

Súd: Okresný súd Vranov nad Topľou
Spisová značka: 11C/32/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8821202130
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 06. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Andrea Zolotová
ECLI: ECLI:SK:OSVT:2022:8821202130.8

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Vranov nad Topľou sudkyňou JUDr. Andreou Zolotovou v spore žalobcu: F. Q. H., Z.. XX.XX.XXXX, K. B. J. XXXX/X, XXX XX F., zastúpený: JUDr. Branislavom Kahancom, advokátom so sídlom: Vajanského 33, 080 01 Prešov, IČO: 42 084 792, za účasti intervenienta: P. X.. F. H., Z.. XX.XX.XXXX, B. A. D. X, XXX XX L., zastúpený: JUDr. Juraj Dziak, advokát, Vajanského 26, 080 01 Prešov proti žalovanej: Obec Kvakovce, Domašská 97/1, 094 02 Kvakovce, IČO: 00 332 518, o určenie neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy, takto

rozhodol:

I. Súd u r č u j e , že odstúpenie žalovanej od kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi žalobcom a žalovanou dňa 07.12.2017, ktoré žalovaná vykonala písomným prejavom zo dňa 16.10.2020, ktoré bolo žalovanému doručené dňa 27.10.2020 je n e p l a t n é .

II. Žalobca má voči žalovanej nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 % s tým, že o výške tohto nároku bude rozhodnuté súdom prvej inštancie, po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej, samostatným uznesením.

III. Intervenient má voči žalovanej nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 % s tým, že o výške tohto nároku bude rozhodnuté súdom prvej inštancie, po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej, samostatným uznesením.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa podaným návrhom domáhal vydania rozhodnutia ktorým by súd rozhodol o neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy a náhrady trov konania. Podanie žaloby odôvodnil tým, že v roku 2016 si žalobca na Obec Kvakovce podal žiadosť o odpredaj novovytvorenej parcely č. XXXX/XXX o výmere 200 m² v k. ú. A.. Následne dňa 13.10.2017, mu bol obecným zastupiteľstvom Obce Kvakovce schválený zámer odpredaja predmetného pozemku od obce Kvakovce, a to konkrétne uznesením č. 333/2017. Dňa 27.11.2017 mu obecné zastupiteľstvo schválilo odpredaj predmetného pozemku a to uznesením č. 365/2017. Zámer odpredaja bol zverejnený na internetovej stránke a úradnej tabuli obce Kvakovce dňa 31.10.2017, následne dňa 7.12.2017 došlo k uzavretiu kúpnej zmluvy s Obcou Kvakovce na parcelu č. XXXX/XXX o výmere 200 m², toho času zapísanej na LV XXX k. ú. Kvakovce. Ako vyplýva z predloženej kúpnej zmluvy zo dňa 07.12.2017, kúpna cena bola určená znaleckým posudkom, zabezpečeným obcou Kvakovce vo výške 1.792,- Eur. Vlastnícke právo nadobudol dňa 12.02.2018, a to rozhodnutím Okresného úradu Vranov nad Topľou, katastrálnym odborom o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľnosti na základe Kúpnej zmluvy č. KVA-1042/201/2017-1281/2017, V-79/2018 zo dňa 12.02.2018 - 111/18. Dňa 27.10.2020 mu bolo doručené od Obce Kvakovce odstúpenie od kúpnej zmluvy uzavretej dňa 25.01.2019, a to z dôvodu, že jeho správaním došlo k narušeniu dobrých susedských vzťahov a teda objektívne došlo k naplneniu zmluvne dojednanému dôvodu na odstúpenie od zmluvy. Podľa tvrdenia žalovanej, susedské vzťahy boli narušené po uzatvorení zmluvy počas obdobia roku 2018

a 2019 najmä s chatármi v oblasti, v ktorej sa predmetná parcela nachádza menovite sa jedná najmä: všetci členovia H2O sport club O.Z., IČO: 51477815, vlastníci susedných parciel, T. P., X. P., F. K., K. U., X. U., G. A., T. O., F. O., T. F.Á., L. V., X. B., D. F. J.. Q.. Dobré susedské vzťahy mali byť zásadne narušené jeho nevhodným a vulgárnym správaním, neúctivým až povýšeneckým chovaním s cieľom vyslovene robiť uvedeným osobám úmyselne napriek. S poukazom na vyššie uvedené skutkové a právne dôvody týmto podaním žalovaná odstúpila od „Kúpnej zmluvy zo dňa 25.1.2019 v celom rozsahu“. V tejto súvislosti poukazuje na to, že ja ako kupujúci v žiadnom prípade susedské vzťahy neporušil, nenarušil a vzniknutú situáciu ani nezavinil. Nikdy sa k žalovanej popísaným osobám nesprával nevhodne, a už vôbec nie vulgárne, neúctivo ani povýšenecky. Dňa 04.06.2021 mu bol doručený list Okresného úradu Vranov nad Topľou č. OU-VT-KO2-Z-708/2021/Mi zo dňa 17.05.2021 s tým, aby sa v lehote do 30 dní doručil svoje písomné prehlásenie k Odstúpeniu od Kúpnej zmluvy. Dňa 02.07.2021 sa prostredníctvom svojho právneho zástupcu zaslal Okresnému úradu. Vranov nad Topľou, katastrálny odbor svoje stanovisko na vykonanie záznamu do katastra nehnuteľností k odstúpeniu od zmluvy s tým, že už v tomto stanovisku oznámil, že nemá vedomosť o tom, že by bol dňa 25.01.2019 uzatvoril s Obcou Kvakovce kúpnu zmluvu a podľa jeho názoru takáto kúpna zmluva údajne uzatvorená medzi nimi ani neexistuje. Obec preto nemôže platne odstúpiť od neexistujúcej zmluvy. V uvedenom písomnom stanovisku zároveň poukázal na skutočnosť, že Úrad geodézie, kartografie a katastra sa na svojich školeniach k novele katastrálneho zákona č. 212/2018 Z.z. vyjadril, že s prihliadnutím na nový civilný sporový poriadok je žaloba o neplatnosť právneho úkonu výnimočným prípadom pri odstúpení od zmluvy pred povolením vkladu vlastníckeho práva. Ak však už nastali vecno-právne účinky, a teda bol povolený vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, prípustnou by mala byť žaloba o určenie vlastníckeho práva, ktorú by však podával subjekt, ktorému by nesvedčalo vlastnícke právo evidované v katastri nehnuteľností. Napriek tejto skutočnosti bola dňa 19.07.2021 jeho právnenému zástupcovi doručená Okresným úradom Vranov nad Topľou, katastrálny odbor výzva OU-VT-KO2-Z-708/2021Mi zo dňa 02.07.2021 k návrhu na vykonanie záznamu do katastra nehnuteľností s tým, že v zmysle uvedenej výzvy týmto nútený v lehote do 60 dní odo dňa doručenia tejto výzvy podať na súd žalobu o určenie neplatnosti odstúpenia od zmluvy. Na tunajšom súde v konaní vedenom pod sp. zn. 10C/19/2019 bolo vedené konanie medzi ním žalobcom a žalovanou rovnako v konaní o určenie neplatnosti odstúpenia od zmluvy na rovnakom skutkovom základe, kedy Obec Kvakovce listom zo dňa 25.01.2019 odstúpila od kúpnej zmluvy z dôvodu porušenia dobrých susedských vzťahov. Tunajší súd rozsudkom zo dňa 08.09.2020 rozhodol, že odstúpenie žalovanej od kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi žalobcom a žalovaným, ktoré žalovaná vykonala písomným prejavom zo dňa 25.01.2019 a ktoré bolo žalobcovi doručené dňa 28.01.2019 je neplatné. Je teda nepochybné, že Obec Kvakovce po tom, čo bolo žalobe v konaní vedenom pod sp. zn. 10C/19/2019 vyhovené (rozsudok bol dňa 08.09.2020), dňa 16.10.2020 opätovne z tých istých dôvodov odstupovala od zmluvy zo dňa 25.01.2019. Rovnako o účelovosti tvrdení a konaní žalovanej svedčí aj tá skutočnosť, že Obec Kvakovce ešte dňa 22.10.2018 (v čase keď ešte ani neodstúpila 1x od kúpnej zmluvy, toto bolo až dňa 25.1.2019) prostredníctvom obecného zastupiteľstva schválila zámer odpredaja parcely XXXX/XXX, a to unesením č. 439/2018, teda parcely ktorej som bol a v súčasnosti aj som výlučným vlastníkom, a to v prospech T. F. T. L. V., J.. D.. Práve uvedené dve budúce nadobúdateľky, by mali byť aj osoby, voči ktorým som sa podľa vyjadrení žalovanej mal dopustiť konania v rozpore s dobrými mravmi. Rovnako dňa 14.11.2018 žalovaná prostredníctvom obecného zastupiteľstva schválila uznesením č. 466/2018 odpredaj môjho súkromného vlastníctva, a to parcelu XXXX/XXX k. ú Kvakovce pre T. F. T. L. V.. Tak ako som to už vyššie uviedol, po uzatvorení kúpnej zmluvy so žalovanou som sa nesprával žiadnym takým spôsobom, ktoré by zakladalo právo žalovanej na realizáciu jej práv vyplývajúcich z právnych predpisov alebo vyplývajúcich zo zmluvy. Práve naopak, žalovaná ešte v čase keď ešte ani neodstúpila od zmluvy v roku 2019, schválila prevod tejto nehnuteľnosti v prospech osôb, ku ktorým som sa mal podľa vyjadrení žalovanej správať v rozpore s dobrými mravmi. Na tejto parcele chcú uvedené osoby umiestniť studňu a technológiu na úpravu a čerpanie vody zo studne. So zreteľom na doteraz uvedené je nepochybné, že nie je daný základný predpoklad pre odstúpenie od kúpnej zmluvy zo strany žalovanej. Preto je odstúpenie od zmluvy zo dňa 25.01.2019 vykonané žalovanou neplatné, ide teda o neplatný právny úkon. Naliehavý právny záujem na požadovanom určení v zmysle ust. § 137 písm. c) C. s. p. vyplýva z rozsudku Najvyššieho súdu SR sp. zn. 6Sžo/229/2010 zo dňa 20. 07. 2011 (uverejnený v Zbierke stanovísk najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky č. 5/2014 pod poradovým č. 81), v ktorom sa konštatuje: "Existenciu sporu o platnosť odstúpenia od zmluvy musí správa katastra skúmať obligatórne, a to jednak z dôvodu, že len platné odstúpenie od zmluvy vyvoláva príslušné právne účinky, ako i s prihliadnutím na závažnosť zásahu týchto účinkov do vlastníckeho, resp. vecnoprávneho stavu. Pokiaľ vznikne spor o platnosť odstúpenia od zmluvy, jedná sa o občianskoprávny spor, ktorý je oprávnený rozhodnúť jedine súd."

Naliehavý právny záujem na požadovanom určení spočíva v tom, že len na základe takéhoto súdneho rozhodnutia ponechá Okresný úrad Vranov nad Topľou, katastrálny odbor moje vlastnícke právo k nadobudnutej nehnuteľnosti, čím sa dosiahne zhoda medzi právnym stavom a stavom zapísaným (evidovaným) v katastri nehnuteľností.

2. Žalovaná sa k podanej žalobe uviedla, že žalobu žiada zamietnuť. Tvrdenie žalobcu o tom, že by nemal byť daný základný predpoklad pre odstúpenie od predmetnej zmluvy nie je v súlade s realitou. Vzájomne dojednané dôvody pre odstúpenie od zmluvy medzi žalobcom a žalovaným boli ku dňu vykonania jednostranného právneho úkonu odstúpenia od zmluvy dané. Žalobca sa síce snaží doslovne uviesť dôvody odstúpenia od predmetnej zmluvy, no táto jeho citácia je nesprávna, resp. neúplná. Zmluvné strany sa dohodli, že k odstúpeniu od predmetnej kúpnej zmluvy mohlo dôjsť „ak by kupujúci porušil dobré susedské vzťahy, alebo dobré mravy.“ Žalobca tak opomenul riadne uviesť vzájomne dojednaný dôvod odstúpenia od predmetnej zmluvy a za dôvod odstúpenia na základe svojej Žaloby považuje „iba“ porušenie susedských vzťahov. Definícia dobrých susedských vzťahov samozrejme nie je definovaná právnym poriadkom, čo však neznamená, že tieto vzťahy a s tým súvisiace právne významné skutočnosti by nebolo možné podrobiť súdnemu prieskumu. Má za to, že zásahom do dobrých susedských vzťahov v danej veci je porušenie, resp. zásah do stavu, ktorý panoval medzi susedmi pred nadobudnutím vlastníckeho práva žalobcom a stavom (správaním žalobcu) po tom, ako sa stal vlastníkom pozemku, ktorý sa prevádzal predmetnou zmluvou od ktorej sme na naliehanie viacerých chatárov v danej oblasti odstúpili. Susedské vzťahy je potrebné v každom jednotlivom prípade skúmať osobitne voči každému susedovi, a všetky tieto vzťahy vo vzájomnej súvislosti tak, aby mohlo byť posúdené konanie žalobcu v objektívnej rovine susedských vzťahov súdom. Má však za to, že žalobca svojím konaním porušil v danom prípade nielen dobré susedské vzťahy, ale aj dobré mravy ako také, ktoré sú rámcovo definované právnym poriadkom. Bolo preto povinnosťou Obce Kvakovce chrániť princípy všeobecnej spravodlivosti a princípy, na ktorých spočíva náš právny poriadok tak, aby výsledkom bolo rozumné a spravodlivé usporiadanie vzťahov chatárov v katastrálnom území obce. Ich skutkové tvrdenia uvedené v odstúpení od zmluvy a v tomto vyjadrení navrhujeme verifikovať priamo prostredníctvom susedov, teda osôb bezprostredne konfrontovaných so správaním žalobcu prakticky ihneď po nadobudnutí vlastníckeho práva k spornej parcele. Menovite sa jedná najmä o týchto svedkov, všetci členovia H2O sport club O.Z., IČO: 51477815, vlastníci susedných parciel, ale najmä T. P., X. P., F. K., K. U., X. U., G. A., T. O.Á., F. O., T. F., L. V., X. B., D. F. J. Q., D. A. Š., A. Š., F. G.. Žalobca svojím vulgárnym a dehonestujúcim aktívnym chovaním spolu s jeho synom najmä voči chatárom (aj maloletým deťom) a obyvateľom Obce Kvakovce uvedených vyššie konal tak neúctivo, povýšenecky s cieľom vyslovene robiť uvedeným osobám úmyselne napriek, že takéto správanie je v rozpore s dobrými mravmi a verejným záujmom, ktorý je Obec Kvakovce povinná chrániť aj prostredníctvom odstúpenia od zmluvy. Konkrétne zmluvné ustanovenia o práve jednostranne odstúpiť od zmluvy Obcou Kvakovce ako predávajúcimi boli dojednané v zmluve práve z dôvodu, aby sa obec Kvakovce mohla chrániť voči neželanému správaniu osoby, ktorej bol pozemok odpredaný ako prípad hodný osobitného zreteľa. Konkrétne vyjadrenia žalobcu a jeho syna nie je vhodné vzhľadom na úctu k súdu uvádzať v písomnej forme, no samotní svedkovia budú musieť uviesť, čo osobne vnímali svojimi zmyslami. Za rozpor s dobrými susedskými vzťahmi a dobrými mravmi rovnako považujeme správanie sa žalobcu v tom smere, že žalobca bráni vo výkone vlastníckych práv a prístupu k vodnej ploche pre vlastníkov parcely registra „C“, č. XXXX/X o výmere 82 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, parcely registra „C“ č. XXXX o výmere 52 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, obidve parcely zapísané na LV č. XXX a vlastníkov parcely registra „E“ č. XXXX o výmere 276 m², druh pozemku orná pôda, zapísaná na LV č. XXXX nachádzajúce sa v okrese X., obci A., kat. úz. A.. Podľa čl. 20 ods. 3 ústavy vlastníctvo zaväzuje. Nemožno ho zneužiť na ujmu práv iných alebo v rozpore so všeobecnými záujmami chránenými zákonom. V danom prípade nepochybne k zneužitiu práva na úkor veľkého počtu osôb došlo, čo preukážeme navrhnutými dôkazmi v tomto konaní v súlade so zásadami C.S.P. S odkazom na vyššie uvedené navrhujeme žalobu voči žalovanému ako nedôvodnú zamietnuť a zaviazat' žalobcu nahradiť žalovanému náhradu trov konania a trov právneho zastúpenia.

3. Podaním zo dňa 07.03.2022 P. X. F. H., oznámil súdu vstup do konania, ako intervenient popri žalobcovi.

4. Voči vstupu intervenienta do konania podal žalovaný návrh na vyslovenie neprípustnosti vstupu intervenienta do konania, o ktorom rozhodol súd uznesením sp. zn. 11C/32/2021-105 zo dňa 08.04.2022 a to tak, že vstup intervenienta do konania je prípustný.

5. Intervenient vo veci uviedol, že so skutkovými tvrdeniami žalobcu uvedenými v žalobe samotnej, ako aj vo vyjadrení žalobcu zo dňa 09.02.2022, intervenient súhlasí a pridrižiava sa ich. Účelovosť konania žalovaného žalobcu vymedzil s poukazom na uznesenie žalovaného č. 439/2018, 466/2018, ktoré ako prílohy žaloby predložil. Už z uvedeného je zrejmé, že žalovaný mal preukázané iné zámery s predmetnou parcelou č. XXXX/XXX, pričom vlastnícke právo žalobcu žalovaného v realizácii tohto plánu obmedzovalo. Po uzatvorení kúpnej zmluvy medzi žalobcom a žalovaným sa žalobca (ako ani intervenient) nesprávali žiadnym takým spôsobom, ktorý zakladal právo žalovaného na realizáciu práv vyplývajúcich z právnych predpisov alebo zo zmluvy. Žalovaný tak vo vyjadrení k žalobe, ako ani v nasledujúcej duplike zo dňa 22.02.2022 nepopísal konkrétne tvrdenia týkajúce sa dôvodu, pre ktorý žalovaný mal pristúpiť k odstúpeniu od zmluvy. Žalovaný len abstraktne v jeho vyjadreniach uvádza, že dôvodom na odstúpenie od kúpnej zmluvy má byť porušenie susedských vzťahov, pričom ale toto porušenie bližšie nijako nevymedzuje.

6. Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa so žalobným návrhom a jeho prílohami a to uznesením Obecného zastupiteľstva obce Kvakovce č. 333/2017 z 13.10.2017, Uznesením Obecného zastupiteľstva obce Kvakovce č. 365/2017 z 27.11.2017, Kúpnu zmluvou č. KVA-1042/301/2017-1281/2017 zo dňa 07.12.2017, Rozhodnutím Okresného úradu Vranov nad Topľou, katastrálny odbor č. V 79/2018 zo dňa 12.02.2018, Odstúpením od kúpnej zmluvy Obcou Kvakovce zo dňa 16.10.2020, listom Okresného úradu Vranov nad Topľou, katastrálny odbor zo dňa 17.05.2021, stanoviskom žalobcu na vykonanie záznamu do katastra nehnuteľností k odstúpeniu od zmluvy zo dňa 02.07.2021, listom Okresného úradu Vranov nad Topľou, katastrálny odbor zo dňa 15.07.2021, rozsudkom Okresného súdu Vranov nad Topľou sp. zn. 10C/19/2019-55 zo dňa 08.09.2020, Uznesením Obecného zastupiteľstva obce Kvakovce č. 438/2018 z 22.10.2018, Uznesením Obecného zastupiteľstva obce Kvakovce č. 466/2018 z 14.11.2018, vyjadrením žalovanej zo dňa 29.11.2021, 22.02.2022, 23.03.2022, vyjadrením žalobcu zo dňa 09.02.2022, 23.03.2022, oznámením o vstupe intervenienta do konania zo dňa 07.03.2022, vyjadrením intervenienta zo dňa 21.03.2022, 29.03.2022, výsluchom žalobcu, výsluchom žalovanej, výsluchom intervenienta, Uznesením Obecného zastupiteľstva obce Kvakovce č. 159/2020 z 18.09.2020, Uznesením Obecného zastupiteľstva obce Kvakovce č. 133/2020 z 17.04.2020 a vyjadreniami strán sporu.

7. Na základe takto vykonaného dokazovania zistil nasledujúci skutkový stav veci:

8. Z uznesenia Obecného zastupiteľstva obce Kvakovce č. 333/2017 z 13.10.2017 vyplýva, že týmto uznesením bol schválený zámer predaja obecného majetku, konkrétne novovytvorenej parcely č. XXXX/XXX o výmere 200m² a to žiadateľovi F.. Q. H. za cenu 8,96 eur za m². Uznesenie bolo schválené a zámer na odpredaj bol odsúhlasený.

9. Z uznesenia Obecného zastupiteľstva obce Kvakovce č. 365/2017 z 27.11.2017 vyplýva, že týmto uznesením bol schválený odpredaj obecného majetku, konkrétne novovytvorenej parcely č. XXXX/XXX o výmere 200m² a to žiadateľovi F.. Q. H. za cenu 8,96 eur za m². Uznesenie bolo schválené a odpredaj bol schválený.

10. Z Kúpnej zmluvy č. KVA-1042/301/2017-1281/2017 zo dňa 07.12.2017 vyplýva, že zmluva bola uzatvorená medzi žalobcom ako kupujúcim a žalovanou ako predávajúcim. Predmetom tejto zmluvy bola kúpa nehnuteľnosti a to novovytvorenej parcely č. XXXX/XXX o výmere 200m², ktorá vznikla na základe Geometrického plánu č. 14328810-200/2015 na oddelenie pozemku č. XXXX/XXX, ktorý dňa 04.11.2015 vyhotovil Ing. Jozef Badida. Kúpna cena predstavovala sumu 1.792,00 eur. Zmluva bola podpísaná oboma zmluvnými stranami.

11. Z článku IV. kúpnej zmluvy vyplýva, že zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak by kupujúci porušil dobré susedské vzťahy, alebo dobré mravy, má predávajúca právo jednostranne od zmluvy odstúpiť.

12. Rozhodnutím č. V 79/2018 zo dňa 12.02.2018 Okresný úrad Vranov nad Topľou, katastrálny odbor rozhodol o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v katastrálnom území Kvakovce LV č. XXX, novovytvorený pozemok CKN parc. č. XXXX/XXX, ostatná plocha o výmere 200 m² v prospech žalobcu.

13. Z listu obce Kvakovce adresovaného žalobcovi zo dňa 16.10.2020 vyplýva, že obec Kvakovce odstúpila od kúpnej zmluvy č. KVA-1042/301/2017-1281/2017 zo dňa 25.01.2019 z dôvodu narušenia dobrých susedských vzťahov ku ktorému podľa názoru žalovanej došlo a tým pádom došlo k naplneniu zmluvne dojednaného odstúpenia od zmluvy a to správaním žalobcu. Ako vyplýva z tohto listu, susedské vzťahy boli narušené počas obdobia roku 2018 a 2019 najmä s chatármi v oblasti. Dobré susedské vzťahy boli narušené žalobcovým nevhodným a vulgárnym správaním, neúctivým až povýšeneckým chovaním s cieľom vyslovene robiť uvedeným osobám úmyselne napriek.

14. Listom zo dňa 17.05.2021 si Okresný úrad Vranov nad Topľou, katastrálny odbor vyžiadal stanovisku k návrhu na vykonanie záznamu do katastra nehnuteľností k odstúpeniu od kúpnej zmluvy od žalobcu. K tomuto listu zaslal žalobca svoje vyjadrenie, v ktorom uviedol nesúhlasné stanovisko so zápisom. Listom zo dňa 15.07.2021 bol preto žalobca Okresným úradom Vranov nad Topľou, katastrálny odbor vyzvaný, aby v lehote do 60 dní od doručenia výzvy podal na súd žalobu o určenie neplatnosti odstúpenia od zmluvy.

15. Z rozsudku vo veci sp. zn. 10C/19/2019-55 zo dňa 08.09.2020, kde ako žalobca vystupoval F. Q. H., žalobca v tomto konaní a žalovaná bola Obec Kvakovce vyplýva, že súd určil, že odstúpenie žalovanej od kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi žalobcom a žalovanou dňa 07.12.2017, ktoré žalovaná vykonala písomným prejavom zo dňa 25.01.2019 a ktoré bolo žalobcovi doručené dňa 28.01.2019 je neplatné. Žaloba bola podaná dňa 15.05.2019. Dôvodom vyhovenia žaloby bola tá skutočnosť, že odstúpenie bolo schválené obecným zastupiteľstvom.

16. Z uznesenia Obecného zastupiteľstva obce Kvakovce č. 439/2018 z 22.10.2018 vyplýva, že týmto uznesením bol schválený zámer predaja obecného majetku, konkrétne časti parcely KN-C č. XXXX/XXX a to novovytvorená parcela KN-C č. XXXX/XXXX o výmere 32 m², novovytvorená parcela KN-C č. XXXX/XXX o výmere 38 m² a novovytvorená parcela KN-C č. XXXX/X o výmere 94 m² tak, ako sú popísané v Geometrickom pláne č. 51/2018, ktorý dňa 16.03.2018 vyhotovil Marián Urban a to žiadateľom T. F. T. L. V.. Uznesenie bolo schválené a zámer na odpredaj bol odsúhlasený.

17. Z uznesenia Obecného zastupiteľstva obce Kvakovce č. 466/2018 z 14.11.2018 vyplýva, že týmto uznesením bol schválený odpredaj obecného majetku, konkrétne časti parcely KN-C č. XXXX/XXX a to novovytvorená parcela KN-C č. XXXX/XXXX o výmere 32 m², novovytvorená parcela KN-C č. XXXX/XXX o výmere 38 m² a novovytvorená parcela KN-C č. XXXX/X o výmere 94 m² tak, ako sú popísané v Geometrickom pláne č. 51/2018, ktorý dňa 16.03.2018 vyhotovil Marián Urban a to žiadateľom T. F. T. L. V.. Uznesenie bolo schválené a odpredaj bol schválený.

18. Žalobca uviedol, že zo strany žalovanej nebolo žiadnym spôsobom prezentované a ani neboli splnené dôvody na to, aby mohlo dôjsť k odstúpeniu od zmluvy a zároveň poukázal na skutočnosť, že samotné písomné odstúpenie od zmluvy sa malo týkať úplne inej zmluvy, nie tej, ku ktorej došlo k prevodu vlastníckeho práva.

19. Z vyjadrenia žalobca vyplýva, že nikdy a voči žiadnemu obyvateľovi obce Kvakovce a taktiež ani voči vlastníkom chat dobrých mravy a susedské vzťahy neporušil. Niekoľko desiatok rokov, čo je vlastníkom nehnuteľnosti v obci Kvakovce, nikdy a s nikým nemali akékoľvek spory. Vo vzťahu k uvedenému, navrhol súdu vypočuť svedkov, pričom uviedol 61 svedkov. K tvrdeniu žalovanej, že zabránil prístupu k vode, poukázal na tú skutočnosť, že nikdy a nikomu nebránil vstupovať na predmetnú parcelu, prechádzať cez ňu a už vôbec nikdy nikomu nezabránil prístupu k vode. Brániť niekomu prístupu k vode resp. k inej nehnuteľnosti, je v danom prípade nereálne a objektívne nemožné. Takéto tvrdenia žalovanej považuje za nepravdivé a zavádzajúce. K vyjadreniu starostu obce Kvakovce je nevyhnutné predvolať a vypočuť kompetentné osoby zo Slovenského vodohospodárskeho podniku. Naopak členovia občianskeho združenia H2O sport club O.Z., osadili so súhlasom obce Kvakovce na obecnú a pre neho jedinú prístupovú cestu vedúcu s predmetnej parcele rampu v úmysle sťažiť mu prístup k pozemku a tým zabrániť mu ho využívať. Ak žalovaná poukazuje na dobré mravy a susedské vzťahy, tak správanie „chatárov - výlučne len niektorých členov H2O sport klubu a tých „obyvateľov“ Obce Kvakovce, ktorí sú v obci len prihlásení na trvalý pobyt, nakoľko sa tam dlhodobo nezdržiavajú, je v značnom rozpore s jeho tvrdeniami, nakoľko vyššie uvedené osoby na predmetnej parcele opakovane vytvárajú skládku odpadu. Žalovaná opakovane mení dôvody resp. predpoklady, ktoré smerovali k odstúpeniu od kúpnej zmluvy a takéto jej konanie považuje za zmätočné, právne nedôvodné. Má za to, že doposiaľ neboli naplnené

materiálne predpoklady odstúpenia od kúpnej zmluvy, nakoľko žalovaná spolu s odstúpením od kúpnej zmluvy nepredložila súvisiace uznesenie obecného zastupiteľstva. Rovnako jemu doručené odstúpenie nespĺňa zákonné náležitosti z dôvodu jeho zmätočnosti. Samotné opakované odstúpenie od kúpnej zmluvy považuje za špekulatívne a právne vágne. Samotnú klauzulu spočívajúcu v odstúpení od kúpnej zmluvy považujem za právne absurdnú a diskriminačnú, čo nepriamo deklaruje aj samotná žalovaná, nakoľko takéto ustanovenie vypustila zo všetkých kúpnych zmlúv uzatvorených v roku 2019. Predmetná situácia je len výsledkom nespokojnosti členov „H2O sport klubu“ aj to nie všetkých, že som predmetný pozemok legálne nadobudol. Doposiaľ nechápem, prečo si spomínané osoby, predmetný pozemok neodkúpili od Obce Kvakovce skôr, keďže tento je tam už cca 50 rokov. Taktiež nechápem prečo uvedené osoby nepodali voči predaju námietky, nakoľko zámer predaja ako aj schválenie odpredaja bol v dostatočnom časovom predstihu zverejnený na stránke obecného úradu. Doposiaľ nevie kedy, čím, ako a voči komu sa mal ako vlastník porušiť dobré mravy a susedské vzťahy, ktoré s ohľadom na všetky okolnosti konkrétneho prípadu by bolo možné takto kvalifikovať (vo vzťahu k intenzite resp. sústavnosti). Žalovaná zásadne a dlhodobo opomína skutočnosť, že predmetnú parcelu (ktorej som doposiaľ vlastníkom) sa snažila odpredať práve niektorým svedkom ktorých navrhla v tomto konaní vypočuť. A to prijatím uznesenia obecného zastupiteľstva č. 439/2018, kedy došlo k schváleniu zámeru odpredaja pre T. F. T. L. V. a následne prijatím uznesenia obecného zastupiteľstva č. 466/2018, kedy došlo k schváleniu odpredaja pre T. F. T. L. V.. Práve takéto konanie a postup žalovanej je v rozpore s dobrými mravmi. V ďalšom je nevyhnutné poukázať na právoplatne skončenú vec vedenú na Okresnom súde vo Vranove nad Topľou pod sp. zn.: 10C/19/2019 a týmto mnou vznesenú námietku z dôvodu res iudicata. Má zato, že takýto postup žalovanej je nesporne považovaný za šikanóznny výkon práva s diskriminačným kontextom smerujúcim k vyvolaniu nátlaku a verejného poniženia.

20. Z vyjadrenia žalovanej vyplýva, že na ulici Športová vznikli konflikty nebývalého charakteru a preto sa Obec Kvakovce rozhodla vzniknutú situáciu na žiadosť chatárov riešiť. V tomto smere navrhla vypočuť svedkov. Nie je podstatné, aké vzťahy mal žalobca doteraz. Žalovaný za sporných okolností odkúpil parcelu, ktorá nie je pri jeho rekreačnej chate a začali nebývalé konflikty medzi susedmi v danej oblasti. Názor nech si urobí súd sám po výsluchu svedkov. Slovenský vodohospodársky podnik nemá s danou vecou nič spoločné. Obec Kvakovce sa obracia o tvrdenia ľudí - susedov, ktorých navrhuje ako svedkov. Názor nech si urobí súd sám po výsluchu svedkov. Je každého osobná vec, kde je prihlásený na trvalý pobyt, podľa logiky žalobcu sú všetci ľudia pracujúci napríklad v Bratislave s trvalým pobytom na východe menejcenní občania? Určite nie. Obec Kvakovce nemá vedomosť o žiadnej rampe, ktorá by bránila prechodu. Ak by nevznikali konflikty medzi vlastníkami rekreačných chat so žalobcom, obec by od Kúpnej zmluvy neodstúpila. Za posledných 8 rokov toto právo využila dvakrát. Predmetná klauzula, ku ktorej sa žalobca vyjadril nie je diskriminačná a chráni každého chatára pred ľuďmi, ktorí vyvolávajú konflikty. Žalobca predmetnú zmluvu podpísal dobrovoľne. To že predmetná klauzula vypadla z niektorých zmlúv v roku 2019 je chybou právnik, ktorý zmluvy pripravoval zrejme podľa šablóny. Všetky ostatné zmluvy uzatvorené skôr aj neskôr ustanovenie týkajúce sa dobrých mravov majú. Ďalej uviedol, že žalobca vie veľmi dobre, na základe akých incidentov došlo k tomu, že Obec Kvakovce odstúpila od zmluvy a aký konflikt vznikol na spoločnom stretnutí s chatármi priamo na mieste, kde bol privolaný aj zástupca Obce Kvakovce. Zároveň uvádzame, že syn žalobcu často krát verbálne a vulgárne napáda aj hlavného kontrolóra obce D.. P. K., ktorý nás o tom informoval. Obec Kvakovce nikoho nechce šikanovať, ponižovať a ani diskriminovať. Obec Kvakovce rieši konflikt, ktorý nebol, pokiaľ žalobca neodkúpil predmetnú parcelu. Treba uviesť, že žaloba bola zrušená z dôvodu nesprávneho procesného postupu zo strany obce, preto Obec Kvakovce tento postup zopakovala a teda o odstúpení o zmluvy najprv rozhodlo obecného zastupiteľstva a až následne došlo k odstúpeniu. Treba uviesť, že žalobca by vlastníkom tohto pozemku, ktorý je predmetom odstúpenia od zmluvy nikdy nebol, ak by neuviedol do omylu pracovníčky Obce Kvakovce. Žalobca si podal žiadosť o odkúpenie parcely, ktorá nesusedí s jeho rekreačnou chatou, je od nej vzdialená asi 150 metrov a nachádza sa pri iných rekreačných chatách. Pozemok bol neudržiavaný a roklinou. Žalovaný navštívil obecný úrad - mňa ako starostu obce a dožadoval sa, aby mohol odkúpiť predmetnú parcelu, chcel tam mať umiestnenú loďku. Na prvý pohľad to nebol problém. Takýto postup bol však neštandardný, nakoľko sa nejednalo o klasický dokup k rekreačnej chate. Ako starosta obce som informoval žalobcu, že s takýmto niečím by mali súhlasiť susedia a že nech sa ich najprv opýta, kým zadá urobiť geometrický plán. Žalobca ma informoval, že on s tým problém nemá a že to riskne, aj keby mu geometrický plán prepadol. Následne prebehol štandardne proces, právnik obce spracoval zmluvy a ako starosta obce som všetky zmluvy týkajúce sa odpredajov podpísal, konkrétne žalobcovu zmluvu dňa 7.12.2017. Žalobca sa dostavil na obecný úrad pre zmluvu, ale odmietol som mu ju vydať z dôvodu, že sa mi nepodarilo spojiť so susedmi, konkrétne p. F.. Považoval som to za formálnu vec, ale chcel ešte

hovorí so susedmi, nakoľko išlo o dokup pozemku mimo rekreačnej chaty žalobcu. Následne som mal v januári a februári 2018 zdravotné problémy a bol som v nemocnici. To využil žalobca a v čase mojej PN prišiel na obecný úrad a vyžiadal si od pracovníčok obce zmluvy, ktoré mu ich v domnienke, že je všetko v poriadku odovzdali a on si sám podal Návrh na vklad. Chcem uviesť, že nikdy by som mu zmluvu nedal, ak by sa mi nepodarilo spojiť so susedmi, preto si myslím, že by žalobca vlastníkom predmetného pozemku, ktorý je predmetom ďalších konfliktov ani nebol. Obec Kvakovce je toho názoru, že odpredaj parcely žalobcovi spôsobilo konflikty na ulici nebývalého charakteru, pričom dovtedy chatári medzi sebou žiadne konflikty podobného charakteru nemali. Práve preto, že žalobca má v území chatu dlhé obdobie sa mu čudujeme, že mu takéto divadlo stojí za to, lebo nech na prípad pozrieme z akéhokoľvek pohľadu, faktom je, že pozemok, ktorý žalobca získal s jeho chatou nesusedí a nikdy by sa jeho vlastníkom nestal, ak by neboli pracovníčky obce uvedené z jeho strany do omylu. Ak by pri chate žalobcu Obec Kvakovce odpredala pozemok bez jeho vedomostí podobným spôsobom, ako ho odkúpil on a pri jeho chate by následne vznikol rovnaký problém, aký majú v súčasnosti nespokojní vlastníci chát, sme toho názoru, že aj žalobca by sa dožadoval odstúpenia od zmluvy. Len tento pohľad v súčasnosti opomína. Máme za to, že Žalobu je potrebné zamietnuť, keďže tvrdenie žalobcu o tom, že by nemal byť daný základný predpoklad pre odstúpenie od predmetnej zmluvy nie je v súlade s realitou.

21. Intervenient k veci uviedol, že výsluch svedkov, ktorých navrhuje žalovaná strana je vlastne hľadaním skutočnosti, ktoré žalovaná strana v konaní nepreukázala, ktoré majú zakladať odstúpenie. Poukázal na zásady Civilného sporového poriadku. Dokazovaním sa má preukázať to, čo strany v konaní tvrdia a nie zisťovať to, čo strany netvrdia. V tomto smere poukázal na rozhodnutie Krajského súdu v Banskej Bystrici sp. zn. 43Cob/83/2021 z 24.02.2022. Uviedol, že zo strany žalovaného, boli uvádzané všeobecne abstraktné pojmy, ako je porušenie susedských vzťahov dobrých mravov. Nedošlo ku konkretizovaniu kedy, za akých okolností malo dôjsť ku základu odstúpenia od zmluvy. Takisto v súvislosti s nepredloženým uznesením obce, žalovaná je orgánom územnej samosprávy, ktorá má postupovať pri výkone samosprávy v súlade s verejným záujmom. Na druhej strane, žalobca je fyzickou osobou. V tejto súvislosti poukázal aj na sudcovskú koncentráciu a to že žalovanému bol poskytnutý dostatočný priestor, aby nielen skutkové okolnosti tvrdil, ale aj na podporu týchto skutkových okolností, aj predkladal dôkazné prostriedky. Ani samotné odstúpenie od zmluvy neobsahuje formálne náležitosti, uvádza sa tam opakovane kúpna zmluva zo dňa 25.1.2019, avšak táto zmluva sa odstúpenia od kúpnej zmluvy v danom prípade netýka.

22. Z vyjadrenia žalobcu vyplýva, že je potrebné poukázať na to, že predmetné vecné bremeno bolo do katastra nehnuteľností zapísané vkladom na základe zmluvy o zriadení vecného bremena medzi žalobcom a intervenientom po tom, čo on žalobca uzatvoril so žalovanou kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bola predmetná parcela CKN XXXX/XXX. Zamietnutie žaloby by to v spojitosti s ustanovením § 48 ods. 2 Občianskeho zákonníka malo za následok zrušenie zmluvy od jej počiatku, čím by bola zároveň priamo dotknutá platnosť spomínanej zmluvy o zriadení vecného bremena, vklad ktorej bol povolený pod V-2564/2018 a tak aj priamo dotknuté právo intervenienta ako oprávnenej osoby k spomínanej nehnuteľnosti. Intervenient tak má záujem na tom, aby žalobca bol aj naďalej vlastníkom tejto nehnuteľnosti.

23. Počas konania z podania a vyjadrenia žalobcu súd zistil, že odstúpenie od kúpnej zmluvy z 07.12.2017 bolo schválené obecným zastupiteľstvom dvakrát a to dňa 18.09.2020, uznesenie č. 159/2020 a dňa 17.04.2020, uznesenie č. 133/2020.

24. Z výpovede a vyjadrení štatutárneho zástupcu žalovaného vyplýva, že nevie z akého dôvodu sa dvakrát rokovalo o tej istej veci, ale určite sa rokovalo dvakrát, keď je to tak zverejnené.

25. Starosta obce Kvakovce uviedol, že obec pristúpila k odstúpeniu z dôvodu, že chatári žiadali, aby sa napravila situácia ohľadom narúšania susedských vzťahov. Predaj predmetného pozemku, ktorý nie je v priamom susedstve žalobcu bol uskutočnený ako prípad osobitného zreteľa. Žalovaná by takéto pozemok nikdy nepredala, avšak žalobcu ich zaviedol, keď využil situáciu, kedy bol on ako štatutárny zástupca obce v nemocnici a pracovníčke žalobca uviedol, že on dal súhlas na odpredaj pozemku. Daná situácia sa neriešila to momentu, dokým nedošlo k narušeniu susedských vzťahov.

26. Z uznesenia Obecného zastupiteľstva obce Kvakovce č. 133/2020 z 17.04.2022 vyplýva, že týmto uznesením obecné zastupiteľstvo schválilo odstúpenie od Kúpnej zmluvy zo dňa 07.12.2017, ktorú Obec

Kvakovce uzatvorila s kupujúcim F. Q. H., ktorá sa týkala predaja novovytvorenej parcely č. XXXX/XXX o výmere 200 m² a to na základe porušenia čl. IV Zmluvy, teda z dôvodu, že kupujúci poručil dobré susedské vzťahy a dobré mravy. Uznesenie bolo prijaté.

27. Z uznesenia Obecného zastupiteľstva obce Kvakovce č. 159/2020 z 04.05.2022 vyplýva, že týmto uznesením obecné zastupiteľstvo schválilo odstúpenie od Kúpnej zmluvy zo dňa 07.12.2017, ktorú Obec Kvakovce uzatvorila s kupujúcim F. Q. H., ktorá sa týkala predaja novovytvorenej parcely č. XXXX/XXX o výmere 200 m² a to na základe porušenia čl. IV Zmluvy, teda z dôvodu, že kupujúci poručil dobré susedské vzťahy a dobré mravy. Uznesenie bolo schválené. Odstúpenie od zmluvy bolo schválené.

28. Uvedenú vec súd takto právne posúdil:

29. Podľa § 37 ods. 1,3 zákona č. 40/1964 Občianskeho zákonníka (právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, inak je neplatný. Právny úkon nie je neplatný pre chyby v písaní a počítaní ak je jeho význam nepochybný.

30. Podľa § 39 Občianskeho zákonníka neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

31. Podľa ust. § 40 ods. 1 OZ ak právny úkon nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje zákon alebo dohoda je neplatný.

32. Podľa § 40a Občianskeho zákonníka ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa ustanovení § 49a, 140, § 145 ods. 1, § 479, § 589 a § 701 ods. 1, považuje sa právny úkon za platný, pokiaľ sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti právneho úkonu nedovolá. Neplatnosti sa nemôže dovolávať ten, kto ju sám spôsobil. To isté platí, ak právny úkon nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje dohoda účastníkov (§ 40). Ak je právny úkon v rozpore so všeobecne záväzným právnym predpisom o cenách, je neplatný iba v rozsahu, v ktorom odporuje tomuto predpisu, ak sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti dovolá.

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

34. Podľa § 49a Občianskeho zákonníka, právny úkon je neplatný, ak ho konajúca osoba urobila v omyle vychádzajúcom zo skutočnosti, ktorá je pre jeho uskutočnenie rozhodujúca, a osoba, ktorej bol právny úkon určený, tento omyl vyvolala alebo o ňom musela vedieť. Právny úkon je takisto neplatný, ak omyl táto osoba vyvolala úmyselne. Omyl v pohnútkach nerobí právny úkon neplatným.

35. Podľa § 589 Občianskeho zákonníka cenu treba dojednať v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, inak je zmluva neplatná podľa § 40a.

36. Podľa § 137 písm. c) zákona č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“) žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o určení, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem; naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať, ak vyplýva z osobitného predpisu

37. Podľa § 7 ods.1 zákona číslo 138/1991 Zb. Zákona Slovenskej rady o majetku obcí (ďalej len „Zákon o majetku obcí“), orgány obce a organizácie sú povinné hospodáriť s majetkom obce v prospech rozvoja obce a jej občanov a ochrany a tvorby životného prostredia.

38. Podľa ust. § 8 ods. 1 a 6 zákona č. 369/1990 Zb. majetkom obce sú veci vo vlastníctve obce a majetkové práva obce. Majetok obce a nakladanie s ním upravuje osobitný zákon.

39. Podľa ust. § 1 ods.2 zákona o majetku obcí majetok obce tvoria nehnuteľné veci a hnutel'né veci vrátane finančných prostriedkov, ako aj pohľadávky a iné majetkové práva, ktoré sú vo vlastníctve obce podľa tohto zákona alebo ktoré nadobudne obec do vlastníctva prechodom z majetku Slovenskej republiky na základe tohto zákona alebo osobitného predpisu, alebo vlastnou činnosťou.

40. Podľa § 9 ods.1 písm. a) Zákona o majetku obcí, Zásady hospodárenia s majetkom obce, ktoré určí obecné zastupiteľstvo, upravujú najmä práva a povinnosti organizácií, ktoré obec zriadila, pri správe majetku obce.

41. Podľa § 9 ods. 2 písm. a) a c) Zákona o majetku obcí, obecné zastupiteľstvo schvaľuje spôsob prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku obce; to neplatí, ak je obec povinná previesť nehnuteľný majetok podľa osobitného predpisu. Prevody vlastníctva nehnuteľného majetku obce, ak sa realizujú priamym predajom

42. Podľa § 9a ods. 1 písm. c) Zákona o majetku obcí, ak tento zákon neustanovuje inak, prevody vlastníctva majetku obce sa musia vykonať priamym predajom najmenej za cenu vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej podľa osobitného predpisu.

43. Podľa § 9a ods.2 zZkona o majetku obcí, obec zverejní zámer predať svoj majetok a jeho spôsob na svojej úradnej tabuli, na internetovej stránke obce, ak ju má obec zriadenú, a v regionálnej tlači. Ak ide o prevod podľa odseku 1 písm. a) a b), musí oznámenie v regionálnej tlači obsahovať aspoň miesto, kde sú zverejnené podmienky obchodnej verejnej súťaže alebo dražby.

44. Podľa § 9a ods. 5 Zákona o majetku obcí, Obec zverejní zámer predať svoj majetok priamym predajom najmenej na 15 dní. Zároveň zverejní lehotu na doručenie cenových ponúk záujemcov. Obec nemôže previesť vlastníctvo svojho majetku priamym predajom, ak všeobecná hodnota majetku stanovená podľa osobitného predpisu presiahne 40 000 eur. Nehnuteľnosť musí byť jednoznačne identifikovaná tak, aby nebola zameniteľná s inou nehnuteľnosťou. Stanovenie všeobecnej hodnoty majetku obce pri priamom predaji nesmie byť v deň schválenia prevodu obecným zastupiteľstvom staršie ako šesť mesiacov.

45. Podľa ust. § 149 CSP prostriedkami procesného útoku a prostriedkami procesnej obrany sú najmä skutkové tvrdenia, popretie skutkových tvrdení protistrany, návrhy na vykonanie dôkazov, námietky k návrhom protistrany na vykonanie dôkazov a hmotnoprávne námietky.

46. Podľa ust. § 150 ods. 1,2 CSP strany majú povinnosť pravdivo a úplne uvádzať podstatné a rozhodujúce skutkové tvrdenia týkajúce sa sporu. Na zistenie podstatných a rozhodujúcich skutočností môže súd strany požiadať o ďalšie skutkové tvrdenia.

47. Podľa ust. § 151ods, 1,2 CSP skutkové tvrdenia strany, ktoré protistrana výslovne nepoprela, sa považujú za nesporné. Ak strana poprie skutkové tvrdenia, ktoré sa týkajú jej konania alebo vnímania, uvedie vlastné tvrdenia o predmetných skutkových okolnostiach, inak je popretie neúčinné.

48. Podľa ust. § 153 ods. 1,2,3 CSP strany sú povinné uplatniť prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany včas. Prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany nie sú uplatnené včas, ak ich strana mohla predložiť už skôr, ak by konala starostlivo so zreteľom na rýchlosť a hospodárnosť konania. Na prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany, ktoré strana nepredložila včas, nemusí súd prihliadnuť, najmä ak by to vyžadovalo nariadenie ďalšieho pojednávania alebo vykonanie ďalších úkonov súdu. Ak súd na prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany neprihliadne, uvedie to v odôvodnení rozhodnutia vo veci samej.

49. Podľa ust. čl. 3 ods.1,2 CSP každé ustanovenie tohto zákona je potrebné vykladať v súlade s Ústavou Slovenskej republiky, verejným poriadkom, princípmi, na ktorých spočíva tento zákon, s medzinárodnoprávnymi záväzkami Slovenskej republiky, ktoré majú prednosť pred zákonom, judikatúrou Európskeho súdu pre ľudské práva a Súdneho dvora Európskej únie, a to s trvalým zreteľom na hodnoty, ktoré sú nimi chránené. Výklad tohto zákona nesmie protirečiť tomu, čo je v jeho slovách a vetách jasné a nepochybné. Nikto sa však nesmie dovolávať slov a viet tohto zákona proti ich účelu a zmyslu podľa odseku 1.

50. Podľa ust. čl. 8 CSP strany sporu sú povinné označiť skutkové tvrdenia dôležité pre rozhodnutie vo veci a podprieť svoje tvrdenia dôkazmi, a to v súlade s princípom hospodárnosti a podľa pokynov súdu.

51. Podľa ust. čl. 15 ods. 1,2CSP dôkazy a tvrdenia strán sporu hodnotí súd podľa svojej úvahy v súlade s princípmi, na ktorých spočíva tento zákon. Žiaden dôkaz nemá predpísanú zákonnú silu.

52. Podľa ust. § 137 CSP žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o

a) splnení povinnosti,

b) nároku na usporiadanie práv a povinností strán, ak určitý spôsob usporiadania vzťahu medzi stranami vyplýva z osobitného predpisu,

c) určenie, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem; naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať, ak vyplýva z osobitného predpisu, alebo

d) určenie právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu.

53. V súlade s citovanými zákonnými ustanoveniami súd prejednal vec postupom podľa Civilného sporového poriadku.

54. Zámerom nového Civilného sporového poriadku je snaha o zrýchlenie konania a vytvorenie takých pravidiel, ktoré priebeh konania zohospodárnia, a zároveň vytvoria rámec na efektívnu ochranu celého spektra práv vyplývajúcich z hmotného práva.

55. Jedným z hlavných cieľov je zabezpečiť dôslednú koncentráciu procesu a dôležitou obsahovou zmenou, ktorá je spôsobilá prispieť k efektívnemu a rýchlemu konaniu je tiež zvýšenie požiadaviek na procesnú aktivitu sporových strán, a s tým spojenú procesnú zodpovednosť so sankčnými dôsledkami v prípadoch procesnej pasivity. Jednou zo základných zmien, ktoré odrážajú predmetnú požiadavku aktivity sporových strán je skutočnosť, že po novom budú účastníci konania povinní predložiť dôkazy a rozhodné skutočnosti v zákonných alebo súdom určených lehotách pod hrozbou neprihliadania na skutočnosti predložené po uplynutí určenej lehoty.

56. Strany sporu sú povinné označiť skutkové tvrdenia dôležité pre rozhodnutie vo veci a podprieť svoje tvrdenia dôkazmi, a to v súlade s princípom hospodárnosti a podľa pokynov súdu. Cieľom dôkaznej povinnosti je unesenie dôkazného bremena v rozsahu v ktorom spočíva na strane sporu. Nesplnenie dôkaznej povinnosti prináša so sebou také rozhodnutie súdu ktoré vychádza zo skutkového základu zisteného z dôkazov navrhnutých stranou sporu. Dôkazným bremenom v spojitosti s dôkaznou povinnosťou sa rozumie zodpovednosť strany sporu za výsledkom konania, ktorý závisí od zistených a vykonaných dôkazov.

57. Vykonaným dokazovaním mal súd za preukázané, že žalobca a žalovaná uzavreli dňa 07.12.2017 kúpnu zmluvu č. KVA-1042/301/2017-1281/2017 predmetom ktorej bola nehnuteľnosť a to novovytvorená parcela č. XXXX/XXX o výmere 200m², ktorá vznikla na základe Geometrického plánu č. 14328810-200/2015 na oddelenie pozemku č. XXXX/XXX. Kúpna cena predstavovala sumu 1.792,00 eur. Uzavretiu predchádzal zákonný postup zo strany žalovanej podľa Zákona o majetku obcí. Uvedené skutočnosť nie je medzi stranami sporu sporná.

58. Spornou skutočnosťou medzi stranami sporu je odstúpenie od kúpnej zmluvy na predmetnú nehnuteľnosť respektíve to, či je odstúpenie platné alebo nie a či boli naplnené zmluvné dôvody pre odstúpenie žalovaného od zmluvy, teda či došlo k porušeniu susedských vzťahov a dobrých mravov.

59. Ako vyplýva z pripojené rozhodnutia Okresného súdu Vranov nad Topľou sp. zn. 10C/19/2019-55 zo dňa 08.09.2020, súd v tejto veci rozhodol, že prvé odstúpenie od kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi žalobcom a žalovanou zo dňa 07.12.2017, ktoré žalovaná vykonala písomným prejavom zo dňa 25.01.2019 je neplatné a to z dôvodu, že nebol naplnené materiálne predpoklady odstúpenia od zmluvy, keďže žalovaná spolu s odstúpením od kúpnej zmluvy nepredložila súvisiace uznesenie obecného zastupiteľstva o odstúpení od kúpnej zmluvy. Z uvedeného teda jednoznačne vyplýva, že žalovaná sa podaním zo dňa 25.01.2019 snažila odstúpiť od predmetnej kúpnej zmluvy, avšak ako je zrejmé z vyššie uvedeného rozhodnutia Okresného súdu Vranov nad Topľou, toto odstúpenie bolo neplatné z vyššie uvedených dôvodov.

60. Ako vyplýva aj z odstúpenia obce Kvakovce od kúpnej zmluvy zo dňa 16.10.2020, samotná žalovaná v tomto podaní uvádza, že odstúpuje od kúpnej zmluvy zo dňa 25.01.2019. Takéto odstúpenie od kúpnej zmluvy je z pohľadu súdu minimálne zmätočné. Podľa vedomostí súdu takáto kúpna zmluva s

dátumom dňa 25.01.2019 medzi stranami nebola uzatvorená. Uzatvorená bola len kúpna zmluva zo dňa 07.12.2017, o odstúpení od tejto kúpnej zmluvy bolo už raz súdom rozhodnuté.

61. Súd sa v tomto konaní zaoberal otázkou, či je odstúpenie od kúpnej zmluvy realizované žalovaným na predmetnú nehnuteľnosť platné alebo nie, či má tento právny úkon všetky zákonom požadované náležitosti právneho úkonu a tiež či boli naplnené zmluvné dôvody pre odstúpenie žalovaného od zmluvy nakoľko k odstúpeniu došlo s odkazom na dohodu v zmluve o práve odstúpenia, tak ako bola dohodnutá v čl. IV kúpnej zmluvy z 07.12.2017.

62. Pokiaľ ide o námietku žalovaného že v odstúpení nie je uvedená správna zmluva a že je v ňom uvedená zmluva s iným dátumom súd zistil, že táto námietka je nedôvodná. Uvedené nemá vplyv na platnosť z dôvodu, že je v odstúpení uvedené nesprávna zmluva. Z textu odstúpenia s poukazom na celý obsah odstúpenia je nesporné jasné, akej zmluvy sa odstúpenie týka. V texte odstúpenie došlo, len k chybe v písaní ohľadom dňa uzavretia zmluvy. Ostatné skutočnosti sú uvedené správne.

63. Omyl je kvalifikovaný ako špeciálna vada vôle vo vzťahu k ustanoveniu § 37 OZ. Právna podstata omylu vo vôle spočíva v tom, že jednajúci mal nesprávnu, resp. nedostatočnú predstavu o právnych účinkoch právneho úkonu. Dôvodom neplatnosti právneho úkonu je, ak ho konajúca osoba urobila v omyle. Omyl (error) vo vôle je nesúlad medzi právnymi následkami, ktoré účastník úkonom zamýšľal vyvolať, a medzi následkami, ktoré skutočne vyvolal. Omyl vo vôle spočíva v nesprávnej alebo nedostatočnej predstave o právnych následkoch, ktoré vzniknú z právneho úkonu. Právne významné následky sú spojené s významným omylom. Omyl vo vôle musí byť právne významný, t. j. má za následok neplatnosť právneho úkonu len vtedy, ak ho konajúca osoba urobila v omyle vychádzajúcom zo skutočnosti, ktorá je pre právny úkon rozhodujúca (podstatný omyl) a bez nej by k právnemu úkonu nedošlo, pričom súčasne osoba, ktorej bol právny úkon určený, tento omyl vyvolala alebo o ňom musela v dobe právneho úkonu aspoň vedieť (muselo jej to byť - objektívne posudzované - zrejmé).

64. Pokiaľ sa jedná o nezrovnalosť v dátume uzatvorenia zmluvy, súd má za to, že sa nejedná o konanie v omyle, ide o len o chybu v písaní. Vôľa žalovanej strany je nesporná. Toto súd nepovažoval za podstatné, teda za absenciu takej náležitosti právneho úkonu, ktorá by spôsobil neplatnosť celého daného právneho úkonu, teda odstúpenia o kúpnej zmluvy.

65. Zo samotného textu odstúpenia od zmluvy je nesporné jasné čoho sa odstúpenie týka, akej zmluvy aj keď je uvedený nesprávny dátum. Uvedené potvrdzuje aj skutočnosť, že číslo zmluvy uviedla žalovaná správne. Správne bola aj definovaná nehnuteľnosti aj iné náležitosti. Nie je preto možné túto zmluvu zameniť s inou zmluvou. Vôľa žalovanej z nej jednoznačne vyplýva.

66. Ako je vyššie uvedené, Okresný súd Vranov nad Topľou rozsudkom sp. zn. 10C/19/2019-55 zo dňa 08.09.2020 rozhodol o neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy medzi žalobcom a žalovanou zo dňa 07.12.2017 a to z dôvodu, že nebol naplnené materiálne predpoklady odstúpenia od zmluvy, keďže žalovaná spolu s odstúpením od kúpnej zmluvy nepredložila súvisiace uznesenie obecného zastupiteľstva. Následne v tomto konaní žalovaná už súdu predložila uznesenia obecného zastupiteľstva obce Kvakovce, konkrétne č. 133/2020 z 17.04.2020 a 159/2020 z 18.09.2020, ktorým došlo k schváleniu odstúpenia od kúpnej zmluvy zo dňa 07.12.2017 z dôvodu, že kupujúci porušil dobré susedské vzťahy.

67. Ako vyplýva z dokazovania najskôr dňa 17.04.2020 malo byť obecným zastupiteľstvom schválené odstúpenie od kúpnej zmluvy a následne opätovne dňa 18.09.2020.

68. Text odstúpenia od kúpnej zmluvy je z 16.10.2020. V odstúpení chýba odkaz na uznesenie obecného zastupiteľstva. Ak bolo odstúpenie od zmluvy schválené platne raz nemôže byť platne odstúpené ešte raz. Žalovaný nemôže platne odstúpiť od zmluvy od ktorej už raz bolo odstúpené.

69. Majetkovoprávne úkony, o ktorých prislúcha rozhodovať obecnému zastupiteľstvu, sú pre obec záväzné len v prípade predchádzajúceho kladného rozhodnutia tohto zastupiteľstva. Bez takéhoto rozhodnutia starosta obce nemôže v uvedených prípadoch urobiť platný právny úkon za obec.

70. Súd poukazuje, že ak je rozhodovanie o nakladaní s majetkom obce rozdelené medzi orgány samosprávy obce, t. j. medzi starostu a obecné zastupiteľstvo, pre platnosť právneho úkonu obce sa

vyžaduje súlad medzi vôľou obce, ktorú vytvára obecné zastupiteľstvo a vyjadruje vo svojom uznesení a prejavom vôle obce navonok starostom ako jej štatutárnym orgánom.

71. Avšak ako vyplýva z predložených dôkazov, žalovaná súdu predložila dve uznesenia a to uznesenie č. 133/2020 z 17.04.2020 a uznesenie č. 159/2020 z 18.09.2020. Predmetom oboch uznesení je schválenie zrušenia odpredaja obecného majetku vedeného pod č. KVA-1042/301/2017-1281/2017 resp. schválenie odstúpenia od kúpnej zmluvy zo dňa 07.12.2017. No v odstúpení žalovaného nie je uvedené kedy bolo uznesenie o schválení odstúpenia od kúpnej zmluvy prijaté a ani nie je ináč toto uznesenie obecného zastupiteľstva identifikované pre posúdenie platnosti odstúpenia.

72. Súd tiež podotýka, že formulácia dôvodov odstúpenia v samotnom odstúpení má byť formulovaná jasne zreteľne, nezameniteľne a musí vychádzať z konkrétnych dôvodov porušenia susedských vzťahov, konkrétnych príkladov ich porušenia žalovaným, popísania konkrétnej udalosti, tak ako sa stala, čo v danom prípade nebolo. Preto takto formulovaný dôvod odstúpenia od kúpnej zmluvy spôsobuje neplatnosť takéhoto právneho úkonu z dôvodu v zmysle ust. § 37 OZ.

73. Súd podotýka že dôvod odstúpenia nemôže byť formulovaný všeobecne abstraktne ale konkrétne s popisáním konkrétnej udalosti alebo viacerých, ktoré mali zakladať podľa žalovaného porušenie dobrých mravov a susedských vzťahov. Dôvodom tejto požiadavky je práve to, aby bolo možné pri namietaní platnosti samotného odstúpenia, respektíve spochybnenia naplnenia dôvodov pre odstúpenie, čo je aj v danom prípade od kúpnej zmluvy tieto skutočnosti súdom preskúmať, čo v danom prípade nie je možné.

74. Žalovaný žiadaným konkrétnym spôsobom nedefinoval v odstúpení v čom konkrétne na strane žalovaného porušenie susedských vzťahov pozostáva. Žalovaný v odstúpení uviedol všeobecne, že boli narušené dobre susedské vzťahy nevhodným a vulgárnym správaním, neúctivým a povýšeneckým správaním a že mal úmyselne robiť napriek.

75. Nie je možné konštatovať, že každé nevhodne správanie, narušenie vzťahov u susedov bez zadefinovania a popísania konkrétnej udalosti znamená aj automaticky porušenie dobrých mravov a susedských vzťahov.

76. Preto, ak žalovaná nevie konkretizovať konkrétne správanie, konkrétne udalosti, ktoré zakladajú porušenie susedských vzťahov a dobrých mravov a nie sú ani uvedené v odstúpení, nie je možné vypočítať svedkov k niečomu, čo nebolo konkretizované, teda ku konkrétnym dôvodom, konkrétnemu správaniu, pre ktoré malo dôjsť k odstúpeniu od kúpnej zmluvy. Strany ani v zmluve nemajú zadefinované, čo sú susedské vzťahy a aké porušenie znamená naplnenie dôvodov na odstúpenie od zmluvy. Preto bolo potrebné ich presne popísať a uviesť aspoň v odstúpení, čo žalovaný neurobil.

77. Vzhľadom na uvedené preto súd považoval odstúpenie od kúpnej zmluvy z 07.12.2017 za absolútne neplatné a žalobe preto ako dôvodnej vyhovel.

78. Čo sa týka návrhov na dokazovanie výsluchom svedkov, tak zo strany žalobcu ako aj žalovaného, súd tento návrh považoval za nedôvodný a nevhodný. Ide o veľké množstvo svedkov, ktorí majú byť vypočutí. Ich vypočutie je zbytočné, pričom ich svedecká výpoveď na rozhodnutí vo veci a dôvodoch pre ktoré, bolo žalobe vyhovené, nemôže nič zmeniť a len by to spôsobilo zbytočné predĺženie súdneho konania. Vyplýva to z dôvodov, pre ktoré bolo žalobe vyhovené.

79. Podľa § 255 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“), súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

80. Podľa § 262 ods. 2 CSP, o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

81. Keďže žalobca a intervenient boli v konaní úspešní v celom rozsahu, súd im priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %. o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá vyšší súdny úradník.

Poučenie:

P o u č e n i e : Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde vo Vranove nad Topľou písomne v dvoch vyhotoveniach. V odvolaní sa uvedie, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, uvedie sa spisová značka.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh) (§ 363 CSP). Odvolanie musí byť podpísané.

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

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť (§ 365 CSP) len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej. Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Ak žalovaný nespĺní povinnosť uloženú týmto rozsudkom môže žalobca podať návrh na vykonanie exekúcie podľa exekučného poriadku.