

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 2Co/17/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8317210603
Dátum vydania rozhodnutia: 31. 05. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Mariana Muránska
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2022:8317210603.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Mariany Muránskej a sudcov JUDr. Evy Šofrankovej a JUDr. Martina Barana, v spore žalobkyne H. G., X.. XX.XX.XXXX, L. XXX XX P. proti žalovanému A.. J. J., X.. XX.XX.XXXX, L. J. XXXX/X, XXX XX P. zastúpenému JUDr. Tatianou Jánošíkovou, advokátkou, so sídlom Roosveltova 6, 040 01 Košice, o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti s príslušenstvom, o odvolaní žalobkyne proti rozsudku Okresného súdu Humenné zo dňa 17.12.2020, č. k. 15C/63/2017 - 296, jednohlasne takto

rozhodol:

Potvrďuje rozsudok okrem výroku III.

Mení rozsudok vo výroku III. tak, že stranám nepriznáva náhradu trov prvoinštančného konania.

Nepriznáva stranám náhradu trov odvolacieho konania.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie žalobu zamietol, zrušil uznesenie OS Humenné o nariadenie neodkladného opatrenia z 02.11.2017 a priznal žalovanému voči žalobkyňi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

2. Uviedol, že žalobkyňa odvodzuje svoje vlastnícke právo k nehnuteľnosti, a to bytu č. X., nachádzajúceho sa na prízemí bytového domu, súp. č. XXXX na ul. G. Y. P., vchod XX, LV č. XXXX, od účinkov odstúpenia od kúpnej zmluvy, ktorú uzavrela s kupujúcim H. P. dňa 03.02.2014 z dôvodu, že kupujúci žalobkyňi nezaplatil kúpnu cenu vo výške, v akej bola v kúpnej zmluve dohodnutá. Súd prvej inštancie zdôraznil, že žalobkyňa preukázala naliehavý právny záujem na určení vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, keďže v katastri nehnuteľností je zapísaný ako vlastník žalovaný. Jej postavenie ako domnejšej vlastníčky nehnuteľnosti je týmto neisté. Zdôraznil však, že preukázanie naliehavého právneho záujmu nemusí vždy znamenať aj úspech v spore. Zistil, že kupujúci H. P. neuhradil na základe tejto kúpnej zmluvy žalobkyňi v deň podpisu kúpnu cenu dohodnutú vo výške 11.800,- eur, ale uhradil na ňu dlh voči R. R., vo výške 6.882,29 eur, dlh voči spoločnosti U., s. r. o. vo výške 271,85 eur, čo žalobkyňa potvrdila aj v predchádzajúcom trestnom konaní, ktoré prebiehalo na základe ňou podaného trestného oznámenia. Podľa svedka H. P.Á. po podpise kúpnej zmluvy sa so žalobkyňou mal dohodnúť na tom, že zvyšnú časť kúpnej ceny uhradí po tom, ako byt uvoľní k nasťahovaniu, čím by došlo k zmene zmluvných podmienok v časti splatnosti zvyšnej časti neuhradenej kúpnej ceny, avšak táto dohoda nebola uzatvorená platne, to znamená, že písomne uzavretá zmluva nebola zmenená písomne, nemohli nastať ani účinky tejto dohody o zmene splatnosti zvyšnej časti kúpnej ceny. Ďalej mal súd prvej inštancie za preukázané, že medzi žalovaným a svedkom P. došlo k uzatvoreniu dohody o prevzatí plnenia podľa predpokladov § 534 Občianskeho zákonníka. Pre súd bolo zrejmé, že H. P. previedol s manželkou svoje vlastnícke právo k bytu na ulici S. v P. a keďže sa potreboval včas odsťahovať, kúpil si nehnuteľnosť

od žalobkyne, v tom čase svedok P. disponoval finančnými prostriedkami k úhrade kúpnej ceny v jej plnej výške. Avšak ako uviedol žalovaný a aj svedok P., na čo poukazovali obaja aj v trestnom konaní, žalobkyňa nehnuteľnosti, ktoré boli predmetom kúpnej zmluvy z 03.02.2014 neodovzdala, pretože sa nemala kam odšťahovať, hoci požiadala 15.01.2014 H. P. o pridelenie bytu v G. na ulici Z.. Zvlášťne datovaná odpoveď na jej žiadosť H. P. zo dňa 16.02.2014 bola žalobkyni doručená dňa 19.02.2014 a obsahuje stanovisko, že žalobkyňa na pridelenie bytu nespĺňa podmienky. Pre súd je zrejmé, že žalobkyňa očakávala, že H. P. jej byt pridelí, keďže v minulosti jej takýto byt pridelený bol (rok 2010), ale tento žalobkyňa neprevzala. Keďže po uzavretí kúpnej zmluvy byt zo strany H. P. jej pridelený nebol, byt ktorý predala svedkovi P. nemohla odovzdať, preto sa svedok P. a žalovaný dohodli na tom, že žalovaný uhradí svedkovi P. časť kúpnej ceny, ktorú vyplatil žalobkyni, vrátane rezervačnej zálohy vyplatenej spoločnosti P. K., a zvyšnú časť neuhradenej kúpnej ceny vyplatí on žalobkyni. Podľa svedka P. preňho bola táto vec uzavretá a ako sa ďalej dohodol žalovaný so žalobkyňou ho nezaujímalo. Súd prvej inštancie poukázal na ust. § 534 Občianskeho zákonníka a zdôraznil, že veriteľom z tohto vzťahu priame právo nevzniká, z čoho vyplýva, že neprichádza do úvahy zánik dlhu započítaním pohľadávky tretej osoby voči veriteľovi proti pohľadávke, ktorú má veriteľ voči dlžníkovi, pretože pohľadávky totiž zjavne nie sú vzájomné. Súd prvej inštancie ďalej uviedol, že vzhľadom na takýto charakter dohody o prevzatí plnenia podľa § 534 OZ, nebolo možné v tomto konaní pripustiť započítanie pohľadávok medzi žalovaným a žalobkyňou, keďže zjavne nešlo o pohľadávky vzájomné. Žalobkyňa ďalej potvrdila, že od žalovaného asi v čase o pol roka od podpisu kúpnej zmluvy prijala sumu 900,- eur z čoho mal za preukázané, že žalobkyňa o dohode medzi žalovaným a svedkom P. o úhrade zvyšnej časti kúpnej ceny zo strany žalovaného mala vedomosť, čo potvrdila aj v trestnom konaní vo výpovedi dňa 30.08.2017. Ustálil, že neuhradená časť kúpnej ceny tak dosahuje sumu 3.745,86 eur, žalobkyňa mala splnenú zmluvnú podmienku na odstúpenie od kúpnej zmluvy, pretože kúpna cena jej nebola v ostávajúcej časti uhradená. Súd prvej inštancie posudzoval včasnosť odstúpenia od zmluvy, ktoré realizovala žalobkyňa v nadväznosti na uplatnená námietku premlčania zo strany žalovaného. Zdôraznil, že trojročná lehota plynie od momentu, kedy sa právo mohlo vykonať po prvý raz, v prípade odstúpenia od zmluvy plynie od momentu, v ktorý nastala právna skutočnosť odôvodňujúca jeho uplatnenie. V danom prípade sa účastníci kúpnej zmluvy dohodli, že kupujúci uhradí kúpnu cenu predávajúcemu v deň podpisu kúpnej zmluvy a zdôraznil, že akákoľvek dohoda medzi žalobkyňou a žalovaným nemohla zmeniť dojednanie o splatnosti kúpnej ceny dohodnutej v kúpnej zmluve, keďže žalovaný nebol zmluvnou stranou tejto kúpnej zmluvy a vlastnícke právo nadobudol až na základe kúpnej zmluvy od svedka P. dňa 03.05.2014. Dohoda o prevzatí plnenia medzi žalovaným a svedkom P. upravovala práva a povinnosti len medzi nimi, v zmysle ktorej žalovaný bol povinný plniť povinnosť P. zaplatiť kúpnu cenu na účet žalobkyne. Žalobkyni teda nevzniklo ani nemohlo vzniknúť žiadne priame právo na plnenie voči žalovanému, pretože so žalovaným ako preberateľom dlhu nebola v žiadnom právnom vzťahu. Takto objektívne prejavené okolnosti, ktoré mohli síce zmeniť situáciu účastníkov kúpnej zmluvy zo dňa 03.02.2014, nemohli bez zmeny zmluvných podmienok ovplyvniť plynutie zákonom stanovenej premlčacej doby. Žalobkyňa sa pri predaji nehnuteľnosti spoliehala, že je bude pridelený byt od H. P., k čomu nedošlo, pričom túto skutočnosť musela tak svedkovi P. a žalovanému uviesť. Je logické, že svedok P. by nekupoval nehnuteľnosť od žalobkyne a neuhrádzal by dlhy žalobkyne, ak by vedel, že žalobkyňa mu túto nehnuteľnosť v dohodnutej dobe neodovzdá (do 30.04.2014). Svedok P. uviedol, že musel riešiť svoje bývanie, keďže aj on bol povinný doterajší byt odovzdať novému vlastníkovi a niekam sa odšťahovať musel, preto 10.03.2014 si kúpil jednoizbový byt v P. a keďže potreboval peniaze, ktoré zaplatil žalobkyni, žalovaný mu navrhol situáciu vyriešiť tak, že kúpi od neho nehnuteľnosť, ktorú nadobudol svedok P. od žalobkyne. Preto skutočnosť, pre ktorú mohla žalobkyňa od zmluvy odstúpiť, nastala podľa súdu prvej inštancie v deň nasledujúci po dni splatnosti kúpnej zmluvy dňa 04.02.2014 a trojročná premlčacia lehota uplynula dňa 04.02.2017, keď žalobkyňa odstúpenie od zmluvy zaslala na poštovú prepravu kupujúcemu P. až dňa 11.09.2017. Žalobkyňa teda odstúpila od kúpnej zmluvy po približne 3,5 rokoch od porušenia povinnosti kupujúceho zaplatiť kúpnu cenu. Súd prvej inštancie ďalej zdôraznil, že v kúpnej zmluve zo dňa 03.02.2014, nebola medzi zmluvnými stranami dohodnutá výhrada vlastníckeho práva do času úplného zaplatenia kúpnej ceny predávajúcemu a v takom prípade svedok P. nadobudol vlastníctvo k nehnuteľnosti s účinkami vkladu vlastníctva do katastra nehnuteľností. Skutočnosťou, že došlo k úhrade kúpnej ceny len čiastočne, vzniklo žalobkyni právo domáhať sa zaplatenia neuhradenej časti kúpnej ceny zmluvnej pokuty voči svedkovi P. a od zmluvy odstúpila až po dobe 3,5 roka. Súd prvej inštancie ďalej poukázal na to, že odstúpením od zmluvy podľa § 48 ods. 2 OZ sa zmluva zrušuje od začiatku, avšak len s účinkami medzi ich účastníkmi. Podľa súdu, ak by sa pripustil výklad, že odstúpením od kúpnej zmluvy sa obnovuje vlastnícke právo pôvodného vlastníka od počiatku, tento by mal za následok vznik situácie, že ďalší nadobúdateľ, ktorý nehnuteľnosť nadobudol odvodene, by si nikdy nemohol byť úplne istý svojím

vlastnícky právom. V danom prípade by žalobkyňa musela vrátiť časť kúpnej ceny kupujúcemu P. a kupujúci P. by bol povinný vrátiť žalobkyni nehnuteľnosť. Keďže H. P. svoje vlastnícke právo previedol predtým ako žalobkyňa odstúpila od kúpnej zmluvy, z dôvodu nemožnosti plnenia, teda nemožnosti previesť späť vlastníctvo na žalobkyňu, by bol povinný poskytnúť peňažnú náhradu. Vzhľadom na uvedené tak žalovanému nemôže svedčiť pasívna vecná legitímácia v spore, keďže nevystupoval na strane kupujúceho v kúpnej zmluve, od ktorej žalobkyňa odstúpila a nesvedčí mu reštitučná povinnosť vzájomne si vydať prijaté plnenia zo zrušenej zmluvy, keďže žalovaný účastníkom tejto zmluvy nebol. Na podporu týchto záverov súd prvej inštancie poukázal na obsah rozsudku Najvyššieho súdu SR, ktorý bol vydaný v konaní pod sp. zn. 2Cdo/311/2008. Povoľením vkladu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti dňa 03.02.2014 na základe zmluvy uzatvorenej medzi žalobkyňou a svedkom P., nadobudla zmluva vecno-právne účinky a menovaný bol oprávnený ďalej tieto nehnuteľnosti prevádzať. Žalobkyňa pritom v konaní netvrdila a ani nepreukazovala, že by kúpna zmluva uzatvorená medzi žalovaným H. P. bola neplatná. S ohľadom na výsledok konania o veci súd prvej inštancie rozhodol aj o zrušení predtým nariadeného neodkladného opatrenia postupom podľa § 335 ods. 1 CSP a o trovách konania strán sporu rozhodol podľa § 255 a nasl. CSP.

3. Proti tomuto rozsudku podala včas odvolanie žalobkyňa, ktorá navrhla rozsudok súdu prvej inštancie zrušiť a vrátiť mu vec na ďalšie konanie, nesúhlasí s vydaným rozsudkom a má za to, že prvoinštančný súd nerešpektoval právny názor odvolacieho súdu ohľadom začiatku plynutia zákonom určenej trojročnej premičacej doby na odstúpenie od kúpnej zmluvy. Ďalším dôvodom, pre ktorý bola žaloba zamietnutá je absencia pasívnej vecnej legitímácie. V tejto súvislosti poukazuje na rozhodnutia najvyšších súdnych autorít, v zmysle ktorých žaloba o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti musí smerovať voči všetkým, ktorí sú ako vlastníci zapísaní v katastri nehnuteľnosti. Zdôrazňuje, že ona podanou žalobou nežiadala o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy, kde účastníkom konania musia byť všetci, ktorí ju uzavreli, ale domáhala sa určenia vlastníckeho práva z dôvodu platného odstúpenia od kúpnej zmluvy. Takúto povinnosť podať žalobu o určenie vlastníckeho práva jej uložil aj Okresný súd Humenné v uznesení sp. zn. 5C/47/2017. Keďže mala za to, že žalovaný ako tretia osoba pri dohode o prevzatí plnenia uzavretej s pánom P. sa tento voči nemu zaviazal, že s ňou ako s veriteľom bude konať tak, že už si nebude od pána P. vymáhať splnenie záväzku, uplatňuje si svoje právo už voči žalovanému A.. J.. Považovala za nevyhnutné a jedine možné domáhať sa svojho práva od nového vlastníka, ktorý bol zapísaný na liste vlastníctva. Počas celého konania sa snaží presvedčiť súd žalovaný, že ona ho uviedla do omylu v otázke pridelenia sociálneho bytu v domove s opatrovateľskou službou v P., že pán P. ostal bez peňazí, keďže za ňu vyplatil dlhy, ale opak je pravdou. Nie žalovaný, ale ona bola uvedená do omylu konaním žalovaného, ktorý sa snaží nadobudnúť vlastnícke právo k bytu bez zaplatenia celej kúpnej ceny. Má za to, že pán P., pôvodný kupujúci, bol len sprostredkovateľom, ktorý žalovanému dopomohol k získaniu daného bytu. Jej žalovaný tvrdil, že pán P. je maliar, a preto potrebuje byt väčší. Myslí si, že pán P. robil len to, čo mu povedal žalovaný, ktorý ako realitný maklér nemohol kupovať nehnuteľnosť, s ktorou prišiel do kontaktu. H. P., ako pôvodný kupujúci, dňa 10.03.2014 podpísal kúpnu zmluvu s C. H., na základe ktorej nadobudol vlastnícke právo ku garsónke v P. za kúpnu cenu 12.600,- eur, ktorá bola zaplatená v tento deň. Žalovaný kúpil spornú nehnuteľnosť od pána P. zmluvou z 02.05.2014 za kúpnu cenu 12.300,- eur, ktorú mal žalovaný P. zaplatiť do 5 dní od podpisu kúpnej zmluvy, teda od 02.05.2014. H. P. však už 10.03.2014 podpísal kúpnu zmluvu s C. H. o kúpe spomínanej garsónky. Nie je pravdou taktiež obrana žalovaného, že by od neho žiadala požičať viaceré finančné čiastky. Od mesta nikdy nežiadala nájomný byt, ale žiadala o pridelenie sociálneho bytu s opatrovateľskou službou, ktorý jej pridelený nebol. V roku 2011 jej takýto byt v domove s opatrovateľskou službou pridelený aj bol, neprevzala ho, nakoľko musela podstúpiť náročnú operáciu bedrového kĺbu, ktorá nezniesla odklad. Má za to, že byty v domove s opatrovateľskou službou, ako vyplynulo z dokazovania, boli prideľované aj žiadateľom, ktorí boli vlastníkami inej nehnuteľnosti, či pochádzali aj z iných obcí, čo potvrdila svedkyňa B.. Čo sa týka náhrady trov konania, tiež s rozhodnutím súdu prvej inštancie v tejto časti nesúhlasí. Už pred vyhlásením rozsudku žiadala, aby v prípade svojho neúspechu súd v danej veci aplikoval ust. § 257 CSP. Na základe týchto dôvodov žalobkyňa navrhla podanému odvolaniu vyhovieť.

4. K odvolaniu sa vyjadril žalovaný, ktorý navrhol rozsudok súdu prvej inštancie potvrdiť ako vecne správny a uplatnil si náhradu trov odvolacieho konania. Má za to, že žalobkyňa účelovo a hrubo zavádza súd svojimi tvrdeniami v tom zmysle, že žalovaný chcel získať vlastnícke právo k bytu bez zaplatenia kúpnej ceny. Je to absurdné tvrdenie, ak sa vezme do úvahy, že ešte pred uzavretím kúpnej zmluvy pán P. ako kupujúci vyplatil za žalobkyňu jej úver v R. R., v sume 6.882,29 eur a dlh žalobkyne voči spoločnosti U., s. r. o. vo výške 271,85 eur, teda sumu 7.154,14 eur v dobrej viere v korektné a

férové jednanie žalobkyne tak vopred zaplatil viac ako polovicu kúpnej ceny pred uzavretím zmluvy. Samotná žalobkyňa zavádzala od počiatku pána P. a žalovaného v otázke odsťahovania sa z bytu, v otázke pridelenia bytu od H. P. a aj pred vyšetrovateľom vo veci ňou podaného oznámenia menila svoju výpoveď o viacerých podstatných skutočnostiach, čo skonštatovala aj samotná vyšetrovateľka. Zdôrazňuje, že pán P. si kúpil následne garsónku, ktorá má len o 2 m² väčšiu rozlohu ako garsónka kúpená od žalobkyne, nie sú tak pravdivé jej tvrdenia, že pán P. mal záujem o väčší byt a taktiež zdôrazňuje, že žiaden etický kódex realitnému maklérovi nezakazuje kupovať nehnuteľnosť, s ktorou príde do kontaktu. Je pravdou, že žalovaný túto nehnuteľnosť od pána P. odkúpil až 02.05.2014, ale peniaze na kúpu nehnuteľnosti žalobca vyplatil pánovi P. už v čase pred 10.03.2014, čo potvrdil vo výpovedi pred vyšetrovateľom aj pán P.. Aby si mohol pán P. kúpiť byt od pána H., žalovaný ho pánovi P. vopred vyplatil sumu za odkúpenie sporného bytu, čím P. nadobudol prostriedky, za ktoré mohol dofinancovať kúpu garsónky od pána H. a toto bol jediný zámer žalovaného, keď kupoval spornú garsónku od pána P., chcel mu tak pomôcť zo situácie, ktorú zapríčinila žalobkyňa svojim konaním, kedy nechala pán P. vyplatiť za ňu dlhy a po podpise zmluvy vyhlásila, že sa zo svojej predávanej garsónky neodstahuje. Žalobkyňa už pred podpisom kúpnej zmluvy s pánom P. bola oboznámená s tým, že nespĺňa podmienky na pridelenie sociálneho bytu H. P., bolo jej to oznámené výslovne pánom A.. L. už dňa 15.01.2014 pri podávaní žiadosti o pridelenie bytu na príslušnom oddelení, čo opäť vyplynulo z vykonaného dokazovania. Žalobkyňa pritom už v novembri 2013 mala k dispozícii vyjadrenie lekára, že nemá nutnosť opatrovateľskej služby, ktoré bolo prílohou jej žiadosti z roku 2014. Už pred uzavretím kúpnej zmluvy s pánom P. tak mala informáciu o tom, že nespĺňa podmienky na byt s opatrovateľskou službou a tento byt od mesta nedostane, túto informáciu zamlčala tak kupujúcemu, ako aj žalovanému.

5. Odvolací súd preskúmal napadnutý rozsudok v zmysle zásad vyjadrených v § 378 a nasl. zákona č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku (ďalej len CSP), spolu s konaním, ktoré jeho vydaniu predchádzalo, vec prejednal bez nariadenia pojednávania (§ 385 CSP) a dospel k záveru, že odvolanie žalobkyne, pokiaľ ide o vec samú, opodstatnené nie je.

6. V odvolacom konaní vyplýva z dispozičnej zásady, že odvolací súd prejedná vec v medziach, v ktorých sa odvolateľ domáha prieskumu. Určením rozsahu napadnutia rozhodnutia súdu prvej inštancie odvolateľ nielen vymedzuje to, ohľadne akých výrokov a rozhodnutí súdu prvej inštancie nastal suspenzívny účinok odvolania, ale súčasne stanoví medze, v ktorých je odvolací súd oprávnený a povinný rozhodnutie súdu prvej inštancie preskúmať.

7. K námietke nesprávne zisteného skutkového stavu odvolací súd poznamenáva, že dokazovanie je procesný postup, ktorý je založený na vykonávaní jednotlivých dôkazných prostriedkov súdom a ich následnom zhodnotení. Miera dokazovania teda spočíva v získavaní dôležitých poznatkov, na základe ktorých súd stanoví skutkový stav v prejednávanej veci a z ktorého potom vychádza a na ktorý následne aplikuje aj konkrétnu právnu normu, resp. právne normy, teda rozhoduje. Zistenie skutkového stavu, ktorý objektívne zodpovedá stavu veci je jednou z najdôležitejších činností v rámci sporového konania, pretože je základným predpokladom vôbec pre rozhodnutie súdu. Dôkazmi overený skutkový stav je významný však aj z hľadiska posúdenia správnosti tvrdení strán sporu a unesenia dôkazného bremena, ktoré je predpokladom ich úspešnosti, a to obzvlášť v sporovom konaní (primerane rozsudok NS SR sp. zn. 4Cdo/256/2012). Odvolací súd tiež zdôrazňuje aj to, že súd nemusí rozhodovať v súlade so skutkovým a právnym názorom strán sporu a procesný postoj strany sporu zásadne nemôže bez ďalšieho dokazovania implikovať povinnosť súdu akceptovať návrhy, procesné úkony a obsah opravných prostriedkov a rozhodovať podľa nich. Súdy sú povinné na všetky uvedené procesné úkony primeraným, zrozumiteľným a ústavne akceptovateľným spôsobom reagovať v súlade s platným procesným poriadkom, a to aj pri rešpektovaní druhu civilného procesu, v ktorom strana sporu uplatňuje svoj nárok alebo sa bráni jeho uplatneniu, prípadne štádia civilného procesu. Z obsahu spisu mal odvolací súd za preukázané, že táto odvolacia námietka naplnená nebola.

8. K námietke o nesprávnom právnom posúdení odvolací súd poznamenáva, že právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a aplikuje konkrétnu právnu normu na zistený skutkový stav. Nesprávnym právnym posúdením veci je omyl súdu pri aplikácii práva na zistený skutkový stav. O omyl ide vtedy, ak súd nepoužil správny právny predpis alebo ak síce aplikoval správny právny predpis, nesprávne ho ale interpretoval alebo ak zo správnych skutkových záverov vyvodil nesprávne právne závery (pozri napr. rozhodnutie NS SR sp. zn. 7Cdo/7/2010).

9. Vo veci sa v dostatočnom rozsahu zistil skutkový stav a zo zistených skutočností súd prvej inštancie vyvodil aj správny právny záver. Keďže ani v priebehu odvolacieho konania sa na týchto skutkových a právnych zisteniach nič nezmenilo, odvolací súd si osvojil náležité a presvedčivé odôvodnenie rozhodnutia súdom prvej inštancie, na ktoré odkazuje a na zdôraznenie vecnej správnosti v súvislosti s odvolacími námietkami strán dopĺňa uvedené.

Podľa § 34 Občianskeho zákonníka, právny úkon je prejav vôle smerujúci najmä k vzniku, zmene alebo zániku tých práv alebo povinností, ktoré právne predpisy s takýmto prejavom spájajú.

Podľa § 40 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka, ak právny úkon nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje zákon alebo dohoda účastníkov, je neplatný.
Písomne uzavretá dohoda sa môže zmeniť alebo zrušiť iba písomne.

Podľa § 46 ods. 1 Občianskeho zákonníka, písomnú formu musia mať zmluvy o prevodoch nehnuteľností, ako aj iné zmluvy, pre ktoré to vyžaduje zákon alebo dohoda účastníkov.

Podľa § 48 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka, od zmluvy môže účastník odstúpiť, len ak je to v tomto alebo v inom zákone ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté.
Odstúpením od zmluvy sa zmluva od začiatku zrušuje, ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak.

Podľa § 588 Občianskeho zákonníka, z kúpnej zmluvy vznikne predávajúcemu povinnosť predmet kúpy kupujúcemu odovzdať a kupujúcemu povinnosť predmet kúpy prevziať a zaplatiť zaň predávajúcemu dohodnutú cenu.

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

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

10. Je zrejmé, že vo vzťahu medzi žalobkyňou a H. P. bola dňa 03.02.2014 uzatvorená kúpna zmluva. Podľa tejto zmluvy žalobkyňa ako predávajúca prevádzala do vlastníctva H. P. - kupujúceho nehnuteľnosť zapísanú na LV č. XXXX, kat. úz. P., keď konkrétne išlo o byt č. X, nachádzajúci sa vo vchode č. XX, obytného domu súp. č. XXXX v P., na ulici G. XX, v podiele X/X, spolu so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu a spoluvlastníckym podielom na pozemku, na ktorom je bytový dom postavený.

11. Podľa čl. II. sa účastníci kúpnej zmluvy dohodli, že kúpna cena za predmet prevodu predstavuje sumu 12.300,- eur a čl. III. zmluvy obsahuje platobné podmienky vo vzťahu k dohodnutej kúpnej cene. Časť kúpnej ceny vo výške 500,- eur bola kupujúcim uhradená na účet sprostredkovateľa pred podpisom zmluvy s tým, že išlo o odmenu sprostredkovateľa za sprostredkovanie predmetu prevodu a ostávajúca časť kúpnej ceny vo výške 11.800,- eur mala byť zaplatená kupujúcim v hotovosti žalobkyňi ako predávajúcej ku dňu podpisu zmluvy.

12. V čl. IV. bod 1 zmluvy sa žalobkyňa zaviazala odovzdať predmet prevodu k užívaniu a kupujúci sa zaviazal prevziať predmet prevodu najneskôr do 30.04.2014 bez ohľadu na okamih nadobudnutia vlastníckeho práva k predmetu prevodu kupujúcim.

13. Pre právne úkony v občianskom práve platí, že všetky písomne vykonané právne úkony, či už táto forma bola ustanovená zákonom alebo bola dohodnutá, môžu byť zmenené alebo zrušené len písomne. Je pritom irelevantné, či ide o dvojstranné úkony o zmene alebo zrušení zmluvy alebo o jednostranné úkony, napríklad uplatnenie opcie, výpoveď zmluvy, či odstúpenie od zmluvy. Zmenou právneho úkonu, v tomto prípade treba rozumieť aj zmenu subjektov zmluvy. Ak bol právny úkon vykonaný v niektorých druhoch sprísnej formy - napr. s osvedčením podpisu alebo vo forme notárskej zápisnice, vyžaduje sa aj na ich zmenu alebo zánik rovnaká forma ako pri pôvodnom úkone.

14. Aj pri zmene písomných úkonov treba rozlišovať, či písomná forma bola dohodnutá účastníkmi alebo stanovená zákonom. Nedodržanie písomnej formy ustanovenej zákonom, ako napríklad v prípade § 46 Občianskeho zákonníka, má za následok absolútnu neplatnosť právneho úkonu - čo bude tiež platiť aj pre neplatnosť právneho úkonu, ktorým dochádza k zmene právneho úkonu. Právny úkon bude teda neplatný zo zákona a od počiatku.

15. Požiadavky na písomnú formu právneho úkonu (alebo sprísnenú písomnú formu) nie sú samoučelné. Pri posudzovaní platnosti právneho úkonu s ohľadom na splnenie písomnej formy v zmysle § 46 OZ, musí byť zohľadnený aj účel tejto normy (zvýrazňovacia funkcia dôležitých právnych úkonov, preukaznosť, trvalosť a spôsobilosť archivácie predmetných právnych úkonov ich účastníkmi, ako aj orgánmi verejnej správy, obmedzenie rizika pozmeňovania obsahu listiny a pod). (Ústavný súd SR IV. ÚS 15/2014).

16. V priebehu konania bolo zistené, že žalobkyňa od H. P. opakovane požadovala pridelenie bytu v G. s opatrovateľskou službou a v období roka 2010 jej takýto druh bytu bol pridelený, avšak žalobkyňa ho neprevzala. O poskytnutie tohto bytu žiadala aj januári 2014 v súvislosti s realizovaným predajom tohto bytu a vo februári 2014 už mala vedomosť o tom, že požadovaný byt jej mestom P. nebude pridelený. Zároveň medzi účastníkmi kúpnej zmluvy bolo zrejmé, že žalobkyňa byt v dohodnutej dobe (do 30.04.2014) neuvolíni v prospech kupujúceho, preto sa účastníci kúpnej zmluvy zo dňa 03.02.2014 dohodli na jej zmene ohľadom splatnosti časti neuhradenej kúpnej ceny.

17. V súlade s vyššie uvádzanými právnymi závermi sa aj odvolací súd stotožnil s argumentáciou prvoinštančného súdu o neplatnosti takejto dohody v zmysle absencie predpokladov § 40 a § 46 Občianskeho zákonníka.

18. Nebolo tiež sporné, že žalobkyňa mala vedomosť o následnej dohode H. P. a žalovaného o prevzatí plnenia podľa § 534 Občianskeho zákonníka. Prevzatie plnenia je realizované mimo hlavný záväzkový vzťah, aj keď je svojou existenciou týmto vzťahom podmienené. Z teoretického hľadiska je zmluva o prevzatí plnenia tzv. nepravou zmluvou v prospech tretieho. Osobe, ktorá zmluvne prevzala plnenie za dlžníka, navyše nikdy nevznikne priamy záväzok voči veriteľovi a naopak. Tretia osoba môže uzavrieť s dlžníkom zmluvu o prevzatí plnenia aj ústne. Popri výslovnom prejave vôle účastníkov nemožno vylúčiť ani jeho konkludentnú podobu. Zmluvu je uzatváraná bez akejkoľvek ingerencie veriteľa a môže platne vzniknúť aj bez jeho vedomia a proti jeho vôli. Právne postavenie veriteľa nie je zmluvou o prevzatí plnenia dotknuté a pôvodný záväzkový vzťah sa nijako nemení, a to z hľadiska obsahu, predmetu ani subjektov.

19. V nadväznosti na to súd prvej inštancie správne zistil rozsah neuhradenej časti kúpnej ceny (3.745,86 eur), keď nezohľadnil namietaný zápočet voči kúpnej cene zo strany žalovaného, v dôsledku čoho žalobkyňa mala právo odstúpiť od kúpnej zmluvy.

20. Právo na odstúpenie od kúpnej zmluvy sa premlčuje v trojročnej premlčacej dobe (§ 100 ods. 2, § 101 Občianskeho zákonníka, R 22/1995).

21. Odvolací súd sa stotožnil s tým, ako súd prvej inštancie ustálil začiatok plynutia zákonom určenej premlčacej doby a v tejto súvislosti opodstatnene poukázal na okolnosti prejednávanej veci. Kupujúci H. P. by nepochybne nekupoval nehnuteľnosť od žalobkyne a neuhradil by podstatnú časť kúpnej ceny, ak by mal vedomosť, že byt v dohodnutej dobe (do 30.04.2014) žalobkyňa neuvolíni, keď túto okolnosť musela oznámiť žalovanému a aj kupujúcemu. H. P. pritom tiež musel riešiť svoju bytovú situáciu, keďže bol povinný odovzdať doterajší byt novému vlastníkovi a žalovaný mu navrhol situáciu vyriešiť tak, že kúpi od neho nehnuteľnosť, ktorú nadobudol od žalobkyne, vyplatil mu finančné prostriedky, ktoré poukázal žalobkyni s tým, že už on sám sa so žalobkyňou v ďalšom finančne vyporiada.

22. Premlčacia doba tak uplynula dňa 04.12.2017 a nebolo sporné, že žalobkyňa doručila H. P. odstúpenie od kúpnej zmluvy až dňa 11.09.2017.

23. Súd prvej inštancie napokon správne poukázal aj na nedostatočnú výlučnú pasívnu legitímáciu žalovaného v spore. Žalovaný nepochybne nebol účastníkom kúpnej zmluvy z 03.02.2014 a nesvedčí mu tak reštitučná povinnosť vzájomne si vydať prijaté plnenia zo zrušenej zmluvy podľa § 457

Občianskeho zákonníka. Po tom, čo sa H. P. stal výlučným vlastníkom nehnuteľností po povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, bol oprávnený ďalej tieto nehnuteľnosti prevádzať bez akýchkoľvek iných zmluvných obmedzení. Žalobkyňa pritom netvrdila a ani nepreukazovala, že by kúpna zmluva uzatvorená medzi žalovaným a H. P. bola neplatná.

24. Vzťah medzi účastníkmi zmluvy, a to vrátane odstúpenia od zmluvy sa môže prejavovať len medzi nimi a nemôže mať vplyv na postavenie tretích osôb, ktoré v súlade so zákonom nadobudli vlastnícke právo k veci. Účinným odstúpením od zmluvy sa zmluva od počiatku zrušuje a nastupuje režim vyplývajúci z bezdôvodného obohatenia podľa § 457 Občianskeho zákonníka. Nemožno bez ďalšieho vyvodiť, že odstúpenie od prvej z radu kúpnych zmlúv o prevode nehnuteľností vedie k obnoveniu vlastníckeho práva v prospech pôvodného vlastníka na úkor každého ďalšieho vlastníka, ktorý vlastnícke právo nadobudol pred odstúpením od zmluvy. Títo sa stali vlastníkami nehnuteľností po tom, ako sa žalobca rozhodol predať nehnuteľnosť žalovanej v 1. rade. Jedine od nej má žalobca právo domáhať sa vrátenia poskytnutého plnenia - vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam. Ak to nie je dobre možné (žalovaná v 1. rade už nie je vlastníkom nehnuteľností), musí sa poskytnúť peňažná náhrada. Ak raz niekto nadobudne vlastnícke právo za určitých podmienok, ktoré sa bez jeho zavinenia spätne zmenia, nesmie byť preto postihnutý on, ale subjekty, ktoré nesú zodpovednosť za túto zmenu (do pozornosti rozsudok NS SR sp. zn. 2Cdo/311/2008).

25. Odvolací súd preto rozsudok vo výroku I. a v súvisiacom výroku II. potvrdil ako vecne správny postupom podľa § 387 CSP.

26. Pokiaľ ide o výrok o trovách konania strán sporu, je potrebné vo všeobecnosti uviesť, že pri rozhodovaní o náhrade trov konania strán, platí zásada zodpovednosti za výsledok a zásada zodpovednosti za zavinenie a náhodu, a teda ust. § 255 a nasl. CSP. Keďže povinnosť nahradiť trovy konania sa môže v tom-ktorom konkrétnom prípade javiť ako neprimeraná tvrdosť, ust. § 257 CSP umožňuje súdu, aby vo výnimočných prípadoch z dôvodov hodných zvláštneho zreteľa strane, ktorá by inak mala právo na náhradu trov konania, túto náhradu celkom alebo sčasti nepriznal. Úvaha súdu o tom, či ide o výnimočný prípad, a či sú tu dôvody zvláštneho zreteľa, musí vychádzať z posúdenia všetkých okolností konkrétnej veci, prihliadne sa tiež k majetkovým, sociálnym, osobným a ďalším pomerom strán sporu, keď je potrebné vziať zreteľ nielen na pomery toho, kto by mal nahradiť trovy konania, ale musí sa uvážiť aj to, ako by sa takéto rozhodnutie dotklo majetkových pomerov oprávnenej strany k okolnostiam, ktoré viedli k uplatneniu nároku a pod.

27. Dôvody hodné osobitného zreteľa ani výnimočné okolnosti zákon bližšie nedefinuje, ale výklad ponecháva na súdnu prax. K dôvodom hodným osobitného zreteľa možno zahrnúť neprimeranú tvrdosť, podiel oboch strán na vzniku a priebehu sporu, povahu a okolnosti sporu, zložitnosť doposiaľ neriešenej právnej problematiky, osobitné pomery strany sporu, či nízky príjem.

28. Odvolací súd preskúmal a zväžil okolnosti prejednávanej veci a dospel k záveru o potrebe aplikácie ust. § 257 CSP pri rozhodovaní o trovách konania vo vzťahu medzi stranami sporu. Ako dôvod hodný osobitného zreteľa zohľadnil charakter prejednávanej právnej veci, ktorá sa týkala pôvodnej nehnuteľnosti žalobkyne a nebolo možné v tejto súvislosti opomenúť tiež okolnosti na jej strane po preukázaní, že je dôchodkyňou s príjmom 380,- eur mesačne a inak nevlastní iný majetok väčšej hodnoty. Odvolací súd mal za to, že pokiaľ ide o žalovaného, jeho majetková sféra nebude použitím tohto výnimočného zákonného ustanovenia výrazne dotknutá.

29. Všetky vyššie uvedené skutočnosti súhrne preto umožňujú prijatie záveru o existencii dôvodov hodných osobitného zreteľa a aplikácii § 257 CSP. Odvolací súd preto rozsudok vo výroku III. vzhľadom na uvedené zmenil tak, že stranám nepriznal náhradu trov prvoinštančného konania (§ 388 CSP).

30. O trovách odvolacieho konania bolo rozhodnuté podľa § 396 ods. 1 CSP v spojení s § 257 CSP, keď vyššie uvedené dôvody hodné osobitného zreteľa zohľadnil odvolací súd aj pri rozhodovaní o trovách tohto štádia konania.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolaťel musí byť s výnimkou prípadov podľa § 429 ods.2 v dovolacom konaní zastúpený advokátom.

Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).