

Súd: Okresný súd Trenčín
Spisová značka: 20Csp/51/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3120207347
Dátum vydania rozhodnutia: 22. 03. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Peter Hvizdoš
ECLI: ECLI:SK:OSTN:2022:3120207347.6

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Trenčín sudcom Mgr. Petrom Hvizdošom v spore žalobkyne: Z. P., nar. XX.XX.XXXX, bytom J. č. XX, právne zastúpenej JUDr. Jánom Kanabom, ml., advokátom so sídlom J. Zemana 101, Trenčín proti žalovanému: TOBRUK s.r.o. so sídlom I. Olbrachta 898/3, Trenčín, IČO: 50 637 220, právne zastúpenému JUDr. Juraj Klimčo, advokátom so sídlom Bobot 176, určenie vlastníckeho práva, takto

rozhodol:

I. Súd určuje, že žalobkyňa je výlučnou vlastníčkou nehnuteľnosti zapísanej v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Trenčín, katastrálny odbor pre k.ú. O., Obec O., Okres O. na LV č. XXXXX ako parcela registra "C" evidovaná na katastrálnej mape č. 827/31 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 11 m².

II. Žalobkyňa má proti žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100% s tým, že o výške náhrady trov konania súd rozhodne samostatným uznesením.

odôvodnenie:

1. Žalobkyňa sa žalobou podanou proti žalovanému domáhala určenia, že je výlučnou vlastníčkou nehnuteľnosti zapísanej v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Trenčín, katastrálny odbor pre k.ú. O., C. O., C. O. na LV č. XXXXX ako parcela registra "C" evidovaná na katastrálnej mape č. 827/31 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 11 m², nakoľko dôvod na odstúpenie od kúpnej zmluvy zo dňa 21.8.2018 žalovaným nie je daný. V žalobe uviedla, že dňa 21.8.2018 uzavrela žalobkyňa ako kupujúca 1/ a žalovaný ako predávajúci kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol prevod vlastníctva uvedenej parcely vtedy zapísanej na LV č. XXXX k.ú. O.. Z čl. III bod 1 kúpnej zmluvy vyplýva, že kúpna cena v sume 4.999 Eur bola zo strany kupujúcej zaplatená predávajúcemu pri podpise kúpnej zmluvy. V čl. III bod 3 kúpnej zmluvy predávajúci vlastnoručným podpisom potvrdil prevzatie kúpnej ceny od kupujúceho. Rozhodnutím Okresného úradu Trenčín, katastrálny odbor č. V XXXX/XXXX zo dňa 21.9.2018 bolo rozhodnuté o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k parcele v prospech žalobkyne. Žalovaný tvrdil, že žalobkyni zaslal výzvu zo dňa 26.1.2020, ktorou ju mal vyzvať na opätovné zaplatenie kúpnej ceny, resp. na realizáciu spätného prevodu, inak odstúpi od zmluvy, avšak žalobkyni predmetná výzva doručená nebola. Žalovaný žalobkyni listom zo dňa 10.3.2020 zaslal odstúpenie od kúpnej zmluvy z dôvodu, že žalobkyňa údajne neuhradila kúpnu cenu, keď kúpna cena nebola vložená ani do pokladne žalovaného, ani pripísaná na účet žalovaného. Žalobkyňa mu odpísala, že s odstúpením nesúhlasí, pretože dohodnutú kúpnu cenu riadne uhradila. Vyjadrenie v tom zmysle zaslal žalobkyňa aj okresnému úradu Trenčín, katastrálnemu odboru. Dňa 2.10.2020 bola žalobkyni od uvedenej úradu doručená výzva zo dňa 21.9.2020 na podanie žaloby o určenie, či vzniklo právo na odstúpenie od kúpnej zmluvy, a to preto, lebo uvedený úrad obdržal dňa 27.5.2020 listinu žalovaného označenú ako návrh na spätný zápis vlastníckeho práva záznamom po účinnom odstúpení od kúpnej zmluvy, a ak žalobkyňa takú žalobu na súd nepodá, bude považovať odstúpenie za nesporné a vlastnícke právo bude späťne zapísané na základe listín predložených žalovaným. Žalobkyňa trvala

na tom, že kúpnu cenu uhradila v hotovosti pri podpise kúpnej zmluvy, svedkom ktorej výplaty bola B. P., ktorá v tom čase s JUDr. Klimčom podnikala. Kúpnu zmluvu autorizoval JUDr. Juraj Klimčo, ktorý sa stal dva dni po podpise kúpnej zmluvy konateľom žalovaného. Na základe tejto kúpnej zmluvy kupujúci Z/ U. W. (syn Y. Y. W.) od žalovaného odkúpil inú nehnuteľnosť. Ak by skutočne žalobkyňa neuhradila kúpnu cenu, je vylúčené, žeby došlo k podpísaniu kúpnej zmluvy zmluvnými stranami, a žeby došlo k autorizácii kúpnej zmluvy. Pokiaľ by aj bola pravda, že kúpna cena nebola riadne zaúčtovaná v účtovníctve žalovaného, nebola vložená ani do pokladne žalovaného, ani pripísaná na účet žalovaného, táto skutočnosť nemôže byť na ťarchu žalobkyne, keďže ona kúpnu cenu riadne uhradila, čo predávajúci potvrdil podpisom na kúpnej zmluve. Vzhľadom na výzvu Okresného úradu Trenčín, katastrálneho odboru doručenú žalobkyňi má žalobkyňa naliehavý právny záujem na podaní tejto žaloby. Existujúci zápis vlastníckeho práva žalobkyne v katastri nehnuteľností je čisto formálny, pretože bez rozhodnutia súdu o určení vlastníckeho práva žalobkyne, uvedený úrad záznamom podľa § 34 zákona č. 162/1995 Z.z. bude deklarováť zánik jej vlastníckych práv k nehnuteľnosti vzhľadom na odstúpenie od kúpnej zmluvy realizované žalovaným. Bez súdneho rozhodnutia by sa sporové strany nevyhli ďalším sporom. Poukázala na rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 6Sžo 229/2010 zo dňa 20.7.2011, v zmysle ktorého platným odstúpením od zmluvy sa zmluva od začiatku zrušuje, vlastnícke právo prevodcu sa obnovuje zo zákona a táto zmena sa do katastra zapisuje záznamom. Žalobkyňa žiadala určiť vlastnícke právo k nehnuteľnosti, pretože podľa judikatúry súdov (rozsudok Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 3Co 261/2018 zo dňa 31.10.2019) nie je procesne prípustné žalovať určenie neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy, pretože takáto žaloba nevyplýva z osobitného predpisu, a nie je tak naplnená podmienka ust. § 137 písm. d/ CSP. Súd sa vysporiada s predbežnou otázkou, či dôvod na odstúpenie od kúpnej zmluvy bol alebo nebol daný, teda či bolo odstúpenie od kúpnej zmluvy platné.

2. Žalovaný v písomnom vyjadrení zo dňa 22.2.2021 žiadal žalobu ako nedôvodnú zamietnuť. Uviedol, že podľa úplného výpisu z obchodného registra bola ku dňu 3.7.2018, teda ku dňu podpisu dotknutej kúpnej zmluvy, jediným konateľom žalovanej obch. spoločnosti B. P., dcéra žalobkyne. Z kúpnej zmluvy zo dňa 3.7.2018, ako aj z autorizačnej knihy advokáta vyplýva, že v mene žalovaného kúpnu zmluvu uzatvorila, túto vlastnoručne podpísala a v mene žalovaného kúpnu cenu od kupujúcich vlastnoručne prevzala vtedajšia konateľka B. P.. Na dotknutý účet tejto spoločnosti, ani do jej pokladne, však kúpna cena vo výške 4.999 Eur nebola nikdy poukázaná. Žalobkyňa vo svojej žalobe uvádza, že z jej strany bola kúpna cena riadne zaplatená a to v hotovosti pri podpise kúpnej zmluvy, a že B. P., bola len svedkom pri preberaní kúpnej ceny, pričom akoby kúpnu zmluvu uzatvárala a kúpnu cenu prevzala nejaká neznáma tretia osoba a nie jej dcéra. Skutočnosť, že B. P. prevzala sumu 4.999 Eur od U. W., je v merite danej veci druhoradá. Žalovaný o žalobkyňou tvrdenej kúpnej zmluve zo dňa 21.8.2018 nič nevie, je tu len zmluva datovaná, podpísaná a autorizovaná dňa 3.7.2018. V právnom vzťahu z kúpnej zmluvy, kde žalobkyňa je dlžníkom, je žalobkyňa povinná preukázať, že kúpnu cenu v celej výške skutočne predávajúcemu uhradila. Žalobkyňa v žalobe, aj vo svojich vyjadreniach na výzvu žalovaného, aj vo vyjadrení pre kataster opakuje iba to, že zaplatila kúpnu cenu, ale ani jediný raz zámerne nepovedala k rukám ktorej konkrétnej fyzickej osoby konajúcej v mene právnickej osoby tak učinila. Logicky ak zaplatila, nemohla zaplatiť k iným rukám než k rukám svojej dcéry, nakoľko tá jediná v danej veci konala v mene predávajúceho. Y. W. tu konal podľa zákona o advokácii ako advokát a osoba rozdielna od zmluvných strán, ktorá môže ako svedok v civilnom konaní iba potvrdiť, alebo vyvrátiť, či B. P. v mene žalovaného skutočne kúpnu cenu od svojej matky pri podpise kúpnej zmluvy prevzala, alebo nie. Ak by žalobkyňa kúpnu cenu skutočne zaplatila v hotovosti pri podpise zmluvy, musel by existovať doklad z elektronickej registračnej pokladnice vedenej na Daňovom úrade v Trenčíne a ak by (v rozpore s dohodou v kúpnej zmluve) žalobkyňa uhradila kúpnu cenu prevodom, či vkladom na dotknutý účet žalovaného, musel by v danej banke byť o tom doklad. Je evidentné, že pokiaľ B. P. v konaní pred súdom ako svedok potvrdí, že kúpnu cenu od žalobkyne pri podpise zmluvy skutočne prevzala, túto si potom evidentne ponechala pre svoju potrebu a dopustila sa tak trestného činu sprenevery. Preto bude žalovaný považovať za nevyhnutné podať na ňu trestné oznámenie pre trestný čin sprenevery a žalobu na plnenie. Pokiaľ B. P. uvedie, že kúpnu cenu od svojej matky neprevzala, je zrejmé, že odstúpenie od zmluvy je platné a účinné a dotknutý pozemok je vlastníctvom žalovaného.

3. Na vyjadrenie žalovaného žalobkyňa reagovala podaním zo dňa 9.3.2021, v ktorom trvala na svojich tvrdeniach v žalobe. Žalobkyňa uviedla, že peniaze preberala B. P. tak, ako je jasne a zrozumiteľne uvedené v kúpnej zmluve a v žalobe. Uviedla, že nevie, čo sa s financiami (uhradenou kúpnu cenou) stalo. Nie je na žalobkyňi, aby preukazovala, čo sa stalo s odovzdanou sumou. Dokladom o úhrade kúpnej ceny je samotný text zmluvy, čiže nie je pravdou tvrdenie žalovaného o neexistencii potvrdenia

o úhrade. Ak je v zmluve uvedené, že kúpna cena bola vyplatená a toto potvrdzuje svojím podpisom predávajúci, nie je potrebné vyhotovovanie iných listín.

4. Súd podľa § 180 Zákona č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku (ďalej len "CSP") vykonal pojednávanie dňa 15.10.2021 v neprítomnosti žalobkyne, konateľa žalovaného, ktorých zastupovali ich právni zástupcovia, súhlasili s prejednaním veci v ich neprítomnosti. Pojednávanie bolo dňa 22.3.2022 vykonané v čase od 9.12 hod do 9.39 hod v neprítomnosti žalovaného a jeho právneho zástupcu, ktorý bol na pojednávanie riadne a včas predvolaný, neprítomnosť do termínu pojednávania neospravedlnil, nežiadal odročiť pojednávanie. Právny zástupca žalovaného až po pojednávaní dňa 22.3.2022 o 22.47 hod doručil súdu elektronické podanie, v ktorom oznámil, že v dôsledku akútnej choroby nebol schopný včas ospravedlniť svoju neúčast' na pojednávaní, predložil potvrdenie o jeho dočasnej pracovnej neschopnosti od 22.3.2022, dodatočne ospravedlnil svoju neúčast' a neúčast' svojho klienta, ktorý nie je ochotný zúčastniť sa pojednávania bez účasti právneho zástupcu, a žiadal vykonať opakovaný výsluch svedkyne, aby jej mohol klásť otázky. Súd konštatuje, že sa jedná o oneskorené ospravedlnenie neúčasti právneho zástupcu žalovaného, oneskorené uvedenie dôvodov na odročenie pojednávania, a keďže ich súd nemal k dispozícii pred pojednávaním, ani do momentu vyhlásenia rozsudku, súd na nich nemohol prihliadať, a vec prejednal v neprítomnosti žalovaného a jeho právneho zástupcu a vyhlásil rozsudok.

5. Súd vykonal dokazovanie výsluchom žalobkyne, svedkyne B. P., oboznámením kúpnej zmluvy zo dňa 21.8.2018, odstúpenia od kúpnej zmluvy zo dňa 10.3.2020, listu žalobkyne k odstúpeniu od zmluvy, poštového podacieho lístka, výzvy Okresného úradu Trenčín, katastrálneho odboru zo dňa 21.9.2020, vyjadrenia žalovaného k žalobe zo dňa 22.2.2021, výzvy žalovaného a pokusu o zmier zo dňa 3.9.2019, listu žalobkyne zo dňa 18.9.2019, výzvy žalovaného a pokusu o zmier zo dňa 26.1.2020, návrhu žalovaného zo dňa 25.5.2020 na spätný zápis vlastníckeho práva záznamom po účinnom odstúpení od kúpnej zmluvy, vyjadrenia žalobkyne zo dňa 9.3.2021, podania Okresného úradu Trenčín, katastrálny odbor zo dňa 13.9.2021, predloženej fotokópie spisového materiálu V XXXX/XXXX, vrátane kúpnej zmluvy zo dňa 3.7.2018, z internetu zadováženého výpisu z LV č. XXXXX k.ú. O., z internetu zadováženého výpisu z obchodného registra ohľadom žalovaného.

6. Z predložených listín, z obsahu spisu Okresného úradu Trenčín, katastrálny odbor V XXXX/XX bolo zistené, že dňa 3.7.2018 uzatvorili žalovaný ako predávajúci so žalobkyňou ako kupujúcou 1/ a U. W. ako kupujúcim 2/ kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k pozemku parcela registra "C" evidovaná na katastrálnej mape č. 827/31 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 11 m², zapísanej vtedy na LV č. XXXX k.ú. O. v prospech žalobkyne a predmetom ktorej zmluvy bol aj prevod vlastníctva k pozemku parc. reg. "C" č. 827/40 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 11 m², zapísanej vtedy na LV č. XXXX k.ú. O. v prospech druhého kupujúceho U. W.. Z čl. III ods. 1, 3 kúpnej zmluvy vyplýva, že žalovaný a žalobkyňa si za parc. č. 827/31 dohodli kúpnu cenu vo výške 4.999 Eur, pričom v čl. III ods. 3 kúpnej zmluvy je uvedené, že predávajúci svojím podpisom na kúpnej zmluve potvrdzuje prevzatie plnej kúpnej ceny od každého kupujúceho. Za predávajúceho kúpnu zmluvu podpísala jeho vtedajšia konateľka B. P.. Z doložky o autorizácii vyplýva, že kúpnu zmluvu autorizoval podľa § 1a ods. 1 zákona č. 586/2003 Z.z. advokát JUDr. Juraj Klimčo dňa 3.7.2018 v Bobote, č. 24/952/2018. Na základe návrhu zmluvných strán zo dňa 3.7.2018 doručeného Okresnému úradu Trenčín, katastrálny odbor dňa 4.9.2018 vydal menovaný úrad dňa 21.9.2018 rozhodnutie pod č. V XXXX/XXXX, ktorým na základe kúpnej zmluvy zo dňa 3.7.2018 povolil vklad vlastníckeho práva k parc. č. 827/31 v prospech žalobkyne a vklad vlastníckeho práva k parc. č. 827/40 v prospech U. W.. Podľa výpisu z LV č. XXXXX k.ú. O. je žalobkyňa na tomto liste vlastníctva zapísaná ako vlastníčka parcely č. 827/31 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 11 m² k.ú. O.

7. Žalovaný konajúci konateľom U. W. listinou zo dňa 10.3.2020 odstúpil od kúpnej zmluvy zo dňa 3.7.2018 z dôvodu, že napriek písomnej výzve zo dňa 26.1.2020, ktorou žalobkyňa poskytla dodatočnú lehotu 15 dní na zaplatenie kúpnej ceny, do dňa spísania odstúpenia od kúpnej zmluvy žalobkyňa nezaplatila žalovanému dohodnutú kúpnu cenu.

8. Žalovaný dňa 27.5.2020 doručil Okresnému úradu Trenčín, katastrálny odbor návrh zo dňa 25.5.2020 na spätný zápis vlastníckeho práva k parc. č. 827/31 k.ú. O. záznamom v prospech žalovaného po účinnom odstúpení od kúpnej zmluvy. Dňa 18.6.2020 doručila žalobkyňa Okresnému úradu Trenčín, katastrálny odbor listinu, v ktorej vyjadrila nesúhlas s odstúpením žalovaného od kúpnej zmluvy z dôvodu, že kúpnu cenu predávajúcemu riadne zaplatila, čo vyplýva aj z textu kúpnej zmluvy. Uvedený

úrad výzvou zo dňa 21.9.2020 vyzval žalobkyňu, aby sa z dôvodu podaného odstúpenia od zmluvy, ktoré žalobkyňa rozporuje obrátila žalobkyňa na súd so žalobou o určenie, či vzniklo právo na odstúpenie od zmluvy podľa § 137 CSP a zároveň nech žalobkyňa podanie žaloby úradu preukáže v lehote 30 dní od doručenia výzvy, inak bude úrad považovať odstúpenie od zmluvy za nesporné a vlastnícke právo bude späťne zapísané na základe predložených listín.

9. Právny zástupca žalobkyne na pojednávaní žiadal, aby súd žalobe vyhovel. Žalobkyňa trvá na tom, že na základe kúpnej zmluvy, ktorá bola riadne zavkladovaná a zapísaná došlo k uhradeniu kúpnej ceny zo strany žalobkyne v prospech žalovaného. Právny zástupca žalobkyne opravil chybu v písaní v petite žaloby v tom smere, že správny dátum uzavretia kúpnej zmluvy je 03.07.2018.

10. Žalobkyňa na pojednávaní uviedla, že žalobu podala z dôvodu, že jej bola doručená listina z katastra nehnuteľností, že údajne nezaplatila kúpnu cenu podľa kúpnej zmluvy. Ďalej uviedla, že jej dcéra B. P. jej raz povedala, že ich spoločnosť (žalovaný) predáva pozemky, parkovisko a že by sa to oplátilo aj kúpiť, pretože žalobkyňa v Trenčíne pracovala, takže to parkovisko potrebovala. Dohodli sa. Dcéra jej povedala, že dňa 3.7.2018 sa stretnú po práci aj s JUDr. Klimčom. Stretli sa v reštaurácii DaVinci v Trenčíne, kam JUDr. Klimčo doniesol ním pripravené zmluvy, ktoré žalobkyňa podpísala. Keď žalobkyňa podpisovala kúpnu zmluvu, už sa na nej nachádzali podpisy druhého kupujúceho U. W. a podpis vtedajšej konateľky žalovaného. Pri podpise kúpnej zmluvy boli prítomní žalobkyňa, jej dcéra a JUDr. Klimčo. Žalobkyňa peniaze odovzdala dcére, prepočítala ich pred dcérou aj pred JUDr. Klimčom. Žalobkyňa po podpise zmlúv s nimi 5 minút posedela a potom odišla. Potom sa žalobkyňa dcéry opýtala, že prečo sa to ešte stále na kataster vôbec nepodáva, tak 4.9.2018 to podala na kataster. Žalobkyne nebola zo strany žalovaného doručená výzva, ktorou by ju žalovaný vyzýval na zaplatenie kúpnej ceny v dodatočnej lehote. Žalobkyňa ohľadom autorizácie tejto kúpnej zmluvy neuzatvorila s JUDr. Klimčom žiadnu dohodu. JUDr. Klimčo dal žalobkyne neskôr podpísať kúpnu zmluvu s tým istým obsahom, s dátumom 21.8.2018 s tým, že jej povedal, že to potrebuje, že niečo tam má vo svojej autorizačnej knihe. Nešpecifikoval to presne. Žalobkyňa sa v tom nevyzná. Kúpna zmluva však bola uzavretá dňa 3.7.2018, kedy žalobkyňa v hotovosti vyplatila predávajúcemu kúpnu cenu v reštaurácii DaVinci.

11. Právny zástupca žalovaného sa na pojednávaní pridržel vyjadrenia žalovaného v tejto právnej veci zo dňa 22.02.2021.

12. Podľa § 137 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku (ďalej len "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) určenia, 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) určenia právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu.

13. 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.

14. Podľa § 48 ods. 2 Občianskeho zákonníka Odstúpením od zmluvy sa zmluva od začiatku zrušuje, ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak.

15. Podľa § 517 ods. 1 Občianskeho zákonníka 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; ak ide o deliteľné plnenie, môže sa odstúpenie veriteľa za týchto podmienok týkať aj len jednotlivých plnení.

16. Predmetom konania je žaloba žalobkyne, ktorou sa domáhala určenia, že je výlučnou vlastníčkou parcely č. 827/31 k.ú. O., ktorú nadobudla na základe kúpnej zmluvy, pričom odstúpenie žalovaného od kúpnej zmluvy je neplatné. Jedná sa o žalobu o určenie práva v zmysle § 137 písm. c) CSP. Základným procesným predpokladom úspešnosti určovacej žaloby v zmysle § 137 písm. c) CSP je existencia naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení. V danom prípade naliehavý právny záujem nevyplýva z osobitného predpisu, a preto je ho potrebné preukázať. Procesná povinnosť preukázať,

že v čase rozhodovania súdu je naliehavý právny záujem na určení práva, zaťažuje toho, kto sa tohto určenia domáha. Pre žalobcu to znamená nevyhnutnosť tvrdiť a dokázať skutočnosti, z ktorých vyplýva existencia naliehavého právneho záujmu na žiadanom určení. Strana sporu má naliehavý právny záujem na určení práva, ktorého sa žalobou domáha vtedy, ak v prípade, že súd jej žalobe vyhovie, zmení sa jeho právne postavenie, resp. kde by bez požadovaného určenia bolo právo žalobcu ohrozené, alebo by sa jeho postavenie stalo neistým. Rešpektujúc zásadu hospodárnosti konania sa súd musí zaoberať otázkou existencie naliehavého právneho záujmu na určovacej žalobe už po začatí konania, pričom naliehavý právny záujem na požadovanom určení musí byť daný aj v čase rozhodovania. Hoci je aktuálne žalobkyňa zapísaná ako vlastníčka parcely v katastri nehnuteľností podľa názoru súdu má žalobkyňa naliehavý právny záujem na podanej určovacej žalobe, pretože žalovaný odstúpil od kúpnej zmluvy, na základe ktorej bola žalobkyňa zapísaná ako vlastníčka parcely v katastri nehnuteľností. Vzhľadom na účinky odstúpenia od kúpnej zmluvy v zmysle § 48 ods. 2 Občianskeho zákonníka, tak ako ich vysvetlil aj Najvyšší súd SR v rozsudku sp. zn. 6Sžo/229/2010 zo dňa 20.7.2011, je zrejmé, že odstúpením prevodcu od kúpnej zmluvy sa zmluva od začiatku zrušuje, zo zákona sa obnovuje právny stav pred prevodom pozemku kúpnu zmluvou, a táto zmena sa do katastra nehnuteľností zapíše záznamom. Žalovaný doručil Okresnému úradu Trenčín, katastrálny odbor odstúpenie od kúpnej zmluvy a návrh na spätný zápis vlastníckeho práva záznamom po účinnom odstúpení od kúpnej zmluvy. Keďže žalobkyňa popierala platnosť odstúpenia od kúpnej zmluvy, Okresný úrad Trenčín, katastrálny odbor ju vyzval, aby podala na súd určovaciu žalobu o určenie, či vzniklo právo na odstúpenie od kúpnej zmluvy s upozornením, že inak zapíše do katastra vlastnícke právo v prospech žalovaného na základe jeho odstúpenia od zmluvy. Žalobkyňa podala žalobu o určenie vlastníckeho práva. Súd o tejto žalobe rozhodne rozsudkom, v ktorom v rámci predbežnej otázky definitívne vyrieši spornosť platnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy a potvrdí vlastnícke právo žalobkyne k pozemku. Ak by žalobkyňa predmetnú určovaciu žalobu nepodala, Okresný úrad Trenčín, katastrálny odbor by zapísal do katastra nehnuteľností vlastnícke právo pôvodného vlastníka - žalovaného k pozemku, a právne postavenie žalobkyne by sa stalo neistým, musela by sa domáhať ochrany svojich práv inou žalobou. Žalobkyňa v danom prípade nemôže podať žalobu o plnenie, ale jediným účinným prostriedkom právnej ochrany je žaloba o určenie jej vlastníckeho práva. Súd sa prikláňa k názoru žalobkyne, že nie je daná procesná prípustnosť žaloby o určenie neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy v zmysle § 137 písm. d/ CSP. Súd konštatuje, že ku dňu vyhlásenia rozsudku neexistoval takýto právny predpis, ktorý by výslovne pripúšťal žalobu o určenie neplatnosti právneho úkonu - odstúpenia od uzavretej zmluvy. Ani z katastrálneho zákona (zákon č. 162/1995 Z.z.) nevyplýva možnosť podať žalobu o neplatnosť odstúpenia od zmluvy. K rovnakému záveru o procesnej neprípustnosti žaloby o určenie neplatnosti odstúpenia od zmluvy, predmetnom ktorej bol prevod vlastníctva k nehnuteľnostiam dospel napr. Krajský súd v Bratislave v rozsudku sp. zn. 3Co 261/2018 zo dňa 31.10.2019. Z uvedených dôvodov súd uzavrel, že žalobkyňa má naliehavý právny záujem na požadovanom určení vlastníckeho práva.

17. Žiadna zo strán netvrdila, žeby kúpna zmluva zo dňa 3.7.2018 o prevode parcely č. 827/31 k.ú. O. bola neplatná. Kúpna zmluva má všetky náležitosti v zmysle § 588 Občianskeho zákonníka, t.j. je v nej dostatočne určitým spôsobom vymedzený predmet kúpy, je uvedená výška dohodnutej kúpnej ceny a sú uvedené aj zmluvné strany, ktorých podpisom je opatrená kúpna zmluva. Za žalovaného kúpnu zmluvu podpísala B. P., ktorá podľa zhodných tvrdení strán bola konateľkou žalovaného ku dňu podpisu zmluvy. Preto mal súd za to, že kúpna zmluva bola teda dňa 3.7.2018 platne uzavretá, vyvolala zamýšľané právne následky, vrátane prevodu vlastníckeho práva k parcele zo žalovaného na žalobkyňu. Žalobkyňa predložila kúpnu zmluvu zo dňa 21.8.2018, ale z fotokópie spisu Okresného úradu Trenčín, odbor katastrálny P.e zrejmé, že vlastnícke právo nadobudla žalobkyňa na základe kúpnej zmluvy uzavretej už dňa 3.7.2018. Žalovaný odstúpil od kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi žalobkyňou a žalovaným dňa 3.7.2018. Odstúpením od kúpnej zmluvy žalovaný tiež nepriamo potvrdil, že považuje kúpnu zmluvu zo dňa 3.7.2018 za platnú, keďže odstúpiť možno len od zmluvy, ktorá bola uzavretá platne.

18. Žalovaný zaslal žalobkyňi odstúpenie od kúpnej zmluvy uzavretej dňa 3.7.2018 datované dňom 10.3.2020. Od kúpnej zmluvy odstúpil z dôvodu, že žalobkyňa nezaplatila kúpnu cenu vo výške dohodnutej v kúpnej zmluve, a to ani v dodatočnej lehote na plnenie, ktoré jej údajne poskytol listom zo dňa 26.1.2020. Predmetné odstúpenie od kúpnej zmluvy bolo žalobkyňi doručené, keďže na odstúpenie od zmluvy reagovala ešte pred začatím tohto konania listom adresovaným žalovanému, v ktorom tvrdila, že kúpnu cenu zaplatila pri podpise kúpnej zmluvy. Jednostranný právny úkon - odstúpenie od kúpnej zmluvy sa tak dostal do dispozičnej sféry žalobkyne. V zmysle § 48 ods. 1 Občianskeho zákonníka

platí, že od zmluvy možno odstúpiť v prípadoch, keď si to zmluvné strany výslovne dohodnú v zmluve alebo keď to umožňuje zákon. V kúpnej zmluve neboli vymedzené dôvody, pre ktoré môže zmluvná strana odstúpiť od kúpnej zmluvy. Žalovaný uvádzal, že od kúpnej zmluvy odstúpil platne z dôvodu, že žalobkyňa neuhradila kúpnu cenu v lehote stanovenej v kúpnej zmluve. Ide o zákonný dôvod majúci základ v ustanovení § 517 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Podľa tohto zákonného ustanovenia platí, že ak dlžník nesplní veriteľovi svoj dlh riadne a včas ani v dodatočnej primeranej lehote poskytnutej mu veriteľom, má veriteľ právo od zmluvy odstúpiť, aj keď to nebolo medzi účastníkmi dohodnuté (stanovisko občianskoprávneho kolégia Najvyššieho súdu SR sp. zn. Cp 29/97 zo dňa 20.10.1997). Pre vznik práva na odstúpenie od zmluvy uvedená právna norma vyžaduje splnenie podmienky, konkrétne, že dlžník nesplní dlh veriteľovi ani v dodatočnej primeranej lehote, ktorú mu poskytne veriteľ. Podľa ustálenej judikatúry súdov (napr. uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 6Cdo 199/2020 zo dňa 16.12.2020) ak veriteľ uplatní sankciu pre omeškanie dlžníka s plnením podľa § 517 ods. 1 Občianskeho zákonníka, nevyhnutným predpokladom pre takéto platné odstúpenie od zmluvy je, aby veriteľ poskytol dlžníkovi dodatočnú primeranú lehotu na plnenie a až v prípade, že ani v tejto lehote by dlžník veriteľovi svoj dlh neuhradil, vzniklo by mu právo od zmluvy odstúpiť. Účelom výzvy s dodatočnou lehotou na plnenie je upozorniť dlžníka na to, že jeho omeškanie s úhradou kúpnej ceny môže mať za následok odstúpenie od zmluvy. Vyžaduje sa aktívne konanie zo strany veriteľa voči dlžníkovi pred tým ako veriteľ odstúpi od zmluvy. Veriteľ musí určiť dlžníkovi dodatočnú lehotu, ktorá je zároveň primeraná druhu a rozsahu zmluvnej povinnosti, ktorú má dlžník splniť. Žalovaný predložil súdu výzvu, pokus o zmier zo dňa 26.1.2020, ktorú za žalovaného vypracoval JUDr. Juraj Klimčo a bola adresovaná žalobkyne a v ktorej je obsiahnutá výzva žalovaného, aby mu žalobkyňa zaplatila kúpnu cenu 4.999 Eur na základe kúpnej zmluvy uzatvorenej dňa 3.7.2018 v dodatočnej lehote 15 dní od doručenia tejto výzvy na označený účet. Žalobkyňa však už v liste k odstúpeniu od zmluvy, doručenom Okresnému úradu Trenčín, katastrálny odbor dňa 18.6.2020 uvádzala, že jej nebola doručená uvedená výzva, pokus o zmier, ktoré spomína žalovaný v odstúpení od zmluvy zo dňa 10.3.2020. V žalobe a v rámci jej výsluchu na pojednávaní žalobkyňa trvala na tom, že jej zo strany žalovaného nebola doručená výzva zo dňa 26.1.2020, ktorou by ju žalovaný vyzval na zaplatenie kúpnej ceny v dodatočnej lehote. Žalovaný nepredložil súdu poštový podací lístok ani doručenkú od žalovanej, z ktorých by bolo preukázané, že pred odstúpením od kúpnej zmluvy poštou zaslal súdu výzvu zo dňa 26.1.2020 obsahujúcu dodatočnú lehotu na splnenie dlhu a doručenie tejto písomnej výzvy žalobkyňi nepreukázal ani iným spôsobom. Žalovaný tak nepreukázal, že postupoval v súlade s ust. § 517 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Odstúpenie od zmluvy je absolútne neplatné, pretože žalovaný odstúpil od zmluvy bez toho, aby predtým poskytol žalobkyňi primeranú dodatočnú lehotu na splnenie zmluvnej povinnosti uhradiť kúpnu cenu. Absolútna neplatnosť právneho úkonu pôsobí priamo zo zákona (ex lege), a to od počiatku (ex tunc). Žaloba bola teda dôvodná.

19. Súd poukazuje na to, že ani dôvod na odstúpenie od kúpnej zmluvy nebol daný, pretože v konaní bolo preukázané, že žalobkyňa kúpnu cenu žalovanému riadne zaplatila. Žalobkyňa v jej listoch pred začatím konania ako aj v priebehu tohto konania konzistentne tvrdila, že kúpnu cenu v dohodnutej výške uhradila v hotovosti, a to dňa 3.7.2018, keď podpísala kúpnu zmluvu v reštaurácii DaVinci v Trenčíne. Uviedla, že v uvedenom podniku peniaze v hotovosti odovzdala B. P., jej dcére, prepočítala ich pred dcérou a JUDr. Jurajom Klimčom, položila ich na stôl pred dcéru. Svedkyňa B. P. v rámci jej výsluchu potvrdila, že žalobkyňa svedkyňi odovzdala v hotovosti kúpnu cenu v sume 4.999 Eur pri podpise kúpnej zmluvy dňa 3.7.2018 v reštaurácii DaVinci v Trenčíne. Svedkyňa uviedla, že kúpnu zmluvu vypracoval JUDr. Juraj Klimčo, najprv bola kúpna zmluva podpísaná svedkyňou, ktorá v tom čase bola konateľkou žalovaného a U. W. v kaviarni v Laugaríciu a JUDr. Juraj Klimčo kúpne zmluvy priniesol do reštaurácie DaVinci v Trenčíne na podpis pre žalobkyňu, ktorá vyhotovenia kúpnej zmluvy podpísala v uvedenej reštaurácii. Svedkyňa ďalej uviedla, že keď odchádzali z reštaurácie peniaze vzal so sebou JUDr. Juraj Klimčo, ktorý spravoval účtovníctvo žalovanej firmy a potom peniaze pravdepodobne vložil do pokladne žalovanej firmy. Skutočnosť, že svedkyňa je dcérou žalobkyne neznamena automaticky, že by súd mal považovať výpoveď svedkyne za nevierohodnú. Svedkyňa bola pred výsluchom poučená o povinnosti vypovedať pravdu, nič nezamlčať, o trestnoprávných následkoch krivej výpovede, na pojednávaní vypovedala plynulo bez zaváhania, súd nemal pochybnosti o pravdivosti jej výpovede. Navyše výpoveď svedkyne bola potvrdená aj iným v konaní vykonaným dôkazom, a to textom samotnej kúpnej zmluvy zo dňa 3.7.2018. V čl. III ods. 3 kúpnej zmluvy je jednoznačne uvedené, že predávajúci (žalovaný konajúci konateľkou) vlastnoručným podpisom na kúpnej zmluve potvrdzuje prevzatie plnej kúpnej ceny od oboch kupujúcich, t.j. aj od žalobkyne. Okrem toho advokát JUDr. Juraj Klimčo, právny zástupca žalovaného autorizovaním kúpnej zmluvy podľa § 1a zákona č. 586/2003 Z.z. garantoval, že kúpna zmluva neodporuje zákonu, neobchádza zákon, neprieči sa dobrým mravom, a že uzavretím zmluvy

nedôjde ku skutočnosti zakladajúcej vznik škody. Autorizovaním kúpnej zmluvy tak bolo potvrdené, že text zmluvy, vrátane textu o výplate kúpnej ceny pri podpise zmluvy zodpovedá realite. Pre toto konanie je bez právneho významu to, že uhradenie kúpnej ceny v prospech žalovaného nie je zaevidované v účtovníctve žalovaného. Podstatné je, že bolo preukázané, že svedkyňa, ktorá konala za žalovaného prevzala v hotovosti od žalobkyne ako kupujúcej kúpnu cenu, čím došlo k splneniu zmluvnej povinnosti žalobkyne.

20. Po zhodnotení vykonaného dokazovania súd dospel k záveru, že odstúpenie od kúpnej zmluvy nie je platné, nedošlo k zrušeniu kúpnej zmluvy, vlastnícke právo žalobkyne k parcele reg. "C" č. 827/31 k.ú. O. naďalej trvá. Súd preto výrokom I. určil, že žalobkyňa je vlastníčkou predmetnej parcely.

21. Súd v zmysle návrhu žalovaného nevykonal dokazovanie výsluchom JUDr. Juraja Klimča ako svedka k tvrdenému odovzdaniu kúpnej ceny žalobkyňou. Menovaný navrhnutý svedok vystupoval v konaní ako právny zástupca žalovaného a preto nemohol byť vypočúvaný ako svedok; jeho výsluch ako svedka by prichádzal do úvahy len potom, čo by právny zástupca prestal stranu zastupovať, pričom k rovnakému záveru dospel Ústavný súd SR v znesení sp. zn. II ÚS 58/2017 zo dňa 19.1.2017. Súd by nemohol JUDr. Juraja Klimča vypočuť v konaní ako svedka z dôvodu, že JUDr. Juraj Klimčo mal podľa § 203 CSP v spojení s § 23 ods. 1 zákona č. 586/2003 Z.z. povinnosť zachovávať mlčanlivosť o skutočnostiach, o ktorých sa dozvedel v súvislosti s výkonom advokácie, a nebol klientom písomne zbavený povinnosti zachovávať mlčanlivosť. Za výkon advokácie sa považuje podľa § 1 ods. 2 zákona č. 586/2003 Z.z. aj spisovanie listín o právnych úkonoch, teda aj autorizácia predmetnej kúpnej zmluvy podľa § 1a zákona č. 586/2003 Z.z.. Z výsluchov žalobkyne a svedkyne vyplynulo, že žalobkyňa s JUDr. Klimčom neuzavrela žiadnu dohodu o autorizácii kúpnej zmluvy, ale JUDr. Juraj Klimčo navrhol, že on bude autorizovať kúpnu zmluvu a svedkyňa, ktorá bola konateľkou žalovaného, s tým súhlasila. Dohoda o autorizácii bola teda uzavretá medzi žalovaným a menovaným advokátom. Súdu nebolo predložené zbavenie povinnosti JUDr. Juraja Klimča zachovávať mlčanlivosť žalovaným ako klientom v písomnej forme podľa § 23 ods. 2 zákona č. 586/2003 Z.z.. Súd nevykonal v zmysle návrhu žalobkyne ani dokazovanie oboznámením autorizačnej knihy JUDr. Juraja Klimča na overenie koľko podpisov žalobkyne a v akých dňoch je v autorizačnej knihe zaznamenaných v nadväznosti na prvotné tvrdenie žalobkyne o tom, že kúpna zmluva bola uzavretá dňa 21.8.2018, čo žalovaný spochybňoval, keď uvádzal, že kúpna zmluva bola uzavretá dňa 3.7.2018. Tento dôkazný prostriedok bol nadbytočný. V priebehu konania sa totiž aj žalobkyňa priklonila k tvrdeniu žalovaného, že kúpna zmluva bola uzatvorená dňa 3.7.2018, a na základe tejto kúpnej zmluvy bolo rozhodnuté o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v prospech žalobkyne, čo bolo preukázané z fotokópie spisu Okresného úradu Trenčín, katastrálneho odboru. Na základe neskôr podpísanej kúpnej zmluvy (dňa 21.8.2018) medzi tými istými stranami a s tým istým obsahom žalobkyňa nenadobudla vlastnícke právo k predmetnej parcele. Súd podľa návrhu žalobkyne nevyzval žalovaného, aby predložil doklad z registračnej pokladne na Daňovom úrade Trenčín k úhrade kúpnej ceny U., pretože pre rozhodnutie súdu o uplatnenom nároku žalobkyne nebolo treba zisťovať, či, kedy a ako uhradil druhý kupujúci U. W. žalovanému kúpnu cenu podľa kúpnej zmluvy zo dňa 3.7.2018. V konaní sa dokazovanie týkalo úhrady kúpnej ceny žalobkyňou, keďže len vo vzťahu k nej odstúpil žalovaný od kúpnej zmluvy. Tento dôkazný prostriedok by bol teda nadbytočný.

22. Podľa § 255 ods. 1 CSP Súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

23. Podľa § 255 ods. 2 CSP Ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

24. Podľa § 262 ods. 1 CSP O nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

25. 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.

26. Žalobkyňa bola v plnej miere úspešná a preto za použitia zásady úspechu jej vzniklo podľa ust. § 255 ods. 1 CSP právo na náhradu trov konania voči žalovanému v rozsahu 100%. Preto súd podľa § 262 ods. 1 CSP výrokom II. priznal žalobkyňi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%. O výške náhrady trov konania súd rozhodne podľa § 262 ods. 2 CSP v samostatnom uznesení po právoplatnosti rozsudku.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa doručenia prostredníctvom Okresného súdu Trenčín na Krajský súd v Trenčíne.

Podľa § 127 ods. 1 CSP v odvolaní treba uviesť tieto všeobecné náležitosti: ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, a musí byť podpísané a datované. Odvolanie treba predložiť s potrebným počtom rovnopisov a príloh tak, aby jeden rovnopis zostal na súde a aby každý ďalší subjekt dostal jeden rovnopis s prílohami. Ak sa nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie podania na trovy toho, kto podanie urobil.

Podľa § 363 CSP 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).

Podľa § 365 CSP odvolanie možno odôvodniť 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.

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie.