

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 7Co/46/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8715214476
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 09. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Branislav Breza
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2018:8715214476.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Branislava Brezu a sudcov JUDr. Michala Boroňa a JUDr. Anny Kovaľovej v právnej veci žalobcu: Z. J., nar. XX.XX.XXXX, bývajúceho v E. - J., na ulici G. č. XXXX/X, právne zastúpeného G. Mgr. Martinou Tomasovou, advokátkou so sídlom v Poprade, na ulici 1. Mája č. 216/7, proti žalovanej: D. U., nar. XX.XX.XXXX, bývajúcej v E. - J., na ulici U. č. XXXX/XX, o zaplatenie sumy 2.007,- Eur s príslušenstvom, o odvolaní žalovanej proti rozsudku Okresného súdu Poprad zo dňa 14.11.2017 č. k. 18C/109/2015-66 takto

rozhodol:

P o t v r d z u j e rozsudok.

Žalobcovi sa p r i z n á v a náhrada trov odvolacieho konania v rozsahu 100%.

o d ô v o d n e n i e :

1. Prvoinštančný súd napadnutým rozsudkom uložil žalovanej povinnosť zaplatiť žalobcovi sumu 2.007,- Eur s 5,05% úrokom z omeškania od 12.12.2015 do zaplatenia. Žalovanú zaviazal povinnosťou nahradiť žalobcovi trovy konania v rozsahu 100%.

2. Vykonaným dokazovaním mal za preukázané, že medzi žalobcom a žalovanou bola uzavretá kúpna zmluva, predmetom ktorej bol pozemok s parcelným č. XXXX/X - záhrada o výmere XX metrov štvorcových. Kúpna cena bola dohodnutá na sumu 4.000,- Eur. Rozhodnutím Okresného úradu Poprad katastrálneho odboru došlo dňa 3.11.2015 k povoleniu vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Dňa 2.12.2015 žalovaná doručila žalobcovi nesúhlas s kúpnu cenou, ktorý označila ako odstúpenie od kúpnej zmluvy s tým, že bola uvedená do omylu.

3. V konaní nebolo preukázané, aby došlo k platnému odstúpeniu od zmluvy a jej zrušeniu a ani to, že zmluva je neplatná z dôvodu uvedenia do omylu. Žalovaná sa kvalifikovane nedomáhala relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy a súd nemôže ex offo riešiť relatívnu neplatnosť. Žalovaná prejavila svoju vôľu uzavrieť kúpnu zmluvu a túto zmluvu riadne podpísala, pričom mohla sa vyjadriť k dohodnutej kúpnej cene. Žalovaná taktiež zaplatila časť kúpnej ceny vo výške 1.993,- Eur. Konanie žalovanej sa preto považovalo za účelové. Nakoľko žalovaná nezaplatila dohodnutú cenu potom, čo bola vyzvaná žalobcom dňa 8.12.2015 na jej zaplatenie dostala sa do omeškania od 12.12.2015. Žalobcovi tak vzniklo právo i na zaplatenie úrokov z omeškania vo výške 5,05 % ročne.

4. S prihliadnutím na uvedené súd prvej inštancie žalobe žalobcu vyhovel.

5. Výrok o trovách odôvodnil ustanoveniami § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1 CSP.

6. Proti tomuto rozsudku podala v zákonom stanovenej lehote odvolanie žalovaná. Navrhla rozsudok zmeniť tak, aby žaloba žalobcu bola zamietnutá. Ako dôvod uviedla, že v podstate na naliehanie žalobcu uzatvorila dňa 1.10.2015 kúpnu zmluvu. Už pri návrhu na uzavretie kúpnej zmluvy vznikol problém a v podstate sa riešila otázka kúpnej ceny. Nakoniec sa strany sporu dohodli na kúpnej cene podľa znaleckého posudku, čo deklarovali v článku IV. ods. 2 zmluvy. V tom čase nemala dôvod neveriť žalobcovi, že kúpna cena nie je v súlade s cenovými predpismi. Kúpnu zmluvu pripravoval žalobca a v čase jej podpisu nepredpokladala, že ju žalobca uvedie do omylu. Tento omyl sa týkal ceny predávaného pozemku. Preto podaním zo dňa 2.12.2015, doručeným žalobcovi dňa 7.12.2015, odstúpila od kúpnej zmluvy v časti kúpnej ceny. Žalobcovi zaplatila len kúpnu cenu v zmysle cenového predpisu vo výške 1.993,- Eur, pričom vychádzala z vyjadrenia realitných kancelárií. Právo na odstúpenie od zmluvy sa uplatňuje mimosúdnou cestou jednostranným právnym úkonom adresovaným druhému účastníkovi zmluvy. Odstúpenie sa stane účinným, len čo prejav o odstúpení dôjde druhému účastníkovi. Toto právo na odstúpenie od zmluvy môže uplatniť len dotknutý účastník. Účinným odstúpením od zmluvy sa zmluva zrušuje od začiatku, ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak. Ak nie je teda ustanovené alebo dohodnuté inak, má odstúpenie od zmluvy vždy spätné účinky ku dňu uzavretia zmluvy. To znamená, že na základe takejto zmluvy sa nemusí plniť. Pokiaľ sa už plnilo, vznikne zodpovednosť na vydanie bezdôvodného obohatenia a zmluvné strany sú povinné si vzájomne vydať, čo na základe zrušenej zmluvy dostali. V zmysle ust. § 49 Občianskeho zákonníka účastník, ktorý uzavrel zmluvu v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, má právo od zmluvy odstúpiť. Za nápadne nevýhodne podmienky je potrebné požadovať, či nebola porušená ekvivalentnosť dohodnutých vzájomných plnení. Zo znaleckého posudku znalkyne Ing. N. H. zo dňa XX.X.XXXX, vypracovaného na žiadosť súdu vyplýva, že všeobecná hodnota takéhoto pozemku predstavuje sumu 1.860,- Eur, teda ešte nižšiu než akú zaplatila žalobcovi. V zmysle ust. § 589 Občianskeho zákonníka cenu treba dojednať v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, inak je zmluva neplatná podľa § 40a. Cena nižšia ako cena podľa cenových predpisov nerobí zmluvu neplatnou. Z ust. § 40a štvrtej vety Občianskeho zákonníka vyplýva, že ak dohodnutá kúpna cena je vyššia ako cena stanovená cenovým predpisom, kúpna cena je v rozsahu, v akom odporuje tomuto predpisu, relatívne neplatná. Podmienkou uplatnenia tejto neplatnosti je, že dotknutá strana sa mimosúdne alebo na súde dovoľá neplatnosti kúpnej ceny z dôvodu rozporu s právnym predpisom o cenách. Ak k tomu dôjde, nastáva čiastočná neplatnosť kúpnej zmluvy, ale len v časti dotýkajúcej sa kúpnej ceny. To znamená, že kúpna zmluva sa bude považovať za platne uzavretú od začiatku, avšak v časti o kúpnej cene je zmenená tak, ako keby bola uzavretá v súlade so zákonom o cenách. Z toho vyplýva, že zmluvné ustanovenie o kúpnej cene prevyšujúcej hodnotu stanovenú všeobecným predpisom, sa stane neplatným. Časť kúpnej ceny prevyšujúca cenu podľa cenového predpisu predstavuje na strane predávajúceho bezdôvodné obohatenie, ktoré sa musí vydať kupujúcemu. Žalovaná platne odstúpila od kúpnej zmluvy v časti kúpnej ceny a súd prvej inštancie mal preto žalobu zamietnuť. Ustanovenie o cene je aj v rozpore s ust. § 39 Občianskeho zákonníka, pretože zaplatenie kúpnej ceny v podstate presahujúcej o viac ako 100% reálnu hodnotu pozemku je v rozpore s dobrými mravmi. Naplnenie podmienok podľa ust. § 39 Občianskeho zákonníka predpokladá absolútnu neplatnosť právneho úkonu. Ak by aj pre cenu neplatil žiadny všeobecný záväzný právny predpis, teda cenový predpis, bolo by jej dojednanie celkom voľné podľa dohody účastníkov zmluvy. To však neznamená, aby sa kupujúci nemohol domáhať neplatnosti kúpnej ceny, ak by táto bola neprimerane vysoká, vzhľadom na hodnotu predmetu kúpy. Kupujúci by sa mohol domáhať neplatnosti kúpnej zmluvy z dôvodu rozporu zmluvného dojednania o cene s dobrými mravmi. Zákon neupravuje prípad, keby sa vec predala za príliš nízku cenu. Avšak v prípade, pokiaľ kúpna cena bola dojednaná vo výške nezodpovedajúcej reálnej kúpnej cene a je oveľa vyššia než aká je skutočná cena, má to za následok absolútnu neplatnosť kúpnej zmluvy v časti kúpnej ceny. Absolútnej neplatnosti nie je potrebné dovoľávať sa žalobou na súde, pretože takýto úkon je neplatný od samého počiatku.

7. Žalobca navrhol rozsudok ako vecne správny potvrdiť.

8. Odvolací súd v zmysle zásad ust. § 379, § 380 a § 381 CSP preskúmal napadnutý rozsudok spolu s konaním, ktoré mu predchádzalo, vec prejednal bez nariadenia pojednávania a zistil, že odvolanie žalovanej nie je opodstatnené.

9. Vo veci sa v dostatočnom rozsahu zistil skutkový stav a zo zistených skutočností bol vyvodený 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 prvoinštančným súdom, na ktoré v plnom rozsahu odkazuje.

10. Len na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutie je potrebné poukázať na skutočnosť, podľa ktorej medzi stranami sporu bola dňa 1.10.2015 bez akýchkoľvek pochybností uzatvorená kúpna zmluva, ktorou žalobca odpredal do vlastníctva žalovanej nehnuteľnosť zapísanú na LV č. XXXX katastrálneho územia J. ako parcela č. XXXX/X o výmere XX metrov štvorcových za dohodnutú kúpnu cenu X.XXX,- Eur. Kúpna cena vo výške 4.000,- Eur bola dohodnutá v článku IV. tohto právneho úkonu.

11. K okolnostiam uzatvárania kúpnej zmluvy sa žalovaná vyjadrovala na pojednávaní konanom dňa 24.10.2016. Žalovaná na tomto pojednávaní potvrdila, že návrh kúpnej zmluvy jej bol doručený poštou. Kúpnu zmluvu si prečítala a nič na nej neupravovala. Kúpna cena v kúpnej zmluve uvedená bola. Žalovaná taktiež potvrdila, že po preštudovaní kúpnej zmluvy túto aj podpísala.

12. Kúpna zmluva je upravená v ust. § 588 Občianskeho zákonníka. Podľa tohto ustanovenia z kúpnej zmluvy vznikne predávajúcemu povinnosť predmet kúpy kupujúcemu odovzdať a kupujúcemu povinnosť predmet kúpy prevziať a zaplatiť zaň predávajúcemu dohodnutú cenu.

13. Na vznik kúpnej zmluvy treba zhodný prejav vôle zmluvných strán, teda akceptácia návrhu obsahujúceho podstatné náležitosti zmluvy. Týmto sú predmet kúpy a kúpna cena. Je nepochybné, že uzatvorená kúpna zmluva medzi stranami sporu tieto podstatné náležitosti obsahuje a teda predstavuje platný právny úkon. Žalovaná z dohodnutej kúpnej ceny vo výške 4.000,- Eur uhradila iba sumu 1.993,- Eur a neuhradených zostalo ďalších 2.007,- Eur.

14. Právne bezvýznamný je poukaz žalovanej na ust. § 589 Občianskeho zákonníka ukladajúce povinnosť dojednať cenu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi pod sankciou neplatnosti podľa ust. § 40a Občianskeho zákonníka. Všeobecne záväzné cenové predpisy iba v malej miere obmedzujú zmluvnú voľnosť v občianskoprávných vzťahoch. Všeobecne záväznými predpismi treba rozumieť zákon č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov a na jeho základe vydané vykonávacie predpisy. Zákon o cenách zmluvnú voľnosť obmedzuje reguláciou cien, ktorá sa vykonáva úradným určením cien, vecným usmerňovaním cien alebo kombináciou týchto spôsobov, čo je zrejme z ust. § 5 zákona č. 18/1996 Z. z. v znení neskorších predpisov. Nehnuteľnosť tvoriaca predmet kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi žalobcom a žalovanou žiadnej cenovej regulácii nepodliehala.

15. Pokiaľ ide o otázku neprimeranosti ceny túto upravovalo ust. § 12 zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov. Neprimeranú cenu nesmel dohodnúť predávajúci a kupujúci pri predaji alebo nákupe tovaru, pri vývoze a spätnom dovoze toho istého tovaru, na ktorý sa poskytujú dotácie zo štátneho rozpočtu alebo prostriedky štátnych fondov alebo na ktorý sa poskytuje finančná pomoc zo zahraničia alebo z Európskej únie a predávajúci v dominantnom postavení podnikateľa pri predaji tovaru. Na predaj nehnuteľnosti formou uzatvorenia kúpnej zmluvy medzi žalobcom a žalovanou sa teda zákaz predaja za neprimeranú cenu nevzťahoval.

16. Čo sa týka ust. § 49 Občianskeho zákonníka umožňujúceho účastníkovi od zmluvy odstúpiť, právny predpis vyžaduje, aby zmluva bola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok. Samotné nápadne nevýhodné podmienky dôvodom na odstúpenie od zmluvy nie sú. Okrem nápadne nevýhodných podmienok musí byť preukázaná aj existencia tiesne. Tvrdenie o tiesni je tvrdením žalovanej a preto bolo jej povinnosťou toto svoje tvrdenie preukázať.

17. Pokiaľ ide o žalovanou uvádzaný omyl týkajúci sa kúpnej ceny, takýto omyl mohol byť iba dôvodom neplatnosti právneho úkonu podľa ust. § 49a Občianskeho zákonníka. Vychádzajúc z tohto ustanovenia právny úkon je neplatný, ak ho konajúca osoba urobila v omyle vychádzajúcom zo skutočností, 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 pohľadke nerobí právny úkon neplatným. Aj v prípade tvrdenia žalovanej o omyle mala táto strana sporu povinnosť uvedené tvrdenie hodnoverným spôsobom preukázať.

18. Podľa ust. § 191 CSP dôkazy súd hodnotí podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti; pritom starostlivo prihliada na všetko, čo vyšlo počas konania najavo. Vierohodnosť každého vykonaného dôkazu môže byť spochybnená, ak zákon neustanovuje inak.

19. Hodnotením dôkazov je činnosť súdu, pri ktorej vykonané procesné dôkazy hodnotí z hľadiska ich pravdivosti a dôležitosti pre rozhodnutie. Súd pri hodnotení dôkazov v zásade nie je obmedzovaný právnymi predpismi v tom, ako má z hľadiska pravdivosti ten ktorý dôkaz hodnotiť. Uplatňuje sa tu zásada voľného hodnotenia dôkazov. Každý vykonaný dôkaz môže byť prostriedkami procesného útoku a prostriedkami procesnej obrany spochybnený tým, že sa pripúšťa dôkaz opaku dokazovanej skutočnosti. Inak povedané, žiaden dôkaz nedisponuje predpísanou legálnou silou, ktorá by nepripúšťala dôkaz svojho opaku.

20. Cieľom dôkaznej povinnosti je unesenie dôkazného bremena v rozsahu, v ktorom dôkazné bremeno spočíva na strane sporu bez ohľadu na jej procesné postavenie. Nesplnenie dôkaznej povinnosti prináša so sebou také rozhodnutie súdu, ktoré vychádza zo skutkového základu zisteného z dôkazov navrhnutých stranou sporu v opačnom procesnom postavení, než je strana sporu, ktorá nespĺnila alebo nedostatočne splnila svoju dôkaznú povinnosť. Splnenie dôkaznej povinnosti neznamena automaticky unesenie dôkazného bremena. Dôkazným bremenom v spojitosti s dôkaznou povinnosťou sa rozumie zodpovednosť strany sporu za výsledok konania, ktorý závisí od zistení z navrhnutých a vykonaných dôkazov. V praxi môžu navrhnuté dôkazy vyznieť ako nepoužiteľné zdroje informácií vo vzťahu k uplatnenej súdnej ochrane bez zreteľa na procesné postavenie strany sporu. Zmysel uplatňovania dôkazného bremena spočíva v zabezpečení reálneho uplatnenia základného práva na súdnu ochranu aj v prípadoch, v ktorých sa vykonajú všetky navrhnuté dôkazy a súd napriek tomu nemá jednoznačný skutkový základ pre svoje rozhodnutie. V takom prípade musí rozhodnúť v situácii dôkaznej núdze, ktorej dopad prečíta tej strane, na ktorej predovšetkým podľa predpisov hmotného práva leží dôkazné bremeno, t. j. zodpovednosť za preukázanie skutočnosti významných z hľadiska hmotného práva.

21. Žalovaná svoje tvrdenia o existencii tiesne a omylu pri uzatváraní kúpnej zmluvy ničím právne významným nepreukázala, čím si nespĺnila povinnosť uviesť dôkazy na preukázanie tvrdených skutočností, čo má za následok neunesenie dôkazného bremena. S prihliadnutím na vyššie uvedené odvolací súd postupom vyplývajúcim z ust. § 387 CSP rozsudok ako vecne správny potvrdil.

22. Zároveň v odvolacom konaní úspešnému žalobcovi priznal náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 % podľa ust. § 396 ods. 1, § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1, 2 CSP s tým, že o výške náhrady týchto trov rozhodne súd prvej inštancie.

23. Rozhodnutie bolo prijaté pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 C.s.p.) 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 odsek 1 C.s.p.).

Dovolateľ musí byť s výnimkou prípadov podľa § 429 odsek 2 v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 odsek 1 C.s.p.).

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 C.s.p.).