

Súd: Okresný súd Piešťany
Spisová značka: 14C/42/2017
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2517204043
Dátum vydania rozhodnutia: 15. 04. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jana Petrovičová
ECLI: ECLI:SK:OSPN:2019:2517204043.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Piešťany sudkyňou JUDr. Janou Petrovičovou v spore žalobkyne: X.. K. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom N. H. XXX/XX, XXX XX A. R. C., zastúpená: JUDr. Ján Tóth, advokát, so sídlom Záhradnícka 151, 821 08 Bratislava, IČO: 42 133 238 proti žalovanému: K.. N. A., nar. XX.XX.XXXX, bytom V. Xa, V. P., XXX XX I., R. I. W. o určenie neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy takto

rozhodol:

I. Súd u r č u j e, že odstúpenie žalovaného ako predávajúceho od Kúpnej zmluvy zo dňa 19.09.2016, predmetom ktorej je spoluvlastnícky podiel žalovaného o veľkosti 1/8 k pozemkom E-KN č. XXXX/X o výmere 45 m², druh pozemku: záhrady a č. XXXX/X o výmere 40 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, zapísané na LV č. XXXX, okres N., obec: D., katastrálne územie: D., prípismi žalovaného zo dňa 28.12.2016, je neplatné.

II. Žalobkyňa má n á r o k na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

odôvodnenie:

1. Žalobou doručenou súdu dňa 14.07.2017 sa žalobkyňa domáhala, aby súd určil, že odstúpenie žalovaného, ako predávajúceho, od Kúpnej zmluvy zo dňa 19.09.2016, predmetom ktorej je spoluvlastnícky podiel žalovaného o veľkosti 1/8 k pozemkom E-KN č. XXXX/X o výmere 45m², druh pozemku: záhrady a č. XXXX/X o výmere 40m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, zapísané na LV č. XXXX, okres N., Obec: D., katastrálne územie: D., prípismi žalovaného zo dňa 28.12.2016 nie je vo vzťahu k žalobkyňi, ako kupujúcej, platným právnym úkonom. Zároveň sa domáhala náhrady trov konania.

2. Žalobu žalobkyňa odôvodnila tým, že ako kupujúca uzatvorila so žalovaným ako predávajúcim dňa 19.09.2016 Kúpnu zmluvu, predmetom ktorej je spoluvlastnícky podiel žalovaného o veľkosti 1/8 k pozemkom E-KN č. XXXX/X o výmere 45 m², druh pozemku: záhrady a č. XXXX/X o výmere 40 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, zapísané na LV č. XXXX, okres N., Obec: D., katastrálne územie: D. (ďalej len Nehnuteľnosti) za kúpnu cenu 20,- Eur. V súlade s Kúpnu zmluvou následne podala Okresnému úradu Piešťany-, katastrálny odbor, návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností zo dňa 08.12.2016. Konanie o predmetnom návrhu je na Úrade vedené pod č. V XXXX/XXXX. Následne mala byť Úradu doručená dňa 02.01.2017 žiadosť žalovaného s názvom „Návrh na vklad vlastníckeho práva - späťvzatie“ zo dňa 28.12.2016, ktorá bola žalovaným dňa 09.01.2017 opravená a podaná pod názvom „Odstúpenie od zmluvy - oznámenie“. Úrad tieto listiny vyhodnotil tak, že žalovaný odstupuje od Kúpnej zmluvy zo dňa 19.09.2016, a to ešte pred vydaním rozhodnutia o návrhu na vklad v konaní vedenom na Úrade pod č. V XXXX/XX a preto rozhodnutím zo dňa 09.01.2017 predmetné konanie zastavil. Voči tomuto zastavovaciemu rozhodnutiu podala žalobkyňa odvolanie, ktorému odvolací orgán vyhovel a rozhodnutím OU-IT-OOP5-2017/004655 zo dňa 22.03.2017 vrátil vec Úradu na nové konanie a rozhodnutie. Dňa 01.06.2017 Úrad vydal rozhodnutie č. V XXXX/XX-

XX, ktorým prerušil konanie o návrhu na vklad Kúpnej zmluvy do katastra nehnuteľností, evidovanej pod č. V XXXX/XX. Rozhodnutie bolo žalobkyni doručené dňa 16.06.2017. Úrad v odôvodnení Rozhodnutia poukázal na to, že odstúpenie žalovaného od Kúpnej zmluvy neobsahuje doručku, ktorá by potvrdzovala skutočnosť, že odstúpenie od Kúpnej zmluvy bolo doručené žalobkyni. Potrebné je podľa Úradu zistiť i stanovisko žalobkyne k predmetnému odstúpeniu. Úrad následne v Rozhodnutí skonštatoval, že žalovaný mu je povinný predložiť doručku, ktorou bude preukázané doručenie odstúpenia od Kúpnej zmluvy žalobkyni. V prípade, ak žalobkyňa s odstúpením od Zmluvy nesúhlasí, je potrebné, aby Úradu predložila žalobu o určenie neplatnosti odstúpenia od Kúpnej zmluvy, inak v prípade doloženia doručky žalovaným bude mať Úrad za to, že žalobkyňa s odstúpením žalovaného konkludentne súhlasí a konanie o návrhu na vklad zastaví. V prípade preukázania odstúpenia od Kúpnej zmluvy a podania žaloby o určenie neplatnosti odstúpenia žalovaného od Kúpnej zmluvy Úrad určil, že konanie preruší do vyriešenia predbežnej otázky. Len ak Úradu nebudú predložené žiadne potrebné listiny, v konaní bude pokračovať a vklad povolí. Úrad Rozhodnutím uložil žalovanému i žalobkyni na predloženie uvedených listín rovnakú lehotu a to 30 dní odo dňa doručenia Rozhodnutia. Žalobkyňa doručila Úradu svoje stanovisko zo dňa 12.07.2017, v ktorom uviedla, že za žiadnych okolností nesúhlasí s odstúpením žalovaného od Kúpnej zmluvy. Žalobkyňa poukázala na § 137 písm. c) CSP a uviedla, že naliehavý právny záujem na podaní tejto žaloby bol zistený v konaní o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe Kúpnej zmluvy zo dňa 19.09.2016, evid. pod č. V XXXX/XX a konštatovaný bol Úradom v jeho Rozhodnutí zo dňa 01.06.2017. Má za to, že naliehavý právny záujem na podaní tejto žaloby a rozhodnutí o nej súdom zo strany žalobkyne nie je potrebné preukazovať, keďže vyplýva z vyššie uvedeného rozhodnutia správneho orgánu, ktorý postupoval na základe zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam. V zhode s § 137 písm. c) CSP je tak možné tvrdiť, že naliehavý právny záujem vyplýva z predmetného katastrálneho zákona. Práva žalobkyne sa stali v dôsledku prekvapivého a nezákonného postupu a konania žalovaného ohrozenými, pretože v konaní o návrh na vklad pred Úradom, ako aj v súvislosti s realizáciou vecných práv žalobkyne k nehnuteľnostiam sa jej právne postavenie stalo neistým. Žalobkyňa z dôvodu postupu a Rozhodnutia Úradu, za účelom splnenia povinnosti jej uloženej, považuje túto žalobu v čase jej doručenia súdu za dôvodnú, keďže nedokáže jednoznačne určiť, či žalovaný v stanovenej lehote doručí Úradu doručku v zmysle Rozhodnutia alebo nie. Žalobkyňa ďalej poukázala na ustanovenie § 48 ods. 1 a § 497 Občianskeho zákonníka. V Kúpnej zmluve si strany nedojednali žiaden dôvod pre odstúpenie od zmluvy, preto v tomto prípade by do úvahy prichádzali výlučne zákonné dôvody pre odstúpenie od Kúpnej zmluvy. Žalovaný ako dôvod pre odstúpenie uvádza plánované ohradenie pozemku, ktoré má zabrániť možnosti prístupu vlastníka susedného pozemku autom na susediaci pozemok. Uvedená skutočnosť však nepredstavuje žiaden zo zákonných dôvodov a ani nezakladá ex lege oprávnenie žalovaného od Kúpnej zmluvy odstúpiť. Odstúpenie žalovaného od Kúpnej zmluvy nespĺňa ani základné náležitosti jednostranného adresovaného právneho úkonu, pričom súčasne nebol žalovaným riadne doručený žalobkyni, zároveň toto odstúpenie žalovaného od Kúpnej zmluvy považuje za právny úkon contra legem, ktorý v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka svojim obsahom a účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

3. Žalovaný sa k žalobe vyjadril písomným podaním zo dňa 02.04.2019, doručeným súdu dňa 09.04.2019. Vo vyjadrení uviedol, že zápis do katastra zablokoval a odstúpil od zmluvy na žiadosť jeho bývalého suseda S. K., z dôvodov, ktoré uviedol v dopise žalobkyni a katastru. Dôvodom na odstúpenie od zmluvy bola zistená závažná skutočnosť, že žalobkyňou plánované ohradenie pozemku zabráni možnosti prístupu autom jej suseda S. K. na vlastný pozemok, čo robí jeho nehnuteľnosť pre neho neprístupnou a nepredajnou. Táto skutočnosť nebola žalovanému pri predaji jeho pozemku známa. Takéto plánované zamedzenie prístupu k nehnuteľnosti považoval za neakceptovateľný zásah do vlastníckych práv suseda žalobkyne, ktorý v uvedenej lokalite býva minimálne 50 rokov. Počas vlastníctva predmetnej parcely žalovaný nikdy nemal problémy susedovi umožniť dostať sa autom na vlastný pozemok. Ďalej doplnil, že po jeho zablokovaní vkladu do katastra nehnuteľností prišlo medzi žalobkyňou a jeho bývalým susedom k dohode o odkúpení jeho nehnuteľnosti právne žalobkyňou alebo jej rodinou. Vo vyjadrení tiež uviedol, že v predmetnej zmluve je nesprávne uvedená adresa jeho trvalého pobytu a keďže táto nezodpovedá skutočnosti, aj v dôsledku tejto chyby považuje zmluvu o predaji pozemku za neplatnú. Súčasne uviedol, že sa nebráni uzatvoreniu novej zmluvy o predaji tých pár štvorcových metrov, tento krát však s údajmi, ktoré zodpovedajú skutočnej adrese trvalého pobytu. Na tých pár metroch mu nezáleží a problém jeho suseda sa predajom jeho pozemku žalobkyni už vyriešil. Na objasnenie príčin odstúpenia od zmluvy navrhol vylúčiť svedka, bývalého suseda S. K..

4. Právny zástupca žalobkyne na pojednávaní uviedol, že dôvody uvádzané žalovaným v odstúpení od zmluvy nie sú právne relevantné. Žalovaný uviedol ako dôvod podľa neho neplatnosti kúpnej zmluvy jedinou skutočnosť, a to, že je tam nesprávne uvedená adresa jeho bydliska. Okrem toho, že to nemá vplyv na platnosť alebo neplatnosť zmluvy, právny zástupca žalobkyne poukázal na to, že na predmetnej kúpnej zmluve je osvedčený podpis žalovaného prostredníctvom matríky, kde adresa zistená z jeho Občianskeho preukazu zodpovedá s jeho adresou uvedenou v zmluve. V zmluve neboli dojednané dôvody pre odstúpenie od zmluvy a v zmysle zákona takéto dôvody nie sú dané.

5. Žalobkyňa na preukázanie svojho nároku predložila listinné dôkazy, a to Kúpnu zmluvu zo dňa 19.09.2016, výpis z LV č. XXXX, návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností zo dňa 08.12.2016, návrh na vklad vlastníckeho práva - späťvzatie zo dňa 28.12.2016, odstúpenie od zmluvy - oznámenie zo dňa 28.12.2016, rozhodnutie Okresného úradu Piešťany zo dňa 09.01.2017, odvolanie zo dňa 12.01.2017, rozhodnutie Okresného úradu Trnava zo dňa 22.03.2017, rozhodnutie Okresného úradu Piešťany zo dňa 01.06.2017, stanovisko kupujúcej zo dňa 12.07.2017, odstúpenie od kúpnej zmluvy zo dňa 28.12.2016, list zo dňa 28.12.2016.

6. Žalovaný na svoju obranu predložil listinné dôkazy, a to list zo dňa 17.06.2017, kópiu obálky.

7. Súd konal a rozhodol v neprítomnosti žalovaného podľa § 180 veta druhá CSP, ktorý svoju neúčast' ospravedlnil, o odročenie pojednávania nežiadal.

8. Súd sa oboznámil so žalobou, prednesom právneho zástupcu žalobkyne, písomným vyjadrením žalovaného, vykonal dokazovanie listinami, pričom zistil nasledovný skutkový a právny stav.

9. Žalobkyňa ako kupujúca a žalovaný ako predávajúci uzatvorili dňa 19.09.2016 Kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/8 k nehnuteľnostiam: pozemok reg. „E“ parc. č. XXXX/X záhrady o výmere 45 m², pozemok reg. „E“ parc. č. XXXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 40 m², nachádzajúce sa v k. ú. D., obec D., okres N., zapísané na LV č. XXXX vedenom Okresným úradom Piešťany, za kúpnu cenu 20,- Eur. Kúpna cena bola zaplatená predávajúcemu pri podpise zmluvy. V zmluve nebola upravená možnosť odstúpenia od zmluvy.

10. Dňa 08.12.2016 žalobkyňa podala Okresnému úradu Piešťany, katastrálny odbor, návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe Kúpnej zmluvy zo dňa 19.09.2016. Konanie je vedené pod č. V XXXX/XXXX.

11. Dňa 02.01.2017 žalovaný doručil Okresnému úradu Piešťany, katastrálny odbor, listinu s názvom - Návrh na vklad vlastníckeho práva - späťvzatie zo dňa 28.12.2016. V listine žalovaný uviedol, že ako podielový spoluvlastník nehnuteľností odstupuje od kúpnej zmluvy, ktorá tvorí prílohu návrhu podaného dňa 08.12.2016 pod č. V-XXXX/XXXX a zároveň berie návrh na vklad vlastníckeho práva podaný dňa 08.12.2016 pod č. V-XXXX/XXXX späť.

12. Dňa 09.01.2017 žalovaný doručil Okresnému úradu Piešťany, katastrálny odbor, listinu s názvom - Odstúpenie od zmluvy - oznámenie zo dňa 28.12.2016, v ktorom opätovne uviedol, že ako podielový spoluvlastník nehnuteľností odstupuje od kúpnej zmluvy, ktorá tvorí prílohu návrhu podaného dňa 08.12.2016 pod č. V-XXXX/XXXX a zároveň požiadal Okresný úrad Piešťany, aby predmetné konanie zastavil.

13. Rozhodnutím zo dňa 01.06.2017 číslo: V XXXX/XX-XX Okresný úrad Piešťany, katastrálny odbor, konanie o návrhu na vklad kúpnej zmluvy do katastra nehnuteľností, evidovanej pod číslo V XXXX/XX, podľa § 31a písm. c) katastrálneho zákona prerušil. V odôvodnení uviedol, že predmetné odstúpenie od zmluvy neobsahuje doručku, ktorá by potvrdzovala skutočnosť, že odstúpenie od zmluvy bolo doručené druhej zmluvnej strane, čiže kupujúcej. Rovnako je potrebné zistiť stanovisko kupujúcej k odstúpeniu od zmluvy. Z uvedeného dôvodu správny orgán považuje za potrebné konanie prerušiť za účelom úplného zistenia skutkového stavu, od ktorého bude závisieť ďalší postup konaní. Preto je správne orgánu potrebné predložiť doručku (originál alebo úradne overenú fotokópiu), ktorou bude preukázané doručenie odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane (poštový podací lístok nie je postačujúci, pretože preukazuje iba podanie zásielky na poštovú prepravu, nie aj jej doručenie do dispozičnej sféry adresáta). V prípade, že kupujúca s odstúpením od zmluvy nesúhlasí, je potrebné, aby

v stanovenej lehote predložila žalobu o určenie neplatnosti odstúpenia od zmluvy opatrenú prezenčnou pečiatkou súdu. V prípade, že tak neurobí, a zároveň bude právnomu orgánu preukázané doručenie odstúpenia predávajúceho od zmluvy, bude mať právny orgán za to, že s týmto odstúpením od zmluvy kupujúca konkludentne súhlasí a konanie o návrhu na klad zastaví v zmysle § 31b ods. 1 písm. b) katastrálneho zákona. Na predloženie týchto listín Úrad stanovil lehotu 30 dní odo dňa doručenia tohto rozhodnutia. V prípade, že bude správnomu orgánu preukázané doručenie odstúpenia od zmluvy predávajúcim kupujúcej a zároveň bude preukázané podanie žaloby o určenie neplatnosti odstúpenia od zmluvy, správny orgán konanie preruší v zmysle § 31a písm. a) KZ do vyriešenia predbežnej otázky.

14. Dňa 12.07.2017 žalobkyňa doručila Okresnému úradu Piešťany, katastrálny odbor, svoje stanovisko - výslovný nesúhlas kupujúcej s odstúpením predávajúceho od zmluvy bez ohľadu na to, či predávajúci doloží správnomu orgánu doručenie odstúpenia od zmluvy.

15. V liste zo dňa 28.12.2016 označenom ako Odstúpenie od kúpnej zmluvy, adresovaným S. Q., žalovaný uviedol, že ako podielový spoluvlastník nehnuteľností odstupuje od kúpnej zmluvy, ktorá tvorí prílohu návrhu podaného dňa 08.12.2016 pod č. V-XXXX/XXXX a že vzal späť návrh na vklad vlastníckeho práva podaný dňa 08.12.2016 pod č. V-XXXX/XXXX. Dôvodom na odstúpenie od zmluvy je zistená závažná skutočnosť, že adresátom plánované ohradenie pozemku zabráni možnosti prístupu autom jeho suseda S. K. na vlastný pozemok, čo robí jeho nehnuteľnosť pre neho neprístupnou a nepredajnou. Táto skutočnosť nebola žalovanému pri predaji pozemku známa. Takéto plánované zamedzenie prístupu k nehnuteľnosti považoval za neakceptovateľný zásah do vlastníckych práv suseda, ktorý v uvedenej lokalite býva minimálne 50 rokov.

16. V liste zo dňa 17.06.2017 adresovanom Okresnému úradu Piešťany, katastrálny odbor, žalovaný uviedol, že keby pred podpisom zmluvy vedel o plánovaní ohradenia pozemku žalobkyňou, nebol by svoju časť pozemku predal. Jej konaním sa cíti podvedený a preto od zmluvy odstúpil. Ďalej uviedol, že dňa 03.01.2017 posielal doporučený list o odstúpení od kúpnej zmluvy na adresu partnera žalobkyne, pána S. Q.. Dňa 20.01.2017 poslal na adresu žalobkyne ďalší doporučený list, v ktorom ju znova o odstúpení od zmluvy informoval. List sa vrátil neprevzatý.

17. Z výpisu z listu vlastníctva č. XXXX pre k. ú. D. súd zistil, že žalovaný je podielovým spoluvlastníkom v podiele 1/8 nehnuteľností: pozemok reg. „E“ parc. č. XXXX/X záhrady o výmere 45 m², pozemok reg. „E“ parc. č. XXXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 40 m², nehnuteľnosti nachádzajúce sa v k. ú. D., obec D., okres N.. Na liste vlastníctva je poznamenaná poznámka P 351/2017 - žaloba o určenie neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy V XXXX/XXXX zo dňa 19.09.2016, vedené na Okresnom súde Piešťany pod sp. zn. 14C/42/2017.

18. Podľa § 137 písm. c) zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (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.

19. Podľa § 48 ods. 1 Občianskeho zákonníka (zákon č. 40/1964 Zb. v znení neskorších prepisov), od zmluvy môže účastník odstúpiť, len ak je to v tomto alebo v inom zákone ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté.

20. Podľa § 49 Občianskeho zákonníka, účastník, ktorý uzavrel zmluvu v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, má právo od zmluvy odstúpiť.

21. 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.

22. Podľa § 497 Občianskeho zákonníka, každý z účastníkov si môže vymieniť odstúpenie od zmluvy a dojednať pre ten prípad odstúpné. Kto zmluvu splní aspoň sčasti alebo prijme hoci len čiastočné plnenie, nemôže už od zmluvy odstúpiť, ani keď poskytne odstúpné.

23. 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 nedovoľá. 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 dovoľá.

24. 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 pohnútku nerobí právny úkon neplatným.

25. Podanou žalobou sa žalobkyňa domáha určenia neplatnosti odstúpenia žalovaného od kúpnej zmluvy, ktorú uzatvorila so žalovaným ako predávajúcim. Keďže predmetom konania je určovania žaloba, bolo povinnosťou súdu sa v prvom rade vysporiadať s tým, či žalobkyňa má na vyhlásení takéhoto určovacieho rozsudku naliehavý právny záujem.

26. Predpokladom úspešnosti určovacej žaloby, okrem vecnej legitímácie žalobcu, je existencia naliehavého právneho záujmu. Naliehavý právny záujem je procesným predpokladom prípadnej úspešnosti, či neúspešnosti určovacej žaloby. Nedostatok naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení bráni zaoberať sa vecou v jej merite. Vo všeobecnosti platí, že naliehavý právny záujem je daný predovšetkým tam, kde by bez tohto určenia bolo právo žalobcu ohrozené, alebo kde by sa bez tohto určenia stalo právne postavenie žalobcu neistým (uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 4Obo/118/2008 zo dňa 10.12.2009). Naliehavý právny záujem sa teda viaže na konkrétny určovací petit (to, čoho sa žalobca v konaní domáha) a súvisí s vyriešením otázky, či sa žalobou s daným určovacím petitom môže dosiahnuť odstránenie spornosti žalobcovho práva, alebo neistoty v jeho právnom vzťahu (rozsudok Krajského súdu Prešov zo dňa 04.03.2015, sp. zn. 9CoPr/1/2014).

27. Základnou podmienkou dôvodnosti a teda východiskom prípadnej úspešnosti určovacej žaloby podľa vyššie citovaného ustanovenia § 137 písm. c) CSP, je existencia naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení. Rozumie sa tým právny záujem žalobcu, ktorý musí byť podľa požiadavky zákona kvalifikovaný, t. j. naliehavý. Posúdenie naliehavého právneho záujmu je otázkou právnej kvalifikácie rozhodujúcich skutočností. Povinnosť preukázať existenciu naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení zaťažuje žalobcu. Pri skúmaní existencie naliehavého právneho záujmu ide o posúdenie, či podaná žaloba je vhodný (účinný a správne zvolený) procesný nástroj ochrany práva žalobcu, či sa ňou môže dosiahnuť odstránenie spornosti práva, a či snáď len zbytočne nevyvoláva konanie, po ktorom bude musieť aj tak nasledovať iné (ďalšie) súdne konanie alebo konania.

28. V danom prípade súd dospel k záveru, že naliehavý právny záujem žalobkyne na požadovanom určení je daný, nakoľko bez určenia neplatnosti odstúpenia žalovaného od kúpnej zmluvy by bolo jej právo ohrozené. Rozhodnutie v danej veci je predpokladom dokončenia katastrálneho konania ohľadom vkladu vlastníckeho práva žalobkyne do katastra nehnuteľností, pričom bez tohto rozhodnutia by sa jej právne postavenie stalo neistým. Bez rozhodnutia vo veci určenia neplatnosti odstúpenia od zmluvy by sa navyše účastníci bezpochyby nevyhli ďalším súdnym sporom. Keďže naliehavý právny záujem žalobkyne na určení v danej veci je daný, súd pristúpil k preskúmaniu veci po stránke hmotnoprávnej.

29. Vychádzajúc zo skutkových zistení a ustanovení právnych predpisov súd po vykonanom dokazovaní dospel k záveru, že žaloba žalobkyne je v celom rozsahu dôvodná a preto súd žalobe vyhovel.

30. Vykonaným dokazovaním mal súd nesporne za preukázané, že žalovaný ako predávajúci a žalobkyňa ako kupujúca uzatvorili dňa 19.09.2016 kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 1/8 nehnuteľností - pozemok reg. „E“ parc. č. XXXX/X záhrady o výmere 45 m², pozemok reg. „E“ parc. č. XXXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 40 m², nachádzajúce sa v k. ú. D., obec D., okres N., zapísané na LV č. XXXX vedenom Okresným úradom Piešťany. Súd mal z výpisu z listu vlastníctva č. XXXX pre k. ú. D. nesporne za preukázané, že žalovaný je podielovým spoluvlastníkom prevádzaných nehnuteľností. Dohodnutú kúpnu cenu 20,- Eur žalobkyňa uhradila žalovanému pri podpise zmluvy. V zmluve nebola žiadnym spôsobom upravená možnosť odstúpenia od zmluvy. Návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podala žalobkyňa Okresnému úradu Piešťany, katastrálny odbor, dňa 08.12.2016 pod č. V XXXX/XXXX. Listom zo dňa 28.12.2016

žalovaný Okresnému úradu Piešťany oznámil, že odstupuje od predmetnej kúpnej zmluvy. Rozhodnutím Okresného úradu Piešťany, katastrálny odbor, zo dňa 01.06.2017 bolo katastrálne konanie prerušené z dôvodu, že predmetné odstúpenie od zmluvy neobsahuje doručenkú, ktorá by potvrdzovala skutočnosť, že odstúpenie od zmluvy bolo doručené kupujúcej, a rovnako je potrebné zistiť stanovisko kupujúcej k odstúpeniu od zmluvy. Na predloženie týchto listín Úrad stanovil lehotu 30 dní odo dňa doručenia tohto rozhodnutia a kupujúcej uložil povinnosť predložiť žalobu o určenie neplatnosti odstúpenia od zmluvy opatrenú prezenčnou pečiatkou súdu v prípade, že s odstúpením od zmluvy nesúhlasí.

31. Odstúpenie od zmluvy je jednostranným právnym úkonom adresovaným druhej zmluvnej strane, ktorým sa ruší zmluvný záväzkový vzťah. Uvedený právny úkon nadobúda účinnosť okamihom, kedy dôjde do dispozičnej sféry druhého subjektu. Jeho účinnosť nie je podmienená súhlasom druhého účastníka, ani rozhodnutím súdu. Odstúpiť možno len od platnej zmluvy. Odstúpiť od zmluvy je možné len vtedy, ak je to v zákone stanovené alebo účastníkmi dohodnuté (§ 48 ods. 1 Občianskeho zákonníka). Zákon upravuje právo odstúpiť od zmluvy jednak pre prípad uzavretia zmluvy v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok (§ 49 Občianskeho zákonníka) a ďalej predovšetkým ako sankciu za omeškanie dlžníka (§ 517 ods. 1 Občianskeho zákonníka), či za iné porušenie zmluvných povinností (napr. § 597, § 623, § 679 Občianskeho zákonníka). Okrem prípadov zákonom stanovených je možné od zmluvy odstúpiť aj vtedy, ak to bolo jej subjektmi dohodnuté, či už pri uzavretí zmluvy alebo dodatočne. Z uvedeného vyplýva, že treba rozlišovať možnosť odstúpenia od zmluvy, ktoré v určitých prípadoch pripúšťa zákon a ktoré sa zakladá na zmluve podľa § 497 Občianskeho zákonníka. Preto napr. v dôsledku omeškania dlžníka, ktorý nesplnil dlh ani v dostatočne primeranej lehote, ktorú mu veriteľ poskytol, vzniká veriteľovi právo od zmluvy odstúpiť, aj keď si túto možnosť s dlžníkom nedohodli.

32. V danom prípade bolo nesporné, že účastníci zmluvy si v kúpnej zmluve nedohodli a ani dodatočne nevymienili možnosť odstúpenia od kúpnej zmluvy nad rámec možností ustanovených v zákone. Pritom od zmluvy možno odstúpiť len vtedy, ak je to medzi účastníkmi dohodnuté, prípadne ak to umožňuje zákon. V konaní však nebolo preukázané a žalovaný ani netvrdil, že by nastala niektorá zo zákonom predpokladaných skutočností, ktorá by založila právo žalovaného odstúpiť od uzavretej kúpnej zmluvy. Súčasne treba uviesť, že právny úkon odstúpenia od zmluvy vykazuje aj formálne nedostatky, nakoľko žalobkyni nebol tento prejav vôle vôbec doručený, čo jednoznačne vyplynulo z vykonaného dokazovania a tvrdil to aj samotný žalovaný. Odstúpenie od zmluvy žalovaný doručil Okresnému úradu Piešťany a S. Q., nie však žalobkyni.

33. Pokiaľ aj žalovaný listom zo dňa 28.12.2016 doručeným Okresnému úradu Piešťany, katastrálny odbor dňa 02.01.2017 s názvom Návrh na vklad vlastníckeho práva - späťvzatie a listom zo dňa 28.12.2016 doručeným Okresnému úradu Piešťany, katastrálny odbor dňa 09.01.2017 s názvom Odstúpenie od zmluvy, oznámil Okresnému úradu Piešťany, že odstupuje od predmetnej kúpnej zmluvy zo dňa 19.09.2016, je potrebné v prvom rade skonštatovať, že odstúpenie od zmluvy bolo potrebné zaslať žalobkyni ako kupujúcej a teda účastníčke zmluvného vzťahu, čo sa však nestalo (žalobca napokon odstúpenie od kúpnej zmluvy zasielal aj S. Q., ale žalobkyni). Avšak aj v prípade, keby sa tak stalo, žalovaný neuviedol žiadne relevantné právne významné dôvody, ktoré by ho na odstúpenie od zmluvy oprávňovali. Dôvody uvádzané žalovaným vo vyjadrení k žalobe a v liste adresovanom S. Q. (žalovaným tvrdené plánované ohradenie pozemku zo strany kupujúcej resp. S. Q., ktoré malo byť na ujmu ďalšieho suseda, od ktorej ho chcel žalovaný uchrániť), nie sú dôvodmi, pre ktoré by mohol žalovaný platne odstúpiť od predmetnej zmluvy. Žalovaný vo vyjadrení k žalobe tiež uviedol, že zmluvu považuje za neplatnú aj z dôvodu, že adresa jeho pobytu uvedená v zmluve nezodpovedá skutočnosti. K tomuto súd poznamenáva, že ak by aj došlo k chybe pri písaní adresy účastníka zmluvy, uvedené by rovnako, ako je uvedené vyššie, nezakladalo dôvod oprávňujúci žalovaného odstúpiť od zmluvy. Zo zmluvy je však zároveň evidentné, že adresa pobytu žalovaného uvedená v zmluve je zhodná s adresou žalovaného uvedenou na osvedčovacej doložke podľa občianskeho preukazu pri podpise žalovaného v čase osvedčenia jeho podpisu ako prevodcu. Pokiaľ ide o námietku žalovaného vyplývajúcu z listu zo dňa 17.06.2017 adresovaného Okresnému úradu Piešťany, katastrálny odbor, že pri uzatváraní zmluvy nevedel o plánovanom ohradení pozemku, keď podľa jeho slov išlo o zatajenú skutočnosť, o ktorej keby vedel, nebol by žalobkyni svoju časť pozemku predal a cíti sa týmto konaním podvedený, súd konštatuje, že žalovaný týmto nemohol byť uvedený do omylu, pričom ak by aj žalovaný uzavrel kúpnu zmluvu v omyle, ako ho charakterizuje ustanovenie § 49a Občianskeho zákonníka, nešlo by o skutočnosť zakladajúcu právo na odstúpenie od zmluvy. Takýto omyl by mohol byť len dôvodom pre možnosť dovoliť sa relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy, ktorej sa žalovaný v danom konaní nedovoľoval. No napriek

tomu ani určenie neplatnosti kúpnej zmluvy by nič nezmenilo na rozhodnutí súdu v danej veci, nakoľko platne možno odstúpiť len od platnej zmluvy. Takže i v prípade, ak by bola kúpna zmluva vyhlásená za neplatnú, nemohol by od takejto zmluvy odporca platne odstúpiť.

34. Zároveň súd dáva do pozornosti, že predstreté námietky žalovaného sa v kontexte celého jeho vyjadrenia k žalobe zo dňa 02.04.2019 napokon javia byť nepodstatné vzhľadom k obsahu sporu ako celku, keď žalovaný záverom uviedol, že sa nebráni uzatvoreniu novej zmluvy o predaji „tých pár štvorcových metrov“, avšak s údajmi, ktoré zodpovedajú skutočnej adrese trvalého pobytu, pretože mu na tých metroch nezáleží a problém suseda sa predajom jeho pozemku žalobkyni už vyriešil. Toto vyjadrenie žalovaného hovorí samo za seba a podľa názoru súdu reálne niet sporu zo strany žalovaného. Vzhľadom na všetky zistené skutočnosti súd nemohol rozhodnúť inak, než žalobe žalobkyne v celom rozsahu vyhovieť.

35. Záverom súd uvádza, že žalovaným navrhované dokazovanie výsluchom svedka nevykonal, nakoľko výsluch navrhovaného svedka považoval vzhľadom na právne posúdenie veci a vykonané dokazovanie za nadbytočný a nehospodárny.

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

37. Podľa § 255 ods. 1 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

38. O náhrade trov konania súd rozhodol podľa § 262 ods. 1 CSP v spojení s § 255 ods. 1 CSP tak, že žalobkyni, ktorá bola v konaní plne úspešná, priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

39. Podľa § 262 ods. 2 CSP, o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti tohto rozsudku, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podľa § 355 ods. 1 CSP podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Piešťany.

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 359 CSP).

Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné (§ 358 CSP).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 364 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) (§ 363 CSP).

Ak zákon na podanie nevyžaduje osobitné náležitosti, v podaní sa uvedie a) ktorému súdu je určené, b) kto ho robí, c) ktorej veci sa týka, d) čo sa ním sleduje a e) podpis (§ 127 ods. 1 CSP). Ak ide o podanie urobené v prebiehajúcom konaní, náležitosťou podania je aj uvedenie spisovej značky tohto konania (§ 127 ods. 2 CSP). Podanie urobené v listinnej podobe treba predložiť v potrebnom počte rovnopisov s prílohami tak, aby sa jeden rovnopis s prílohami mohol založiť do súdneho spisu 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 (§ 125 ods. 3 CSP).

Podľa § 365 ods. 1 až 3 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.

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.

Podľa § 366 CSP, prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.