

Súd: Krajský súd Prešov  
Spisová značka: 8Co/159/2018  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8715207027  
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 04. 2019  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Martin Fil'akovský  
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2019:8715207027.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Martina Fil'akovského a sudcov JUDr. Branislava Brezu a JUDr. Anny Koval'ovej v právnej žalobkyne Mgr. P. O., nar. X.X.XXXX, V. XXXX/XX, V., zast. X.. Jaroslavom Bódišom, advokátom, AK Košice, Humenská 18, IČO: 31310753, proti žalovaným 1/ X. Bílikovi, nar. XX.XX.XXXX, bytom O. - W. Q., P. XXXX/XX a 2/ P. O., nar. XX.X.XXXX, bytom O. - W. Q., P. XXXX/XX, zastúpených PUCHALLA, SLÁVIK & PARTNERS, s. r. o., Kmeťova 24, Košice, IČO: 36860930, o neplatnosť odstúpenia od kúpnej zmluvy, o odvolaní žalobkyne proti rozsudku Okresného súdu Poprad zo dňa 11.05.2018 č.k. 13C 143/2015-145 takto jednohlasne

### rozhodol:

Potvrďuje rozsudok.

Žalovaní majú voči žalobkyňi nárok na náhradu trov odvolacieho konania v celom rozsahu.

### odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie žalobu zamietol. O trovách konania rozhodol tak, že návrhu trov konania stranám nepriznáva.
2. V odôvodnení svojho rozhodnutia uviedol, že žalobkyňa žalobou zo dňa 10.06.2015 žiadala, aby súd určil, že odstúpenie žalovaných od kúpnej zmluvy uzatvorenej dňa 05.09.2013 medzi žalobkyňou ako kupujúcou a žalovanými ako predávajúcimi, ktoré urobili listom zo dňa 13.12.2014, je neplatné.
3. Súd rozhodol vo veci rozsudkom č. k. 13C/143/2015-100 zo dňa 06.09.2016 tak, že žalobu zamietol a náhradu trov konania stranám nepriznal. Na základe odvolania podaného žalobkyňou prejednal vec odvolací súd, ktorý uznesením sp. zn. 8Co/26/2017-123 zo dňa 12.12.2017 napadnutý rozsudok zrušil a vec vrátil súdu I. inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. V zrušujúcom rozhodnutí odvolací súd konštatoval, že nemá dôvod neakceptovať závery prezentované súdom I. inštancie čo sa týka riešenia predbežnej otázky. Zároveň však dospel k záveru, že súd I. inštancie vec nesprávne právne posúdil, keď uzavrel, že žalobkyňa nepreukázala naliehavý právny záujem na určení neplatnosti odstúpenia od zmluvy, pretože zmluva uzavretá stranami je neplatná. V tomto smere poukázal na uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 4CdO/111/2008, v ktorom okrem iného bol vyslovený právny názor, že ak súd dospeje k záveru o absolútnej neplatnosti zmluvy, tak takýto záver predpokladá vyhodnotenie vykonaného dokazovania a ustálenie skutkových zistení z neho vyplývajúcich, čo prichádza do úvahy až v súvislosti s rozhodnutím v merite veci. Zamietnutie žaloby pre nedostatok naliehavého právneho záujmu však vylučuje súčasné preskúmanie žaloby po vecnej stránke. Odvolací súd tiež konštatoval, že za stavu, keď žalobkyňa bola listom zo dňa 11.02.2015 vyzvaná Okresným úradom Poprad, katastrálnym odborom, aby sa vyjadrila, či súhlasí s odstúpením od zmluvy a v prípade, ak s týmto nesúhlasí, aby v lehote 30 dní podala žalobu, je dostatočne osvedčený procesný predpoklad určovacej žaloby.

4. Žalobkyňa poukázala na skutočnosť, že so žalovanými uzavrela kúpnu zmluvu, na základe ktorej bol na ňu prevedený spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnostiam. V kúpnej zmluve sa zaviazala, že vykoná investície do predmetných nehnuteľností. Listom z 13.12.2014 žalovaní oznámili, že odstupujú od kúpnej zmluvy s poukazom na § 575 ods. 3 Obč. zákonníka vzhľadom na to, že požiar značne znehodnotil predmet kúpy, v dôsledku čoho nie je možné zo strany žalobkyne, ako kupujúcej, splniť svoj zmluvný záväzok spočívajúci vo zveľadení a rekonštrukcii nehnuteľnosti. Žalobkyňa s odstúpením od zmluvy nesúhlasí a považuje ho za nedôvodné. Uviedla, že svoj záväzok začala plniť a po nadobudnutí spoluvlastníckeho podielu realizovala na svoje náklady rekonštrukciu, resp. zveľadenie nehnuteľností. Pokiaľ došlo k poškodeniu stavby požiarom a z tohto dôvodu podľa žalovaných nie je možné zo strany žalobkyne realizovať prípadnú ďalšiu rekonštrukciu, tak by sa mohlo jednať o zánik záväzku podľa § 575 ods. 1 Obč. zákonníka, avšak tu potom nie je situácia, že by časť plnenia dohodnutého záväzku bola možná a časť nie, ako to predpokladá ust. § 575 ods. 3 Obč. zákonníka, kedy potom zároveň je veriteľ oprávnený iba ohľadom zostávajúcej možnej časti plnenia odstúpiť od zmluvy. K argumentácii žalovaných ohľadom neplatnosti zmluvy uviedla, že podľa nej je zmluva uzavretá platne a je dostatočne určitá a zrozumiteľná. V zmluve bola jasne špecifikovaná kúpna cena vo výške 1 euro, bola dohodnutá splatnosť kúpnej ceny a to, že súčasťou zmluvy bol aj ďalší záväzok, ktorý už nebol dostatočne vyšpecifikovaný, nemá vplyv na to, že kúpna cena bola riadne dohodnutá. Žalobkyňa navrhovala vo veci vypočuť ako svedka X. O., ktorý sa mal zúčastniť viacerých rokovaní so žalovanými, aj keď žalobkyňa potvrdila, že nedisponuje písomným dodatkom k zmluve. Podľa názoru žalobkyne zmluva je platná, pretože boli dohodnuté zmluvné strany, predmet kúpy aj kúpna cena v hodnote 1 euro, i keď nehnuteľnosť nenadobudla za túto kúpnu cenu, pretože do nehnuteľnosti boli investované peniaze.

5. Žalovaní žiadali žalobu zamietnuť, pretože odstúpenie od zmluvy považujú za dôvodné a v súlade so zákonom. Uviedli, že nehnuteľnosť, ktorá bola predmetom kúpy, bola požiarom poškodená, resp. zničená tak, že aj keď si zachovala podstatu stavby, nie je už kvalitatívne totožnou vecou s tou vecou, ktorú sa žalobkyňa zaviazala rekonštruovať a zveľadiť na vlastné náklady v čase uzavretia zmluvy. Nie je možné zo strany žalobkyne v zmysle kúpnej zmluvy splniť rekonštrukciu a zveľadenie zhoršeniska penziónu. Stav predmetného penziónu po jeho požari je totiž taký, že najskôr si vyžaduje v prvom rade jeho značnú opravu do pôvodného stavu, t. j. do stavu v akom bol pred požiarom, resp. v čase uzavretia kúpnej zmluvy. Až následne by žalobkyňa mohla pristúpiť k zrekonštruovaniu a zveľadeniu oproti stavu v akom bol pri uzavretí zmluvy. Splnenie zmluvnej povinnosti žalobkyne sa tak stalo splniteľným len so zvýšenými výlohami. Všetci podieloví spoluvlastníci by totiž museli najskôr vynaložiť náklady na uvedenie penziónu do pôvodného stavu a potom vynaložiť ďalšie náklady na jeho rekonštrukciu a zveľadenie. Z tohto dôvodu je namieste aplikácia ust. § 575 ods.3 Obč. zákonníka. Na pojednávaní žalovaní namietli, že samotná kúpna zmluva je neplatná pre absenciu podstatných náležitostí, pretože plnenie, ktoré žalobkyňa mala poskytnúť, nebolo v kúpnej zmluve riadne dohodnuté. Navrhované dôkazy žalovaní navrhli zamietnuť, pretože bolo jednoznačne preukázané, že kúpna zmluva nebola platne uzavretá, a to pre nedostatok dojednania kúpnej ceny a na tomto nemôže nič zmeniť ani výpoveď svedka O. o tom, či prebiehali jednanie, pretože zmluva bola uzavretá v písomnej forme, a teda menená alebo doplnená mohla byť taktiež iba v písomnej forme. Skutočnosť, že k uzavretiu dodatku v písomnej forme nedošlo, považujú za nespornú, pretože to potvrdili tak žalobkyňa ako aj žalovaná vo svojich výpovediach. Pre úplnosť uviedli, že rozporujú aj to, že akékoľvek investície do nehnuteľností boli vykonané zo strany žalobkyne.

6. Z výpovedí strán a z pripojených listinných dôkazov, najmä z obsahu kúpnej zmluvy, rozhodnutia Okresného úradu Poprad, katastrálneho odboru, odstúpenia od kúpnej zmluvy, vyjadrenia k odstúpeniu, výzvy na odstránenie nedostatkov, výpisu z LV č. XXX, súd zistil nasledovný skutkový stav:

7. Dňa 05.09.2013 uzavreli žalovaní ako predávajúci so žalobkyňou ako kupujúcou kúpnu zmluvu, na základe ktorej odpredali žalobkyňi spoluvlastnícky podiel v 1/2-ici v pomere k celku k nehnuteľnostiam - stavbe č. súp. XX (prevádzková budova J.) umiestnenej na pozemku parc. č. XXX/X a pozemkom parc. č. XXX/X, XXX/X, XXX/X, XXX/X a XXX/X, nachádzajúcim sa v k. ú. I. J., zapísaným na LV č. XXX. V článku H. zmluvy bola dohodnutá kúpna cena tak, že predmet kúpy sa predáva za celkovú kúpnu cenu vo výške X euro, ktorú sa kupujúca zaväzuje zaplatiť predávajúcim v lehote do X dní od podpisu kúpnej zmluvy. Zároveň sa kupujúci zaväzuje, že po nadobudnutí prevádzaného spoluvlastníckeho podielu uskutoční na svoje náklady rekonštrukciu a zveľadenie nehnuteľností, ktoré sú špecifikované v článku I bode 1 tejto kúpnej zmluvy, a to v lehote najneskôr do 3 rokov od nadobudnutia spoluvlastníckeho práva k

nehnutelnostiam podľa tejto zmluvy, pričom podrobnejšia úprava rozsahu práv a povinností týkajúcich sa tohto záväzku kupujúceho bude predmetom osobitnej dohody uzavretej medzi účastníkmi tejto zmluvy.

8. Žalobkyňa vo výpovedi uviedla, že ešte v roku 2013 urobila investície vo výške 2.840 eur a v roku 2014 vo výške 46.532,60 eura. Tvrdila, že medzi stranami nebola presne dohodnutá suma investícií. Žalovaná v 2. rade uviedla, že oslovila žalobkyňu, pretože bolo potrebné investovať do objektu a dohoda bola, že dôjde k odpredaju spoluvlastníckeho podielu žalobkyne, ale z jej strany dôjde k rekonštrukciám objektu, čo malo byť predmetom dodatku k zmluve, v ktorom budú presne špecifikované investície. Dodatok k zmluve mali urobiť hneď potom, ako bude môcť prísť žalovaný v 1. rade, k uzavretiu tohto dodatku nikdy nedošlo. Asi dňa 10.10.2014 došlo v objekte penziónu k požiaru a penzión vyhorel. Žalobkyňa v 1. rade spochybnila výšku investícií uvádzaných žalovanou.

9. Listom zo dňa 13.12.2014 žalovaní odstúpili od vyššie uvedenej kúpnej zmluvy s poukazom na ust. § 48 ods. 1 a ust. § 575 ods. 3 Obč. zákonníka vzhľadom na to, že požiar značne znehodnotil predmet kúpy, v dôsledku čoho nie je možné zo strany kupujúcej splniť zmluvný záväzok spočívajúci vo zveľadení a rekonštrukcii nehnuteľnosti. Na odstúpenie od zmluvy žalobkyňa reagovala listom zo dňa 26.1.2015, v ktorom uviedla, že nesúhlasí s odstúpením od zmluvy, pretože nie sú splnené podmienky na odstúpenie od zmluvy. Okresný úrad Poprad, katastrálny odbor, listom zo dňa 11.2.2015 vyzval žalobkyňu, aby sa vyjadrila, či súhlasí s odstúpením od zmluvy. V prípade, ak nesúhlasí s odstúpením od zmluvy, bude vyzvaná, aby v stanovenej lehote podala na súd žalobu a pokiaľ to neurobí, bude to vyhodnotené ako akceptácia platnosti vykonaného odstúpenia od zmluvy. Listom zo dňa 16.3.2015 žalobkyňa oznámila Okresnému úradu Poprad, že nesúhlasí s odstúpením od zmluvy a následne listom zo dňa 17.4.2015 bola vyzvaná, aby v lehote 30 dní od doručenia výzvy podala žalobu v súlade s § 80 písm. c/ O.s.p.

10. Súd prvej inštancie vec právnej posúdil podľa ustanovenia § 48 ods. 1, § 575 ods. 1, ods. 3, § 588 a § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka a dospel k nasledovným záverom.

11. V prejednávanej veci sa žalobkyňa domáha určenia neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy, ktoré urobili žalovaní listom z 13.12.2014. Z vykonaného dokazovania vyplynulo, že strany uzavreli dňa 5.9.2013 kúpnu zmluvu, na základe ktorej žalovaní previedli na žalobkyňu spoluvlastnícky podiel k vyššie uvedeným nehnuteľnostiam v 1/2-ici. Súčasťou kúpnej zmluvy bol aj záväzok žalobkyne, že po nadobudnutí spoluvlastníckeho podielu uskutoční na svoje náklady rekonštrukciu a zveľadenie nehnuteľnosti. Rozsah tejto rekonštrukcie a nákladov nebol dohodnutý v kúpnej zmluve a mal byť predmetom osobitnej dohody medzi účastníkmi zmluvného vzťahu, avšak výpoveďami strán bolo zhodne tvrdené, že k uzavretiu dodatku k zmluve nikdy nedošlo.

12. Žaloba, ktorú podala žalobkyňa, je určovacou žalobou v zmysle § 137 písm. c/ Zákona č. 160/2015 Z. z. - Civilného sporového poriadku v platnom znení /ďalej len CSP/, pri ktorej je pre úspešné uplatnenie žaloby potrebné preukázať naliehavý právny záujem na požadovanom určení. V zmysle ustálenej judikatúry naliehavý právny záujem je daný vždy, ak rozhodnutie o určení ovplyvní právne postavenie žalobcu, alebo ak bez takéhoto určenia by sa jeho právne postavenie stalo neistým.

13. Žalobkyňa preukázala, že Okresný úrad Poprad, odbor katastrálny, ju listom zo dňa 11.02.2015 vyzval, aby sa vyjadrila, či súhlasí s odstúpením od zmluvy a v prípade, že s týmto nesúhlasí, aby v stanovenej lehote podala na súde žalobu s tým, že pokiaľ žalobu nepodá, bude to vyhodnotené ako akceptácia platnosti vykonaného odstúpenia od zmluvy. Už s prihliadnutím na túto skutočnosť, ako aj na závery odvolacieho súdu súd dospel k záveru, že zo strany žalobkyne bola splnená podmienka preukázania naliehavého právneho záujmu.

14. Žalovaní v konaní namietli, že medzi stranami nedošlo k platnému uzavretiu zmluvy, pretože v časti kúpnej ceny, ktorá je jednou z podstatných náležitostí kúpnej zmluvy, nie je právny úkon dostatočne určitý, pretože nedošlo k špecifikácii nákladov, ktoré žalobkyňa má vynaložiť na rekonštrukciu a zveľadenie kupovaných nehnuteľností. Žalobkyňa tvrdila, že kúpna cena bola riadne dohodnutá vo výške 1 euro, bola dohodnutá aj splatnosť kúpnej ceny, a pokiaľ bol súčasťou kúpnej zmluvy aj iný záväzok, nemá to vplyv na platnosť kúpnej zmluvy.

15. Odstúpenie od zmluvy je jednostranný právny úkon, ktorý sa stáva účinný tým, že dôjde do dispozičnej sféry adresáta. V zmysle § 48 ods. 1 Obč. zákonníka možno odstúpiť od zmluvy len ak

je to v zákone pre konkrétny prípad ustanovené, alebo ak bola možnosť odstúpenia dohodnutá medzi účastníkmi zmluvného vzťahu. Odstúpiť možno iba od zmluvy, ktorá bola uzavretá platne, preto z tohto dôvodu v konaní o určenie neplatnosti odstúpenia od zmluvy je potrebné ako predbežnú otázku riešiť otázku jej platnosti (R 22/1976, uznesenie NS SR sp. zn. 4CdO/111/2008).

16. V zmysle § 34 Obč. zákonníka právnym úkonom je prejav vôle smerujúci najmä k vzniku, zmene alebo zániku tých práv alebo povinností, ktoré právne predpisy s takýmto prejavom spájajú. Ust. § 37 Obč. zákonníka upravuje náležitosti právneho úkonu, ktorým musí zodpovedať každý prejav vôle, pokiaľ má byť urobený platne, teda ak s ním majú byť spojené právne následky. Dôležitou náležitosťou prejavu vôle je jeho určitosť, ktorá predstavuje kvalitu obsahu právneho úkonu. Určitosť sa musí týkať určenia účastníkov, podstatných zložiek obsahu právneho úkonu a predmetu, ktorého sa právny úkon týka. Nepochybne v prípade kúpnej zmluvy je jednou z podstatných náležitostí právneho úkonu dohoda o cene predmetu kúpy.

17. V zmluve uzavretej stranami bola kúpna cena upravená v článku III zmluvy tak, že kúpna cena bola dohodnutá vo výške 1 euro. Zároveň v tom istom článku bol dohodnutý aj záväzok žalobkyne uskutočniť na svoje náklady rekonštrukciu a zveľadenie nehnuteľností, ktorý však nebol presne špecifikovaný s tým, že tento záväzok mal byť podrobnejšie upravený v osobitnej dohode, resp. k dodatku k zmluve, ktorý však nebol nikdy uzavretý. Podľa názoru súdu v danom prípade bola kúpna cena stanovená jednak fixnou zložkou vo výške 1 euro a zároveň záväzok žalobkyne urobiť náklady na rekonštrukciu a zveľadenie objektu predstavoval ďalšiu časť kúpnej ceny, ktorá by bola uhradená takouto formou v lehote 3 rokov od nadobudnutia spoluvlastníckeho práva k nehnuteľnostiam. Je možné súhlasiť s argumentáciou žalovaných, že by nemali žiadny rozumný dôvod prevádzať spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnostiam, ktorého hodnota bola rádovo v desaťtisícoch eur za sumu 1 euro, pokiaľ by nebola zároveň uzavretá dohoda o investíciách do rekonštrukcie objektu.

18. Aj z výpovede žalobkyne je zrejmé, že si bola vedomá tejto povinnosti a nakoniec žalobkyňa tvrdila, že už v priebehu rokov 2013 a 2014 aj urobila časť investícií, i keď zo strany žalovaných bola spochybňovaná výška týchto investícií, resp. skutočnosť, či investície do nehnuteľností žalobkyňa vôbec urobila. Na základe uvedeného súd dospel k záveru, že záväzok žalobkyne urobiť na svoje náklady rekonštrukciu a zveľadenie nehnuteľnosti je súčasťou záväzku na zaplatenie kúpnej ceny, teda mal byť jednoznačne špecifikovaný tak, aby bolo zrejmé v akej výške má žalobkyňa urobiť tieto náklady. Keďže zo zmluvy táto skutočnosť nevyplýva a nebola vyriešená ani dodatkom k zmluve, možno konštatovať, že v tejto časti je právny úkon neurčitý. Vzhľadom k tomu, že neurčitosť právneho úkonu sa týka kúpnej ceny, teda jednej z podstatných náležitostí kúpnej zmluvy, podľa názoru súdu je kúpna zmluva uzavretá stranami dňa 05.09.2013 neplatným právnym úkonom v zmysle § 37 ods. 1 Obč. zákonníka. Aj odvolací súd v zrušujúcom rozhodnutí vyslovil právny názor, že nemá dôvod neakceptovať závery prezentované súdom I. inštancie k riešeniu predbežnej otázky.

19. Žalobkyňa opakovane navrhla vo veci ako dôkaz výsluch svedka X. O., navrhla vyžiadať z F. V., a. s., znalecký posudok ohľadom predmetnej nehnuteľnosti a tiež navrhla, že predloží súdu doklady o investíciách do predmetných nehnuteľností, ktoré však ani na pojednávaní nepredložila, pretože podľa vyjadrenia žalobkyne sa v súčasnosti vedie aj trestné konanie a polícia si zabezpečuje doklady priamo od účtovníčky. Súd už konštatoval, že z vyjadrení strán vyplynulo, že medzi stranami nedošlo k uzavretiu písomného dodatku o výške investícií. Keďže kúpna zmluva týkajúca sa nehnuteľností pre svoju platnosť vyžaduje písomnú formu, s poukazom na ust. § 40 ods. 2 Obč. zákonníka meniť a rušiť ju možno taktiež iba v písomnej forme. Z tohto dôvodu potom predloženie dokladov o investíciách ani výpoveď svedka O. o tom aké rokovania prebiehali medzi stranami nemajú právny význam na rozhodnutie vo veci, keďže medzi stranami nebolo sporné, že dodatok ohľadom investícií, ktoré predstavujú súčasť kúpnej ceny, nebol urobený v písomnej forme. Vzhľadom na záver súdu o neplatnosti kúpnej zmluvy sa pre posúdenie otázky neplatnosti odstúpenia od zmluvy nejaví právne relevantný ani návrh na vyžiadanie znaleckého posudku, ktorý žalobkyňa odôvodnila tým, že má vyvrátiť tvrdenia žalovaných, či došlo k zániku veci. Z týchto dôvodov súd dôkazy navrhnuté žalobkyňou zamietol.

20. S poukazom na zistené skutočnosti súd dospel k záveru, že kúpna zmluva uzavretá medzi stranami je neplatná, teda na základe tejto zmluvy žalobkyňa nemohla platne nadobudnúť spoluvlastnícky podiel k vyššie uvedeným nehnuteľnostiam. Vzhľadom na neplatnosť kúpnej zmluvy je neplatným právnym úkonom aj odstúpenie od kúpnej zmluvy, ktoré urobili žalovaní. Právny úkon žalovaných nevyvoláva žiadne právne následky, pretože nemožno odstúpiť od právneho úkonu, ktorý nebol platne urobený a

z tohto dôvodu nevyvolal vznik, zmenu alebo zánik práv a povinností. Z uvedeného síce vyplýva, že predmetné odstúpenie žalovaných od kúpnej zmluvy je neplatné, pretože zmluva, od ktorej odstúpili, má povahu absolútne neplatného právneho úkonu, avšak to neznamená, že žalobe o určenie neplatnosti tohto odstúpenia by malo byť vyhovené. Postupom súdu v takýchto prípadoch sa už zaoberal aj Najvyšší súd SR (napr. v rozhodnutí sp. zn. 1CdO/48/2010), pričom podľa názoru súdu nie je dôvod v prejednávanej veci na odklon od rozhodovacej praxe Najvyššieho súdu SR.

21. V zmysle ust. § 3 ods. 1 Obč. zákonníka výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi. V súlade s cit. zák. ustanovením súd musí posúdiť, či výkon daného subjektívneho práva je v súlade s dobrými mravmi a v prípade, že tomu tak nie je, uvedené zákonné ustanovenie umožňuje súdu odoprieť právnu ochranu uplatneného práva. V prejednávanej veci žalobkyňa podanou žalobou sleduje dosiahnuť stav, keď rozsudok o určení neplatnosti odstúpenia od zmluvy by jej mal umožniť, aby naďalej bola zapísaná v katastri nehnuteľností ako podielová spoluvlastníčka predmetnej nehnuteľnosti. Vyhovenie žalobe by teda znamenalo, že súd poskytne žalobkyni podklad, na základe ktorého dosiahne účel sledovaný žalobou, aj keď v rámci dokazovania bolo zistené, že samotná kúpna zmluva je neplatná, teda že sa podielovou spoluvlastníčkou nehnuteľnosti tak, ako jej svedčí zápis v katastri nehnuteľnosti, nestala, a preto by sa žalovaní museli ďalšou určovacou žalobou domáhať, aby sa rozhodlo o tom, čo bolo riešené ako predbežná otázka v tomto konaní. Vytvorenie právneho priestoru pre takýto postup by bolo v rozpore s dobrými mravmi, preto súd dospel k záveru, že s poukazom na ust. § 3 ods. 1 Obč. zákonníka, žalobe nie je možné vyhovieť. Vychádzajúc zo zásady, že súdy nemajú poskytovať formálny, či formalistický výklad a aplikáciu práva, ale majú poskytovať taký výklad a aplikáciu práva, ktorý je materiálnou ochranou zákonnosti, aby bola zabezpečená spravodlivá ochrana práv a oprávnených záujmov strán. Súd s poukazom na vyššie uvedené žalobu zamietol.

22. O trovách konania rozhodol súd podľa § 257 CSP tak, že náhradu trov konania stranám nepriznal. V konaní boli úspešní žalovaní, ktorým by vznikol nárok na náhradu trov konania, súd však vzal do úvahy okolnosti prípadu, ktoré možno hodnotiť ako dôvody hodné osobitného zreteľa. Predovšetkým súd prihliadal na skutočnosť, že samotná kúpna zmluva je neplatným právnym úkonom, pričom dôvod neplatnosti spôsobili obe strany zmluvného vzťahu, ktoré ani nemali uzavrieť zmluvu, pokiaľ nemali dohodnuté všetky podstatné náležitosti. Taktiež súd zohľadnil, že žalovaní urobili odstúpenie od zmluvy, aj keď tento úkon nemá praktický význam a žalobkyňa aj vzhľadom na výzvy Okresného úradu Poprad, odbor katastrálny, sa rozhodla pre podanie žaloby. Nakoniec aj argumentácia žalovaných týkajúca sa neplatnosti zmluvy, bola uplatnená až v priebehu konania. Všetky uvedené skutočnosti súd považoval za dôvody hodné osobitného zreteľa odôvodňujúce aplikáciu ust. § 257 CSP.

23. Žalobkyňa v podanom odvolaní navrhla, aby odvolací súd napadnutý rozsudok zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie na nové konanie a rozhodnutie, prípadne, aby rozsudok zmenil tak, že žalobe žalobkyne vyhovie v celom rozsahu.

24. Vyjadrila nesúhlas s právnym názorom súdu prvej inštancie ohľadne absolútnej neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 05.09.2013.

25. Podľa názoru odvolateľky, zmluvné dojednanie zmluvných strán v článku III. Kúpnej zmluvy zo dňa 05.09.2013, že rozsah rekonštrukčných prác, na ktoré bola zaviazaná žalobkyňa, bude predmetom dodatku ku Kúpnej zmluve zo dňa 05.09.2013, má charakter zmluvy o budúcej zmluve a teda nemožno hovoriť o neurčitom záväzku.

26. Rozsah rekonštrukčných prác mali predovšetkým stanoviť žalovaní v 1. a 2. rade, ktorí to však do dnešného dňa neurobili.

27. Žalobkyňa ďalej v podanom odvolaní uviedla, že je absurdné, aby žalobkyňa sama určovala rozsah rekonštrukčných prác, keďže iba sami žalovaní vedeli, aký minimálny rozsah rekonštrukčných prác sú ochotní akceptovať.

28. Bolo predovšetkým v záujme žalovaných v 1. a 2. rade, aby došlo k uzavretiu dodatku ku Kúpnej zmluve zo dňa 05.09.2013. Pokiaľ žalovaní v 1. a 2. rade už v počiatku kalkulovali s tým, že nedôjde

k podpísaniu dodatku ku Kúpnej zmluve zo dňa 05.09.2013 a následne žalovaní v 1. a 2. rade sa budú domáhať určenia neplatnosti Kúpnej zmluvy zo dňa 05.09.2013, potom žalobkyňa poukazuje na ustanovenie § 36 ods. 3 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého, ak účastník, ktorému je nesplnenie podmienky na prospech, jej splnenie zámerne zmarí, stane sa právny úkon nepodmieneným.

29. Napokon odvolateľka poukázala na to, že v zmysle právnej teórie, podstatnou náležitosťou kúpnej zmluvy je aj dohoda o cene. Za cenu sa považuje aj tarifa. Ustanovenie § 589 síce ukladá povinnosť dojednať cenu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, avšak všeobecne záväzné cenové predpisy iba v malej miere obmedzujú zmluvnú voľnosť v občianskoprávných vzťahoch. Cenu treba určiť v súlade s cenovým predpisom. V prípade nerešpektovania cenového predpisu neplatnosťou nebude postihnutá celá zmluva. Relatívnou neplatnosťou (§ 40a) je zmluva potknutá iba v rozsahu, v ktorom odporuje zákonu, teda iba v časti, v ktorej sa dohodla cena. Ak sa ten, kto je takýmto úkonom dotknutý, dovoľá relatívnej neplatnosti, cena predmetu kúpnej zmluvy sa určí podľa cenového predpisu. Ak sa ten, kto bol úkonom dotknutý, relatívnej neplatnosti nedovoľá, cena platí a zmluvné strany musia plniť podľa zmluvy.

30. Zhrnúc všetky vyššie uvedené skutočnosti, má žalobkyňa za to, že Kúpna zmluva zo dňa 05.09.2013 je platná, nakoľko obsahuje všetky esenciálne atribúty (vymedzenie zmluvných strán, predmet zmluvy, cena) a teda záver súdu prvej inštancie o jej neplatnosti považuje žalobkyňa za záver, ktorý vychádza z nesprávneho právneho názoru.

31. Žalovaní vo vyjadrení k odvolaniu žalobkyne nevrhli rozsudok súdu prvej inštancie potvrdiť.

32. Poukázali na to, že žiadny dodatok k zmluve, podľa zhodných a nesporných tvrdení oboch strán sporu nikdy uzavretý nebol.

33. V danom prípade nejde o relatívnu neplatnosť, ale pre absenciu podstatnej náležitosti kúpnej zmluvy o absolútnu neplatnosť.

34. Dojednanie o kúpnej cene je neurčitým a nikdy nebolo dohodnuté, v čom má rekonštrukcia a zveľadenie spočívať.

35. Dojednanie neobsahuje ani len určenie spôsobu určenia kúpnej ceny a z toho dôvodu je nepoužiteľným obsah žalobkyňou citovaného rozsudku NS SR R 31/1981.

36. Dojednanie uvedené v článku III. Kúpnej zmluvy neobsahuje žiadne údaje, či kritéria, pomocou ktorých by bolo možné cenu určiť.

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

38. 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.

39. K odvolacím námietkam žalobkyne sa žiada uviesť nasledovné:

40. Podstatnou náležitosťou, bez ktorej kúpna zmluva nevznikne, je určenie predmetu kúpy a dojednanie ceny. Cena je vecou dohody medzi predávajúcim a kupujúcim. Pokiaľ je cena stanovená (regulovaná) všeobecne záväzným predpisom, musí byť dojednaná v súlade s ním (Zákon o cenách). V rozsahu, v akom je dojednaná cena v rozpore s týmto predpisom, je zmluva relatívne neplatná, pokiaľ sa dotknutý účastník relatívnej neplatnosti dovoľá (§ 40a). (Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. Občiansky zákoník II. § 460 - 880. Komentár. 1. vydání, Praha: C.H.Beck, 2008, 19556s.).

41. Súd prvej inštancie založil svoje rozhodnutie na skutkovom zistení, že v článku III. Kúpnej zmluvy, Kúpna cena, zo dňa 05.09.2013 bol dohodnutý aj záväzok žalobkyne uskutočniť na svoje náklady rekonštrukciu a zveľadenie nehnuteľností.

42. Tento záväzok nebol presne špecifikovaný a mal byť podrobnejšie upravený v osobitnej dohode, resp. k dodatku k zmene, ktorý však nebol nikdy uzavretý.

43. Podľa názoru súdu v danom prípade bola kúpna cena stanovená jednak fixnou zložkou vo výške 1 euro a zároveň záväzok žalobkyne urobiť náklady na rekonštrukciu a zveľadenie objektu, predstavoval ďalšiu časť kúpnej zmluvy, ktorá by bola uhradená takouto formou v lehote 3 rokov od nadobudnutia spoluvlastníckeho práva k nehnuteľnostiam.

44. Na základe uvedeného súd prvej inštancie dospel k záveru, že záväzok žalobkyne urobiť na svoje náklady rekonštrukciu a zveľadenie nehnuteľností je súčasťou záväzku na zaplatenie kúpnej ceny, teda mal byť jednoznačne špecifikovaný tak, aby bolo zrejmé, v akej výške má žalobkyňa urobiť tieto náklady. Keďže zo zmluvy táto skutočnosť nevyplýva a nebola vyriešená ani dodatkom k zmluve, možno konštatovať, že v tejto časti je právny úkon neurčitý. Vzhľadom k tomu, že neurčitosť právneho úkonu sa týka kúpnej ceny, teda jednej z podstatných náležitostí kúpnej zmluvy, podľa názoru súdu prvej inštancie je kúpna zmluva uzavretá stranami dňa 05.09.2013 neplatným právnym úkonom v zmysle § 37 ods. 1 OZ.

45. S hore uvedenými závermi súdu prvej inštancie sa v celom rozsahu stotožňuje aj odvolací súd.

46. Súdna prax vo vzťahu k určitosti dojednania kúpnej ceny v kúpnej zmluve už zaujala stanovisko vo viacerých prípadoch.

47. Celkom zreteľné, vo vzťahu k prejednávanej veci je vyjadrenie uvedené v SouR NS č. C 1670-MS sp. zn. 22 Cdo 1625/2012 - „Ak je kúpna cena v kúpnej zmluve stanovená inak než uvedením peňažnej čiastky, musí sa tak stať spôsobom, ktorým bude možné túto cenu celkom nepochybné určiť už v dobe uzatvorenia zmluvy. Stanovenie kúpnej ceny púhym odkazom na znalecký posudok, ktorý bude vypracovaný v budúcnosti, činí toto dojednanie a teda aj celú kúpnu zmluvu neplatným pre neurčitosť.“

48. Za tohto stavu námietky žalobkyne poukazujúce na relatívnu neplatnosť časti zmluvy, v ktorej sa dohodla cena v prípade nerešpektovania cenového predpisu sú bez právneho významu.

49. Treba prisvedčiť žalovaným, že z vykonaného dokazovania nevyplývalo, že by návrh dodatku mali predkladať žalovaní. Dôkazným bremenom v tomto konaní ohľadom ňou tvrdených skutočností je zaťažená samotná žalobkyňa, ktorá v tomto smere dôkazné bremeno neuniesla.

50. Vychádzajúc z uvedeného odvolací súd postupom vyplývajúcim z ustanovenia § 387 CSP rozsudok ako vecne správny potvrdil.

51. Zároveň úspešným žalovaným priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania v celom rozsahu v súlade s ustanovením § 396 ods. 1 CSP v spojení s ustanovením § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1, 2 CSP s tým, že o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie.

52. 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.).

Dovolaateľ 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.).