

Súd: Krajský súd Žilina
Spisová značka: 5Co/1/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5617202352
Dátum vydania rozhodnutia: 21. 05. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Miroslav Jamrich
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2019:5617202352.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Miroslava Jamricha a členov senátu JUDr. Gabriely Veselovej a JUDr. Dagmar Cabadajovej, v právnej veci žalobcu: E. T., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom E. XXX/X, B. Y., zastúpeného JUDr. Jaroslavom Kokavcom, advokátom, so sídlom A. X. C. XX, B. C., proti žalovanému: Dipl. Ing. S. Y., nar. XX.XX.XXXX, bytom D. X., B. Y., zastúpenému Mgr. Samuelom Dorociakom, advokátom, so sídlom J. XXX/X, B. C., v konaní o zaplatenie 75.000 Eur s príslušenstvom, o odvolaní žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Liptovský Mikuláš č. k. 11C/8/2017 zo dňa 06.11.2018, takto

r o z h o d o l :

Krajský súd rozsudok súdu prvej inštancie v odvolaní napadnutej časti vo výroku I. a III. **p o t v r d z u j e**.

V ostatnej časti vo výroku II., v ktorej súd v zostávajúcej časti žalobu zamietol, ponecháva rozsudok súdu prvej inštancie **n e d o t k n u t ý**.

Žalobcovi **p r i z n á v a** voči žalovanému nárok na náhradu trov tohto odvolacieho konania v rozsahu 100%.

O výške náhrady trov odvolacieho konania rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

o d ô v o d n e n i e :

1. Okresný súd napadnutým rozsudkom rozhodol, že žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi sumu 59.702 Eur spolu s 5,05 % ročným úrokom z omeškania od 26.01.2016 do zaplatenia, všetko do jedného mesiaca odo dňa právoplatnosti rozsudku. V zostávajúcej časti súd žalobu zamietol. Zároveň žalobcovi priznal náhradu trov konania v rozsahu 60 %.

Žalobou doručenou okresnému súdu 14.03.2017 sa žalobca voči žalovanému domáhal zaplatenia 75.000 Eur spolu s 0,05 % denným úrokom z omeškania od 26.01.2016 do zaplatenia a náhrady trov konania. Žalobu odôvodnil tým, že so žalovaným uzatvoril dňa 14.12.2015 kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol predaj nehnuteľností zapísaných Okresným úradom Liptovský Mikuláš, katastrálnym odborom, na liste vlastníctva XXX, okres B. C., obec G., katastrálne územie G., ako zastavané plochy a nádvoría o výmere 1.822 m², parcela registra KN-C č. 509/2, a stavba poľnohospodárskej budovy súpisné č. XXX, na pozemku parcely registra KN-C č. 509/2 o výmere 1.822 m². Zmluvné strany sa dohodli na kúpnej cene v celkovej sume 75.000 Eur, ktorá bola splatná v troch splátkach po 25.000 Eur, v lehotách najneskôr do 25.01.2016, do 15.05.2016 a do 20.10.2016 formou bezhotovostného prevodu na účet predávajúceho. Zároveň sa zmluvné strany dohodli v prípade omeškania žalovaného na úrokoch z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Na základe rozhodnutia Okresného úradu Liptovský Mikuláš, katastrálneho odboru, bol dňa 04.02.2016 povolený vklad vlastníckeho práva k predmetu kúpnej zmluvy na žalovaného. Žalovaný v stanovených lehotách nezaplatil ani časť kúpnej

ceny s odôvodnením, že kúpna zmluva je neplatná, pretože nebola urobená slobodne a vážne. Žalobca poukázal na to, že obidve zmluvné strany zmluvu podpísali, nechali overiť u notára, pričom následne bol podaný návrh na zápis vlastníckeho práva k predmetu kúpnej zmluvy. Nakoľko si žalovaný nespĺnil svoju povinnosť z kúpnej zmluvy, žalobca žiadal, aby mu súd uložil povinnosť zaplatiť 75.000 Eur s príslušenstvom. Súd vo veci rozhodol rozsudkom zo dňa 07.11.2017, sp. zn. 11C/8/2017 tak, že žalovanému uložil zaplatiť žalobcovi sumu 75.000 Eur spolu s 5,05 % ročným úrokom z omeškania z dlžnej sumy od 26.01.2016 do zaplatenia, všetko do jedného mesiaca odo dňa právoplatnosti rozsudku. V zostávajúcej časti, pokiaľ ide časť úrokov z omeškania, súd žalobu zamietol a žalobcovi priznal náhradu trov konania v plnom rozsahu. Proti tomuto rozhodnutiu podal žalovaný odvolanie, o ktorom rozhodol Krajský súd v Žiline uznesením zo dňa 26.06.2018, sp. zn. 5Co/108/2018 tak, že rozsudok zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie. Dôvodom bola skutočnosť, že súd prvej inštancie v písomnom vyhotovení rozsudku nezdôvodnil, prečo nevykonal navrhnuté dôkazy. Pri opätovnom rozhodnutí posúdi súd aj námietky žalovaného v odvolaní. Z kúpnej zmluvy zo dňa 14.12.2015 okresný súd zistil, že žalobca ako predávajúci previedol na žalovaného nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva č. 294, katastrálne územie Podtureň, ako zastavané plochy a nádvoría o výmere 1.822 m², parcela registra KN-C č. 509/2 a stavbu so súpisným č. XXX, bitúnok, postavený na parcele registra KN-C č. 509/2 o výmere 1.822 m² za kúpnu cenu vo výške 75.000 Eur, ktorú kupujúci zaplatí predávajúcemu po podpise predmetnej kúpnej zmluvy na účet predávajúceho, a to tak, že prvú časť kúpnej ceny vo výške 25.000 Eur zaplatí formou bezhotovostného prevodu najneskôr do 25.01.2016, druhú časť kúpnej ceny vo výške 25.000 Eur zaplatí najneskôr do 15.05.2016 a tretiu časť kúpnej ceny vo výške 25.000 Eur zaplatí najneskôr do 20.10.2016. Pre prípad omeškania kupujúceho so zaplatením ktorejkoľvek splátky si strany dohodli zročnosť celého dlhu. V čl. II bod 2.4 sa strany dohodli na úroku z omeškania vo výške 0,05 % dlžnej sumy za každý deň omeškania. Z pripojeného spisu Okresného úradu Liptovský Mikuláš, katastrálny odbor, č. V 105/2016 vyplýva, že strany sporu doručili dňa 14.01.2016 návrh na vklad vlastníckeho práva, o čom bolo rozhodnuté rozhodnutím zo dňa 04.02.2016 č. V 105/2016. Výpisom z listu vlastníctva č. XXX pre katastrálne územie G. mal okresný súd za preukázané, že v súčasnej dobe je žalovaný výlučným vlastníkom vyššie označených nehnuteľností, titulom nadobudnutia na základe kúpnej zmluvy V 105/2016, ktorej vklad bol povolený 04.02.2016. Zmluvou o nájme nebytových priestorov zo dňa 31.07.2014 sa žalobca ako prenajímateľ zaviazal nájomcovi obchodnej spoločnosti VATMANN, spol. s r. o., v ktorej bol jediným spoločníkom a konateľom žalovaný, prenechať do užívania vyššie označené nehnuteľnosti na určitú dobu od 01.08.2014 do 31.12.2016, pričom v čl. VII bod 1 sa zmluvné strany dohodli na nájomnom vo výške 4.830 Eur, ktoré sú splatné mesačne do posledného dňa v mesiaci. V čl. VIII bod 2 sa strany dohodli na tom, že nájomca má predkupné právo na kúpu celej nehnuteľnosti v prípade, že sa prenajímateľ rozhodne prenajatú vec predať, pričom nájomca má nárok na odrátanie všetkých investícií, ktoré nájomca investuje do predmetného prenajatého nebytového priestoru a tieto investície budú odrátané z dohodnutej kúpnej ceny. Z čl. VIII ods. 1 zároveň vyplýva, že nájomca je oprávnený podávať žiadosti na stavebný úrad na povolenie prestavby, nadstavby, prípadne výstavby nových priestorov za účelom skvalitnenia podnikateľskej činnosti. Z odhadu trhovej ceny nehnuteľností zo dňa 25.09.2018, vypracovanom Residence realitnou kanceláriou vyplýva, že realitná kancelária ocenila predmetné nehnuteľnosti k mesiacu august 2014 na sumu 79.660 Eur. Predmetnú nájomnú zmluvu nemožno posudzovať izolovane, ale vo vzájomnej súvislosti s prejednávanou vecou, nakoľko je podľa názoru okresného súdu jednoznačné, že strany sporu nemali vôľu uzatvoriť skutočnú nájomnú zmluvu, ale mienili týmto právnym úkonom simulovať poskytnutie preddavku na kúpnu cenu. To potvrdzuje tak vyjadrenie žalobcu zo dňa 23.06.2017 (č. I. 49) ako aj opakované tvrdenia žalovaného v priebehu konania. Odhliadnuc od toho, dojednané nájomné vo výške 4.830 Eur mesačne je bezpochyby v rozpore s dobrými mravmi, keď takmer 20 násobne prevyšuje nájomné v danom čase za prenájom tých istých nehnuteľností treťou osobou, O. P. Najpodstatnejšou pre rozhodnutie vo veci bolo ustálenie skutočnej dohodnutej kúpnej ceny stranami sporu. Nebola hodnoverne preukázaná pravdivosť ani jedného tvrdenia strán sporu, preto okresný súd vychádzal z jedinej nespornej výšky kúpnej ceny navrhutej žalobcom vo výške 122.492 Eur. Žalovaný potvrdil, že žalobca na listine zo dňa 09.08.2014 navrhol práve túto cenu, pričom zároveň tvrdil, čo potvrdila aj ním navrhnutá svedkyňa, že žalobca túto cenu navrhol aj prostredníctvom e-mailu. Zo strany žalovaného táto skutočnosť nebola namietaná, a to aj napriek jeho tvrdeniu o dohode kúpnej ceny vo výške 140.000 Eur. Za tejto situácie vyznieva nielen nelogicky, ale absolútne nepredstaviteľne, že by žalobca po rokovaní súhlasil s cenou 75.000 Eur ako aj to, že by žalovaný súhlasil s cenou 140.000 Eur, čiže vyššou ako pôvodne navrhol žalobca. Zároveň sa vymyká logickému chápaniu také konanie zmluvnej strany, ktorá po dohode o kúpnej cene vo výške 75.000 Eur uzatvorí dohodu o preddavku kúpnej ceny rozvrhnutého 29 splátkami v celkovej výške 140.070 Eur a navyiac po splatení časti preddavku vo výške 62.790 Eur uzatvorí kúpnu zmluvu s kúpnu

cenou 75.000 Eur, ktorá má byť splatná v ďalších splátkach po nadobudnutí vlastníctva k predmetným nehnuteľnostiam. Obidve strany sporu sa vo svojich prednesoch zhodli aj na tom, že dohody sa musia plniť. Súčasťou kúpnej zmluvy, na základe ktorej žalovaný nadobudol vlastnícke právo k predmetným nehnuteľnostiam bolo aj dojednanie o kúpnej cene 75.000 Eur. Z vykonaného dokazovania však vyplynulo, že takáto dohoda o kúpnej cene nezodpovedala vôli zmluvných strán a nekorešponduje s tvrdením žalobcu o dojednanej cene 140.000 Eur, lebo pri zohľadnení nesporne zaplateného preddavku vo výške 62.790 Eur by doplatenie kúpnej ceny vo výške 75.000 Eur nezodpovedalo výške tvrdenej kúpnej ceny 140.000 Eur. Rozdiel vo výške 2.210 Eur nemožno považovať za zanedbateľný, o to viac, že žalobca je starobný dôchodca, ktorému súd priznal oslobodenie od súdnych poplatkov. Strany sporu uskutočnili právne úkony potom, ako žalobca navrhol kúpnu cenu vo výške 122.492 Eur, pričom od tohto okamihu žalovaný aj prostredníctvom svojej obchodnej spoločnosti začal plniť v splátkach po 4.830 Eur. Ak by nedošlo medzi stranami sporu k dohode o kúpnej cene, je absolútne vylúčené predpokladať, že by žalovaný začal splácať kúpnu cenu. Okresný súd preto pri rozhodovaní vychádzal zo sumy 122.492 Eur a pri zohľadnení preddavku zaplateného žalovaným vo výške 62.790 Eur potom uložil žalovanému povinnosť zaplatiť z platne uzatvorenej kúpnej zmluvy sumu 59.702 Eur. Listinné dôkazy predložené na poslednom pojednávaní ohľadne odhadu ceny nehnuteľností nenahrádzajú vôľu zmluvných strán dohodnúť sa na kúpnej cene. Navyiac, ak mal žalovaný za to, že predmetné nehnuteľnosti majú naozaj hodnotu vo výške 75.000 Eur, jeho vlastné konanie pri uzatváraní dohody o preddavku ako aj kúpnej zmluvy sú v zjavnom rozpore s týmto jeho názorom. Žalovaný nespochybnil, že písomnú kúpnu zmluvu vlastnoručne podpísal, pričom spoločne so žalovaným aj zavŕšili proces prevodu nehnuteľností podaním spoločného návrhu na vklad vlastníckeho práva. Pokiaľ mal žalovaný za to, že kúpna zmluva je absolútne neplatným právnym úkonom, tak ako to spočiatku v konaní tvrdil, nič mu nebránilo sa domáhať jej neplatnosti skôr, čo by malo samozrejme za následok to, že každá zo zmluvných strán by bola povinná vrátiť druhému všetko, čo podľa kúpnej zmluvy dostala. Súd nevykonal dôkaz výsluchom navrhnutých svedkov P. Q., C. E. a Ing. T. A., nakoľko ich výpoveď nemohla žiadnym spôsobom prispieť k objasneniu skutkového stavu. Udržbár v obchodnej spoločnosti žalovaného, starosta obce G. a vedúca spoločného stavebného úradu neboli pri uzatváraní právnych úkonov, pričom pre rozhodnutie vo veci nie je podstatné, v akom stave sa nachádzali predmetné nehnuteľnosti, kedy začal žalovaný vykonávať úkony smerujúce k rekonštrukcii a výstavbe a kto sa zúčastňoval na stavebnom konaní. Z článku VIII nájomnej zmluvy nesporne vyplýva, že žalovaný má prostredníctvom svojej obchodnej spoločnosti oprávnenie podávať žiadosti na stavebný úrad na povolenie prestavby, nadstavby, prípadne výstavby nových priestorov za účelom skvalitnenia podnikateľskej činnosti. Na pojednávaní konanom dňa 07.11.2017 súd opakovane oznámil dôvody, pre ktoré nevykoná navrhnuté dôkazy, čo nesporne vyplýva zo zápisnice (str. 6 a 7), avšak v písomnom vyhotovení rozsudku opomenul tieto dôvody uviesť, čo bolo podľa právneho názoru odvolacieho súdu s odkazom na príslušné ustanovenie CSP dôvodom na zrušenie pôvodného rozsudku. Žalobca si uplatnil aj 0,05 % denné úroky z omeškania, ktoré boli dojednané v čl. II bod 2.4 kúpnej zmluvy. Nakoľko však ide o občianskoprávny vzťah, súd mu priznal zákonné úroky z omeškania tak, ako je to uvedené v I. výroku tohto rozhodnutia, teda odo dňa nasledujúceho po splatnosti prvej dohodnutej splátky kúpnej ceny. V zostávajúcej časti, pokiaľ ide o úroky z omeškania nad výšku 5 % ročne, súd žalobu zamietol. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol v súlade s § 255 ods. 2 CSP tak, že žalobcovi, ktorý mal v konaní čiastočný úspech, priznal ich náhradu v rozsahu 60 %, keď jeho úspech v spore predstavoval 80 % a neúspech 20 %.

2. Proti rozsudku podal žalovaný prostredníctvom svojho právneho zástupcu v zákonom stanovenej lehote odvolanie proti výrokom I. a III. rozsudku. V podanom odvolaní tvrdí, že okresný súd mal v priebehu konania v rámci dokazovania zisťovať, či žalobcom uplatnený nárok je dôvodný alebo nie. Žalobca sa domáhal zaplata kúpnej ceny vo výške 75.000 Eur. Medzi stranami bolo nesporné, že kúpna cena dojednaná v kúpnej zmluve zo dňa 14.12.2015 je vo výške 75.000 Eur. Súd mal teda skúmať to, či žalovaný kúpnu cenu vo výške 75.000 Eur zaplatil, alebo nie. Žalobca v konaní tvrdil, že žalovaný túto kúpnu cenu nezaplatil a preto sa domáha jej zaplata žalobou. Naopak žalovaný tvrdí, že z tejto kúpnej ceny zaplatil doposiaľ sumu 62.790 Eur. Táto skutočnosť ostala medzi stranami sporná. Naproti tomu súd prekvapivo v rozhodnutí (nad rámec žaloby) určoval výšku kúpnej ceny, pričom súd rozhodol v rozpore s tvrdeniami strán (zrejme v snahe dosiahnuť spravodlivé riešenie). Rozhodnutie súdu je v rozpore s výsledkami dokazovania. Súd ustálil ako dojednanú výšku kúpnej ceny sumu 122.492 Eur, pričom takéto zistenie nevyplýva ani z jedného vykonaného dôkazu. Ani jedna zo strán v priebehu konania neuviedla (a to ani len náznakom), že by niekedy medzi stranami došlo k dohode o kúpnej cene vo výške 122.492 Eur. Táto suma vyplývala z návrhu žalobcu, ktorý zaslal žalovanému mailom dňa 08.08.2014. Následne však medzi stranami došlo k viacerým rokovaniam, kde rokovali o výške kúpnej

ceny, pričom suma 122.492 Eur nikdy nebola výsledkom rokovaní medzi stranami. Následne zmluvné strany uzavreli kúpnu zmluvu, kde ako kúpnu cenu uviedli sumu 75.000 Eur. Súd správne vyhodnotil, že nájomná zmluva je neplatný právny úkon, nakoľko nikdy nevyjadrovala vôľu zmluvných strán. V riadnej kúpnej zmluve zo dňa 14.12.2015 bola uvedená kúpna cena vo výške 75.000 Eur. Dojednania o splatnosti jednotlivých splátok kúpnej ceny boli do kúpnej zmluvy zakomponované len z toho dôvodu, že kúpnu zmluvu neuzatvárala spoločnosť VATMANN, ako bolo pôvodne dojednané, ale priamo žalovaný (S. Y.). Žalovaný ako fyzická osoba však žalobcovi kúpnu cenu nehradil. Stranám bol pritom dobre známy zákaz hotovostných platieb presahujúcich sumu 15.000 Eur medzi fyzickými osobami v zmysle Zákona č. 394/2012 Z. z. o obmedzení platieb v hotovosti. Z tohto dôvodu nemohli na zmluvu uviesť, že kúpna cena bola zaplatená v hotovosti. O tom, že kúpna cena bola v čase podpisu kúpnej zmluvy takmer splatená svedčí to, že návrh na vklad vlastníckeho práva podal sám žalobca okamžite po podpise zmluvy a to aj napriek dojednanej „výhrade vlastníctva“ v čl. V bod 5.1 kúpnej zmluvy. Žalovaná má za to, že vyhodnotením predložených dôkazov v ich vzájomnej súvislosti je možné dôjsť k záveru, že žalobcom uvádzané skutočnosti sú nepravdivé a účelové. Naopak tvrdenia žalovaného dávajú logickú súvislosť v kontexte s vykonanými dôkazmi. Žalovaný je teda povinný doplatiť žalobcovi zostatok kúpnej ceny vo výške 12.210 Eur, ako rozdiel medzi dohodnutou kúpnu cenou vo výške 75.000 Eur a sumou doposiaľ zaplatenou žalobcom vo výške 62.790 Eur. Vzhľadom na to, že súd nepovažoval dohodu strán o kúpnej cene v kúpnej zmluve za relevantnú, má žalovaný za to, že súd pri určovaní omeškania žalovaného s platením kúpnej ceny nemôže vychádzať z dohodnutého termínu splatnosti kúpnej ceny podľa čl. II bod 2.1 kúpnej zmluvy. V odôvodnení rozsudku absentuje uvedenie skutočnosti, či ustanovenie čl. II bod 2.1 Kúpnej zmluvy zo dňa 14.12.2015 ohľadom kúpnej ceny považuje súd za neplatné. Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti má žalovaný za to, že rozhodnutie súdu je nezákonné a vychádza z nesprávne zisteného skutkového stavu, ktorý navyše súd nesprávne právne posúdil. V časti priznaného úroku z omeškania navyše považuje rozhodnutie súdu za nepreskúmateľné. Na základe uvedených skutočností navrhuje, aby Krajský súd v Žiline rozsudok Okresného súdu Liptovský Mikuláš zo dňa 06.11.2018, sp. zn. 11C/8/2017 zmenil tak, že zaviazá žalovaného na zaplatenie sumy 12.210 Eur, resp. že žalobu ako nedôvodnú zamietne.

3. Žalobca sa k podanému odvolaniu písomne nevyjadril.

4. Krajský súd, ako súd odvolací (§ 34 CSP), po zistení, že odvolanie bolo podané stranou sporu v zákonom stanovenej lehote (§ 362 ods. 1 CSP), preskúmal rozsudok okresného súdu v rozsahu vyplývajúcom z ust. § 379 CSP a bez nariadenia pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP a contrario v spojení s ust. § 219 ods. 3 CSP) napadnuté rozhodnutie súdu prvej inštancie v odvolaní napadnutej časti podľa ust. § 387 ods. 1 a 2 CSP potvrdil z dôvodu jeho vecnej správnosti. V ostatných odvolaních nenapadnutých častiach ponecháva rozsudok súdu prvej inštancie nedotknutý.

5. V zmysle ust. § 387 ods. 1 CSP, odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne.

6. V zmysle ust. § 387 ods. 2 CSP, ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody.

7. V zmysle ust. § 387 ods. 3 CSP odvolací súd sa v odôvodnení musí zaoberať aj podstatnými vyjadreniami strán prednesenými v konaní na súde prvej inštancie, ak sa s nimi nevysporiadal v odôvodnení rozhodnutia súd prvej inštancie. Odvolací súd sa musí v odôvodnení vysporiadať s podstatnými tvrdeniami uvedenými v odvolaní.

8. Odvolací súd po preskúmaní napadnutého rozhodnutia, prislúchajúceho spisového materiálu, vyhodnotením toho, čo uviedli v rámci odvolacieho konania strany konania konštatuje, že súd prvej inštancie v dostatočnom rozsahu zistil skutočnosti potrebné pre posúdenie veci, vykonal dokazovanie, ktoré vyhodnotil v súlade s ust. § 191 a nasl. CSP a dospel k skutkovým a právnym záverom, s ktorými sa odvolací súd v plnom rozsahu stotožnil, a preto s poukazom na citované ust. § 387 ods. 2 CSP, keďže sa v celom rozsahu stotožnil s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, obmedzuje sa len na skonštatovanie správnosti jeho dôvodov. Rozhodnutie súdu prvej inštancie zodpovedá zákonným požiadavkám kladeným na odôvodnenie rozhodnutia. Okresný súd v odôvodnení

svojho rozhodnutia uviedol rozhodujúci skutkový stav, primeraným spôsobom opísal priebeh konania, stanoviská procesných strán k prejednávanej veci, výsledky vykonaného dokazovania a citoval právne predpisy, ktoré aplikoval na prejednaný prípad, a z ktorých vyvodil svoje právne závery. Prijaté právne závery primerane vysvetlil.

9. S rozhodnutím súdu prvej inštancie, právnym posúdením veci, ako aj zdôvodnením rozsudku sa odvolací súd plne stotožnil a v zmysle ust. § 387 ods. 2 CSP na tento poukazuje. Odvolateľ k veci samotnej neuviedol žiadne skutočnosti, s ktorými by sa súd prvej inštancie nevysporiadal a ktoré by boli spôsobilé inak vyhodnotiť skutkový stav následne prijaté právne závery. Keďže súd prvej inštancie sa vyporiadal so všetkými skutočnosťami, ktoré boli uvedené v podanom odvolaní a na ktoré poukazoval odvolateľ aj v priebehu prvostupňového konania, odvolanie nepovažoval odvolací súd za dôvodné, neuznal opodstatnenosť argumentácie odvolateľa, na ktorých založil svoje odvolacie dôvody, a preto napadnutý rozsudok okresného súdu v napadnutej časti potvrdil ako vecne správny.

10. Pre zdôraznenie správnosti rozhodnutia odvolací súd ďalej uvádza nasledovné:

11. Podľa ustanovenia § 220 ods. 2 CSP v odôvodnení rozsudku súd uvedie, čoho sa žalobca domáhal, aké skutočnosti tvrdil, aké dôkazy označil, aké prostriedky procesného útoku použil, ako sa vo veci vyjadril žalovaný a aké prostriedky procesnej obrany použil. Súd jasne a výstižne vysvetlí, ako posúdil podstatné skutkové tvrdenia a právne argumenty strán, ktoré skutočnosti považuje za preukázané a ktoré nie, ktoré dôkazy vykonal, z ktorých dôkazov vychádzal a ako ich vyhodnotil, prečo nevykonal ďalšie navrhnuté dôkazy a ako vec právne posúdil, prípadne odkáže na ustálenú rozhodovaciu prax. Súd dbá, aby odôvodnenie rozsudku bolo presvedčivé.

12. Štruktúra odôvodnenia rozsudku je v priamej spojitosti so základným právom na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy SR. Ak súd pri odôvodňovaní rozsudku nepostupuje spôsobom, ktorý záväzne určuje § 220 ods. 2 CSP, dochádza nielen k tomu, že rozsudok je nepreskúmateľný pre nedostatok dôvodov alebo pre ich nezrozumiteľnosť (dôvod na zrušenie v odvolacom konaní), ale aj k tomu, že základné právo na súdnu ochranu nie je naplnené reálnym obsahom.

13. V súlade s § 220 ods. 2 CSP musí súd v odôvodnení rozsudku podať výklad opodstatnenosti a zákonnosti výroku rozsudku. Rozhodnutie súdu môže byť dostatočne preskúmateľné len vtedy, ak súd v odôvodnení rozhodnutia vymedzí po skutkovej stránke predmet konania a následne podá zrozumiteľný a jasný výklad, z ktorých ustanovení zákona alebo iného právneho predpisu vychádzal. Musí byť jasne a zrozumiteľne vysvetlený myšlienkový postup súdu. Závery, ku ktorým súd dospel musia byť pre adresáta prijateľné, racionálne, a v konečnom dôsledku aj spravodlivé a presvedčivé. Ak rozhodnutie súdu nemá uvedené náležitosti, je nepreskúmateľné.

14. V danej veci Krajský súd v Žiline uznesením zo dňa 26.06.2018, sp. zn. 5Co/108/2018 rozhodol tak, že pôvodný rozsudok okresného súdu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Dôvodom bola skutočnosť, že súd prvej inštancie v písomnom vyhotovení rozsudku nezdôvodnil, prečo nevykonal navrhnuté dôkazy. Odvolací súd konštatuje, že odvolaním napadnuté rozhodnutie okresného súdu č. k. 11C/8/2017 zo dňa 06.11.2018 spĺňa náležitosti uvedené v § 220 ods. 2 CSP. Okresný súd v odôvodnení svojho rozhodnutia uviedol, ktoré dôkazy vykonal, z ktorých dôkazov vychádzal, ako ich vyhodnotil a tiež prečo nevykonal niektoré dôkazy. Prečo okresný súd nevykonal niektoré dôkazy uviedol v bode č. 24 odôvodnenia svojho rozhodnutia.

15. V konaní a tiež v podanom odvolaní sa ukázala sporná výška kúpnej ceny (hodnota) nehnuteľnosti. Podľa žalobcu sa strany sporu ústne dohodli na kúpnej cene vo výške 140.000 Eur, pričom žalovaný trval na dohode o kúpnej cene vo výške 75.000 Eur. Žalobca svoje tvrdenie odvodzoval z existencie Zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 31.07.2014, na základe ktorej mala obchodná spoločnosť žalovaného v období od 01.08.2014 do 31.12.2016 zaplatiť 29 úhradami po 4.930 Eur celkovo 140.070 Eur, čo predstavuje hodnotu ním tvrdenej kúpnej ceny. Po preštudovaní spisu a spisového materiálu odvolací súd sa plne stotožňuje s názorom okresného súdu, ktorý v napadnutom rozhodnutí vyslovil názor, že strany sporu nemali vôľu uzatvoriť skutočnú nájomnú zmluvu, ale mienili týmto právnym úkonom simulovať poskytnutie preddavku na kúpnu cenu. To potvrdzuje tak vyjadrenie žalobcu zo dňa 23.06.2017 (č. I. 49) ako aj opakované tvrdenia žalovaného v priebehu konania. Odhliadnuc od toho, dojednané nájomné vo výške 4.830 Eur mesačne je bezpochyby v rozpore s dobrými mravmi, keď takmer

20 násobne prevyšuje nájomné v danom čase za prenájom tých istých nehnuteľností treťou osobou, O. P.. Žalobca iný dôkaz o existencii dohody o ním tvrdenej kúpnej zmluve nepredložil ani nenavrhol vykonať.

16. Na druhej strane ani žalovaný v konaní a ani v podanom odvolaní neunesol dôkazné bremeno preukázania ním tvrdenej kúpnej ceny, keď z listiny zo dňa 09.08.2014 (č. I. 42), na podklade ktorej spočiatku žalovaný postavil svoju obranu v spore tvrdiac, že sumu po 4.830 Eur mesačne platil práve na základe tohto listinného dôkazu, takáto dohoda strán o kúpnej cene nevyplýva. Listina obsahuje aj údaj 75.000, avšak sama o sebe táto skutočnosť nepreukazuje dohodu kupujúceho a predávajúceho o kúpnej cene. Listina nie je dvojstranným právnym úkonom, ktorý by bol spôsobilý smerovať k vzniku, zmene alebo zániku práv alebo povinností zmluvných strán, predmetná listina nespĺňa základné náležitosti kúpnej zmluvy podľa ustanovení Občianskeho zákonníka a zároveň nie je ani spôsobilou zmluvou na zápis práva k nehnuteľnosti do katastra podľa § 42 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastrí nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon). Cena nehnuteľností 75.000 Eur je síce uvedená v kúpnej zmluve, na základe ktorej žalovaný nadobudol vlastnícke právo k predmetným nehnuteľnostiam, avšak v priebehu konania z vykonaného dokazovania vyplynulo, že takáto dohoda o kúpnej cene nezodpovedala vôli zmluvných strán a nekorešponduje s tvrdením žalobcu o dojednanej cene 140.000 Eur, lebo pri zohľadnení nesporne zaplateného preddavku vo výške 62.790 Eur by doplatenie kúpnej ceny vo výške 75.000 Eur nezodpovedalo výške tvrdenej kúpnej ceny 140.000 Eur. S uvedením tvrdením okresného súdu sa odvolací súd stotožňuje.

17. V priebehu konania nebola hodnoverne preukázaná pravdivosť ani jedného tvrdenia strán sporu o výške kúpnej ceny, preto okresný súd, ale aj krajský súd vychádzal z jedinej nespornej výšky kúpnej ceny navrhutej žalobcom vo výške 122.492 Eur. Žalovaný potvrdil, že žalobca na listine zo dňa 09.08.2014 navrhol práve túto cenu, pričom zároveň tvrdil, čo potvrdila aj svedkyňa, že žalobca túto cenu navrhol aj prostredníctvom e-mailu. Žalovaný túto skutočnosť nenamietal. Preto sa aj odvolaciemu súdu javilo nepravdepodobné, že by žalobca po rokovaní súhlasil s cenou 75.000 Eur ako aj to, že by žalovaný súhlasil s cenou 140.000 Eur. Uvedenú skutočnosť potvrdzuje aj dohoda o preddavku kúpnej ceny rozvrhnutá 29 splátkami v celkovej výške 140.070 Eur a navyiac po splatení časti preddavku vo výške 62.790 Eur, čo sa prieči uzavretiu kúpnej zmluvy s kúpnu cenou 75.000 Eur, ktorá má byť splatná v ďalších splátkach po nadobudnutí vlastníctva k predmetným nehnuteľnostiam.

18. Tak ako konštatoval okresný súd, tak aj odvolací súd je názoru, že nájomná zmluva nebola platným právnym úkonom, nakoľko ňou nie je prejavená skutočná vôľa zmluvných strán k prenechaniu veci za odplatu na dočasné užívanie, ale tento právny úkon simuluje dohodu o preddavku na kúpnu cenu. Po preštudovaní spisu a všetkých dôkazov aj odvolací súd ustálil kúpnu cenu vo výške 122.492 Eur a pri zohľadnení preddavku zaplateného žalovaným vo výške 62.790 Eur potom okresný súd správne rozhodol, keď uložil žalovanému povinnosť zaplatiť z platne uzatvorenej kúpnej zmluvy sumu 59.702 Eur. Na základe uvedeného odvolací súd výrok I. napadnutého rozhodnutia súdu prvej inštancie podľa ust. § 387 ods. 1 a 2 CSP potvrdil z dôvodu jeho vecnej správnosti.

19. Čo sa týka výroku III. napadnutého rozsudku okresného súdu, odvolací súd uvádza, že súd prvej inštancie postupoval správne, keď rozhodol, že žalobcovi priznal náhradu trov konania v rozsahu 60 %, vzhľadom na úspešnosť strán sporu. Okresný súd správne aplikoval § 255 ods. 2 CSP, na základe ktorého priznal žalobcovi, ktorý mal v konaní čiastočný úspech, náhradu trov v rozsahu 60 %, keď jeho úspech v spore predstavoval 80 % a neúspech 20 % (80 % - 20 % = 60 %). Na základe uvedeného odvolací súd výrok III. napadnutého rozhodnutia súdu prvej inštancie podľa ust. § 387 ods. 1 a 2 CSP potvrdil z dôvodu jeho vecnej správnosti. V ostatných odvolaniach nenapadnutých častiach odvolací súd ponecháva rozsudok súdu prvej inštancie nedotknutý.

20. Pri rozhodovaní o nároku na náhradu trov odvolacieho konania odvolací súd aplikoval ust. § 396 ods. 1 CSP v spojení s ust. § 255 ods. 1 CSP, v zmysle ktorého súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. V predmetnom odvolacom konaní mala plný úspech strana žalobcu, a preto odvolací súd priznal žalobcovi proti žalovanému nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu. Ďalej o výške tejto náhrady rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením.

21. Rozhodnutie odvolacieho súdu bolo prijaté hlasovaním v pomere hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

Poučenie o dovolaní: Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa. (§ 419 Civilného sporového poriadku, v ďalšom texte už len „CSP“)

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
- f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 CSP).

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne.

Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n). (§ 421 ods. 1 a 2 CSP)

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak

- a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b).

Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie. (§ 422 ods. 1 a 2 CSP)

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné. (§ 423 CSP)

Dovolanie nie je prípustné proti rozsudku, ktorým sa vyslovilo, že sa manželstvo rozvádza, že je neplatné alebo že nie je a proti uzneseniu v konaní o návrat maloletého do cudziny vo veciach neoprávneného premiestnenia alebo zadržania (§ 76 Civilného mimosporového poriadku, v ďalšom texte už len „CMP“).

Dovolanie sa podáva 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.

Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde. (§ 427 ods. 1 a 2 CSP)

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania ustanovených v § 127 Ods. 1 C. s. p. (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpísania) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh). (§ 428 CSP)

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom.

Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa. (§ 429 CSP)

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže dovolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie dovolania. (§ 430 CSP)