

Súd: Okresný súd Bratislava III
Spisová značka: 16C/5/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1314216444
Dátum vydania rozhodnutia: 18. 10. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Vladislav Birás, PhD.
ECLI: ECLI:SK:OSBA3:2021:1314216444.8

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava III sudcom JUDr. Vladislavom Birásom, PhD., v spore žalobcu: F. H., narodený XX. apríla XXXX, trvalým pobytom v N., S. XXX/XX, proti žalovanej: O. P., narodená XX. novembra XXXX, trvalým pobytom v N., P. 38, zastúpenej M.. Evou Hrinkovou, advokátkou v Bratislave, Hečkova 18, o určenie neplatnosti odstúpenia od zmluvy a iné, takto

rozhodol:

Žalobu **z a m i e t a**.

Žalovaná má proti žalobcovi nárok na náhradu trov konania v pomere 100 %.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa žalobou podanou tunajšiemu súdu 10. júla 2014, doplnenou podaním z 28. augusta 2014, domáhal, aby súd určil, že

(i) odstúpenie žalovanej od kúpnej zmluvy uzavretej medzi sporovými stranami 12. augusta 2013, predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k bytu č. 3 nachádzajúcom sa v bytovom dome so súpisným číslom XXXX na P. ul. XX v N. zapísanom na liste vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie D. O., obec N. - m. č. D. O., okres N. L. (ďalej aj „predmetný byt“), datované 9. septembra 2013 je neplatné,

(ii) predmetná kúpna zmluva z 12. augusta 2013 je platná a účinná a

(iii) žalobca je vlastníkom bytu, ktorý bol predmetom kúpy na základe kúpnej zmluvy z 12. augusta 2013.

1.1. Vo svojej žalobe uviedol, že 12. augusta 2013 uzavrel so žalovanou (ktorá je osoba s fyzickým zdravotným postihnutím) kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k predmetnému bytu za kúpnu cenu vo výške 14 500 eur. Výška kúpnej ceny bola dohodnutá tak, že oproti trhovej cene bytu bude znížená o dlh opatrovateľky žalovanej p. H. A., ktorá po dlhší čas dlhovala žalobcovi peniaze, pričom žalovaná sa so svojou opatrovateľkou vyrovná tak, že sa nastahuje do jej rodinného domu v B., kde bude mať svoju osobitnú izbu s právom doživotného užívania a tam jej bude opatrovateľka p. H. A. poskytovať všetku potrebnú starostlivosť. Žalobca kúpnu cenu vo výške 14 500 eur zaplatil žalovanej pri podpise tejto kúpnej zmluvy, čo žalovaná potvrdila svojim podpisom.

1.2. Žalobca po uzavretí tejto kúpnej zmluvy podal návrh na zápis vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Vklad vlastníckeho práva v prospech žalobcu bol povolený rozhodnutím príslušného katastrálneho orgánu z 2. septembra 2013. Následne, žalovaná 8. novembra 2013 podala príslušnému katastrálnemu orgánu návrh na zápis vlastníckych práv na základe odstúpenia od zmluvy z 9. septembra 2013 z dôvodu, že jej nebola uhradená kúpna cena a že žalobcov návrh na vklad vlastníckeho práva bol podaný v rozpore s predmetnou kúpnu zmluvou. Katastrálny orgán preto listom z 12. mája 2014 a 19. júna 2014 vyzval žalobcu na vyjadrenie sa k odstúpeniu od zmluvy a o predloženie kópie žaloby o určenie neplatnosti tohto odstúpenia od zmluvy s tým, že nepredloženie kópie takejto žaloby v stanovenej lehote bude považovať za akceptáciu platnosti odstúpenia od zmluvy. Z tejto skutočnosti žalobca zároveň vyvodzoval naliehavý právny záujem na požadovanom určení.

2.1. Žalovaná 1/ vo vyjadrení k žalobe uviedla, že 30. júla 2013 uzavrela ako budúca predávajúca so žalobcom ako budúcim kupujúcim zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, ktorej predmetom malo byť uzavretie kúpnej zmluvy o prevode vlastníckeho práva k predmetnému bytu č. X v bytovom dome na P. ul. XX v N., avšak za kúpnu cenu 80 000 eur s tým, že bude zaplatená v dvoch splátkach, a to prvá splátka vo výške 5 000 eur v hotovosti alebo na účet žalovanej do dvoch dní od podpisu zmluvy o budúcej kúpnej zmluve a druhá splátka vo výške 75 000 eur z prostriedkov hypotekárneho úveru, pričom návrh na vklad vlastníckeho práva zmluvné strany podajú bezodkladne po úhrade dohodnutej kúpnej ceny. Následne, žalobca a žalovaná 12. augusta 2013 uzavreli kúpnu zmluvu v zmysle podmienok dohodnutých v zmluve o budúcej kúpnej zmluve, teda za kúpnu cenu 80 000 eur.

2.2. Žalobca kúpnu cenu v dohodnutej lehote splatnosti žalovanej nezaplatil. Po niekoľkých márných výzvach na jej úhradu sa dozvedela, že už bol podaný návrh na povolenie vkladu vlastníckeho práva žalobcu do katastra nehnuteľností a že žalobca je už na liste vlastníctva zapísaný ako vlastník predmetného bytu na základe rozhodnutia príslušného katastrálneho orgánu z 2. septembra 2013. Po bezúspešnom pokuse o kontaktovanie žalobcu za účelom vysvetlenia celej situácie listom z 9. septembra 2013 odstúpila od kúpnej zmluvy. Táto skutočnosť bola žalobcovi osobne oznámená opatrovateľkou žalovanej p. H. A. XX. septembra XXXX a odstúpenie bolo žalobcovi zaslané poštou 16. októbra 2013, pričom zásielka sa jej vrátila ako nevyzdvihnutá v odbernej lehote. O tejto skutočnosti zároveň informovala príslušný katastrálny orgán a podaniami z 9. septembra 2013 a 8. novembra 2013 navrhla obnoviť pôvodný stav vlastníckych pomerov.

2.3. Následne, 27. novembra 2013 nahliadnutím do spisu vedeného príslušným katastrálnym orgánom zistila, že k návrhu na vklad vlastníckeho práva žalobcu k predmetnému bytu bola predložená iná kúpna zmluva s iným znením, ktoré podpísala, a to s kúpnu cenou 14 500 eur, na výške ktorej sa ale so žalobcom nedohodla. Svoj podpis na tomto odlišnom znení kúpnej zmluvy si vysvetľuje tak, že 12. augusta 2013 po podpísaní kúpnej zmluvy s kúpnu cenou 80 000 eur ju následne žalobca v ten istý deň vyzval na podpísanie ďalšej zmluvy, pričom bola v domnení, že podpisuje kúpnu zmluvu na prevod k povale, na ktorej mal žalobca záujem stavať byt, a zrejme v tomto momente jej podstrčil na podpísanie kúpnu zmluvu s kúpnu cenou vo výške 14 500 eur, ktorú mala údajne aj prevziať. Od žalobcu ale žiadne peniaze neprevzala, ani mu predmetný byt neodovzdala a o údajnom dlhu jej opatrovateľky p. Ľubici A. voči žalobcovi a jeho započítaním na kúpnu cenu bytu sa dozvedela až z predmetnej žaloby žalobcu. Z uvedeného má za to, že žalobca ju pod zámenkou podpísania kúpnej zmluvy na iný predmet kúpy uviedol do omylu tým, že jej v rovnaký deň podstrčil na podpísanie inú kúpnu zmluvu s iným obsahom, než na akom sa dohodli, pričom využil jej nepriaznivý zdravotný stav v tom čase, neznalosť právnej problematiky a jej prehnanú dôverčivosť.

2.4. Odstúpením od zmluvy sa zmluva zrušuje priamo zo zákona. Ide o jednostranný právny úkon, pri ktorom sa nevyžaduje súhlas druhej zmluvnej strany ani osobitné schválenie súdom. Následkom odstúpenia je zrušenie zmluvy od počiatku, čo teda znamená, že v právnom vzťahu účastníkov nastáva rovnaký právny stav, ako keby k uzavretiu zmluvy nikdy nebolo došlo, čím sa od počiatku obnovujú ich práva a povinnosti. Navrhla, aby súd žalobu ako nedôvodnú v celom rozsahu zamietol.

3.1. Súd uznesením z 2. marca 2016 č. k. XXC/X/XXXX-XXX v spojení s jeho opravným uznesením z 20. júla 2016 č. k. XXC/X/XXXX-XXX konanie v časti o určenie vlastníckeho práva žalobcu k predmetnému bytu zastavil z dôvodu prekážky skôr začatého konania (litispencie) vedeného na Okresnom súde Bratislava III pod spisovou značkou XXC/XX/XXXX a konanie prerušil do právoplatného skončenia veci sp. zn. XXC/XX/XXXX.

3.2. Po nadobudnutí právoplatnosti tohto uznesenia 31. mája 2016 predmetom konania zostalo (i) určenie neplatnosti odstúpenia od zmluvy z 9. septembra 2013 a (ii) určenie platnosti a účinnosti kúpnej zmluvy z 12. augusta 2013 s uvedenou kúpnu cenou 14 500 eur.

4.1 Po právoplatnom skončení veci vedenej na Okresnom súde Bratislava III pod spisovou značkou XXC/XX/XXXX 11. februára 2021 súd uznesením z 12. augusta 2021 č. k. XXC/X/XXXX-XXX rozhodol o pokračovaní v konaní a nariadil termín pojednávania na 18. októbra 2021.

4.2. Žalobca svoje právo zúčastniť sa na verejnom prerokovaní tejto veci v jeho prítomnosti nevyužil, hoci bol na pojednávanie riadne predvolaný. Predvolanie bolo riadne doručené 12. septembra 2021 jeho vtedajšej právnej zástupkyňou STEFANKOVA | law office s.r.o. (porov. § 110 ods. 1 prvá veta Civilného sporového poriadku - ďalej len „CSP“). Výpoveď splnomocnenia právny zástupcom bola súdu oznámená mailom zo 6. októbra 2021, kedy zároveň nadobudla voči súdu účinnosť (porov. § 92 ods. 3 CSP). Ak právna zástupkyňa nedala žalobcovi o termíne pojednávania vedieť a v dôsledku

tohto žalobca pojednávanie zmeškal, uvedené ide na ľarchu tejto právnej zástupkyne, pretože konala v rozpore s § 18 ods. 2 zákona č. 586/2003 Z. z. o advokácii tým, že nepostupovala s odbornou starostlivosťou, a v prípade, že týmto konaním právnej zástupkyne vznikla žalobcovi škoda, má právo náhradu tejto škody od nej požadovať.

5. Súd vo veci vykonal dokazovanie oboznámením sa so všetkými predloženými listinnými dôkazmi, a to zmluvou o budúcej kúpnej zmluve z 30. júla 2013, kúpnu zmluvou o prevode vlastníctva bytu z 12. augusta 2013, kúpnu zmluvou z 12. augusta 2013, rozhodnutím Správy katastra pre hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislavu z 2. septembra 2013 č. V XXXXX/XX, odstúpením od zmluvy z 9. septembra 2013, podacím lístkom a kópiu obálky adresovanej žalobcovi odovzdanej na poštovú prepravu 16. októbra 2013, návrhom žalovanej na zápis vlastníckych práv na základe odstúpenia od kúpnej zmluvy z 9. septembra 2013 a 8. novembra 2013, výzvou katastrálneho orgánu žalovanej na zdokladovanie riadneho doručenia odstúpenia od zmluvy žalobcovi z 25. septembra 2013, výzvou katastrálneho orgánu žalobcovi na vyjadrenie stanoviska žalobcu k odstúpeniu od zmluvy z 25. septembra 2013, oznámením katastrálneho orgánu o nespôsobilosti predložených listín na vykonanie záznamu do katastra z 24. októbra 2013, výzvami katastrálneho orgánu žalobcovi na doplnenie podania predložením žaloby o určenie neplatnosti odstúpenia od zmluvy z 12. mája 2014 a 19. júna 2014, výpisom z listu vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie Nové O., zápisnicou o výsluchu svedka p. H. A., pripojeným spisom Okresného súdu Bratislava III vedeným pod spisovou značkou XXC/XXX/XXXX a 10C/67/2014, uznesením Okresného súdu Bratislava III z 9. januára 2014 č. k. 45C/283/2013-29 o nariadení predbežného opatrenia žalobcovi zdržať sa nakladania s predmetným bytom, rozsudkom Okresného súdu Bratislava III z 28. novembra 2016 č. k. XXC/XX/XXXX-XXX v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Bratislave z 28. novembra 2019 sp. zn XCo/XXX/XXXX o určení vlastníckeho práva žalovanej k predmetnému bytu a ostatným obsahom spisu, a zistil tento skutkový stav:

6.1. Žalovaná ako budúca predávajúca a žalobca ako budúci kupujúci uzavreli 30. júla 2013 zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, ktorej predmetom malo byť uzavretie kúpnej zmluvy o prevode vlastníckeho práva k predmetnému bytu č. X nachádzajúcom sa v bytovom dome so súpisným číslom XXXX na P. ul. XX v N. s príslušným spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu a na zastavanom pozemku, zapísanom na liste vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie D. O., obec N. - m. č. D. O., okres N. III, za kúpnu cenu 80 000 eur, ktorú sa žalobca zaviazal splatiť v dvoch splátkach, a to prvou splátkou vo výške 5 000 eur v hotovosti alebo na účet žalovanej do dvoch dní od podpisu zmluvy o budúcej kúpnej zmluve a druhou splátkou vo výške 75 000 eur z prostriedkov hypotekárneho úveru. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že návrh na vklad vlastníckeho práva podajú bezodkladne po úhrade dohodnutej kúpnej ceny.

6.2. Žalovaná ako predávajúca a žalobca ako kupujúci uzavreli 12. augusta 2013 „Kúpnu zmluvu o prevode vlastníctva [predmetného] bytu“ v zmysle podmienok dohodnutých v zmluve o budúcej kúpnej zmluve z 30. júla 2013, teda za kúpnu cenu 80 000 eur, avšak s tým rozdielom, že kúpna cena mala byť zo strany žalobcu uhradená jednorazovo v plnej výške na účet určený žalovanou z prostriedkov hypotekárneho úveru do 15 dní od podpisu tejto kúpnej zmluvy.

6.3. Z „Kúpnej zmluvy“ z 12. augusta 2013 vyplýva, že žalobca a žalovaná sa dohodli na prevode vlastníckeho práva k predmetnému bytu za kúpnu cenu 14 500 eur. Na základe tejto „verzie“ kúpnej zmluvy bol rozhodnutím Správy katastra pre hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislavu z 2. septembra 2013 č. V XXXXX/XX povolený vklad vlastníckeho práva k predmetnému bytu v prospech žalobcu.

6.4. Žalovaná listom z 9. septembra 2013 oznámila žalobcovi, že odstupuje od kúpnej zmluvy zapísanej do katastra nehnuteľností ako „Kúpna zmluva V-XXXXX/XX zo dňa XX.XX.XXXX“, a to z dôvodu porušenia kúpnej zmluvy tým, že návrh na povolenie vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností mal byť podaný až po zaplatení kúpnej ceny, pričom kúpna cena nebola žalovanej ani sčasti uhradená.

6.5. Žalovaná zaslala odstúpenie od zmluvy žalobcovi poštou 16. októbra 2013. Žalobca si uložení zásielku na pošte nevyzdvihol v odbernej lehote. Riadne doručenie predmetného odstúpenia od zmluvy nebolo medzi stranami sporné.

6.6. Žalovaná 9. septembra 2013 podala Okresnému úradu Bratislava, katastrálnemu odboru návrh na zápis vlastníckych práv na základe odstúpenia od kúpnej zmluvy, ktorý bol zaevidovaný pod číslom konania Z-XXXXX/XX. Katastrálny orgán listom z 25. septembra 2013 vyzval žalovanú na zdokladovanie doručenia odstúpenia od zmluvy žalobcovi, na ktorý žalovaná reagovala predložením kópie podacieho lístka zo 16. októbra 2013. Keďže odoslanie odstúpenia od zmluvy žalobcovi bolo realizované až

po podaní návrhu na zápis vlastníckeho práva, katastrálny orgán listom z 24. októbra 2013 oznámil žalovanej, že jej návrhu nevyhovuje.

6.7. Žalovaná 8. novembra 2013 opätovne podala uvedenému katastrálnemu orgánu návrh na zápis vlastníckych práv na základe odstúpenia od zmluvy, ktorý bol zaevidovaný pod číslom konania Z-XXXXX/XX. Katastrálny orgán následne listom z 12. mája 2014 a 19. júna 2014 vyzval žalobcu na vyjadrenie k odstúpeniu od zmluvy a v prípade jeho neakceptovania ho vyzval na predloženie žaloby o určenie neplatnosti odstúpenia od zmluvy podanej na súde. Zároveň ho poučil, že ak v stanovenej lehote žalobu nepredloží, bude to považovať za akceptáciu odstúpenia od zmluvy.

6.8. Z písomného vyjadrenia žalovanej vyplýva, že o kúpnej zmluve s uvedenou kúpnu cenou 14 500 eur, na základe ktorej bol povolený vklad vlastníckeho práva žalobcu do katastra nehnuteľností, sa dozvedela až pri nahliadnutí do spisu vedenom na katastrálnom orgáne 27. novembra 2013.

6.9. Zo zápisnice o výsluchu svedkyne H. A. v trestnej veci T.: P-XXXX/X-VYS-BAX-XXXX MZ vyplýva, že na základe zmluvy o opatrovaní bola opatrovatelkou žalovanej. Žalovaná sa v lete 2013 rozhodla prediť svoj byt za cenu 80 000 eur, ktorú odvodila od kúpnej ceny susedného bytu, ktorý sa v tom čase predal za 89 000 eur. Žalovaná so žalobcom ako záujemcom o kúpu predmetného bytu podpísala zmluvu o budúcej kúpnej zmluve v júli 2013, pričom jej uzavretie prebehlo tak, že najskôr ju podpísala žalovaná, a potom túto zmluvu svedkyňa odovzdala žalobcovi, ktorý jej ju podpísanú vrátil. Následne sa žalobca začal zaujímať aj o podkrovie bytu, avšak ani jedna zo zmluvných strán si od nej nenechala vysvetliť, že podkrovie ako spoločná časť domu sa samostatne previesť nedá; žalovaná jej výslovne uviedla, že podkrovie bytu prediť chce. 12. augusta 2013 bola so žalovanou u notárky podpísať kúpnu zmluvu s uvedenou kúpnu cenou 80 000 eur. Po podpísaní zmluvy zobrala žalovanú na nákupy do Polusu a telefonicky oznámila žalobcovi, že kúpna zmluva je podpísaná. Žalobca za nimi prišiel do Polusu, kde mu odovzdala podpísanú kúpnu zmluvu a odišla kvôli pracovným povinnostiam. Žalobca sa ponúkol, že žalovanú odvezie domov. Žalovaná jej neskôr povedala, že so žalobcom išli z Polusu ešte raz k inej notárke, kde podpísala aj nejaké iné dokumenty, ktorých obsah jej nebol známy, avšak bola v domnení, že ide o dodatok ku kúpnej zmluve s kúpnu cenou 80 000 eur týkajúci sa podkrovia. Žalobca žalovanú však ubezpečil, že svedkyňa o všetkom vie a nech teda dokumenty podpíše. Keďže kúpna cena nebola žalovanej v lehote splatnosti zaplatená, v septembri 2013 nahliadla na internetovej stránke katastra nehnuteľností a zistila, že žalovaná už nie je vlastníkom predmetného bytu. Po telefonickom skontaktovaní jej žalobca uviedol, že kúpnu cenu 80 000 eur vyplatí v hotovosti, čo ale neurobil. Následne sa so žalobcom osobne stretla, pričom ho vyzvala, aby od zmluvy odstúpil a odovzdala mu potrebné dokument. Žalobca s odstúpením od zmluvy ústne súhlasil a odovzdávané dokumenty si prevzal avšak s tým, že sa najskôr o tom poradí s právnikom. Žalobca sa od tohto stretnutia ďalšej komunikácii s ňou, ako aj so žalovanou vyhýbal. Záverom dodala, že žalobca jej nikdy žiadne peniaze nepožičal a u žalobcu nikdy žiadny dlh nemala.

6.10. Z rozsudku Okresného súdu Bratislava III z 28. novembra 2016 č. k. XXC/XX/XXXX-XXX a rozsudku Krajského súdu v Bratislave z 28. novembra 2019 sp. zn XCo/XXX/XXXX, ktorým bol rozsudok okresného súdu potvrdený ako vo výroku vecne správny, vyplýva, že pri uzavretí (podpise) kúpnej zmluvy s uvedenou kúpnu cenou 14 500 eur žalovaná (ktorá v uvedenom konaní vystupovala v procesnom postavení žalobkyne) bola žalobcom úmyselne uvedená do omylu, týkajúcom sa podstatnej náležitosti scudzovacej kúpnej zmluvy, ktorou je kúpna cena. Spornú kúpnu zmluvu vyhodnotili ako neplatnú, pretože jednak nebola preukázaná vôľa žalovanej uzavrieť v ten istý deň kúpnu zmluvu na totožnú nehnuteľnosť s tak obrovskou diferenciou ohľadom kúpnej ceny, a jednak žalovaná sa úspešne dovolala relatívnej neplatnosti spornej kúpnej zmluvy samotnou žalobou v uvedenom konaní pre omyl, ktorý súdy vyhodnotili ako ospravedlniteľný. Súdy preto určili, že vlastníčkou predmetného bytu, vrátane príslušného spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a zastavanom pozemku, je žalovaná. Uvedené rozsudky nadobudli právoplatnosť 11. februára 2020.

7.1. Podľa § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný.

7.2. 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.

7.3. Podľa § 40a prvej a druhej vety 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 nedovolá. Neplatnosti sa nemôže dovolávať ten, kto ju sám spôsobil.

7.4. Podľa § 48 ods. 1 Občianskeho zákonníka od zmluvy môže účastník odstúpiť, len ak je to v tomto alebo v inom zákone ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté.

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

8. Predmet rozhodovaného sporu sa viaže ku kúpnej zmluve uzavretej medzi sporovými stranami z 12. augusta 2013 s „dohodnutou“ kúpnu cenou 14 500 eur, ktorá následne bola príslušným katastrálnym orgánom zavkladovaná do katastra nehnuteľností.

8.1. Žalobca tvrdí, že táto kúpna zmluva je platná a účinná, pretože spĺňa všetky náležitosti v zmysle § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka v spojení s § 5 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Uviedol, že žalovaná „kúpnu zmluvu podpísala dobrovoľne, bez akéhokoľvek nátlaku, pričom od začiatku mala vedomosť o obsahu kúpnej zmluvy aj o výške kúpnej ceny“. Ďalej podotkol, že žalovaná „nemá žiadnu takú poruchu, ktorá by jej bránila si kúpnu zmluvu preštudovať a jej obsahu porozumieť“. Na odstúpenie od tejto zmluvy zo strany žalovanej preto nebol žiadny právny dôvod.

8.2. Žalovaná tvrdí, že pri uzavieraní tejto spornej kúpnej zmluvy bola čo do kúpnej ceny, ktorej výška 80 000 eur bola pre ňu rozhodujúcou podmienkou pre uzavretie zmluvy, uvedená do omylu úmyselne vyvolaným žalobcom, a preto ju považuje od počiatku za neplatnú.

9. Prvým a základným predpokladom opodstatnenosti žaloby o určenie neplatnosti právneho úkonu, ktorý je súd povinný skúmať ex offio (z úradnej povinnosti), je existencia naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení v zmysle § 470 ods. 2 prvej vety CSP v spojení s § 80 písm. c/ Občianskeho súdneho poriadku. Medzi sporovými stranami existuje právna neistota v tom, či vôbec predmetná kúpna zmluva vyvolala právne účinky v podobe prevodu vlastníckeho práva k predmetnému bytu zo žalovanej na žalobcu a ak tieto právne účinky boli vyvolané, či naďalej trvajú alebo zanikli v dôsledku odstúpenia od zmluvy zo strany žalovanej. Z tohto teda možno vyvodiť, že žalobca má právny záujem na požadovanom určení a tento záujem možno vyhodnotiť ako naliehavý, a to aj s poukazom na výzvy katastrálneho orgánu na preukázanie neplatnosti odstúpenia žalovanej od spornej kúpnej zmluvy.

10. V ďalšom súd zameral svoj meritórny prieskum na skutočnosti, či sporná kúpna zmluva je skutočne platná a účinná a či odstúpenie žalovanej od tejto zmluvy je skutočne neplatné.

11. V danom prípade je v prvom rade potrebné uviesť, že otázkou, kto je skutočným vlastníkom predmetného bytu po formálnom uzavretí spornej kúpnej zmluvy z 12. augusta 2013, sa zaoberal Okresný súd Bratislava III vo veci vedenej pod spisovou značkou XXC/XX/XXXX a právoplatne o nej rozhodol rozsudkom z 28. novembra 2016 č. k. XXC/XX/XXXX-XXX v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Bratislave z 28. novembra 2019 sp. zn 5Co/147/2017 tak, že týmto vlastníkom naďalej zostala žalovaná, a to z dôvodu absencie vážnej vôle žalovanej spornú kúpnu zmluvu uzavrieť s určením kúpnej ceny vo výške 14 500 eur. Súdny pre tento nedostatok vôle vyhodnotili spornú kúpnu zmluvu za od počiatku neplatnú. Konajúci súd má s ohľadom na princíp jednoty a stability rozhodovacej činnosti kompetentných orgánov v zmysle § 194 ods. 2 CSP povinnosť na tieto rozhodnutia prihladnúť a v zásade si už nemôže o tejto otázke urobiť sám vlastný záver a posúdiť ju odlišne.

12. Pokiaľ teda príslušné súdy vo vyššie spomenutých rozsudkoch právoplatne určili, že žalovaná je skutočným vlastníkom predmetného bytu, pretože kúpna zmluva s uvedenou kúpnu cenou 14 500 eur je od počiatku (ex tunc) neplatná a na jej základe nemohlo byť prevedené vlastnícke právo zo žalovanej na žalobcu, konajúci súd musí v rozhodovanom spore v zmysle § 194 CSP na tieto rozhodnutia prihladnúť a z nich vychádzať. V práve totiž platí zásada res iudicata pro veritate accipitur, teda vec právoplatne rozsúdená sa prijíma za pravdivú, a preto ak raz bolo právoplatne rozhodnuté, že žalovaná na základe tejto spornej kúpnej zmluvy nestratila vlastnícke právo k predmetnému bytu, potom z logiky veci nemôže byť táto sporná kúpna zmluva platná a účinná. Z tohto dôvodu bolo potrebné žalobu v časti o určenie platnosti a účinnosti kúpnej zmluvy s uvedenou kúpnu cenou 14 500 eur ako neopodstatnenú zamietnuť.

13.1. A ďalej, pokiaľ príslušné súdy vo vyššie spomenutých rozsudkoch právoplatne určili, že sporná kúpna zmluva s uvedenou kúpnu cenou 14 500 eur je ako právny úkon od počiatku (ex tunc) neplatná, a teda že na jej základe nevznikli žiadne právne účinky a v podstate neexistuje, tým skôr (a fortiori) nemôžu existovať ani žiadne ďalšie na ňu nadväzujúce alebo z nej vychádzajúce právne úkony,

vrátane odstúpenia od takejto ničotnej (domnelej) „zmluvy“, pretože im chýba predmet (obsah), ku ktorému má zamýšľaná zmena práv a povinností smerovať, a takisto ich treba považovať len za ničotné (domnelé). Slovenský právny poriadok ale nepozná osobitnú kategóriu neexistujúcich (ničotných) právnych úkonov, t. j. neúkonov (non negotium), ale táto kategória podľa platného práva (de lege lata) splyva s kategóriou neplatných právnych úkonov (negotium nullum). To znamená, že neexistujúci úkon (úkon, ktorý neexistuje) sa zároveň považuje za neplatný úkon. Čiže predmetné odstúpenie od neexistujúcej kúpnej zmluvy, ktoré je v tom dôsledku rovnako neexistujúce, sa podľa platného práva považuje tiež za neplatné. Súd však napriek tomu žalobe v časti o určenie neplatnosti odstúpenia od zmluvy nemohol vyhovieť, a to práve kvôli uvedenému teoreticko-právnomu charakteru tohto odstúpenia - teda či ide o úkon „len“ neplatný (pretože žalovaná nemala žiadny zákonný dôvod od zmluvy odstúpiť), alebo o úkon, ktorý je neplatný v dôsledku toho, že neexistuje. Žalobca vychádzal z názoru, že sporná kúpna zmluva je existujúca (a zároveň platná a účinná) a žalovanú žiadna skutočnosť neoprávňovala od tejto zmluvy platne odstúpiť. Z vykonaného dokazovania v prejednávanej veci ale vyplynulo, že sporná kúpna zmluva je neexistujúca - t. j. nikdy nevznikla, a preto nemožno (platne ani neplatne) odstúpiť od niečoho, čo neexistuje. Ak by sa súd stotožnil s argumentáciou žalobcu, zároveň by to znamenalo, že určením neplatnosti odstúpenia od zmluvy súd implicitne deklaruje, že sporná kúpna zmluva je platná a účinná, čo je ale v rozpore s výsledkami vykonaného dokazovania.

13.2. Inak povedané, ak sporná kúpna zmluva z právneho hľadiska (de iure) nikdy nevznikla, logicky nemožno od nej ani odstúpiť. Z toho ďalej vyplýva, že ak sporná kúpna zmluva neexistuje, logicky nemôže existovať ani odstúpenie od nej (pretože niet od čoho odstúpiť). A ak teda neexistuje odstúpenie od spornej kúpnej zmluvy, potom v konaní chýba predmet, o ktorom súd má rozhodnúť. Z tohto dôvodu bolo potrebné žalobu aj v časti o určenie neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy z 9. septembra 2013 ako neopodstatnenú zamietnuť.

14. K uvedenému sa žiada ešte dodať, že „odstúpenie“ žalovanej od „kúpnej zmluvy“ malo zvrátiť nesprávne zapísaný právny stav vlastníckych pomerov v katastri nehnuteľností na základe takejto ničotnej „kúpnej zmluvy“ a zamedziť prípadnej škode na jej majetku žalovanej, ktorá mohla v dôsledku tohto nesprávneho zapísaného právneho stavu vzniknúť. Stav zapísaný v katastri nehnuteľností na základe rozhodnutia príslušného katastrálneho orgánu z 2. septembra 2013 - ako bolo súdom zistené - bol v rozpore s objektívnou skutočnosťou, preto možno konanie žalovanej „odstúpiť“ od spornej „kúpnej zmluvy“ považovať za legitímne na ochranu svojho majetku. Avšak uvedené nič nemení na tom, že ak je sporná kúpna zmluva neexistentná, neexistentné je aj odstúpenie od nej, ktoré svojím obsahom na ňu nadväzuje.

15. Sumarizujúc uvedené, na základe vykonaného dokazovania súd dospel k záveru, že žaloba žalobcu je v celom rozsahu nedôvodná, a preto ju zamietol.

16. O trovách konania súd rozhodol podľa § 262 ods. 1 v spojení § 255 ods. 1 CSP. Žalovaná mala v konaní plný úspech, preto jej proti neúspešnému žalobcovi vznikol nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu. O výške náhrady trov konania žalovanej rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením (§ 262 ods. 2 CSP).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní od jeho doručenia na Okresnom súde Bratislava III. Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (t. j. ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, podpis a spisová značka) 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).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

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.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.