

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 15Co/16/2025
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4221202154
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 10. 2025
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Vlasta Ondrejková
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2025:4221202154.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Vlasty Ondrejkovej a členov senátu JUDr. Martiny Balegovej a JUDr. Pavla Lukáča, v spore žalobcu: A. B., nar. XX. XX. XXXX, bytom XXX XX C. XXX, zastúpený: Advokátska kancelária JUDr. Roman BLAŽEK, s. r. o., so sídlom Pohraničná 4, 945 01 Komárno, IČO: 36 721 123 a Advokátska kancelária CIMMERMANN, s. r. o., so sídlom Piaristická 1, 949 01 Nitra, IČO: 50 472 305, proti žalovanej: D. E., nar. XX. XX. XXXX, bytom F. G. XXX/XX, XXX XX H., zastúpená: Advokátska kancelária JUDr. Ing. Vajliková, s. r. o., so sídlom Ul. biskupa Király 6, 945 01 Komárno, IČO: 47 251 395, o určenie vlastníckeho práva, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Komárno č. k. 7C/23/2021 – 314 zo dňa 27. 11. 2024, takto

rozhodol:

- I. Odvolací súd rozsudok Okresného súdu Komárno č. k. 7C/23/2021 – 314 zo dňa 27. 11. 2024 p o t v r d z u j e.
- II. Žalovaná m á proti žalobcovi nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

odôvodnenie:

1. Súd prvej inštancie napadnutým rozsudkom zamietol žalobu (I. výrok) a žalovanej priznal proti žalobcovi nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu (II. výrok).

2. Svoje rozhodnutie odôvodnil s poukazom na § 132 ods. 1, § 517 ods. 1, § 563, § 588 Občianskeho zákonníka, § 137 písm. c), § 215 ods. 1, ods. 2 Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“) a v časti trov na § 255 ods. 1 CSP. Uviedol, že žalobca sa žalobou domáhal určenia, že je vlastníkom nehnuteľností bytu č. X na prízemí vo vchode č. X obytného domu so súp. č. XXXX na parcele č. XXXX na ulici F. v H. s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 4920/205100 a so spoluvlastníckym podielom 4920/205100 k pozemku parcely reg. C KN č. XXXX zastavané plochy a nádvoria o výmere 381 m², ktorý je vedený Okresným úradom Komárno, katastrálnym odborom LV č. XXXX, k. ú. H.. Žalobca v žalobe tvrdil, že na základe kúpnej zmluvy zo dňa 05. 03. 2012 došlo k prevodu vlastníckeho práva k vyššie uvedenej nehnuteľnosti zo žalobcu na žalovanú, pričom strany sa dohodli na kúpnej cene 21 500 eur. Žalovaná splácala kúpnu cenu od 05. 03. 2012 do 01. 06. 2020 vo výške 108 eur mesačne a prestala splácať kúpnu cenu formou splácania úveru v mesiaci jún 2020. Žalobca vyzval žalovanú na zaplatenie kúpnej ceny najneskôr do 04. 06. 2021 a pre jej nezaplatenie listom z 11. 06. 2021 od zmluvy odstúpil. Súd prvej inštancie na pojednávaní dňa 27. 11. 2024 pripustil zmenu žaloby spočívajúcu v zmene a doplnení skutkových tvrdení podaním žalobcu z 15. 05. 2024 ako aj zmenu žalobného návrhu.

3. V konaní mal za preukázané, že žalovaná je vlastníčkou predmetnej nehnuteľnosti na základe kúpnej zmluvy z 05. 03. 2012, ktorej článok III. znie takto: „Kúpna cena predmetu kúpnej zmluvy bola účastníkmi zmluvy určená dohodou vo výške 21 500 eur, ktorá sa rovná nesplatenéj časti hypotekárneho úveru

poskytnutého od I. C. J., D., K., zapísaného na LV XXXX k. ú. H. vedenej pod č. L./XXXX, ktorú kupujúca uhradí formou splácania nesplatennej časti poskytnutého úveru.“ Žalobca vyzval žalovanú dňa 20. 05. 2021 na zaplatenie nesplatennej časti kúpnej ceny do 28. 06. 2021 a výzvou zo dňa 27. 05. 2021 najneskôr do 04. 06. 2021. Listom z 11. 06. 2021 žalobca odstúpil od kúpnej zmluvy uzavretej zo dňa 05. 03. 2012. Dňa 27. 02. 2020 prijal žalobca od žalovanej úhradu sumy 108 eur, dňa 27. 05. 2020 prijal žalobca od žalovanej úhradu v sume 324 eur. Žalobca listom zo dňa 18. 08. 2023 opätovne vyzval žalovanú na zaplatenie splatného dlhu najneskôr do 30. 08. 2023 a listom zo dňa 15. 09. 2023 opätovne odstúpil od kúpnej zmluvy. Žalobca odstúpil od kúpnej zmluvy aj listom zo dňa 15. 05. 2019, kde uviedol, že z oznámení a výziev banky vyplýva, že žalovaná kúpnu cenu riadne nespláca a neplní k čomu sa zmluvne zaviazala, pričom napriek jeho predošlým výzvam splátky neuhradila, a preto odstúpil od kúpnej zmluvy. Zo zmluvy o úvere č. 20/202/12 vyplýva, že bola uzavretá medzi žalobcom a I. C. J., D., výška úveru bola 75 300 eur s výškou splátky 446,63 eura mesačne. Rozsudkom Okresného súdu Komárno č. k. 13Csp/26/2023 – 277 zo dňa 28. 05. 2024 bolo rozhodnuté, že úver žalobcu zo zmluvy o poskytnutí úveru číslo 20/202/12 uzavretej dňa 31. 01. 2012 medzi stranami sporu je aj po vyhlásení žalovaného zo dňa 18. 06. 2021 o predčasnej splatnosti úveru naďalej splatný v anuitných splátkach vo výške a za podmienok dohodnutých v zmluve o poskytnutí úveru číslo 20/202/12 z 31. 01. 2012, ktoré sú splatné vždy k 20. dňu kalendárneho mesiaca. Aktuálny zostatok úveru k 20. 11. 2024 je 53 218,50 eura s výškou mesačnej splátky 315,80 eura.

4. Súd prvej inštancie ako predbežnú otázku skúmal splnenie naliehavého právneho záujmu a dospel k záveru, že žalobca preukázal naliehavý právny záujem na požadovanom určení. V prípade, že by zo strany žalobcu došlo k platnému odstúpeniu od uzavretej kúpnej zmluvy z 05. 03. 2012, v takom prípade by vlastníctvo k spornej nehnuteľnosti nesvedčilo žalovanej ale žalobcovi, ktorý by na podklade vyhovujúceho rozsudku mohol žiadať o zápis vlastníckeho práva na liste vlastníctva. Ďalej súd prvej inštancie skúmal platnosť odstúpenia žalobcu od kúpnej zmluvy. V konaní nebolo sporným, že k jej uzavretiu došlo a že kúpna cena spornej nehnuteľnosti bola 21 500 eur. Nebolo tiež sporným, že žalovaná kúpnu cenu od uzavretia zmluvy do 01. 06. 2020 splácala v sume 108 eur mesačne.

5. Po preskúmaní kúpnej zmluvy z 05. 03. 2012 súd prvej inštancie dospel k záveru, že splatnosť kúpnej ceny dohodnutá nebola a nebola naviazaná ani na plnenie z úverovej zmluvy (napriek tomu, že na tento úver odkazuje), pretože predmetné ustanovenie zmluvy, aj keď to mohlo byť jeho zámerom, nebolo za týmto účelom vyjadrené dostatočne určito a jasne. Splatnosť kúpnej ceny tiež nebola ponechaná na vôli dlžníka (§ 564 OZ). V takomto prípade je potrebné vychádzať z § 563 OZ, v zmysle ktorého ak čas splnenia nie je dohodnutý, ustanovený právnym predpisom alebo určený v rozhodnutí, je dlžník povinný splniť dlh prvého dňa po tom, čo ho o plnenie veriteľ požiadal. Nemožno akceptovať argumentáciu žalobcu, že splatnosť kúpnej ceny dohodnutá bola, vyplýva z kúpnej zmluvy, ako aj z histórie platieb žalovanej po dobu 8 rokov, pretože ak by splátky kúpnej ceny boli skutočne naviazané na splácanie úveru, výška splátky kúpnej ceny by korešpondovala s výškou splátky úveru, ktorá bola v tom čase 446,63 eura a v súčasnosti 315,80 eura. Žalovaná však od uzavretia kúpnej zmluvy splácala mesačne 108 eur. Zmätočným vo veci bolo aj skutkové tvrdenie žalobcu o tom, že žalovaná riadne uhrádzala splátky kúpnej ceny do 01. 06. 2020, pričom žalovaná súdu predložila odstúpenie od kúpnej zmluvy zo strany žalobcu ešte z 15. 05. 2019. S poukazom na to možno konštatovať, že za daných okolností, a súčasne pri absencii iného dojednania, je dlh splniteľný od svojho vzniku a splatným sa stáva až v deň nasledujúci po výzve veriteľa na okamžité plnenie, respektíve v deň, ktorý veriteľ označí ako termín splatnosti dlhu. Do omeškania sa preto dlžník nemôže dostať skôr, ako najbližší nasledujúci deň po tom, čo zmešká lehotu na plnenie po výzve veriteľa. Z § 517 ods. 1 OZ jednoznačne vyplýva, že od zmluvy je možné odstúpiť iba v prípade, ak je dlžník v omeškaní a svoj dlh nesplní ani v dodatočnej primeranej lehote poskytnutej mu zo strany veriteľa. Z predložených dôkazov však vyplýva, že žalobca pred podaním žaloby odstúpil od zmluvy minimálne zmätočne, a to vzhľadom na prvý termín splatnosti (podľa výzvy z 20. 05. 2021) do 28. 06. 2021, pričom listom z 27. 05. 2021 pristúpil k jeho oprave na 04. 06. 2021, ktorý si žalovaná prevzala 28. 05. 2021. Súd prvej inštancie mal za to, že k odstúpeniu od zmluvy z 11. 06. 2021 pristúpil žalobca v rozpore s § 517 ods. 1 OZ, pretože žalobca neposkytol žalovanej dodatočnú primeranú lehotu na plnenie.

6. Napriek vyššie uvedenému mal súd prvej inštancie za to, že v priebehu sporu prišlo zo strany žalobcu k platnému odstúpeniu od kúpnej zmluvy listom z 15. 09. 2023 po uplynutí márnej výzvy z 18. 08. 2023 a keďže prvé pojednávanie bolo otvorené až 27. 11. 2024, súd prvej inštancie na ňom pripustil zmenu žaloby a žalobného návrhu, pretože mal za to, že nejde o skutkovo náročný spor, v rámci ktorého je

nutné sa vysporiadať najmä s otázkou splatnosti kúpnej ceny a platnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy, pričom pre nepripustenie zmeny žaloby súd nevidel dôvod.

7. Žalovaná podaním zo dňa 10. 06. 2024 namietla premlčanie práva na odstúpenie od kúpnej zmluvy, s ktorým sa súd prvej inštancie vysporiadal tak, že bolo nutné prisvedčiť argumentácii žalovanej, že v tomto prípade premlčanie začína plynúť na ďalší deň po uzavretí zmluvy, pričom toto sa týka nielen premlčania práva na zaplatenie dlhu, ale aj práva na odstúpenie od zmluvy. Aj z rozhodnutia Krajského súdu v Trnave sp. zn. 24Co/116/2018 vyplýva, že: „Dátum splatnosti pôžičky nebol v zmluve dohodnutý, ani inak určený, preto žalobca mohol žalovaného prvýkrát požiadať o vrátenie pôžičky nasledujúci deň po uzatvorení zmluvy o pôžičke v zmysle § 563 Občianskeho zákonníka, t. j. dňa 21. 08. 2008 a v tento deň začala plynúť všeobecná trojročná premlčacia doba v zmysle § 101 Občianskeho zákonníka, ktorá uplynula dňa 21. 08. 2011. Vychádzajúc zo záveru, že v zmluve o pôžičke nebola dohodnutá splatnosť pôžičky, bol v súdenom spore aplikovaný záver o viazanosti začiatku plynutia premlčacej doby na deň splatnosti dlhu. Predmetom premlčania je nepochybne aj právo na odstúpenie od zmluvy o pôžičke, keďže ide o majetkové právo, ktoré sa premlčuje v trojročnej premlčacej dobe (§ 100 ods. 2, § 101 Občianskeho zákonníka). V tomto prípade trojročná premlčacia doba na uplatnenie práva na zaplatenie pôžičky dňa 21. 08. 2011. I keď ustanovenie § 517 ods. 1 Občianskeho zákonníka umožňuje odstúpiť od zmluvy až po dodatočnej primeranej lehote poskytnutej dlžníkovi v omeškaní zo strany veriteľa, nie je možné koniec premlčacej doby pri práve na vrátenie pôžičky a koniec premlčacej doby pri práve na odstúpenie od zmluvy o pôžičke z dôvodu omeškania so zaplatením pôžičky časovo situovať diametrálne odlišne. Nie je teda možné vytvoriť situáciu, že právo na zaplatenie pôžičky zo záväzku bez splatnosti (§ 563 Občianskeho zákonníka) sa premlčí po troch rokoch od vzniku záväzku, ale k premlčaniu práva na odstúpenie od takejto zmluvy pre nezaplatenie pôžičky dôjde najskôr potom, ako veriteľ poskytne dlžníkovi dodatočnú primeranú lehotu na plnenie. Opačný záver by mal za dôsledok, že v prípade splatnosti podľa ustanovenia § 563 Občianskeho zákonníka by mohol veriteľ následky svojej pasivity majúce za následok premlčanie práva naďalej bez časového obmedzenia reparovať odstúpením od zmluvy. Takýto záver je nezlučiteľný s účelom inštitútu premlčania, ktorým je okrem stimulácie veriteľa k rýchlemu (včasnému) uplatneniu jeho práv (podľa zásady vigilanti bus iura) aj snaha predchádzať v konkrétnych prípadoch dôkaznej núdzi na strane veriteľa v súdnom konaní a prispieť k právnej istote účastníkov občianskoprávných vzťahov. Vzhľadom na uvedené, ak veriteľ v prípade záväzku zo zmluvy o pôžičke bez dohody o splatnosti pôžičky zmysle ustanovenia § 563 Občianskeho zákonníka nevyzve dlžníka na vrátenie pôžičky predtým, ako sa právo na jej zaplatenie premlčí, dôjde k premlčaniu práva na odstúpenie od zmluvy o pôžičke pre omeškanie s vrátením pôžičky podľa ustanovenia § 517 ods. 1 Občianskeho zákonníka súčasne s premlčaním práva na jej zaplatenie.“ Vzhľadom na uvedené súd prvej inštancie ustálil, že v kúpnej zmluve z 05. 03. 2012 nebola medzi stranami dohodnutá splatnosť kúpnej ceny a k odstúpeniu od kúpnej zmluvy z 05. 03. 2012 došlo po uplynutí premlčacej doby tak, ako to namietla žalovaná.

8. V intenciách uvedených skutočností súd prvej inštancie žalobu o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti zamietol.

9. O trovách konania rozhodol tak, že žalovanej, ktorá mala v konaní plný úspech, priznal nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu. V tejto súvislosti súd prvej inštancie nevzhliadol žiadne dôvody hodné osobitného zreteľa podľa § 257 CSP, pre ktoré by súd nemal žalovanej nárok na náhradu trov konania priznať. O výške trov rozhodne vyšší súdny úradník podľa § 262 ods. 2 CSP po právoplatnosti tohto rozsudku.

10. Proti tomuto rozsudku podal žalobca v zákonnej lehote odvolanie z dôvodov podľa § 365 ods. 1 písm. h) CSP a domáhal sa, aby odvolací súd napadnutý rozsudok zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Uviedol, že na základe kúpnej zmluvy zo dňa 05. 03. 2012 došlo k prevodu vlastníckeho práva uvedenej nehnuteľnosti zo žalobcu na žalovanú, pričom sa strany kúpnej zmluvy dohodli na kúpnej cene predmetu kúpnej zmluvy vo výške 21 500 eur. Žalovaná splácala kúpnu cenu od 05. 03. 2012 do 01. 06. 2020 vo výške 108 eur mesačne, pričom prestala splácať kúpnu cenu formou splácania úveru v mesiaci jún 2020. Z uvedeného vyplýva, že žalovaná si bola vedomá kúpnej ceny vo výške 21 500 eur a vzhľadom na skutočnosť, že viac ako osem rokov kúpnu cenu splácala formou splácania úveru bola si vedomá aj dátumu splatnosti kúpnej ceny za vyššie uvedenú nehnuteľnosť. K vyššie uvedenému je potrebné uviesť, že v kúpnej zmluve zo dňa 05. 03. 2012, a to konkrétne v ustanovení III. sa uvádza, že „kúpna cena predmetu kúpnej zmluvy bola účastníkmi zmluvy určená dohodou vo

výške 21 500 eur, ktorá sa rovná nesplatenej časti hypotekárneho úveru poskytnutého I. C. J. D.. K., ktorú kupujúca uhradí formou splácania nesplatenej časti poskytnutého úveru.“ Z uvedenej citovanej časti kúpnej zmluvy jednoznačne vyplýva, že žalovaná mala vedomosť o existencii hypotekárneho úveru poskytnutého I. C. J. D. a mala vedomosť aj o výške zostatku hypotekárneho úveru a o výške splátok úveru. Dĺžka splatnosti kúpnej ceny bola upravená v kúpnej zmluve takým spôsobom, že žalovaná uhradí kúpnu cenu formou splácania nesplatenej časti poskytnutého úveru, teda do zaplatenia poslednej splátky poskytnutého hypotekárneho úveru. Neobstojí tvrdenie súdu prvej inštancie, že splatnosť kúpnej ceny dohodnutá nebola a nebola naviazaná ani na plnenie z úverovej zmluvy, pretože citované ustanovenie kúpnej zmluvy nebolo za týmto účelom vyjadrené dostatočne určito a jasne. Podľa žalobcu bol termín splatnosti určený dostatočne určito a jasne uvedený, že kúpna cena bude uhradená formou splácania nesplatenej časti poskytnutého úveru a aj keď v kúpnej zmluve nebolo presne uvedené dokedy má byť kúpna cena zaplatená, vyplýva z nej, že má byť zaplatená uhradením poslednej splátky hypotekárneho úveru. Tu je tiež potrebné uviesť, že žalovaná musela mať vedomosť o výške splátky hypotekárneho úveru ako aj o dátume dokedy má uhrádzať splátky k poskytnutému úveru. Žalovaná za obdobie od 05. 03. 2012 do 01. 06. 2020 uhradila spolu 99 splátok po 108 eur teda, uhradila formou splácania nesplatenej časti poskytnutého úveru sumu vo výške 10 692 eur, pričom kúpna cena bola vo výške 21 500 eur. Z toho vyplýva, že žalovaná si musela byť v roku 2020 vedomá, že nezaplatila celú kúpnu cenu uvedenú v kúpnej zmluve a že má doplatiť kúpnu cenu ešte vo výške 10 808 eur teda ešte 100 splátok vo výške 108 eur alebo jednorázovo. Je pravdou, že v kúpnej zmluve nebola uvedená doba do ktorej má byť zaplatená kúpna cena ale vzhľadom na skutočnosť, že žalovaná mesačne platila rovnakú sumu 108 eur ako splátku nesplatenej časti poskytnutého úveru musela mať vedomosť o výške splátky, ako aj o dĺžke splátkového kalendára určeného I. C. J. D. pri podpise hypotekárneho úveru. Vytkol záver súdu prvej inštancie, že k odstúpeniu od kúpnej zmluvy došlo po uplynutí premlčacej doby s poukazom na rozhodnutie Krajského súdu Trnava sp. zn. 24Co/116/2018, nakoľko tento rozsudok sa vzťahuje na prípad kedy nebol dohodnutý dátum splatnosti pôžičky. V pojednávanom prípade mala žalovaná splácať kúpnu cenu formou splácania nesplatenej časti poskytnutého úveru podľa názoru žalobcu ešte minimálne 8 rokov po 108 eur mesačne, alebo jednorázovo. Nakoľko mala žalovaná vedomosť, že v júni 2020 nedošlo k úplnému zaplateniu dohodnutej kúpnej ceny, a prestala platiť dohodnutú kúpnu cenu, nemohlo podľa názoru žalobcu byť právo na odstúpenie od kúpnej zmluvy premlčané ani v roku 2021 kedy došlo k prvému odstúpeniu od zmluvy ani v roku 2023.

11. Krajský súd v Nitre ako súd odvolací preskúmal rozsudok súdu prvej inštancie, ako aj postup súdu, ktorý mu predchádzal v medziach odvolania podaného žalobcom (§ 379 CSP, § 380 CSP) a po jeho preskúmaní zistil, že odvolanie nie je dôvodné. Rozhodol tak bez nariadenia pojednávania (§ 385 CSP).

12. Podľa § 387 ods. 1 CSP, odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne.

13. V prejednávanej veci sa žalobou, ktorej zmena bola pripustená na pojednávaní dňa 27. 11. 2024, domáhal určenia, že je vlastníkom nehnuteľností bytu č. X na prízemí vo vchode č. X obytného domu so súp. č. XXXX na parcele č. XXXX na ulici F. v H. s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 4920/205100 a so spoluvlastníckym podielom 4920/205100 k pozemku parcely reg. C KN č. 2359 zastavané plochy a nádvoría o výmere 381 m², ktorý je vedený Okresným úradom Komárno, katastrálnym odborom LV č. XXXX, k. ú. H. za súčasnej povinnosti žalobcu zaplatiť žalovanej sumu 10 584 eura do 30 dní od právoplatnosti rozsudku. Žalobca v žalobe tvrdil, že na základe kúpnej zmluvy zo dňa 05. 03. 2012 došlo k prevodu vlastníckeho práva k vyššie uvedenej nehnuteľnosti zo žalobcu na žalovanú, pričom strany sa dohodli na kúpnej cene 21 500 eur. Žalovaná splácala kúpnu cenu od 05. 03. 2012 do 01. 06. 2020 vo výške 108 eur mesačne a prestala splácať kúpnu cenu formou splácania úveru v mesiaci jún 2020. Žalobca vyzval žalovanú na zaplatenie kúpnej ceny najneskôr do 04. 06. 2021 a pre jej nezaplatenie listom z 11. 06. 2021 od zmluvy odstúpil. Následne v priebehu sporu žalobca listom zo dňa 18. 08. 2023 vyzval žalovanú, aby svoj splatný dlh splnila najneskôr do 30. 08. 2023, v opačnom prípade odstúpi od kúpnej zmluvy. Žalovaná výzvu prezvala dňa 23. 08. 2023 a keďže v dodatočnej lehote dlh nespĺnila, žalobca listom zo dňa 15. 09. 2023 odstúpil od zmluvy, ktoré odstúpenie si žalovaná prevzala 28. 09. 2023.

14. Súd prvej inštancie dospel k správne právnemu názoru, že v kúpnej zmluve nebola dohodnutá splatnosť kúpnej ceny. Podľa čl. III kúpnej zmluvy zo dňa 05. 03. 2012 „kúpna cena predmetu kúpnej zmluvy bola účastníkmi zmluvy určená dohodou vo výške 21 500 eur, ktorá sa rovná

nesplatennej časti hypotekárneho úveru poskytnutého od I. C. J. D.. K., zapísaného na LV č. XXXX kat. úz. H. vedenej pod č. L./XXXX, ktorú kupujúca uhradí formou splácania nesplatennej časti poskytnutého úveru. Uvedené skutočnosti predávajúci uznáva a svojim vlastnoručným overeným podpisom potvrdzuje.“ Z uvedeného dojednania nevyplýva dohoda účastníkov zmluvy o splatnosti kúpnej ceny. Je potrebné súhlasiť s názorom súdu prvej inštancie, že splatnosť kúpnej ceny nebola naviazaná ani na plnenie z úverovej zmluvy, a to aj napriek tomu, že na tento úver odkazuje, pretože predmetné ustanovenie zmluvy, aj keď to mohlo byť jeho zámerom, nebolo za týmto účelom vyjadrené dostatočne určito a jasne. Žalobca v odvolaní namietal, že termín splatnosti bol určený dostatočne určito a jasne a kúpna cena mala byť uhradená formou splácania nesplatennej časti poskytnutého úveru, a aj keď v kúpnej zmluve nebolo presne uvedené dokedy má byť kúpna cena zaplatená, vyplýva z nej, že má byť zaplatená uhradením poslednej splátky hypotekárneho úveru. Odvolací súd sa s uvedenou argumentáciou nestotožnil, keďže dojednanie o splatnosti kúpnej ceny v uvedenom znení v zmluve absentovalo. Pokiaľ účastníci mali vôľu upraviť splatnosť kúpnej ceny uvedeným spôsobom, bolo nevyhnutné, aby táto dohoda bola dostatočne a určito vyjadrená v samotnej zmluve. Nemožno opomenúť ani skutočnosť, že ak splátky kúpnej ceny mali byť naviazané na splácanie úveru, výška splátky kúpnej ceny by mala korešpondovať s výškou splátky úveru, ktorá bola v tom čase 446,63 eura, pričom bolo nesporné, že žalovaná od uzavretia kúpnej zmluvy splácala mesačne 108 eur. V tomto smere žalobca tvrdil, že žalovaná riadne uhrádzala splátky kúpnej ceny do 01. 06. 2020, avšak žalovaná v konaní predložila odstúpenie od kúpnej zmluvy zo strany žalobcu zo dňa 15. 05. 2019. Keďže zo zmluvy nevyplýva určitá a jasná dohoda o splatnosti kúpnej ceny, v dôsledku čoho je potom plne aplikovateľný záver, že pokiaľ doba zaplatenia kúpnej ceny nebola dohodnutá ani inak určená, začala plynúť všeobecná trojročná premlčacia doba v zmysle § 101 Občianskeho zákonníka dňom nasledujúcim po vzniku právneho vzťahu z kúpnej zmluvy, teda v danom prípade dňom 10. 03. 2012 (dňa 09. 03. 2012 došlo k podpisu zmluvy žalobcom ako predávajúcim podľa osvedčenia o pravosti podpisu na č. I. 12 spisu napriek jej datovaniu dňa 05. 03. 2012). Uvedené je v súlade s doterajšou judikatúrou (rozhodnutím Najvyššieho súdu ČR z 30. 11. 1981 sp. zn. 3 Cz 99/81 uverejneným v Zbierke súdnych rozhodnutí a stanovísk vydávanej Najvyšším súdom ČSFR, Najvyšším súdom ČR a Najvyšším súdom SR /v dobe do 31.12.1992/ pod č. 28, ročník 1984, vedené aj ako „R 28/84“). Aj podľa judikátu R 91/2004, ak čas splnenia dlhu (záväzku) nebol účastníkmi dohodnutý, ani inak stanovený právnym predpisom alebo určený v rozhodnutí, je dlžník podľa ustanovenia § 563 OZ povinný splniť dlh prvého dňa po tom, čo ho o plnenie veriteľ požiadal; veriteľ mohol svoje právo vykonať vtedy, keď mohol (z objektívneho, nie subjektívneho hľadiska) požiadať o plnenie dlhu, t. j. hneď ako dlh vznikol, takže začiatok plynutia premlčacej doby tu nastáva nasledujúci deň po vzniku právneho vzťahu zo zmluvy o pôžičke, pri ktorej nebola dohodnutá splatnosť predmetu pôžičky.

15. Aplikujúc uvedené právne posúdenie na posudzovaný prípad, uplynula trojročná premlčacia doba na uplatnenie práva na zaplatenie kúpnej ceny dňa 10. 03. 2015. I keď ust. § 517 ods. 1 OZ umožňuje odstúpiť od zmluvy až po dodatočnej primeranej lehote poskytnutej dlžníkovi v omeškaní zo strany veriteľa, nie je možné koniec premlčacej doby pri práve na zaplatenie kúpnej ceny a koniec premlčacej doby pri práve na odstúpenie od zmluvy z dôvodu omeškania so zaplatením kúpnej ceny časovo situovať diametrálne odlišne. Nie je teda možné vytvoriť situáciu, že právo na zaplatenie kúpnej ceny zo záväzku bez splatnosti (§ 563 OZ) sa premlčí po troch rokoch od vzniku záväzku, ale k premlčaniu práva na odstúpenie od takejto zmluvy pre nezaplatenie kúpnej ceny dôjde najskôr potom, ako veriteľ poskytne dlžníkovi dodatočnú primeranú lehotu na plnenie. Opačný záver by mal za dôsledok, že v prípade splatnosti podľa § 563 OZ by mohol veriteľ následky svojej pasivity majúce za následok premlčanie práva naďalej bez časového obmedzenia reparaovať odstúpením od zmluvy. Takýto záver je nezlučiteľný s účelom inštitútu premlčania, ktorým je okrem stimulácie veriteľa k rýchlemu (včasnemu) uplatneniu jeho práv (podľa zásady *vigilantibus iura*) aj snaha predchádzať v konkrétnych prípadoch dôkaznej núdzi na strane veriteľa v súdnom konaní a prispieť k právnej istote účastníkov občianskoprávných vzťahov.

16. Odvolací súd zhodne ako súd prvej inštancie vychádzal zo zistenia, že v tomto prípade premlčanie začína plynúť na ďalší deň po uzavretí zmluvy, pričom toto sa týka nielen premlčania práva na zaplatenie dlhu, ale aj práva na odstúpenie od zmluvy. Pokiaľ žalovaná namietala, že k odstúpeniu od kúpnej zmluvy žalobcom došlo po uplynutí premlčacej doby je potrebné námietku premlčania žalovanej považovať za dôvodnú. V tomto smere žalobca mal odstúpiť od zmluvy listom zo dňa 11. 06. 2021, keď podľa výzvy z 20. 05. 2021 a z 27. 05. 2021 mal vyzvať žalovanú na zaplatenie kúpnej ceny do 28. 06. 2021. V priebehu sporu prišlo zo strany žalobcu k odstúpeniu od kúpnej zmluvy listom z 15. 09. 2023 po uplynutí márnej výzvy na úhradu zo dňa 18. 08. 2023. Z uvedeného vyplýva, že k odstúpeniu od zmluvy listom

zo dňa 11. 06. 2021 ako aj listom zo dňa 15. 09. 2023 došlo po uplynutí premlčacej doby, ktorá uplynula dňom nemožno 10. 03. 2015.

17. V intenciách vyššie uvedených skutočností preto odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdil (§ 387 ods. 1 CSP), vrátane závislého výroku o trovách konania, na ktorý súd prvej inštancie správne aplikoval § 255 ods. 1 CSP.

18. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania bolo rozhodnuté podľa § 396 ods. 1 CSP v spojení s § 262 ods. 1 CSP a § 255 ods. 1 CSP tak, že odvolací súd priznal plne úspešnej žalovanej nárok na ich náhradu proti žalobcovi v rozsahu 100 %. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, a to samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník v zmysle § 262 ods. 2 CSP.

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

Poučenie:

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon v § 420 až § 423 CSP pripúšťa. Dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

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.

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).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom. To neplatí, ak je dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa; ak je dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa; ak je 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 ods. 2 CSP).