

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 3Co/84/2024
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1514212144
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 09. 2025
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Roman Bolebruch
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2025:1514212144.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Romana Bolebrucha a sudcov Mgr. Patricie Skotnickej a JUDr. Miroslavy Saxovej v spore žalobcu: Súkromné gymnázium Mercury, IČO: 30 843 201, Zadunajská 27, P. O. Box 90, Bratislava, zast. FELŠÖCI & Partners, s.r.o., IČO: 47 254 203, advokátskou kanceláriou so sídlom Bajkalská 31, Bratislava, proti žalovanému: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, IČO: 00 603 481, Primaciálne námestie č. 1, Bratislava, zast. LEGATE, s.r.o., IČO: 35 846 909, Dvořákovo nábřeží 8/A, Bratislava, o určenie neplatnosti odstúpenia od zmluvy, na odvolanie žalobcu proti rozsudku Mestského súdu Bratislava IV zo dňa 24.1.2024, č. k. B5-49C/255/2014-702, takto

rozhodol:

I. Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie m e n í tak, že určuje, že právny úkon žalovaného zo dňa 28.10.2013, ktorým pod č. W. M. XXXXX/XX-XXXXXX odstúpil od kúpnej zmluvy č. XX-XX-XXXX-XX-XX zo dňa 5.2.1999, je neplatný.

II. Žalobcovi p r i z n á v a proti žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie zamietol žalobu, ktorou sa žalobca domáha určenia, že právny úkon žalovaného zo dňa 28.10.2013, ktorým pod č. W. M. XXXXX/XX-XXXXXX (ďalej len „odstúpenie“) odstúpil od kúpnej zmluvy č. XX-XX-XXXX-XX-XX zo dňa 5.9.1999, je neplatný. Žalovanému priznal voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania vedeného pred súdom prvej inštancie a pred odvolacím súdom v rozsahu 100 %.

2. Svoje rozhodnutie s odkazom na ust. § 3 ods. 1, § 34, § 36 ods. 1, 2, 5, § 37 ods. 1, § 39, § 40a, § 41, § 44 ods. 1, § 45 ods. 1, § 48 ods. 1, 2, § 100 ods. 1, § 101, § 517 ods. 1 zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „OZ“) a vykonané dokazovanie odôvodnil tým, že napadnuté odstúpenie od kúpnej zmluvy je platným a účinným právnym úkonom. Úvodom označil za nevyhnutné podrobiť súdnemu prieskumu kúpnu zmluvu, od ktorej malo byť odstúpené, a to s poukazom na možnosť odstúpenia len od platne uzatvorenej zmluvy. Uviedol, že žalovaný svoju procesnú obranu po rozhodnutí odvolacieho súdu doplnil námietkou absolútnej neplatnosti kúpnej zmluvy. Prvoinštančný súd sa však s jeho argumentáciou nestotožnil majúc za to, že kúpna zmluva je platným právnym úkonom. Žalovaný nedôvodne namietal absenciu schválenia predaja nehnuteľností zo strany mestského zastupiteľstva (ďalej len MsZ“), keď zo samotného znenia kúpnej zmluvy (čl. VIII ods. 1) vyplýva, že predaj predmetných pozemkov žalobcovi bol schválený a neoddeliteľnou súčasťou kúpnej zmluvy bolo aj uznesenie MsZ č. 850/1998 obsahujúce súhlas na daný predaj. Platnosť a účinnosť nadobudla kúpna zmluva dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami, t. j. dňa 5.2.1999, pričom zmluvné strany boli ňou viazané (čomu zodpovedá znenie čl. VII ods. 4 kúpnej zmluvy) a čo nepochybne vyplýva aj z úkonov zmluvných strán do uzavretia dodatku č. 1 dňa 27.1.2000. Neskoršia dohoda o zmene účinnosti nemôže

mať podľa súdu vplyv na fakt, že účinnosť zmluvy trvala už 1 rok pred dňom uzavretia dodatku č. 1, navyiac v prípade nesprávnej formulácie týkajúcej sa dohody zmluvných strán o účinnosti predmetnej zmluvy nemá vplyv na jej platnosť. V konaní považoval za nesporné, že znenie kúpnej zmluvy i dodatku č. 1 pripravoval žalovaný, pričom neplatnosti sa podľa § 40a OZ nemôže dovolávať ten, kto ju spôsobil. Za nemožný v zmysle § 37 ods. 2 OZ nepovažoval súd prvej inštancie ani predmet kúpnej zmluvy, ktorým bol predaj a kúpa konkrétnych existujúcich nehnuteľností, t. j. existujúce a možné plnenie. Nakoľko súd prvej inštancie nevzhladol žiaden dôvod neplatnosti posudzovanej kúpnej zmluvy v znení dodatku č. 1, vyhodnotil ju ako platný a účinný právny úkon a v zmysle záväzného právneho názoru odvolacieho súdu ako právny úkon nezrušený od samého začiatku podľa nevyvrátenej zákonnej domnienky podľa § 47 ods. 2 OZ v spojení s § 48 ods. 2 OZ.

3. V ďalšom sa súd prvej inštancie zaoberal žalobcom vznesenou námietkou premlčania vo vzťahu k márnemu uplynutiu premlčacej lehoty na odstúpenie od kúpnej zmluvy, na ktorú žalovaný žiadal neprihliadnuť s ohľadom na výnimočné okolnosti prípadu zakladajúce aplikáciu ust. § 3 ods. 1 OZ, keď žalovaný nezavinil márne uplynutie premlčacej doby vo vzťahu k odstúpeniu, nakoľko svoj zámer odstúpiť od kúpnej zmluvy jasne a výstižne vyjadril už v liste zo dňa 21.7.2003 (exp. 23.7.2003), ktorý bol žalobcovi riadne doručený, pričom žalobca ho žiadnym spôsobom nerozporoval, sám si ho osvojil a prezentoval ho vo svojich vyjadreniach a spravoval sa ním. Prvoinštančný súd v tejto súvislosti poukázal na posun vo vývoji aplikačnej praxe, keď za prekonaný je možné vyhodnotiť právny názor obsiahnutý v rozhodnutí NS SR sp. zn. 1Cdo/148/2004, ktorým dovolací súd vyslovil, že „dôvodné vznesenie námietky premlčania v občianskom súdnom konaní (§ 100 ods. 1 OZ) nemožno považovať za konanie, ktoré je v rozpore s dobrými mravmi v zmysle § 3 ods. 1 OZ“, keď je možné sledovať postupné odkláňanie sa od daného právneho názoru, a to priamo v rozhodnutiach NS SR (napr. sp. zn. 3Cdo/41/2012 (ZSP 1/2015), sp. zn. 7Cdo/226/2016 z 13.12.2017, sp. zn. 3Cdo/137/2017 z 22.3.2018, sp. zn. 2Cdo/249/2014 z 30.7.2015, sp. zn. 5Cdo/151/2012 z 9.12.2015, sp. zn. 3Cdo/441/2013 z 31.3.2016). Do pozornosti dal tiež názor ÚS SR, že vo všeobecnosti nie je vylúčené, aby vznesenie námietky premlčania žalovaným mohlo byť považované za konanie, ktoré je v rozpore s dobrými mravmi, pretože výkon žiadneho práva nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi. O takýto prípad však môže ísť iba výnimočne. V rozpore s dobrými mravmi môže byť však len taký výkon práva účastníkom v občianskom súdnom konaní, ktorý je výrazom zneužitia tohto práva na úkor druhého účastníka konania, pričom vo vzťahu k vznesenej námietke premlčania môže o takýto prípad ísť len vtedy, ak druhý účastník konania márne uplynutie premlčacej doby nezavinil a voči nemu by za tejto situácie priznanie účinkov premlčania bolo neprimerane tvrdým postihom. Pre posúdenie tejto primeranosti je potrebné vychádzať z konkrétnych okolností prípadu, najmä vziať do úvahy charakter uplatneného práva, jeho rozsah a dôvody, pre ktoré právo nebolo uplatnené pred uplynutím premlčacej doby (II. ÚS 176/2011, IV. ÚS 542/2013). Z nálezu ÚS SR sp. zn. III. ÚS 44/2017 z 21.11.2017 vyplýva, že v rovine jednoduchého práva je totiž nutné pre účely dodržania už uvedených princípov starostlivo posudzovať individuálne okolnosti daného prípadu cez uvedenú prizmu kogentného ustanovenia § 3 ods. 1 OZ zakotvujúceho zásadu súladného výkonu práv s dobrými mravmi, ktoré je v rovine jednoduchého pod ústavného práva odrazom zhora vymedzenej ústavnej požiadavky nájsť spravodlivé riešenie. Ústavnoprávne je teda ustanovenie § 3 ods. 1 OZ tým miestom, skrz ktoré sú všeobecné súdy povinné nechať preniknúť ideu materiálneho právneho štátu do interpretácie a aplikácie pod ústavného práva. Len napĺňaním idey spravodlivosti právo a prípadne súdy plnia svoju funkciu, pretože ich rozhodnutia sú akceptovateľné väčšinou mienkou. Vo všeobecnosti sa uplatnenie námietky premlčania prieči dobrým mravom v tých výnimočných prípadoch, v ktorých je výrazom zneužitia tohto práva na úkor účastníka, ktorý márne uplynutie premlčacej doby nezavinil. Ustanovenie § 3 ods. 1 OZ je všeobecným ustanovením hmotnoprávnej povahy, ktoré dáva súdu možnosť posúdiť, či výkon subjektívneho práva je v súlade s dobrými mravmi a v prípade, ak to tak nie je, požadovanú ochranu odoprieť. Postup podľa uvedeného ustanovenia má miesto iba v ojedinelých a vo výnimočných prípadoch, a to vtedy, ak vznesenie námietky premlčania nesie znaky zneužitia tohto práva. Výrazom zneužitia práva v neprospech toho účastníka, ktorý márne uplynutie premlčacej doby nezavinil, a voči ktorému by nepriznanie jeho nároku súdom v dôsledku uplynutia premlčacej doby bolo neprimerane tvrdým postihom v porovnaní s rozsahom a charakterom uplatňovaného práva a dôvodmi, pre ktoré svoje právo včas neuplatnil (prípadne, kedy k výkonu práva založeného zákonom dochádza z iných dôvodov, než je dosiahnutie hospodárskych cieľov), či uspokojenia iných potrieb, kedy hlavnou alebo aspoň prevažujúcou motiváciou je úmysel poškodiť, či znevýhodniť povinnú osobu (tzv. šikanózný výkon práva). Tieto okolnosti musia byť naplnené v takej výnimočnej intenzite, aby bol odôvodnený tak významný zásah do princípu právnej istoty, akým je odopretie práva uplatniť námietku premlčania. Preto pre odopretie účinkov vznesenej námietky

premlčania z dôvodu rozporu s dobrými mravmi sú rozhodujúce individuálne okolnosti, za ktorých bola námietka premlčania uplatnená (rozsudok NS SR sp. zn. 3Cdo/441/2013 zo dňa 31.3.2016). Prvoinštančný súd v súlade s označeným názorom ÚS SR považoval za samozrejmu a určujúcu pre hľadanie práva potrebu vychádzať z individuálnych rozmerov prejednávaneho prípadu, ktoré sú založené na konkrétnych skutkových zisteniach. V danej veci tak bolo potrebné prihliadnuť na špecifické okolnosti daného prípadu a zároveň v zmysle pokynov odvolacieho súdu starostlivo prihliadnuť aj na všetky okolnosti týkajúce sa vývoja zmluvného vzťahu strán sporu. Z vykonaného dokazovania zistil, že od uzavretia kúpnej zmluvy dňa 5.2.1999 v znení jej dodatku zo dňa 27.1.2000 do podania návrhu na klad vlastníckeho práva dňa 29.5.2013 si žalobca svoju základnú povinnosť v podobe úhrady kúpnej ceny ani sčasti nesplnil, zároveň bolo nesporným, že strany sporu od roku 2003 do roku 2011 sa riadili zhodne právnym názorom vychádzajúcim z nevyvrátiteľnej právnej domnienky vyplývajúcej z ust. § 47 ods. 2 OZ o odstúpení od kúpnej zmluvy, v dôsledku čoho došlo k jej zrušeniu od samého začiatku podľa § 48 ods. 2 OZ. V konaní mal za preukázané, že sporové strany v období cca 10 rokov sa predmetnou kúpnu zmluvou v znení dodatku č. 1 neriadili, ale všetky ich právne úkony zodpovedali stavu vychádzajúcemu z presvedčenia o zrušení kúpnej zmluvy, a to či už opätovná žiadosť o schválenie odkúpenia predmetných pozemkov zo strany žalobcu, uzavretie nájomných zmlúv na pozemky, ktoré boli predmetom prevodu, neuplatnenie si sankcie za neuhradenie kúpnej ceny v podobe zmluvnej pokuty. Navyiac zo samotných stanovísk (písomných podaní, prednesov) právneho zástupcu žalobcu v konaniach vedených pred bývalým Okresným súdom Bratislava V vyplýva, že ešte v novembri 2011 sa riadil výkladom, z ktorého vyplývalo zrušenie medzi stranami uzavretej kúpnej zmluvy zo zákona podľa § 47 ods. 2 v spojení s § 48 ods. 2 OZ. V prejednávanej veci sám právny zástupca prezentoval svoje právo na zmenu právneho názoru, čo mu nie je možné uprieť, avšak zo všetkých okolností prejednávanej veci prvoinštančný súd uzavrel, že žalovaný do podania návrhu na vklad vlastníckeho práva v prospech žalobcu v roku 2013 (resp. do doručenia výzvy zo správy katastra) vychádzajúc z postoja žalobcu ešte v novembri 2011 (t. j. po uplynutí premlčacej lehoty na odstúpenie od zmluvy a na úhradu kúpnej ceny), nemohol v čase plynutia premlčacej lehoty na odstúpenie od kúpnej zmluvy, v čase aplikácie odlišnej judikatúry a právnej praxe týkajúcej sa ust. § 47 ods. 2 OZ predpokladať zmenu judikatúry, rovnako zmenu právneho názoru žalobcu a z toho vyplývajúce podanie návrhu na vklad vlastníckeho práva. Navyiac v období, keď účastníci zmluvy zhodne mali za to, že kúpna zmluva je zrušená od počiatku, čomu napovedala aj vtedajšia judikatúra a právna prax, by nebol naplnený základný predpoklad platnosti a účinnosti hmotnoprávneho úkonu odstúpenia od zmluvy spočívajúci v platnosti zmluvy, od ktorej zmluvná strana odstupuje. Z uvedeného vyvodil, že v konaní boli preukázané také dôvody a okolnosti, pre ktoré možno považovať vznesenie námietky premlčania žalobcom vo vzťahu k uplynutiu lehoty na odstúpenie od kúpnej zmluvy za výkon práva, ktorý je v rozpore s dobrými mravmi (§ 3 ods. 1 OZ). Dodal, že ak by súd bezvýhradne akceptoval žalobcom vznesenú námietku premlčania, aproboval by konanie žalobcu, ktoré je v okolnostiach prípadu contra bonos mores. Z uvedených dôvodov na námietku premlčania neprihliadol a právo žalovaného na odstúpenie od zmluvy uzavrel ako nepremilčané.

4. V ďalšom sa súd prvej inštancie zaoberal argumentáciou žalobcu o neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy, v ktorej namietal niekoľko dôvodov zakladajúcich podľa neho neplatnosť tohto právneho úkonu, a to a) nedoručenie odstúpenia žalovanému, b) jeho neurčitost' a nezrozumiteľnosť, absenciu jasného dôvodu odstúpenia, c) absenciu zmluvného či zákonného dôvodu na odstúpenie, d) nechválenie odstúpenia MsZ a zároveň namietal aj nepredloženie originálu odstúpenia, na základe čoho nemohol preskúmať pravosť danej listiny a ani podpis podpisujúcej osoby. Z vykonaného dokazovania mal za preukázané doručenie predmetného odstúpenia od kúpnej zmluvy žalobcovi v súlade s § 45 os. 1 OZ, keďže predmetná listina bola žalobcovi doručená uložením zásielky na pošte dňa 7.11.2013, odkedy mal žalobca možnosť oboznámiť sa s obsahom zásielky, ktorá bola žalovanému vrátená dňa 26.11.2013 s označením „zásielka neprevzatá v odbernej lehote“, strany sporu si pritom spôsob doručovania písomností v kúpnej zmluve neupravili a rovnako zo žiadneho ustanovenia kúpnej zmluvy nevplývala žalovanému povinnosť doručovať žalobcovi zásielky na P. O. Box, ktorý nebol navyiac ani v kúpnej zmluve pri označení žalobcu uvedený. V prípade prevzatia zásielky by žalobca disponoval originálom odstúpenia od kúpnej zmluvy, čo v konaní namietal. K žalobe bola doložená fotokópia, pričom osvedčená fotokópia odstúpenia od zmluvy bola žalovanému doručená v priebehu konania zo strany súdu dňa 14.7.2014. K obsahovej stránke odstúpenia od zmluvy uviedol, že z jeho textu jasne, zrozumiteľne a nezameniteľne vyplýva, že žalovaný odstupuje od kúpnej zmluvy č. XX-XX-XXXX-XX-XX uzatvorenej dňa 5.2.1999, rovnako dôvod odstúpenia spočívajúci v neuhradení kúpnej ceny v termíne dojednanom v kúpnej zmluve (31.3.1999) a poskytnutí dodatočnej lehoty na úhradu kúpnej ceny zakomponovanej do dodatku č. 1 uzavretého dňa 27.1.2000, ktorým bola lehota na uhradenie celej kúpnej ceny predĺžená

na termín najneskôr do 31.5.2000. Žalovaný navyše jasne formuloval okrem už uvedeného, že „Kupujúci si povinnosť úhrady kúpnej ceny za prevádzané nehnuteľnosti nesplnil ani v dodatočnej lehote. Hlavné mesto SR Bratislava odstupuje od Kúpnej zmluvy v súlade s § 48 a § 517 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a podľa čl. IV Odstúpenie od zmluvy ods. 1 Kúpnej zmluvy zo dňa 5.2.1999 z dôvodu, že kupujúci si povinnosti, ku ktorým sa v Kúpnej zmluve v znení jej dodatku zaviazal, nikdy neplnil“. Podľa prvoinštančného súdu z uvedeného textu by i osoba právne neznalá mala dospieť k záveru o nezameniteľnom dôvode odstúpenia žalovaného od kúpnej zmluvy. V odstúpení bol aj odkaz na čl. IV. ods. 1 kúpnej zmluvy a zákonné ustanovenia § 48 a § 517 OZ, čím bol tiež jasne definovaný dôvod odstúpenia od zmluvy spočívajúci v neuhradení kúpnej ceny, pričom neuhradenie kúpnej ceny v čase odstúpenia nebolo medzi stranami sporným skutkovým tvrdením. Prvoinštančný súd sa nestotožnil ani s názorom žalobcu o potrebe vyčíslenia, či už kúpnej ceny, zmluvných sankcií alebo iných špecifikácií v predmetnom odstúpení. Kvalifikovanie odstúpenia zo strany žalobcu ako nedostatočne určité, nezrozumiteľné s absenciou nevyčerpateľne a nezameniteľne jasného dôvodu odstúpenia preto vyhodnotil iba ako účelové.

5. K námietke neposkytnutia dostatočne primeranej lehoty na úhradu kúpnej ceny v súlade s čl. IV. ods. 1 kúpnej zmluvy, resp. § 517 ods. 1 OZ ako podmienky pre odstúpenie od kúpnej zmluvy prvoinštančný súd uviedol, že v konaní mal za preukázané, že žalovaný ako predávajúci sa domáhal voči žalobcovi ako kupujúcemu aj súdnou cestou úhrady kúpnej ceny v konaní vedenom pred bývalým Okresným súdom Bratislava V pod sp. zn. 15C/420/1999, čím žalobu v danom konaní vyhodnotil nepochybné ako výzvu na úhradu kúpnej ceny a argumentáciu žalobcu o absencii výzvy na úhradu kúpnej ceny ako nedôvodnú. Minimálne od doručenia danej žaloby mal žalobca vedomosť o domáhaní sa úhrady kúpnej ceny, žalobca nespochybnil tvrdenia žalovaného o dôvode späťvzatia predmetnej žaloby spočívajúcom v dojednaní uzavretia dodatku, ktorým sa upravil dátum splatnosti kúpnej ceny. Medzi stranami nebola dojednaná osobitná forma/ spôsob akým má byť v zmysle čl. IV. ods. 1 kúpnej zmluvy poskytnutá dostatočne primeraná lehota na úhradu kúpnej ceny, t. j. nebola vylúčená forma dodatku ku kúpnej zmluve. Rovnako § 517 ods. 1 OZ neupravuje spôsob poskytnutia dostatočne primeranej lehoty dlžníkovi. Prvoinštančný súd dospel k záveru, že uzavretím dodatku č. 1, ktorému predchádzala dohoda sporových strán v rámci konania vedeného pod sp. zn. 15C/450/1999 o zmene termínu splatnosti kúpnej ceny (po uplynutí pôvodnej lehoty na úhradu- č. I. 122-127), bola splnená podmienka poskytnutia dodatočnej primeranej lehoty na úhradu kúpnej ceny, či už v zmysle ust. čl. IV. ods. 1 kúpnej zmluvy alebo ust. § 517 OZ. Vychádzajúc z uvedeného mal súd prvej inštancie za to, že podmienky dojednané medzi účastníkmi zmluvy v čl. IV. ods. 1 kúpnej zmluvy a zároveň podmienky kladené zákonom v ust. § 517 OZ pre odstúpenie od zmluvy v prípade omeškania boli v danom prípade zo strany žalovaného ako veriteľťa splnené. Nastal preto nielen zmluvný dôvod, ale i zákonný dôvod na odstúpenie od kúpnej zmluvy zo strany žalovaného. Ako nedôvodnú prvoinštančný súd vyhodnotil aj námietku žalobcu o absencii rozhodnutia MsZ o schválení predmetného odstúpenia od kúpnej zmluvy poukazujúc na znenie kúpnej zmluvy a jej dodatku, v ktorom bolo priamo zakomponované právo odstúpiť od kúpnej zmluvy a podmienky, za splnenia ktorých k nemu mohlo dôjsť, pričom v zmysle čl. VIII. daný predaj bol MsZ schválený. Navyše z uznesenia MsZ č. 468/2016 zo dňa 28.4.2016 (č. I. 177) vyplývala podľa názoru súdu vôľa pokračovať v súdnom konaní o neplatnosť odstúpenia od kúpnej zmluvy, čím dalo MsZ jednoznačne najavo schválenie sporného odstúpenia od kúpnej zmluvy. Žalobu o určenie neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy žalovaným z uvedených vyhodnotil ako nedôvodnú. O nároku na náhradu trov konania rozhodol podľa § 470 ods. 1, § 255 ods. 1, § 257, § 262 ods. 1, 2, § 396 ods. 3 CSP a v konaní plne úspešnému žalovanému priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 % s tým, že dôvody hodné osobitného zreteľa pre aplikáciu ust. § 257 CSP v danom spore nevzhládol.

6. Proti uvedenému rozsudku podal v zákonnej lehote odvolanie žalobca, ktorý z odvolacích dôvodov uvedených v § 365 ods. 1 písm. b), f) a h) CSP žiadal napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie zmeniť tak, že súd žalobe vyhovie. Namietal nepreskúmateľnosť a zmätočnosť rozsudku v časti, v ktorej odôvodnil neprihliadnutie na námietku premlčania pre jej rozpor s dobrými mravmi. Bol toho názoru, že súd prvej inštancie nijako neodôvodnil, prečo a podľa čoho vyhodnotil neuhradenie kúpnej ceny za v rozpore s dobrými mravmi. Podľa názoru žalobcu samotné neuhradenie kúpnej ceny nie je samo o sebe dôvodom pre záver, že ide o konanie v rozpore s dobrými mravmi a už vôbec nie je dôvodom výnimočným (ojedinelým, špecifickým a veľmi závažným) pre takéto konštatovanie. Nanajvýš ide totiž o porušenie záväzkového vzťahu medzi dvoma zmluvnými stranami, na ktorého nápravu existujú dostupné právne prostriedky. Samotný žalobca poukazoval aj na to, že na základe dvoch následne uzavretých nájomných zmlúv na predmet kúpy (zmluva o dlhodobom nájme pozemku na 30 rokov z roku 2004 a zmluva o nájme

pozemkov na 5 rokov z roku 2005) platil i platí žalovanému nájomné, ktoré už v písomnom vyjadrení z 13.2.2017 vyčíslil k roku 2017 na celkovú sumu 91.196,95 eura, pričom kúpna cena predstavovala 97.158 eur, dnes platí nájomné za necelých ďalších 7 rokov (2017-2024), čím sa kúpna cena už aj výrazne presiahla. Navyiac dodal, že žalobca predsa len kúpnu cenu žalovanému počas tohto sporu v roku 2022 opakovane aj zaplatil a aj naďalej má záujem ju zaplatiť, avšak žalovaný ju opakovane vrátil. Po celý čas žalobca znáša aj nezanedbateľné náklady udržiavania predmetných pozemkov- trávinatej a stromovej plochy v riadnom stave. Žalobca pritom v konaní tvrdil (a uvedené nebolo medzi stranami sporné), že návrh do katastra nehnuteľností sa nepodával a tým sa kúpna cena ani neuhrádzala z dôvodu, že na predmete kúpy sa nachádzala pôvodná trafostanica (nevybudovaná žalobcom), ktorá bránila riadnemu užívaniu časti predmetu kúpy, a teda vyžadovala si preloženie (k čomu došlo oveľa neskôr na obrovské náklady žalobcu). Aj z tohto dôvodu strany čakali, ako sa to vyrieši (trafostanica sa preloží), a aj preto sa kúpna zmluva do katastra nepodávala. Následne sa otázka kúpnej ceny medzi stranami formálne neriešila a až do jej podania na kataster tak „spočívala“ niekoľko rokov. Žalovaný mal pritom možnosť kúpnu cenu vymáhať, čo aj spravil, keďže dňa 18.10.1999 podal na súd žalobu na zaplatenie kúpnej ceny, pričom túto následne vzal späť a konanie bolo uznesením súdu zo dňa 26.4.2000 zastavené. Strany súčasne dňa 27.1.2000 uzavreli dodatok ku kúpnej zmluve, ktorým predĺžili splatnosť kúpnej ceny do 31.5.2000, avšak následne sa už opäť kúpnej ceny a kúpnej zmluve ako takej nevenovali. Riadne vymáhanie zaplatenia kúpnej ceny, a teda nebdelosť a nestarostlivosť žalovaného (aj v zmysle zásady bdelym patrí právo), tak nemôže byť vyhodnocovaná v neprospech žalobcu pri posudzovaní dobrých mravov len v tom smere, že žalobca neplnil čo mal. Rovnako z odôvodnenia napadnutého rozsudku výslovne nevedno, či skutočnosť, že obe strany sporu sa riadili právnym názorom, že kúpna zmluva bola zrušená v zmysle § 48 ods. 2 OZ, a na základe čoho, je konaním žalobcu v rozpore s dobrými mravmi. Tento dôvod neprihliadnutia na námietku premlčania je pritom v rozpore s prvým dôvodom, pretože predpokladá, že kúpna zmluva už zanikla a práve preto sa nemala platiť kúpna cena (pri prvom dôvode mu súd vytkol nezaplatenie kúpnej ceny, čím kúpna zmluva musela existovať). Ide navyiac o principiálne iný dôvod ako je ten prvý. Pasivita zmluvných strán ohľadom kúpnej zmluvy však podľa žalobcu nemôže byť okolnosťou v jeho neprospech, ak žalovaný tvrdí, že od kúpnej zmluvy odstúpil oneskorene. Za konanie v rozpore s dobrými mravmi nemožno považovať ani prípadný postoj právneho zástupcu žalobcu a jeho zmenu v iných súdnych konaniach, kedy navyiac nešlo o výslovný postoj/ prejav vôle samotného žalobcu adresovaný žalovanému. V tejto súvislosti poukázal na právny názor vyslovený odvolacím súdom v zrušujúcom uznesení, v ktorom zdôraznil, že právna úprava ust. § 47 ods. 1, 2 OZ bola rovnaká v dobe uzatvorenia predmetnej zmluvy (5.2.1999), v dobe kedy uplynula lehota stanovená v ods. 2 zmluvy (5.2.2002), v dobe odstúpenia žalovaného od kúpnej zmluvy (28.10.2013), v dobe rozhodovania prvoinštančného súdu (19.10.2016) a aj v dobe rozhodovania odvolacieho súdu a nedošlo v danom čase k zmene právnej úpravy a ust. § 47 OZ sa netýka a ani netýkalo zmlúv o prevode nehnuteľností. Preto podľa žalobcu bol rovnako irelevantný aj prípadný odlišný právny názor alebo správanie sa akejkoľvek zo zmluvných strán tejto kúpnej zmluvy (alebo ich právnych zástupcov), pretože posúdenie je vecou jedine súdu. Na uvedenom by hypoteticky nič nemenil ani prípad, ak by napr. žalobca žalovaného aj výslovne presviedčal o tom, že kúpna zmluva bola zrušená a táto pritom v skutočnosti podľa práva nikdy zrušená nebola. Právny názor alebo postoj niektorej zo zmluvných strán nemôže založiť nevyvrátiteľnú domnienku, že kúpna zmluva bola zrušená, ak právne pravidlo znie a vykladá sa inak. V každom prípade podľa žalobcu však šlo nanajvýš o právnu alebo akademickú polemiku, ale nie o porušenie dobrých mravov, ktoré by zakladalo dôvod neprihliadania na žalobcom vznesenú námietku premlčania. V tomto si podľa neho odporuje aj samotný súd, pretože ak by žalovaný mal za to, že kúpna zmluva bola skutočne zrušená, tak by od nej predsa neodstupoval a súd by sa s námietkou premlčania nevysporiadal tak, že je v rozpore s dobrými mravmi, ale tak, že je po zrušení kúpnej zmluvy už bezpredmetná. Viazaný bol však právnym názorom odvolacieho súdu, aj keď možno badať, že súd prvej inštancie zjavne od počiatku nechcel žalobe vyhovieť, keďže už v prvom rozsudku neprípustne aplikoval ust. § 47 OZ a nad rámec polemizoval nad tým, ako žalobca má možnosť nadobudnúť vlastnícke právo k viac ako 11.600 m² pozemkom v hlavnom meste SR a v druhom rozsudku z tohto názoru o nepoužití ust. § 47 OZ aj tak „vykľučoval“ tým, že námietka premlčania je výkon práva v rozpore s dobrými mravmi a žalobcovi nárok aj tak nepriznal. Uvedené podľa neho vzbudzuje pochybnosti o nestrannosti súdu a o tom, či je v danej veci nestranným arbitrom, keďže zjavne nárok žalobcovi nechce priznať za žiadnych okolností a celý svoj postoj prispôsobuje žalovanému, čím tak narušil rovnosť zbraní. Rozpor námietky premlčania s dobrými mravmi považoval neodôvodnený konkrétnym a relevantným spôsobom a rozsudok v tomto smere označil za nepreskúmateľný, nie je možné z neho zistiť, akého závažného protispoločenského konania sa žalobca voči žalovanému dopustil v tom smere, aby súd jeho námietke premlčania nevyhovel a posúdil ju ako rozpornú s dobrými mravmi. V konaní podľa neho

nebol produkovaný žiaden dôkaz, ktorý by preukazoval protiprávne správanie žalobcu voči žalovanému v kontexte porušenia dobrých mravov (a už vôbec nie výnimočného) a takéto konanie v napadnutom rozsudku neuviedol ani prvoinštančný súd, čím rozhodnutie zaťažil aj vadou zmätočnosti a nesprávnymi skutkovými závermi. Uviedol, že od začiatku sleduje voči žalovanému poctivý zámer vybudovať na daných pozemkoch pri budove školy v jeho vlastníctve športový areál, ktorý by mal ako súčasť rozsiahlej zelene slúžiť tak spoločenským potrebám detí, školy ako i širokej verejnosti, čo sa žiaľ kvôli prístupu žalovaného (jeho nesúhlasných stanoviskách ako zapísaného vlastníka pozemkov v ešte prebiehajúcich správnych konaniach) doposiaľ nepodarilo. Zdôraznil, že nikdy nemal záujem na daných pozemkoch, ktoré sú trávnatou a stromovou zeleňou, uskutočniť nejaký developerský projekt. Naopak poukázal na správanie žalovaného, ktorý mu pôvodne odsúhlasený, všeobecne prospešný a poctivý zámer vybudovania športového areálu rozsiahlymi úkonmi maril i marí, z čoho mal súd prvej inštancie vyvodiť záver, že je to žalovaný, ktorý sa dopustil porušenia dobrých mravov voči žalobcovi, ktorému mal preto poskytnúť súdnu ochranu. Poukázal na to, že žalobcom plánovaná realizácia športového areálu je v súlade s územnoplánovacími podkladmi a nie je možné konštatovať ani jej rozpor s verejným záujmom. V ďalšom poukázal aj na návrh na nariadenie neodkladného opatrenia z dôvodu, že na pozemku, ktorý je predmetom kúpnej zmluvy došlo k svojvoľnému umiestneniu dopravných značiek vyznačujúcich parkovacie miesta umožňujúce parkovanie 48 osobných motorových vozidiel, čo spôsobilo, že v areáli školy parkuje množstvo cudzích áut a má do neho prístup množstvo cudzích osôb. Napriek tomu, že k nariadeniu predmetného neodkladného opatrenia zo strany súdu pre konštatovaný nedostatok právomoci nedošlo, aj naďalej dochádza k ohrozovaniu a nebezpečenstvu ujmy na zdraví a živote detí, žiakov, učiteľov, rodičov a širšej verejnosti, znemožneniu prístupu k protihľým pozemkom a obrovskému riziku vzniku akejkoľvek ďalšej ujmy, pričom regulácia daného parkovania nastala bez akejkoľvek diskusie avšak so súhlasom a určením žalovaného. Za obrovský problém označil aj spevnenú plochu označovanú žalovaným ako cesta, umiestnenú na pozemku parc. č. XXXX, ktorá slúži ako prístupová cesta zo E. U. k hlavnému vstupu do budovy školy, a ktorou je súčasne možné dostať sa peši podchodom na S. U. k blízkemu nákupnému centru F.. Táto komunikácia nebola pritom spomínaná ani v kúpnej a ani v nájomných zmluvách, neexistuje k nej žiadna dokumentácia a ohľadom nej nebol medzi stranami upravený právny režim, aj napriek tomu, že tvorí súčasť školského areálu žalobcu. Nakoľko táto komunikácia nie je oplotená a vstup na ňu nie je regulovaný, akákoľvek osoba sa priamo z nej dostane do areálu školy i na pozemok parc. č. XXXX/XX, kde je rozsiahla udržiavaná trávnatá plocha, na ktorej má byť v budúcnosti športový areál žalobcu. Za daných okolností nemožno v žiadnom prípade vyhodnocovať konanie žalobcu ako šikanóznny výkon práv, naopak je to žalovaný, ktorý najprv predmetné pozemky predal žalobcovi za účelom vybudovania športového areálu a následne robí všetky kroky, aby daný areál nebol zjavne nikdy vybudovaný, a preto nadobudnutie vlastníckeho práva žalobcu k daným pozemkom aj na podklade tohto konania bude predstavovať jednu z množstva satisfakcií, ktoré žalobca môže od žalovaného obdržať.

7. Pre prípad, ak by sa odvolací súd nestotožnil s jeho odvolacou argumentáciou ohľadom riadneho výkonu práva vznesením námietky premlčania žalobcom, namietať aj nesprávne právne posúdenie námietky žalobcu o absencii rozhodnutia MsZ o schválení predmetného odstúpenia. Prvoinštančnému súdu vytkol, že len veľmi stručne k tejto námietke uviedol, že právo odstúpiť od kúpnej zmluvy bolo priamo zakomponované v jej znení a dodatku vrátane podmienok, za ktorých k nemu môže dôjsť s tým, že predaj pozemkov bol riadne schválený. Na druhej strane však uviedol, že z uznesenia MsZ č. 468/2016 z 28.4.2016 vyplýva vôľa MsZ pokračovať v súdnom konaní o neplatnosť odstúpenia od kúpnej zmluvy, čím dalo podľa súdu jasne najavo schválenie sporného odstúpenia od kúpnej zmluvy. Takýto záver prvoinštančného súdu označil nielen za nesprávny, ale aj za zmätočný, pretože si v ňom súd protirečí, keď na jednej strane tvrdí, že odstúpenie bolo priamo dohodnuté v kúpnej zmluve a pôvodný predaj schválený bol a na strane druhej tvrdí, že odstúpenie bolo MsZ osobitne schválené, čím priznáva, že ho predsa len bolo potrebné schváliť. Podľa žalobcu však samotné schválenie predaja daných nehnuteľností samo o sebe nepredstavuje aj schválenie odstúpenia od tohto predaja. Odstúpenie od kúpnej zmluvy bolo podpísané primátorom, pričom v ňom nie je žiadna zmienka o jeho schválení MsZ a žiaden dôkaz o tomto schválení žalovaný ani počas konania nepredložil, dokonca ani netvrdil, že odstúpenie bolo schválené. Súd prvej inštancie v závere o zakomponovaní odstúpenia do kúpnej zmluvy nerešpektoval ustálenú judikatúru NS SR ukladajúcu povinnosť schváliť aj zrušenie zmluvy zo strany obecného zastupiteľstva, od ktorej sa odchýlil (napr. rozsudok sp. zn. 5Obdo/45/2013, na ktorý žalobca v konaní pred prvoinštančným súdom poukazoval, no v napadnutom rozsudku ho prvoinštančný súd nespomenul). Uvedený rozsudok je pritom nepochybne známy aj žalovanému, pretože sa naňho odvoláva na zasadnutiach MsZ a tomu prispôboval aj svoje rokovania a rozhodovania (napr. materiál

z rokovania MsZ žalovaného z 24.9.2020, kde sa prerokovával návrh na ukončenie nájomných vzťahov odstúpením od nájomných zmlúv, a kde bol jeho súhlas s odstúpením poňatý do prijatého uznesenia práve v zmysle priamo citovaného rozsudku NS SR). Z rozhodnutí NS SR vyplýva, že tak predaj nehnuteľností (založenie záväzkového vzťahu), ako aj zrušenie takéhoto predaja (zrušenie záväzkového vzťahu), je rozhodovaním o úkone obce, o nakladaní s majetkom mesta/ obce, o ktorom nemôže rozhodovať sám štatutárny zástupca mesta, ale musí o ňom rozhodnúť MsZ. Bez rozhodnutia obce nemôže starosta (primátor) urobiť platný právny úkon za obec/ mesto, pretože u právnickej osoby je potrebné rozlišovať vykonávanie právnych úkonov od rozhodovania o nich. Zatiaľ čo rozhodovanie znamená vytváranie vôle vnútri organizačnej štruktúry obce o tom, či resp. aký právny úkon obec urobí, právne konanie je prejavom už takto vytvorenej vôle navonok voči tretej osobe s cieľom založiť, zmeniť alebo zrušiť právny vzťah. Táto funkcia však sama o sebe nezahŕňa výlučné oprávnenie vytvárať túto vôľu, ktorá je potom prejavovaná navonok v podobe právnych úkonov urobených na podklade oprávnenia primátora. Rozhodnutie MsZ je tak rozhodnutím o majetkovom právnom úkone, ale nie takým, ktorým sa individuálny právny vzťah účastníkov zakladá, mení alebo ruší, ale je prejavom vôle mesta/ obce. Majetkovoprávne vzťahy, o ktorých rozhoduje MsZ, a ktoré urobil len primátor bez predchádzajúceho platného rozhodnutia MsZ nezaväzujú mesto, pretože chýba prejav vôle mesta. Primátor tak nemôže bez prejavu vôle mesta robiť majetkovoprávny úkon, ku ktorému sa vyžaduje predchádzajúce rozhodnutie MsZ a zaviazat' ním mesto, pretože mu k tomu zák. č. 138/1991 Z. z. nedáva oprávnenie, a právny úkon tak ani nevyvolal právne účinky. Pokiaľ sa týka samotnej formy prejavu vôle uviedol, že táto sa musí prejavovať uznesením MsZ, ktoré navyš musí byť prijaté vopred pred konaním primátora, t. j. musí ísť o predchádzajúce rozhodnutie MsZ, ktoré primátor následne vykoná. Musí sa jednať o určitý, výslovný a nezameniteľný prejav vôle, z ktorého musí jasne vyplývať, čo konkrétne sa schvaľuje, na čo konkrétne dáva MsZ súhlas a aká je jeho konkrétna vôľa, aby tým nedošlo k nedorozumeniu či svojvôli, čo má primátor vykonať, keďže sa jedná o veci verejné. Takéto uznesenie v konaní preukázané a ani tvrdené nebolo, čo je dôkazom toho, že MsZ o odstúpení od kúpnej zmluvy nikdy nerozhodlo. Uznesenie zo dňa 28.4.2016, na ktoré sa súd prvej inštancie odvolal bez toho, aby to tvrdil žalovaný, nebolo uznesením o schválení odstúpenia od kúpnej zmluvy, pretože to v ňom vôbec nie je uvedené a súd prvej inštancie tomuto uzneseniu pripísal iný obsah, vôľu a zmysel. Predmetným uznesením sa totiž rozhodovalo o návrhu na mimosúdne urovanie tohto súdneho sporu, pričom jednou alternatívou bolo, že MsZ vec mimosúdne schváli prijatím zaplatenej kúpnej ceny a zápisom kúpnej zmluvy do katastra nehnuteľností, zruší sa nájomný vzťah a potvrdí sa vyporiadanie medzi stranami a druhou alternatívou bolo, že MsZ návrh na mimosúdne urovanie neschváli a žalovaný bude pokračovať v prebiehajúcom súdnom spore. V uznesení nie je nič uvedené o odstúpení od kúpnej zmluvy ani o jeho dôvodoch, právnej úprave, oprávnenosti tohto právneho úkonu atď. V tejto súvislosti žalobca zhrnul, že súdom prvej inštancie označené uznesenie aj v zmysle záverov rozsudku NS SR sp. zn. 5Obdo/45/2013 nie je relevantným prejavom vôle s cieľom zrušiť, resp. vyvolať zánik právneho vzťahu z kúpnej zmluvy odstúpením od nej. Odstúpenie je tak absolútne neplatným právным úkonom pre absenciu jeho schválenia MsZ žalovaného. Uvedené zakladá tak nesprávny skutkový ako i právny záver prvoinštančného súdu.

8. Záverom žalobca namietal samotnú nedôvodnosť odstúpenia od kúpnej zmluvy, keď súd prvej inštancie nesprávne žalobu žalovaného v konaní sp. zn. 15C/420/1999 vyhodnotil „nepochybne“ ako výzvu na úhradu kúpnej ceny, kedy žalobca podľa súdu minimálne od jej doručenia mal vedomosť o domáhaní sa úhrady kúpnej ceny s tým, že medzi stranami nebola osobitne dohodnutá forma, akou má byť v zmysle čl. IV. ods. 1 kúpnej zmluvy poskytnutá dodatočne primeraná lehota na úhradu a rovnako spôsob neurčuje ani ust. § 517 OZ. Na druhej strane súd prvej inštancie uzavrel, že podmienka poskytnutia dodatočnej primeranej lehoty na úhradu kúpnej ceny je splnená uzatvorením dodatku č. 1, čo nezodpovedá podľa žalobcu ani skutkovému stavu, ani zneniu kúpnej zmluvy a tieto závery sú svojvoľné a prijaté výlučne v prospech žalovaného. Podľa žalobcu aj po zmene splatnosti kúpnej ceny mal žalovaný naďalej povinnosť pre využitie práva na odstúpenie od kúpnej zmluvy poskytnúť dodatočnú primeranú lehotu na plnenie (čo bolo dohodnuté v kúpnej zmluve a dodatkom č. 1 nezmenené). Ak zo strany žalovaného nebola žalobcovi poskytnutá dodatočná primeraná lehota na zaplataenie kúpnej ceny po uplynutí lehoty do 31.5.2000, právo žalovaného na odstúpenie od kúpnej zmluvy podľa neho nevzniklo. Uzavretie dodatku č. 1 tak nebolo dodatočnou lehotou na zaplataenie kúpnej ceny, ale len dohodou o zmene jej splatnosti. Nestotožnil sa ani s názorom prvoinštančného súdu, že žaloba v konaní sp. zn. 15C/420/1999 predstavuje výzvu na zaplataenie kúpnej ceny. Ak by doručenie žaloby predstavovalo dodatočnú lehotu na jej zaplataenie (súd nepreukázal a ani netvrdil, kedy mala byť žaloba žalobcovi doručená), tak by to mohlo byť nanajvyš vo vzťahu prvej pôvodnej splatnosti kúpnej ceny (do 31.3.1999),

avšak keďže zmluvné strany dodatkom č. 1 zmenili splatnosť kúpnej ceny na dátum 31.5.2000, išlo o nováciu záväzku, kedy sa na vznik práva na odstúpenie od kúpnej zmluvy po novej splatnosti tohto záväzku znova vyžadovala dodatočná lehota na jeho zaplatenie a poskytnutie takejto novej lehoty nebolo v konaní preukázané. Napokon dodal, že odstúpenie od kúpnej zmluvy nemožno považovať ani za určitý a zrozumiteľný právny úkon, pretože je písané veľmi všeobecne a zjavne v časovom „strese“, kde v ňom nie je výslovne uvedený dôvod nezaplatenia kúpnej ceny, čím zjavne išlo o rýchlu reakciu na podanie návrhu na vklad kúpnej zmluvy do katastra nehnuteľností.

9. Žalovaný vo vyjadrení k odvolaniu navrhol napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdiť a žalovanému priznať nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu. Vo vzťahu k neprihliadnutiu na námietku premlčania poukázal na rozhodnutia NS SR zo dňa 31.3.2016, sp. zn. 3Cdo/441/2013, sp. zn. 3Cdo/41/2012, sp. zn. 2Cdo/251/2012, sp. zn. 1Cdo/203/2018, II. ÚS 176/2011, z ktorých vyplýva jednoznačný výklad pre uprednostnenie požiadavky spravodlivého vyriešenia veci, resp. dobrých mravov pred princípom právnej istoty, t. j. pre postup v zmysle § 3 ods. 1 OZ, z ktorého vyplýva možnosť takto postupovať vo výnimočných a ojedinelých prípadoch, ak je vznesenie námietky premlčania výrazom zneužitia práva v neprospech účastníka, ktorý márne uplynutie premlčacej doby nezavinil, a voči ktorému by nepriznanie jeho nároku v dôsledku uplynutia premlčacej doby bolo neprimerane prísny postihom, prípadne kedy hlavnou alebo aspoň prevažujúcou motiváciou bol úmysel poškodiť, či znevýhodniť inú povinnú osobu. V danom prípade súd prvej inštancie správne podľa žalovaného uprednostnil princíp spravodlivého riešenia veci pred princípom právnej istoty, nakoľko v konaní boli preukázané okolnosti výnimočnej povahy, ktoré umožňovali takýto postup. Prvoinštančný súd správne pritom prihliadol na všetky okolnosti týkajúce sa vývoja zmluvného vzťahu, zohľadnil, že od uzatvorenia kúpnej zmluvy dňa 5.2.1999 a jej dodatku dňa 27.1.2000 až do podania návrhu na vklad vlastníckeho práva zo stany žalobcu dňa 29.5.2013, si žalobca neplnil svoju základnú povinnosť z kúpnej zmluvy, a to ani sčasti nezaplatil kúpnu cenu. Na uvedenom nič nemení skutočnosť, že následne v priebehu sporu kúpnu cenu zaplatil a žalovaný mu ju vrátil, nakoľko plnil bez právneho titulu, keď odstúpením tento zanikol a na strane žalovaného by došlo k bezdôvodnému obohateniu. Navyac žalobca kúpnu cenu uhradil až 9 rokov po odstúpení od kúpnej zmluvy a 8 rokov po iniciovaní súdneho konania. Správne podľa žalovaného súd prvej inštancie prihliadol aj na to, že od roku 2003 do roku 2011 sa zmluvné strany zhodne riadili právnym názorom vyplývajúcim z vyvrátenej právnej domnienky z ust. § 47 ods. 2 OZ a teda vychádzali z toho, že nie je potrebný ďalší písomný právny úkon na to, aby kúpnu zmluvu, vo vzťahu ku ktorej nedošlo k podaniu návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v lehote do troch 3 rokov, zrušili. V konaní bolo tiež preukázané, že zmluvné strany sa kúpnu zmluvou v období cca 10 rokov neriadili, a ich právne úkony zodpovedali presvedčeniu, že kúpna zmluva bola od počiatku zrušená. Poukázal tiež na to, že v zmysle čl. VII. ods. 2 kúpnej zmluvy sa zmluvné strany dohodli, že návrh na vklad do katastra podá žalovaný pri dodržaní podmienok stanovených v čl. II. (zaplatenie kúpnej ceny), čl. VI. ods. 3 (kupujúci uhradí daň z prevodu) a čl. VII. ods. 1 zmluvy (podpis zmluvy oboma zmluvnými stranami). Žalobca tak nebol oprávnený na podanie návrhu na vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnosti. Za účelovú označil argumentáciu žalobcu o prekážke v úhrade kúpnej ceny spočívajúcej v umiestnenej trafostanici, ktorá mu údajne bránila v užívaní časti predmetu kúpy, nakoľko žalobca faktický stav predmetu kúpy poznal, keďže bezprostredne vedľa predmetných pozemkov sa nachádza areál školy žalobcu, a preto už pri uzatváraní kúpnej zmluvy musel o trafostanici vedieť a osobitne si preloženie, resp. jej odstránenie v kúpnej zmluve nevymienil. Navyac v zmluve nebola dohodnutá prekládka/ odstránenie trafostanice ako podmienka úhrady kúpnej ceny, a preto sa žalobca na túto skutočnosť nemôže odvolávať. Užívanie predmetu zmluvy a platenie nájomného neskôr na základe nájomných zmlúv už žalobcovi trafostanica nebránila, čo svedčí o účelovosti jeho argumentácie. Účelovosť je možné pripísať aj argumentácii žalobcu ohľadne zániku kúpnej zmluvy podľa § 48 ods. 2 OZ a vplyvu „zrušenej“ kúpnej zmluvy na povinnosť zaplatiť kúpnu cenu, nakoľko žalobca nezaplatil kúpnu cenu ani po podaní návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Konanie žalobcu aj v tejto súvislosti označil za špekulatívne. V ďalšom sa stotožnil s argumentáciou žalobcu, že neprišlo k zmene právneho predpisu, a že právne posúdenie je len vecou súdu a prípadná zmena judikatúry sa aplikuje aj retroaktívne, avšak zdôraznil, že túto zmenu právneho posúdenia a aplikácie § 47 OZ zneužil práve žalobca, keď v rozpore s dovtedy prezentovanými názormi zmluvných strán a akceptovaným status quo, po viac ako 13- rokoch od uzatvorenia dodatku podal v rozpore so zmluvnými dojednaniami návrh na vklad, aj keď na to podľa zmluvy nebol oprávnený a nezaplatil kúpnu cenu. Navyac si v tom čase musel byť vedomý toho, že nárok na zaplatenie kúpnej ceny bol už dávno premlčaný, keďže zmluvné strany zhodne považovali zmluvu za zrušenú a žalovaný zaplatenie kúpnej ceny po celé tie roky nevymáhal.

Súd prvej inštancie podľa žalovaného dostatočne popísal, prečo výkon subjektívneho práva žalobcu považoval za rozporný s dobrými mravmi a konkrétne a relevantne zdôvodnil aplikáciu § 3 ods. 1 OZ, zdôvodnenie je dostatočne špecifické a zakladá dôvody na výnimočnú aplikáciu § 3 ods. 1 OZ. Odôvodnenie rozsudku v tomto smere nemožno považovať za arbitrárne a nepreskúmateľné. V ďalšom sa žalovaný vyjadril aj k podľa neho ničím nepodloženým tvrdeniam o údajnom marení jeho zámeru výstavby športového areálu na predmetných pozemkoch, taktiku ktorú dlhodobou používa na to, aby sa stal do pozície utláčaného subjektu, skutočnosti ktoré sú predmetom konania vedeného na Mestskom súde Bratislava IV pod sp. zn. B5-29Cb/305/2009, v ktorom žalobca žaluje žalovaného o náhradu škody, ušlého zisku a nemajetkovej ujmy v peniazoch v celkovej výške 1.715.969,81 eura s príslušenstvom, a ktorú súd zamietol (zatiaľ neprávoplatne). Podľa žalovaného nie je možné z jeho strany konštatovať podniknutie protizákonných krokov voči žalobcovi či šikanózneho konania alebo konania priečiaceho sa dobrým mravom, naopak žalobca zneužil zmenu výkladu § 47 ods. 2 OZ v spojení s § 48 ods. 2 OZ a po neúmerne dlhom čase po uzatvorení kúpnej zmluvy, kedy už trhová cena pozemkov výrazne prevyšovala kúpnu cenu dohodnutú v kúpnej zmluve z roku 1999, zneužil túto zmluvu, ktorú zmluvné strany považovali za konkludentne zrušenú, a podal návrh na vklad dokonca bez úhrady kúpnej ceny. Prvoinštančný súd preto správne neprihliadol na žalobcom vznesenú námietku premlčania, ktorá bola vznesená na škodu žalovaného s úmyslom mu spôsobiť majetkovú ujmu a tento výkon práva je v rozpore s dobrými mravmi. Vo vzťahu k schváleniu odstúpenia od zmluvy mestským zastupiteľstvom sa žalovaný stotožnil so závermi prvoinštančného súdu. Poukázal na to, že rozhodnutie mestského zastupiteľstva samo o sebe nie je spôsobilé založiť, zmeniť či zrušiť právny vzťah, ale je vyjadrením vôle mesta, ktorá sa takto vytvára vo vnútri v rámci organizačnej štruktúry mesta o tom, aký právny úkon mesto urobí a právne konanie je už len prejavom takto vytvorenej vôle navonok voči tretej osobe. Vôľu prejavuje len primátor mesta pričom podmienkou platnosti prejavu vôle primátora je predchádzajúci súhlas mestského zastupiteľstva len vtedy, ak to zákon výslovne ustanovuje. Na predmetný úkon odstúpenia od kúpnej zmluvy, ale nebol podľa žalovaného potrebný osobitný súhlas mestského zastupiteľstva, nakoľko išlo o spôsob ukončenia zmluvného vzťahu v rámci už odsúhlasenej kúpnej zmluvy. Správne preto súd prvej inštancie prihliadol na to, že odstúpenie od kúpnej zmluvy bolo zakomponované priamo v zmluve a táto zahŕňala tak aj súhlas s prípadným odstúpením od zmluvy (čl. IV.), ak kupujúci v dodatočnej primeranej lehote, ktorú mu určí predávajúci, nezaplatí kúpnu cenu. Za podstatný označil rozdiel medzi skutkovým stavom v žalobcom uvádzanom rozhodnutí NS SR sp. zn. 5Obd/45/2013 a skutkovým stavom v prejednávanej veci, nakoľko predmetom konania pred NS SR bola platnosť výpovede nájomnej zmluvy, kde zánik nájomného vzťahu má v konečnom dôsledku vždy ekonomické dopady, keďže hlavné mesto prichádza o príjem z nájomného, čo môže podporovať záver, že zánik nájomnej zmluvy na základe výpovede mesta alebo na základe dohody vyžaduje schválenie mestským zastupiteľstvom. V danom prípade však ide o bezodkladný úkon odstúpenia od kúpnej zmluvy po tom, čo kupujúci sa pokúsil zneužiť kúpnu zmluvu, ktorú zmluvné strany považovali za dávno zaniknutú, čo by malo za následok stratu majetku mesta bez primeranej odplaty, nakoľko predávajúci nezaplatil kúpnu cenu a tento nárok už bol premlčaný. Podporne žalovaný v tejto súvislosti poukázal na nasledovné právne závery vyslovené Krajským údom Trnava v rozsudku sp. zn. 10Co/169/2013: „K sporu účastníkov konania o výklad § 11 ods. 4 písm. a) zák. o obecnom zriadení je pritom žiaduce uviesť, že odvolací súd sa v tomto prípade síce stotožňuje s názorom o absurdite konštrukcie vyžadujúcej schvaľovanie každého nakladania s majetkom obce v obecnom zastupiteľstve. Ustanovenie zákona majúce sa tu vyložiť totiž nehovorí o každom úkone, ale len o úkonoch najdôležitejších a i keď odvolací súd rozhodne nemieni bagatelizovať význam (pre dopravný podnik ale aj mesto zabezpečujúce prostredníctvom takéhoto podniku hromadnú prepravu osôb) zaplataenie každého jedného cestovného, určenie okruhu úkonov majúcich spadať do rámca najdôležitejších úkonov, týkajúcich sa tzv. komunálneho majetku, zjavne pôjde merať len cez prizmu spôsobilosti konkrétneho úkonu samého o sebe ohroziť zachovanie samotnej existencie určitého majetku a jeho spolupatričnosti s vlastníckou sférou obce či zveľaďovanie takéhoto majetku. Právnej norme s relatívne určitou hypotézou (ako je aj diskutované ustanovenie zákona o obecnom zriadení) treba priznať práve takýto dosah“. Je preto podľa žalovaného patričný rozdiel, ak pri ukončení nájomnej zmluvy mesto prichádza o majetok, teda o pravidelný príjem z nájomného, a keď pri ukončení kúpnej zmluvy odstúpením pre tak závažné porušenie ako je zaplataenie kúpnej ceny, kde kupujúci podá návrh na vklad a zneužije premlčanie nároku na zaplataenie kúpnej ceny, je jedinou možnosťou ako zvrátiť povolenie vkladu vlastníckeho práva k nehnuteľnému majetku obce v nemalej hodnote bez akéhokoľvek protiplnenia, odstúpenie od zmluvy, ktoré musí byť vykonané a doručené predávajúcemu bez zbytočného odkladu po nadobudnutí vedomosti o zneužití práva zo strany druhého účastníka zmluvy. V takom prípade nie je určite v záujme obce a zachovania existencie určitého majetku nemalej hodnoty, vyžadovať pred prejavením vôle zo strany primátora, ešte kreovanie

vôle na mestskom zastupiteľstve, ktoré sa v 30- dňovej lehote poskytnutej katastrom nehnuteľností ani nemusí podariť zvolať. Navyiac v danom prípade bola vôľa mestského zastupiteľstva prejavená už v rámci schvaľovacieho úkonu. Poukázal tiež na nález ÚS ČR sp. zn. I. ÚS 2574/14 z 25.8.2015 odkazujúc na nález zo dňa 6.4.2015, sp. zn. II. ÚS 84/2004, v ktorom dospel k záveru, že hoci starosta nemôže sám vôľu obce vytvárať, ale tam kde už bola v zásadných bodoch vytvorená, nemožno mu uprieť právo, aby v intenciách takto prejavenej vôle konal, a že relatívne samostatným konaním starostu je potrebné rozumieť také úkony, ktoré nezahŕňujú podstatné náležitosti zmluvy, k jej uzatvoreniu dal v súlade so zákonom o obciach súhlas príslušný kolektívny orgán obce a vyplývajú z takto prejavenej vôle; iný výklad by mohol byť považovaný za prehnane formalistický, pokiaľ by navyiac z hľadiska uvedeného účelu schvaľovania právneho úkonu obce zastupiteľstvom, a to i s ohľadom na požiadavku ochrany súkromnoprávných vzťahov a zmluvnú voľnosť strán, nemal zmysluplné alebo rozumné odôvodnenie. Z označeného nálezu ÚS ČR tiež vyplýva, že ak vôľa obce v podstatných bodoch bola vytvorená, je starosta oprávnený konať v intenciách prejavenej vôle, pričom takéto konanie zahŕňa tiež konanie výlučne v prospech obce, pokiaľ je tak zabezpečené splnenie účelu právneho konania (obce) vyjadreného v rozhodnutí orgánu obce. Iný záver o neplatnosti takéhoto konania starostu by bol podľa súdu v rozpore s ústavne zaručeným právom obce na samosprávu. Z uvedených právnych záverov vyvodil, že ak vôľa obce bola už prejavená a primátor koná v jej intenciách- schválenej zmluve, potom zánik zmluvného vzťahu spôsobom a z dôvodov predvídaných v tejto zmluve na základe právneho úkonu zo strany primátora bez predchádzajúceho schvaľovacieho uznesenia mestského zastupiteľstva nemá za následok absolútnu neplatnosť odstúpenia. Uvedené platí o to viac, ak zásady hospodárenia s majetkom mesta Z. (napriek tomu, že žalobca na tento dokument neodkazoval) nevyžadujú pre odstúpenie od kúpnej zmluvy splnenie podmienky súhlasu mestského zastupiteľstva (obdobne viď nález ÚS SR sp. zn. III. ÚS 389/08). V tejto súvislosti žalovaný tiež poukázal na to, že námietku nechválenia odstúpenia od kúpnej zmluvy mestským zastupiteľstvom žalobca uviedol prvýkrát až na pojednávaní konanom dňa 24.1.2024 v rámci svojho záverečného prednesu a v tejto súvislosti nenavrhol žiadne dôkazy a nepoukázal ani na žiadne ustanovenie zásad hospodárenia žalovaného, ktoré by mali svedčiť jeho právnomu názoru. Podrobne sa tejto námietke žalobca venuje až v odvolaní, ku ktorému súčasne predložil nový dôkaz, a to uznesenie mestského zastupiteľstva žalovaného z 24.9.2020 o schválení návrhu na ukončenie nájomných vzťahov na M. X F. Y. O. Z.. Jedná sa preto o oneskorene a nekvalifikovane vznesenú námietku rozvinutú až v odvolaní, a preto je ju podľa žalovaného potrebné považovať za neprípustnú novotu v odvolacom konaní. Záverom k otázke poskytnutia dodatočnej primeranej lehoty na úhradu kúpnej ceny uviedol, že sa rovnako stotožňuje so správnymi závermi prvoinštančného súdu doplniac, že v konaní nebolo sporné, že žalovaný podmieňoval späťvzatie žaloby o zaplatenie kúpnej ceny v konaní sp. zn. 15C/420/1999 práve uzatvorením dodatku, a pokiaľ by k tomu nedošlo, pokračoval by v konaní. Tým bola žalobcovi poskytnutá primeraná lehota na úhradu kúpnej ceny. Navyiac ust. § 517 ods. 1 OZ je relatívne neurčitým ustanovením, ktoré sa vykladá podľa okolností prípadu. Podľa ustálenej súdnej praxe neznamená, že by dlžník až poskytnutím tejto lehoty mal začať vykonávať úkony potrebné k úhrade dlhu, a preto toto ustanovenie treba chápať podľa jeho účelu len ako ustanovenie o potrebe upozornenia a poskytnutia možnosti na dodatočné splnenie dlhu. Lehota preto môže byť v uvedenom zmysle aj veľmi krátka. Zhrnul, že pre odstúpenie od kúpnej zmluvy bol daný tak zákonný ako aj zmluvný podklad.

10. Žalobca v odvolacej replike uviedol, že vyjadrenie žalovaného nedokáže obhájiť vecne nesprávny a nedostatočný výrok a odôvodnenie rozsudku. Nedostatočnosť rozsudku z pohľadu práva na spravodlivé súdne konanie potvrdzuje snaha vysvetliť a doplniť konštatovaný rozpor konania žalobcu s dobrými mravmi žalovaným, ktorý v tejto súvislosti sugestívne a účelovo podsúva klamlivé tvrdenia ako napr. že motiváciou žalobcu bol úmysel poškodiť, resp. znevýhodniť žalovaného. Žalobca nikdy neprezentoval, že kúpnu cenu neuhradí a spravil tak po ustálení právneho názoru odvolacím súdom v roku 2021, aj napriek premlčaniu nároku na zaplatenie kúpnej ceny. Pokiaľ žalovaný poukazoval na aktuálne vyššiu trhovú hodnotu nehnuteľností, tak to sa nestalo konaním žalobcu, ale následkom zásady, že zmluvy sa majú dodržiavať. Žalovaný navyiac protihodnotu za užívanie nehnuteľností žalobcom obdržal v podobe nájomného, ktoré kúpnu cenu prevýšilo. Žalovaný tak nemôže tvrdiť, že by sa v prípade priznania vlastníckeho práva k pozemkom obohatil. Vo vzťahu k riadeniu sa nevyvrátiteľnou právnou domnienkou vychádzajúcou z ust. § 47 os. 2 OZ účastníkmi zmluvného vzťahu opätovne zdôraznil zásadu neznalosť zákona neospravedlňuje a potrebu vychádzať jedine z práva a nie z názoru niekoho. Vo vzťahu k trafostanici uviedol, že žalovaný sa nemôže odvolávať na to, že žalobca poznal stav nehnuteľnosti, pretože žalovaný ho na tento problém neupozornil (minimálne nie v kúpnej zmluve) a nebolo povinnosťou žalobcu si jej preloženie alebo odstránenie v kúpnej zmluve vymieniť (ak ju

naviac pripravoval žalovaný). V kúpnej zmluve naviac žalovaný neupozornil ani na spevnenú plochu na pozemku parc. č. XXXX pred budovou školy, na ktorej deklaroval možný vstup verejnosti a v súčasnosti tam umiestnil parkovacie miesta, čo súd prvej inštancie v napadnutom rozsudku rovnako nevyhodnotil. Dodal, že žalobca sa nesnaží dostať do pozície utláčaného subjektu ako tvrdí žalovaný, ale poukazoval na to, že všetky zmluvné vzťahy ohľadom predmetných pozemkov uzatváral so žalovaným s legitímnym cieľom a očakávaním vybudovania športového areálu s poctivým zámerom zvýšenia telesného duševného zdravia detí, čomu súd prvej inštancie rovnako nevenoval pozornosť. Na ujmu žalobcu nemôže byť ani konanie o náhradu škody vedené voči žalovanému. Zotrvál aj na nesprávnom riešení otázky predchádzajúceho súhlasu MsZ pred odstúpením od kúpnej zmluvy, kedy súd prvej inštancie právny názor vyslovený v rozhodnutí NS SR sp. zn. 5Obdo/45/2013 nevyvrátil a nevysvetlil odklon od tejto judikatúry, čím súčasne porušil čl. 2 CSP. Žalovaný aj napriek vedomosti o predmetnom judikáte, ktorým sa riadil na zasadnutiach MsZ, v rozpore s tým tvrdí, že vôľu mesta prejavuje len primátor a rovnako nesprávne tvrdí, že nie je potrebný predchádzajúci súhlas MsZ, keďže išlo o spôsob ukončenia zmluvného vzťahu v rámci už odsúhlasenej zmluvy, čo je v rozpore s označeným rozhodnutím NSSR, ako aj vlastným konaním žalovaného a jeho tvrdeniami, že vôľa MsZ vyplýva z uznesenia zo dňa 28.4.2016. Výklad, ktorým polemizuje nad zánikom nájomného vzťahu s ekonomickými dopadmi výpovede oproti odstúpeniu od kúpnej zmluvy, označil za svojvoľný a účelový. Predmetný rozsudok NS SR je totiž v tomto smere jednoznačný a sám žalovaný ho aplikuje v praxi. Nakoľko právne posúdenie je vecou súdu a súd pozná právo, je podľa žalobcu celkom irelevantné, v ktorej fáze konania žalobca na predmetný rozsudok a neschválenie odstúpenia MsZ žalovaného poukázal. Pokiaľ materiál z rokovania MsZ z 24.9.2020 predložený v odvolacom konaní označuje žalovaný ako nový dôkaz, tak tento má len informatívny význam pre predmet sporu, kedy ho žalovaný nepoprel a samotný judikát je vecou právneho posúdenia a právnou otázkou, ktorú mal súd prvej inštancie poznať sám a riadiť sa ním bez toho, aby ho na to žalobca v akejkoľvek fáze konania nasmeroval.

11. Žalovaný v odvolacej duplike zotrval na argumentácii, že súd prvej inštancie v napadnutom rozsudku jasne uviedol, z akých špecifických okolností prípadu vychádzal, keď konštatoval rozpor námietky premlčania s dobrými mravmi, a nejednalo sa len o neuhradenie kúpnej ceny. Ak poukazuje na zásadu pacta sunt servanda, potom žalovaný len potvrdzuje svoje konanie v rozpore s dobrými mravmi, nakoľko rešpektuje kúpnu zmluvu len v rozsahu vlastných práv, nie však čo do rozsahu povinností. Žalobca nevysvetľuje ani neospravedlňuje vlastné zjavne nečestné konanie, keď po 14 rokoch podal návrh na vklad a vôbec sa neunúval zaplatiť kúpnu cenu a na jej zaplatenie si „počkal“ až do roku 2022, kedy asi došiel k záveru, že by mu zaplatenie kúpnej ceny „pomohlo“. Inak si jeho konanie podľa žalovaného vysvetliť nemožno. Konanie žalobcu v súvislosti so zmenou judikatúry považoval aj naďalej za nemorálne. Zdôraznil, že zmluvné strany mali zhodne za to, že kúpna zmluva zanikla minimálne od 21.7.2003, kedy žalovaný oznámil žalobcovi listom, že kúpna zmluva zanikla podľa § 47 ods. 2 OZ v spojení s § 48 ods. 2 OZ ex lege, voči čomu žalobca nenamietal, naopak strany naďalej postupovali tak, ako keby bola zmluva zrušená od počiatku a až do 29.5.2013 (podania návrhu na vklad žalovaným) nič nenasvedčovalo tomu, že by žalobca považoval kúpnu zmluvu za stále platnú a účinnú, a že by mal záujem o jej vklad do katastra. Za daných okolností sú závery prvoinštančného súdu prijaté vo vzťahu k žalobcom vnesenej námietke premlčania celkom správne. Za absurdné označil tvrdenie žalobcu, že sám žalovaný podal návrh na zaplatenie kúpnej ceny v konaní sp. zn. 15C/420/1999 a uzavrel dodatok č. 1, čo má dokazovať, že kúpnu zmluvu považoval za platnú, nakoľko žalovaný ignoruje časové hľadisko, nakoľko zmluva v zmysle § 47 ods. 2 OZ zaniká až po márnom uplynutí 3 rokov od jej uzatvorenia bez podania návrhu na vklad. Je celkom zrejmé, že v roku 1999, resp. 2000 ešte 3 roky od uzatvorenia kúpnej zmluvy nemohli uplynúť a naviac zaplatenie kúpnej ceny bolo podmienkou návrhu na vklad. Rovnako odstúpenie od kúpnej zmluvy bolo najmä následkom prekvapivého podania návrhu na vklad zo strany žalobcu a aj v tomto kontexte ho treba vnímať. Vo vzťahu k schváleniu odstúpenia od zmluvy mestským zastupiteľstvom žalovaný poukázal na to, že po tom, čo zmluvné strany mali zhodne za to, že zmluva v súlade s § 47 ods. 2 v spojení s § 48 ods. 2 OZ zanikla, mestské zastupiteľstvo žalovaného dňa 27.4.2004 opätovný návrh na predaj pozemkov žalobcovi neschválilo, schválilo iba dlhodobý nájom, čím prejavilo vôľu neodpredať pozemky, t. j. aj vôľu ukončiť zmluvu o odpredaji uvedených pozemkov žalobcovi, čím došlo k prejavu vôle a tým zmocneniu primátora mesta k vykonaniu potrebných právnych úkonov za týmto účelom (pokiaľ by to bolo potrebné). V súvislosti s rozhodnutím NS SR sp. zn. 5Obdo/45/2013 poukázal žalovaný na to, že v čase odstúpenia od kúpnej zmluvy na jej základe ešte nenastali vecnoprávne účinky zmluvy a ani nebola zaplatená kúpna cena. Odstúpením od zmluvy sa tak len potvrdil stav, ktorý strany zmluvy dávno predtým akceptovali. Zrušením zmluvy nedošlo k vzniku povinnosti vrátiť si navzájom plnenia ani k obnoveniu vlastníckeho práva

žalovaného k pozemkom, keďže tieto pozemky žalobca nikdy nenadobudol do vlastníctva. Rovnako nebol žalovaný povinný vrátiť žalobcovi kúpnu cenu, nakoľko ju nikdy nezaplatil. Je preto podľa neho otázne, či odstúpením od zmluvy došlo vôbec k majetkovoprávnemu úkonu obce, keďže k žiadnym zmenám na majetku obce nedošlo.

12. Žalovaný na výzvu súdu podľa § 382 CSP k novej aplikácii ust. § 11 ods. 1, 5 písm. d), § 12 zák. č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave, § 7 ods. 1 zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, § 4 ods. 1, § 11, § 13 ods. 5 zák. č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení, a to v znení účinnom v čase odstúpenia od zmluvy, ktoré pri doterajšom rozhodovaní veci neboli použité, doplnil, že to, či konkrétnu dispozíciu s majetkom je možné hodnotiť ako najdôležitejší úkon v zmysle § 11 ods. 4 písm. e) zák. č. 369/1990 Zb. je potrebné podľa neho posudzovať s ohľadom na podstatné a na prvý pohľad zrejmé skutočnosti, a to rozpočet a rozsah majetku obce, ako aj iné skutočnosti (počet obyvateľov obce, rozsah dôsledkov právneho úkonu, množstvo dotknutých subjektov, postavenie obce ako účastníka zmluvného vzťahu, odplatnosť/ bezodplatnosť právneho úkonu, trvanie jeho účinkov a pod.). Pri zohľadnení uvedených kritérií nie je podľa neho možné formalisticky uzavrieť, že pokiaľ nebolo odstúpenie od zmluvy vopred explicitne schválené zo strany mestského zastupiteľstva, je tento právny úkon automaticky neplatný. V danom prípade vzhľadom na okolnosti a konanie strán sporu je dôvod na odklon od formalistického výkladu. Zotrvával tiež na názore, že mestské zastupiteľstvo žalovaného prejavilo vôľu pozemky žalobcovi nepredať, ale prenajať, ako aj vôľu ukončiť zmluvu o odpredaji pozemkov, čím došlo k zmocneniu primátora mesta v prípade ich potreby k vykonaniu potrebných právnych úkonov za týmto účelom.

13. Odvolací súd viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379, § 380 CSP) preskúmal napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie, prejednal odvolanie žalobcu podľa § 385 ods. 1 CSP na pojednávaní konanom dňa 30.9.2025, na ktorom zopakoval dokazovanie prečítaním uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 468/2016 zo dňa 28.4.2016 a čl. IV. kúpnej zmluvy č. XX-XX-XXXX-XX-XX uzatvorenej medzi stranami sporu dňa 5.2.1999, pričom dospel k záveru, že odvolanie žalobcu je dôvodné, a preto napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie zmenil tak, že žalobe o určenie neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy vyhovel.

14. Podľa § 11 ods. 1 zák. č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení účinnom v čase odstúpenia od kúpnej zmluvy (ďalej len „zák. č. 377/1990 Zb.“) mestské zastupiteľstvo je zastupiteľským zborom obyvateľov Z. a orgánom samosprávy. Rozhoduje o najdôležitejších otázkach celomestského charakteru.

15. Podľa § 11 ods. 5 písm. d) zák. č. 377/1990 Zb. mestskému zastupiteľstvu je vyhradené určovať pravidlá nakladania s majetkom Z. a so štátnym majetkom ponechaným Z. a schvaľovať najdôležitejšie úkony týkajúce sa tohto majetku a kontrolovať hospodárenie s ním.

16. Podľa § 12 ods. 4 veta prvá zák. č. 377/1990 Zb. primátor je štatutárnym orgánom Bratislavy.

17. Podľa § 7 ods. 1 zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení účinnom v čase odstúpenia od kúpnej zmluvy (ďalej len „zák. č. 138/1991 Zb.“) orgány obce a organizácie sú povinné hospodáriť s majetkom obce v prospech rozvoja obce a jej občanov a ochrany a tvorby životného prostredia.

18. Podľa § 4 ods. 1 zák. č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení účinnom v čase odstúpenia od zmluvy (ďalej len „zák. č. 369/1990 Zb.“) obec samostatne rozhoduje a uskutočňuje všetky úkony súvisiace so správou obce a jej majetku, všetky záležitosti, ktoré ako jej samosprávnou pôsobnosť upravuje osobitný zákon, ak takéto úkony podľa zákona nevykonáva štát alebo iná právnická osoba alebo fyzická osoba.

19. Podľa § 4 ods. 3 písm. a) zák. č. 369/1990 Zb. obec pri výkone samosprávy najmä vykonáva úkony súvisiace s riadnym hospodárením s hnutelným a nehnuteľným majetkom obce a s majetkom vo vlastníctve štátu prenechaným obci do užívania.

20. Podľa § 11 ods. 4 zák. č. 369/1990 Zb. obecné zastupiteľstvo o rozhoduje o základných otázkach života obce, najmä je mu vyhradené

a) určovať zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce a s majetkom štátu, ktorý užíva, schvaľovať najdôležitejšie úkony týkajúce sa tohto majetku a kontrolovať hospodárenie s ním.

21. Podľa § 13 ods. 5 veta prvá zák. č. 369/1990 Zb. starosta je štatutárnym orgánom obce.

22. Podľa § 3 ods. 1 zák. č. 40/1964 Občiansky zákonník v znení účinnom v čase odstúpenia od kúpnej zmluvy (ďalej len „OZ“) 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.

23. Podľa § 34 OZ právny úkon je prejav vôle smerujúci najmä k vzniku, zmene alebo zániku tých práv alebo povinností, ktoré právne predpisy s takýmto prejavom spájajú.

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

25. Podľa § 39 OZ neplatný je právny úkon, ktorý svojim obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

26. Podľa § 48 ods. 1, 2 OZ od zmluvy môže účastník odstúpiť, len ak je to v tomto alebo v inom zákone ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté. Odstúpením sa zmluva od začiatku zrušuje, ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak.

27. Podľa § 100 ods. 1 OZ pokiaľ nie je v ďalších ustanoveniach uvedené inak, premlčacia doba je trojročná a plynie odo dňa, keď sa právo mohlo vykonať po prvý raz.

28. Podľa § 517 ods. 1 OZ dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškaní. Ak ho nesplní ani v dodatočnej primeranej lehote poskytnutej mu veriteľom, má veriteľ právo od zmluvy odstúpiť; ak ide o deliteľné plnenie, môže sa odstúpenie veriteľa za týchto podmienok týkať aj len jednotlivých plnení.

29. Podľa § 384 ods. 1 CSP ak má odvolací súd za to, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, dokazovanie v potrebnom rozsahu zopakuje sám.

30. Podľa § 388 CSP odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie zmení, ak nie sú splnené podmienky na jeho potvrdenie, ani na jeho zrušenie.

31. Podľa § 390 CSP odvolací súd sám rozhodne vo veci, ak

a) rozhodnutie súdu prvej inštancie bolo už raz odvolacím súdom zrušené, vec bola vrátená na ďalšie konanie a nové rozhodnutie a

b) odvolací súd koná a rozhoduje o odvolaní proti novému rozhodnutiu.

32. Predmetom konania je za účinnosti zák. č. 99/1963 Zb. Občianskeho súdneho poriadku podaná žaloba o určenie neplatnosti právneho úkonu žalovaného z 28.10.2013 označeného ako W. M. XXXXX/XX-XXXXXX (ďalej len „odstúpenie od kúpnej zmluvy“), ktorým odstúpil od kúpnej zmluvy č. XX-XX-XXXX-XX-XX uzavretej medzi sporovými stranami dňa 5.2.1999. Na základe označenej kúpnej zmluvy mal žalobca ako kupujúci nadobudnúť do vlastníctva pozemky zapísané na LV č. XXXX pre kat. úz. B., a to časť pozemku parc. č. XXXX/XX, ktorá bola geometrickým plánom R.. O. B. č. 1/11/98 zameraná a označená ako parc. č. XXXX/XX o výmere 8.648 m² - ostatná plocha, b) časť pozemku parc. č. XXXX, ktorá bola vyššie uvedeným geometrickým plánom zameraná a označená ako parc. č. XXXX o výmere 1.609 m² - zastavaná plocha, c) časť pozemku parc. č. XXXX, ktorá bola vyššie uvedeným geometrickým plánom zameraná a označená ako parc. č. XXXX o výmere 1.451 m² - ostatná plocha. Žalobca neplatnosť odstúpenia od kúpnej zmluvy odôvodňoval absenciou jeho riadneho doručenia žalobcovi, neurčitostou a nezrozumiteľnosťou tohto právneho úkonu, absenciou zákonného a zmluvného dôvodu pre odstúpenie a v priebehu konania argumentáciu o neplatnosti rozšíril aj o námietku predchádzajúceho neschválenia tohto právneho úkonu mestským zastupiteľstvom žalovaného. Po tom, ako na základe predchádzajúceho záväzného právneho názoru vysloveného odvolacím súdom v zrušujúcom uznesení zo dňa 30.4.2021, č. k. 3Co/83/2017-265, vyhodnotil kúpnu zmluvu ako nezrušenú od počiatku v

zmysle nevyvrátiteľnej právnej domnienky upravenej v ust. § 47 ods. 2 OZ, prvoinštančný súd dospel k záveru o nedôvodnosti žaloby majúcej za to, že nie je daný žiaden z dôvodov pre vyslovenie neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy. Pre rozpor s dobrými mravmi neprihliadol na žalobcom vznesenú námietku premlčania práva na odstúpenie od kúpnej zmluvy. Zohľadnil pritom špecifické okolnosti prípadu a vývoj zmluvného vzťahu založeného kúpnu zmluvou zo dňa 5.2.1999 v znení dodatku zo dňa 27.1.2000, keď od uzavretia kúpnej zmluvy do podania návrhu na vklad vlastníckeho práva žalobcom dňa 29.5.2013 si tento ani sčasti nesplnil základnú zmluvnú povinnosť uhradiť kúpnu cenu, zmluvné strany sa od roku 2003 do roku 2011 zhodne riadili právnym názorom vychádzajúcim z nevyvrátiteľnej právnej domnienky vyplývajúcej z § 47 ods. 2 v spojení s § 48 ods. 2 OZ a zmluvu považovali za zrušenú, neriadili sa ňou a všetky právne úkony sporových strán, ako aj vyjadrenia a stanoviská v súdnych konaniach zodpovedali presvedčeniu o zrušení zmluvy ex lege (opätovná žiadosť o schválenie odkúpenia pozemkov zo strany žalobcu, uzavretie nájomných zmlúv na pozemky, neuplatnenie sankcie za neuhradenie kúpnej ceny). V intenciách uvedených skutočností bol toho názoru, že žalovaný nemohol do podania návrhu na vklad vlastníckeho práva žalobcom vychádzajúc z jeho postoja ešte v novembri 2011 (po uplynutí premlčacej lehoty na úhradu kúpnej ceny) v čase plynutia premlčacej lehoty na odstúpenie od kúpnej zmluvy a aplikácie odlišnej súdnej praxe na výklad § 47 ods. 2 OZ predpokladať zmenu judikatúry a právneho názoru žalobcu. Navyiac v čase, kedy zmluvné strany a judikatúra súdov považovali zmluvu ex lege za zrušenú, by nebol podľa súdu naplnený základný zákonný predpoklad platnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy spočívajúci v platnosti kúpnej zmluvy. Z vykonaného dokazovania mal za preukázané riadne doručenie odstúpenia od kúpnej zmluvy žalobcovi dňa 7.11.2013, obsah odstúpenia od kúpnej zmluvy vyhodnotil ako dostatočne zrozumiteľný a jasný vrátane nezameniteľne označeného dôvodu odstúpenia od kúpnej zmluvy spočívajúceho v neuhradení kúpnej ceny a za splnenú považoval aj výzvu na dodatočnú úhradu kúpnej ceny, ktorú predstavovala žaloba na jej zaplatenie vedená na Okresnom súde Bratislava V pod sp. zn. 15C/420/1999 a poskytnutie dostatočne primeranej lehoty na úhradu kúpnej ceny v súlade s čl. IV. ods. 1 kúpnej zmluvy, resp. § 517 ods. 1 OZ vo forme dodatku č. 1 ku kúpnej zmluve, ktorým bola predĺžená splatnosť kúpnej ceny. Neopodstatnenosť námietky o absencii rozhodnutia mestského zastupiteľstva o schválení odstúpenia od kúpnej zmluvy odôvodnil jednak tým, že v znení mestským zastupiteľstvom schválenej kúpnej zmluvy bolo priamo zakomponované právo žalovaného odstúpiť od kúpnej zmluvy a podmienky, za splnenia ktorých môže k nemu dôjsť a tiež tým, že mestské zastupiteľstvo v uznesení č. 468/2016 zo dňa 28.4.2016 dalo jednoznačne najavo schválenie sporného odstúpenia od kúpnej zmluvy. Žalobca v odvolaní namietal zmätočnosť a nepreskúmateľnosť rozsudku a správnosť skutkových a právnych záverov prijatých prvoinštančným súdom ohľadom neprihliadania na ním vznesenú námietku premlčania, ohľadom schválenia odstúpenia od kúpnej zmluvy mestským zastupiteľstvom a ohľadom existencie dôvodu na odstúpenie od zmluvy.

33. Právnym posúdením možno rozumieť činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a aplikuje konkrétne právnu normu na zistený skutkový stav. Podľa rozhodovacej činnosti odvolací dôvod uvedený v § 365 ods. 1 písm. h) CSP môže byť daný použitím nesprávnej právnej normy alebo aplikáciou správnej právnej normy, ktorú súd nesprávne interpretoval alebo napokon použitím správnej právnej normy a jej správnej interpretácie, ale jej nesprávnej aplikácie na zistený skutkový stav vecí (viď napr. rozhodnutie NS SR sp. zn. 2MCdo/4/2009). Pravidlá hodnotenia dôkazov sú vo všeobecnosti upravené v čl. 15 ako aj v § 191 CSP a spravujú sa teóriou voľného hodnotenia dôkazov predložených v civilnom sporovom konaní, ktorá je vyjadrením ústavného princípu nezávislosti súdov (čl. 46 Ústavy SR). Sudca vykonané dôkazy vyhodnotí z ich zákonnosti, pravdivosti a dôležitosti pre meritórne rozhodnutie na základe vlastného vnútorného presvedčenia a logického myšlienkového postupu, a to individuálne, ako aj vo vzájomnej súvislosti. Tieto svoje úvahy, ktorými sa pri hodnotení dôkazov riadil, však musí náležite odôvodniť. Voľné hodnotenie dôkazov v žiadnom prípade neznamená ľubovôľu sudcu, keď hodnotiacia úvaha súdu musí zodpovedať zásadám formálnej logiky, musí vychádzať zo zisteného skutkového stavu, nemôže byť v rozpore s prírodnými zákonmi, musí byť preskúmateľná v inštančnom postupe atď.

34. Dobré mravy ako regulátor výkonu práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov v zmysle § 3 ods. 1 OZ predstavujú mimoprávny súbor pravidiel správania sa, etických a kultúrnych noriem spoločnosti, ktoré sú vlastné všeobecne uznávaným vzájomným vzťahom medzi ľuďmi a mravným princípom spoločenského poriadku. Funkciou dobrých mravov je korekcia striktného práva. Konanie v rozpore s dobrými mravmi tak predstavuje konanie, ktoré je zjavne právne neprijateľné, z hľadiska oprávnených záujmov strán a spoločnosti hrubo nevyvážené, a pokiaľ je výsledkom takéhoto konania právny úkon, tento je podľa § 39 OZ absolútne neplatným, a pokiaľ je jeho výsledkom uplatnenie

hmotnoprávnej námietky v spore (námietky premlčania), súd na ňu nemusí prihliadať. Aj keď vznesenie námietky premlčania ako zákonná možnosť a právo dlžníka zásadne dobrým mravom neodporuje, realizácia tohto práva rovnako ako každý výkon práva musí zodpovedať podmienkam v ust. § 3 ods. 1 OZ (bližšie viď ods. 84.- 87. odôvodnenia napadnutého rozsudku). Výkon práva v rozpore s dobrými mravmi je všeobecne neakceptovateľný z hľadiska v spoločnosti prevládajúcich mravných zásad a princípov vzájomných vzťahov medzi ľuďmi (rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3Cdo/137/2003). O tom, či je niečo v rozpore s dobrými mravmi tak nerozhoduje subjektívny názor jednotlivca, ale objektívne hľadisko podložené konkrétnymi okolnosťami po komplexnom zohľadnení situácie na oboch stranách právneho vzťahu (Rc 88/98). Kolíziu výkonu práva s dobrými mravmi je potrebné vždy posudzovať individuálne, s prihliadnutím na konkrétne okolnosti prípadu.

35. Žalobca v súvislosti s právnym posúdením námietky premlčania ako výkonu práva v rozpore s dobrými mravmi podľa § 3 ods. 1 OZ okrem nesprávneho právneho posúdenia tejto otázky namietal aj jej zmätočné a nepreskúmateľné zodpovedanie prvoinštančným súdom, keď z odôvodnenia napadnutého rozsudku nie je podľa neho zrejmé, či a čím je neuhradenie kúpnej ceny žalobcom v rozpore s dobrými mravmi. Táto skutočnosť podľa neho sama o sebe nemôže zakladať súdom konštatovaný rozpor. V tejto súvislosti tiež zdôraznil, že na základe dvoch neskôr uzavretých zmlúv žalobcovi za nájom predmetu kúpy zaplatil spolu už viac ako bola dohodnutá kúpna cena za predmetné pozemky (97.158 eur) a rovnako upozornil na nezanedbateľné náklady spojené s ich udržiavaním a úhradu kúpnej ceny v roku 2022, ktorú mu žalovaný vrátil. Pokiaľ súd prvej inštancie pri posudzovaní námietky premlčania poukázal aj na to, že zmluvné strany sa zhodne riadili názorom o zrušení kúpnej zmluvy ex lege podľa § 48 ods. 2 OZ, uvedené označil sa v rozpore s poukazom prvoinštančného súdu na neuhradenie kúpnej ceny. Nakoniec podľa názoru žalobcu ani samotná pasivita zmluvných strán ohľadom kúpnej zmluvy či zmena právneho názoru ohľadom nevyvrátiteľnej domnienky podľa § 47 ods. 2 OZ nemôže zakladať rozpor vznesenej námietky premlčania s dobrými mravmi podľa § 3 ods. 1 OZ. Odvolací súd žiaden zo žalobcom v tejto súvislosti prezentovaných argumentov nevyhodnotil ako dôvodný či spochybňujúci vecne správny a riadne odôvodnený záver prvoinštančného súdu o rozpore žalobcom vznesenej námietky premlčania s dobrými mravmi. Žalobca vo svojej odvolacej argumentácii nereflektuje na to, že súd prvej inštancie nezaložil svoj záver na izolovanom hodnotení vykonaným dokazovaním zistených skutočností, ktoré by na prvý pohľad mohlo nasvedčovať záveru o tom, že žalobcom vznesená námietka premlčania nepredstavuje výkon práva v rozpore s dobrými mravmi. Porušenie mravných zásad a princípov vzájomných vzťahov v spoločnosti na rozdiel od žalobcu totiž súd prvej inštancie nevyvodil len z neuhradenia kúpnej ceny či len z pasivity sporových strán alebo zo samotnej mylnej domnienky o zrušení kúpnej zmluvy ex lege. Správne a v súlade s procesným pravidlom upraveným v ust. § 191 CSP súd prvej inštancie vyhodnotil v tomto smere vykonané dôkazy nielen jednotlivo, ale i vo vzájomnej súvislosti, keď prihliadol na celkovú genézu vývoja zmluvného vzťahu a správanie sa jeho účastníkov, na základe čoho dospel k správne záveru o nelegitímnom vznesení námietky premlčania žalobcom. Z odôvodnenia napadnutého rozhodnutia celkom zreteľne a zrozumiteľne vyplýva, že súd prvej inštancie posúdil námietku premlčania za výkon práva v rozpore s dobrými mravmi vychádzajúc zo špecifických okolností prípadu, keď vykonaným dokazovaním mal za preukázané a nakoniec v konaní nebolo ani sporným, že obe zmluvné strany (tak žalobca ako i žalovaný) sa v období cca 10 rokov kúpnu zmluvou neriadili majúc zhodne za to, že na daný zmluvný vzťah dopadá ust. § 47 ods. 2 OZ zakladajúce nevyvrátiteľnú právnu domnienku o odstúpení zmluvných strán od zmluvy z dôvodu, že do troch rokov od jej uzavretia nebol podaný návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností príslušnému katastrálnemu úradu. Ako správne uviedol súd prvej inštancie, uvedenému záveru celkom logicky nasvedčuje ich vzájomné správanie, keď žalobca práve s poukazom na zrušenie zmluvy pre plynutie času v zmysle § 47 ods. 2 OZ opätovne v roku 2003 požiadal žalovaného o schválenie opätovného predaja sporných pozemkov, čomu nebolo vyhovené, predmetné pozemky žalobca po celé roky užíval na základe nájomných zmlúv uzavretých so žalovaným ako vlastníkom a prenajímateľom v rokoch 2004 - 2005, žalobca ani žalovaný si v období 10 rokov neuplatňovali nároky z predmetnej kúpnej zmluvy, vo vzťahu ku ktorej v súdnych konaniach (sp. zn. 21Cb/62/2010, sp. zn. 29Cb/305/2009) zhodne vychádzali z právneho názoru o jej zrušení ex lege. Aj napriek statusu quo ohľadom predmetnej kúpnej zmluvy v trvaní viac ako 10 rokov a neschválení opätovného predaja predmetných pozemkov žalobca, napriek neuhradeniu kúpnej ceny a zmluvnému dojednaniu, že návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podáva predávajúci, dňa 29.5.2013, t. j. dávno po uplynutí premlčacej lehoty na odstúpenie od kúpnej zmluvy a premlčacej lehoty na vymáhanie úhrady kúpnej ceny, podal návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v jeho prospech na základe kúpnej zmluvy uzavretej so žalovaným dňa 5.2.1999. Opísané konanie žalobcu v kontexte uvedeného síce nie je v rozpore

s konkrétnou právnou normou, ale z objektívneho hľadiska sa dostáva do rozporu so spoločnosťou uznávanými morálnymi a etickými pravidlami správania sa v spoločenských vzťahoch, ktorým zákon priznáva právnu ochranu práve v ust. § 3 OZ. Súd prvej inštancie uvedeným záverom plne reflektoval na všetky vykonaným zistené skutočnosti, ktoré vo svojom súhrne zakladajú výnimočnosť situácie, ktorej danosť žalobca v odvolaní namietal, a tieto správne subsumoval pod ust. § 3 ods. 1 OZ a svoje myšlienkové úvahy v tomto smere aj náležite vysvetlil. Za opísaných okolností by aj podľa odvolacieho súdu bolo prihliadnutie na plynutie času a hmotnoprávne následky s tým spojené v podobe premlčania práva odstúpiť od kúpnej zmluvy, voči žalovanému neprimerane tvrdým a objektívne nespravodlivým postihom a namiesto je využitie korektívu dobrých mravov zakotveného v ust. § 3 ods. 1 OZ. Nemožno preto súhlasiť s odvolacou argumentáciou ani v tej časti, v ktorej žalobca vyčítal nekonkrétne a nedostatočné zdôvodnenie rozporu námietky premlčania s dobrými mravmi zo strany prvoinštančného súdu. Možno tiež dodať, že na záver o tom, že žalobcom uplatnená námietka premlčania zakladá výkon práva v rozpore s dobrými mravmi, nemá žiaden vplyv ani žalobcom prezentovaný zámer vybudovať na sporných pozemkoch športový areál slúžiaci aj širokej verejnosti či jeho špekulácie a hypotézy o investičnom zámere žalovaného s predmetnými pozemkami. Na druhej strane odvolací súd z opísaného skutkového stavu a ani z odvolacej argumentácie nevyvodil žiadne konanie zo strany žalovaného pri realizácii vlastníckeho práva, ktoré by sa dostalo do rozporu s dobrými mravmi. V tejto súvislosti hodno zdôrazniť, že to bol práve žalobca, ktorý si nespĺnil základnú zmluvnú povinnosť v podobe riadnej a včasnej úhrady dohodnutej kúpnej ceny, od ktorej sa odvíjal ďalší osud zmluvného vzťahu. Odvolací súd zároveň zdôrazňuje, že uvedený záver nie je v rozpore s právnym názorom vysloveným v zrušujúcom uznesení zo dňa 30.4.2021, č. k. 3Co/83/2017-265 vo vzťahu k nemožnosti aplikácie ust. § 47 OZ na právny vzťah založený kúpnu zmluvou zo dňa 5.2.1999. Správanie sa oboch zmluvných strán vychádzajúce z mylnej aplikácie § 47 OZ na daný zmluvný vzťah a nesprávna právna domnienka o zrušení zmluvy nemôže mať síce relevantný vplyv na právny záver o existencii/ neexistencii zmluvy, je však zohľadniteľné pri posúdení kolízie vznesenej námietky premlčania s dobrými mravmi.

36. V ďalšom žalobca v odvolaní namietal nesprávne skutkové a právne závery súdu prvej inštancie ohľadom žalobcom vznesenej námietky absencie rozhodnutia mestského zastupiteľstva žalovaného o schválení odstúpenia od kúpnej zmluvy, ktoré súčasne vyhodnotil aj ako zmätočné. Bol toho názoru, že mestským zastupiteľstvom žalovaného schválený predaj ako úkon prevodu daných nehnuteľností sám o sám o sebe nepredstavuje aj schválenie odstúpenia od tohto predaja, ako to vyhodnotil súd prvej inštancie a odstúpenie podpísané len primátorom označil v zmysle zákona a judikatúry za nedostatočné. V tejto časti odvolací súd vyhodnotil odvolaciu argumentáciu ako dôvodnú a po doplnení dokazovania v odvolacom konaní podľa § 384 ods. 1 CSP sa plne stotožnil s názorom žalobcu o nedostatku napadnutého právneho úkonu v podobe absencie jeho schválenia mestským zastupiteľstvom žalovaného, ktorý plne reflektuje na právne závery v tomto smere vyplývajúce z rozhodovacej činnosti vyšších súdnych inštancií. Súd prvej inštancie dospel k nesprávne skutkovému záveru, že súhlas mestského zastupiteľstva bol (dodatočne) daný v uznesení mestského zastupiteľstva č. 468/2016 zo dňa 28.4.2016 a nesprávnym je aj právny záver, ktorým naproti tomu konštatoval, že súhlas mestského zastupiteľstva nahrádza zakomponovanie podmienok pre odstúpenie od zmluvy priamo do kúpnej zmluvy riadne schválenej mestským zastupiteľstvom. Pokiaľ žalovaný vo vyjadrení namietal oneskorenosť vznesenia námietky absencie schválenia odstúpenia od zmluvy mestským zastupiteľstvom, túto námietku vyhodnotil odvolací súd ako neopodstatnenú, nakoľko súd prvej inštancie na uvedenú námietku prednesenú v závere prvoinštančného konania prihliadal a vysporiadaval sa s ňou, žalovaný mal možnosť po jej prednesení a pred vyhlásením dokazovania za skončené na túto reagovať a prípadne v tomto smere navrhnúť doplnenie dokazovania a tiež z dôvodu, že konajúci súd mal na absolútnu neplatnosť právneho úkonu prihliadnuť ex offa, t. j. aj bez námietky žalobcu. Navyiac v konaní pred súdom prvej inštancie a rovnako ani v odvolacom konaní nebolo tvrdené, že odstúpenie od zmluvy bolo bezprostredne pred jeho uskutočnením výslovným predmetom schvaľovania mestským zastupiteľstvom.

37. Odvolací dôvod spočívajúci v nesprávnych skutkových zisteniach je v súdnej praxi vykladaný tak, že musí ísť o také skutkové zistenia, na základe ktorých súd prvej inštancie spor posúdil po právnej stránke, a ktoré nemajú v podstatnej časti oporu vo vykonanom dokazovaní. Skutkové zistenia nezodpovedajú vykonaným dôkazom, ak výsledok hodnotenia dôkazov nie je v súlade s § 191 CSP, a to vzhľadom na to, že súd vzal do úvahy skutočnosti, ktoré z vykonaných dôkazov alebo z prednesov strán sporu nevyplývali, ani inak nevyšli počas konania najavo, alebo opomenul rozhodujúce skutočnosti, ktoré boli vykonanými dôkazmi preukázané alebo vyšli počas konania najavo. Nesprávne sú aj také skutkové

zistenia, ktoré súd prvej inštancie založil na chybnom hodnotení dôkazov. Typovo ide o situáciu, kedy je logický rozpor v hodnotení dôkazov, prípadne poznatkov, ktoré vyplynuli z prednesov strán sporu, alebo ktoré vyšli najavo inak z hľadiska závažnosti (dôležitosti), zákonnosti, pravdivosti, eventuálnej vierohodnosti alebo ak výsledok hodnotenia dôkazov nezodpovedá tomu, čo malo byť zistené spôsobom vyplývajúcim z procesných ustanovení týkajúcich sa dokazovania.

38. Po doplnení dokazovania v odvolacom konaní (§ 384 ods. 1 CSP), a to oboznámením s obsahom čl. IV. kúpnej zmluvy zo dňa 9.2.1999 a uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 468/2016 zo dňa 28.4.2016, dospel odvolací súd k záveru, že ani jeden z uvedených listinných dôkazov nepreukazuje existenciu zákonom predpokladaného schválenia právneho úkonu odstúpenia pod kúpnej zmluvy mestským zastupiteľstvom a v konaní zo strany žalovaného nebol v tomto smere produkovaný žiaden relevantný dôkaz, a preto pokiaľ súd prvej inštancie dospel k záveru, že odstúpenie od kúpnej zmluvy bolo schválené mestským zastupiteľstvom, jedná sa o nesprávny skutkový záver, s ktorým sa nemožno stotožniť. Úvodom je potrebné uviesť, že v zmysle § 11 ods. 5 písm. d) zák. č. 377/1990 Zb. je pre platnosť odstúpenia od kúpnej zmluvy uskutočneného primátorom nevyhnutné tomu predchádzajúce (nie dodatočné) schválenie tohto právneho úkonu týkajúceho sa nakladania s majetkom hlavného mesta mestským zastupiteľstvom. Absenciu tejto podmienky platnosti právneho úkonu uskutočneného v danom prípade primátorom hlavného mesta nie je možné dodatočne zhojiť (konvalidovať), a preto celkom irelevantné je v tomto smere uznesenie mestského zastupiteľstva č. 468/2016 zo dňa 28.4.2016, na ktoré sa odvolal súd prvej inštancie, a ktoré navyše ani nepredstavuje súhlas s odstúpením od zmluvy uskutočneným primátorom, ako správne namieta žalobca, ale vychádzajúc z jeho obsahu predstavuje nesúhlas s mimosúdnym urovnaním tohto súdneho sporu, čo nemožno stotožňovať. Rovnako skutočnosť, že v čl. IV. kúpnej zmluvy schválenej mestským zastupiteľstvom bola zmluvnými stranami dohodnutá možnosť predávajúceho odstúpiť od kúpnej zmluvy v prípade ani dodatočného neuhradenia kúpnej ceny kupujúcim, nemôže v zmysle § 11 ods. 5 písm. d) zák. č. 377/1990 Zb. nahradiť rozhodnutie mestského zastupiteľstva o schválení ukončenia zmluvného vzťahu následne realizovaného štatutárnym orgánom mesta (primátorom). Opačný záver nevyplýva ani z uznesenia mestského zastupiteľstva z mája 2004, predmetom ktorého bolo rozhodovanie o schválení/neschválení opätovného predaja sporných pozemkov žalobcovi. Ani v danom prípade sa nejedná o výslovnú a nepochybnú vôľu mestského zastupiteľstva schváliť právny úkon odstúpenia od kúpnej zmluvy uskutočneného primátorom až v roku 2013. Na podporu tohto právneho názoru odvolací súd uvádza nasledovné:

39. Obec/ mesto má pri nakladaní so svojim majetkom po formálnej stránke postavenie subjektu súkromného práva, avšak zákon určuje niektoré pre súkromnoprávne vzťahy netypické obmedzenia pri tomto nakladaní. Oprávnenie nakladať s majetkom mesta (rovnako ako aj obce) je zákonom zverené primátorovi a mestskému zastupiteľstvu (§ 11 a 12 zák. č. 377/1990 Zb.). U mesta ako právnickej osoby je podľa rozhodovacej praxe (viď napr. rozsudok NS SR zo dňa 1.1.2002, sp. zn. 3Odo/21/2002, zo dňa 29.1.2008, sp. zn. 2Cdo/284/2006, zo dňa 8.1.2015, sp. zn. 5Obdo/45/2013, zo dňa 17.2.2016, sp. zn. 1Obo/1/2015 publikované pod R 90/2018, uznesenie zo dňa 7.10.2020, sp. zn. 5Obdo/31/2020) potrebné rozlišovať medzi vykonávaním právnych úkonov a rozhodovaním o nich. Zatiaľ čo rozhodovanie znamená vytváranie vôle vo vnútri, v rámci organizačnej štruktúry mesta o tom, či resp. aký právny úkon vykoná, právne konanie je prejavom už takto vytvorenej vôle mesta navonok voči tretím osobám s cieľom založiť, zmeniť alebo zrušiť právny vzťah. Rozhodnutie obecného/ mestského zastupiteľstva je prejavom vôle obce/ mesta, ktorá sa tvorí a prejavuje uznesením. Kým obecné/ mestské zastupiteľstvo nerozhodlo o tomto úkone a uznesenie nebolo prijaté a pojaté do priebehu schôdze obecného/ mestského zastupiteľstva, nevznikol prejav vôle spôsobilý založiť právnym úkonom vznik, zmenu alebo zánik právneho vzťahu. Primátor mesta (starosta obce) má ako jeho štatutárny orgán výhradné oprávnenie konať v mene mesta a prejavovať navonok vytvorenú vôľu mesta vo vzťahu k tretím subjektom, nemá však kompetenciu túto vôľu sám vytvárať. Potrebné je tiež uviesť, že v prípade najdôležitejších úkonov týkajúcich sa majetku mesta a nakladania s ním je ex lege potrebný súhlas mestského zastupiteľstva, a preto ani prípadné zásady hospodárenia s majetkom hlavného mesta nemôžu byť v rozpore s kogentným ust. § 11 ods. 5 písm. d) zák. č. 377/1990 Zb. Z pohľadu materiálnych požiadaviek na právne úkony mesta sú ich orgány a organizácie povinné hospodáriť s majetkom mesta v prospech rozvoja mesta a jeho obyvateľov. Jedná sa o tzv. generálnu klauzulu obsahujúcu materiálnu požiadavku účelu a obsahu právnych úkonov (§ 7 ods. 1 zák. č. 138/1991 Zb.). Okrem materiálnej klauzuly sú nemenej podstatné aj formálne (procesné a kompetenčné) požiadavky pre uskutočňovanie právnych úkonov mesta. Všeobecným následkom porušenia procesných a kompetenčných pravidiel

pri robení majetkovoprávných úkonov obce a mesta je v zmysle ustálenej judikatúry NS SR absolútna neplatnosť právneho úkonu, t. j. nejedná sa tak o prejav vôle a takýto úkon nevyvoláva žiadne právne následky. Bez prejavu vôle mesta tak primátor nemôže uskutočniť majetkovoprávny úkon, ku ktorému sa vyžaduje predchádzajúce rozhodnutie mestského zastupiteľstva o majetkovoprávnom úkone, ktorým sa individuálny právny vzťah nielen zakladá, ale aj mení alebo ruší (rozhodnutie NS SR sp. zn. 5Obdo 45/2013). Platnosť právneho úkonu si tak vyžaduje súlad medzi vôľou mesta, ktorú vytvára mestské zastupiteľstvo a „zhmotňuje“ ju v ním prijatom uznesení a prejavením vôle navonok primátorom mesta vo forme právneho úkonu. Dôvodnosť takéhoto odlišného právneho režimu je daná snahou usmerniť využívanie majetku mesta na plnenie úloh verejnoprávnej povahy, chrániť majetok mesta pred jeho zneužitím a pred nehospodárnym nakladaním s ním a zabezpečiť jeho čo najefektívnejšie zhodnocovanie a zveľaďovanie (viď napr. nález ÚS SR zo dňa 1.4.2009, sp. zn. III. ÚS 389/2008). Nepochybne nielen konštituovanie zmluvného vzťahu, ale aj rozhodovanie o jeho zrušení či podstatnej zmene predstavuje zásadnú otázku týkajúcu sa nakladania s majetkom mesta a súvisiacu so životom v meste, s byvaním, výstavbou a pod., a preto aj odstúpenie od zmluvy musí prebiehať dvojfázovo, t. j. najprv musí byť predmetný právny úkon týkajúci sa nakladania s majetkom mesta schválený mestským zastupiteľstvom (§ 11 ods. 1 písm. d) zák. č. 377/1990 Zb.), čím sa kreuje vôľa mesta ukončiť zmluvný vzťah, a až následne prináleží realizácia tohto právneho úkonu primátorovi ako štatutárnemu zástupcovi mesta. Chýbajúci prejav vôle v podobe schválenia právneho úkonu kolektívnym orgánom obce (mesta) zakladá absolútnu neplatnosť právneho úkonu (negotium nullum) priamo zo zákona a táto nemôže byť zhojená dodatočným schválením. Otázkou, či je potrebné predchádzajúce schválenie odstúpenia od kúpnej zmluvy mestským zastupiteľstvom v prípade, ak kúpna zmluva bola riadne mestským zastupiteľstvom schválená s obsahom upravujúcim aj možnosť a podmienky odstúpenia od nej, sa vyslovene zaoberal NS SR v rozhodnutí zo dňa 16.4.2024, sp. zn. 6Cdo/156/2022, v ktorom za obdobnej situácie uzavrel, že odstúpenie od kúpnej zmluvy uskutočnené starostom obce (pozn. odvolacieho súdu uvedené platí aj na konanie primátora) bez predchádzajúceho schválenia obecným zastupiteľstvom, z uznesenia ktorého musí byť nepochybné, akým právny úkon schvaľuje, nemožno považovať za platný právny úkon v súlade s § 34 v spojení s § 37 ods. 1 OZ a § 11 ods. 4 písm. a) zák. č. 369/1990 Zb. a za relevantné v prípade odstúpenia realizovaného len starostom nemožno považovať ani schválenie celého obsahu zmluvy s uvedením dojednanej zmluvnej podmienky pre odstúpenie. Dodal tiež, že platnosť najdôležitejších majetkovoprávných úkonov obce je podmienená ich výhradným schválením obecným zastupiteľstvom a nedostatok tejto podmienky nie je možné zhojiť dodatočným schválením alebo nahradením prejavu vôle rozhodnutím súdu. Rovnaký záver vo vzťahu k potrebe schválenia odstúpenia od kúpnej zmluvy o prevode nehnuteľnosti vyslovil aj NS SR v rozsudku zo dňa 14.6.2006, sp. zn. 30Cdo/3130/2005. Záver, že jediná vôľa relevantná pre vznik, zmenu či zánik príslušného právneho vzťahu, je vôľa obecného (mestského) zastupiteľstva a starosta obce ju nemôže uskutočniť bez predchádzajúceho rozhodnutia tohto kolektívneho orgánu (vrátane zmeny podstatných náležitostí zmluvy), bol vyslovený aj NS ČR v rozsudku z 28.1.2015, sp. zn. 30Cdo/3238/2014. S poukazom na právne závery vyslovené v označených rozhodnutiach a striktné znenie ust. § 11 ods. 5 písm. b) zák. č. 377/1990 Zb., ktoré pri najdôležitejších úkonoch týkajúcich sa nakladania s majetkom mesta nepripúšťa žiadne výnimky, neobstojí argumentácia žalovaného, v ktorej zdôrazňoval ekonomické dopady ukončenia nájmu pre mesto (prípado posudzovaný v rozhodnutí NS SR sp. zn. 5Obdo/45/2013, na ktoré v tejto súvislosti poukazoval žalobca) a bezodkladnú potrebu odstúpenia od kúpnej zmluvy, a ktorú odvolací súd vyhodnotil ako účelovú. Zrušenie kúpnej zmluvy ovplyvňujúce vlastnícke právo mesta k nehnuteľnostiam (a s tým spojené ďalšie otázky rozvoja mesta a života v ňom) nemožno považovať za menej podstatné ako ukončenie nájomného vzťahu, zabezpečujúceho príjem do mestskej pokladnice. Tak nájomná, ako aj kúpna zmluva, predmetom ktorých sú nehnuteľnosti v hlavnom meste, a ich existencia ovplyvňujú majetkový status mesta. Na uvedený záver nemá pritom podľa odvolacieho súdu žiaden vplyv ani skutočnosť, že doposiaľ nedošlo k nadobudnutiu vecnoprávných účinkov zmluvy (zapísaniu vlastníckeho práva v prospech žalobcu do katastra nehnuteľností), a to vzhľadom na platný vznik kúpnej zmluvy a obligačnoprávne záväzky z nej vyplývajúce. Opačný výklad by podľa názoru súdu poprel úmysel zákonodarcu zameraný na ochranu majetkovej základne obce slúžiacej primárne na plnenie jej verejných úloh a tento nevyplýval ani z rozsudku Krajského súdu v Trnave zo dňa 3.12.2014, sp. zn. 10Co/169/2013, na ktorý v tejto súvislosti poukazoval žalovaný, a ktorého závery vytrhol z kontextu. Rovnako ani z nálezu ÚS ČR sp. zn. I. ÚS 2574/2014, v ktorom bola riešená celkom iná skutková situácia (starostom obce do zmluvy doplnené dojednanie o zmluvnej pokute v prospech obce), nemožno vyvodit' záver v prospech platnosti posudzovaného odstúpenia od zmluvy, keď sám ÚS ČR vo svojom rozhodnutí uviedol, že jeho záver o možnosti starostu obce doplniť do zmluvy nepodstatnú náležitosť (dojednanie o zmluvnej pokute v prospech obce) sa neprieči stále platnému

záveru rozhodovacej praxe, že pre vznik, podstatnú zmenu a zánik príslušného právneho vzťahu je ako jedinou relevantnou vôľou obecného zastupiteľstva (viď ods. 20. odôvodnenia uznesenia ÚS ČR sp. zn. I. ÚS 2574/2014), na čo sám poukázal aj žalovaný vo svojom vyjadrení. ÚS ČR v označenom rozhodnutí neposudzoval platnosť právneho úkonu ukončujúceho zmluvný vzťah (odstúpenia od zmluvy), a preto jeho závery v danej veci nie sú aplikovateľné.

40. V prejednávanom prípade odstúpenie od kúpnej zmluvy zo dňa 2.2.1999, uzatvorenie ktorej bolo schválené mestským zastupiteľstvom žalovaného na zasadnutí dňa 17.9.1998, vyvoláva (ex tunc) závažné právne následky dopadajúce na vlastnú existenciu záväzkovo- právneho vzťahu, čoho dôkazom je predmetný súdny spor. Platným odstúpením od zmluvy sa táto od začiatku zrušuje a zmluvné strany zrušenej zmluvy sa vzájomne vysporiadajú podľa zásad o bezdôvodnom obohatení. V prípade zmluvy, ktorej vecnoprávne účinky vznikajú zápisom vlastníckeho práva v katastri nehnuteľnosti, sa na základe platného odstúpenia od zmluvy v katastri nehnuteľností vyznačí stav pred jej uzatvorením. Aj v prípade, ak by k odstúpeniu od kúpnej zmluvy došlo pred zapísaním vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam v prospech kupujúceho, je tento právny úkon nemenej podstatný z pohľadu zániku obligačnoprávnych záväzkov, ku ktorým patrí aj splnenie úkonov potrebných na zavkladovanie vlastníckeho práva v katastri nehnuteľností. Z uvedených dôvodov preto aj pre platnosť odstúpenia od kúpnej zmluvy bolo nevyhnutne potrebné, aby tento právny úkon najprv schválilo mestské zastupiteľstvo žalovaného podľa § 11 ods. 5 písm. d) zák. č. 377/1990 Zb. a až následne mohol primátor mesta pristúpiť k vykonaniu vôle mestského zastupiteľstva. Na priebeh tohto procesu nemala žiaden vplyv skutočnosť, že v samotnej kúpnej zmluve, obsah ktorej bol mestským zastupiteľstvom riadne schválený, boli inkorporované podmienky pre odstúpenie od nej. Rovnako právne bezpredmetné by bolo akékoľvek následné schválenie tohto právneho úkonu po jeho vykonaní primátorom mesta, nakoľko rozhodujúcou je existencia vôle v čase uskutočnenia právneho úkonu a jej absenciu nemožno následne konvalidovať, na čo súd prvej inštancie pri posudzovaní odstúpenia od zmluvy nereflektoval. Nakoľko žalovaný v súvislosti s napadnutým odstúpením od kúpnej zmluvy realizovaným primátorom dňa 28.10.2013 v konaní netvrdil a nepredložil žiaden iný dôkaz preukazujúci predchádzajúci súhlas mestského zastupiteľstva pri nakladaní s majetkom hlavného mesta, predmetný právny úkon je v zmysle § 39 OZ v spojení s § 11 ods. 5 písm. d) zák. č. 377/1990 Zb. neplatný a takýto právny úkon nespôsobuje zamýšľané právne následky.

41. Vzhľadom na záver odvolacieho súdu o neplatnosti napadnutého odstúpenia od kúpnej zmluvy sa bezpredmetnou stáva ďalšia odvolacia argumentácia, v ktorej žalobca namietal nesplnenie zákonných a zmluvných podmienok pre realizáciu odstúpenia od zmluvy. V krátkosti však odvolací súd uvádza, že s touto argumentáciou by sa nebolo možné stotožniť ani v prípade, ak by odstúpeniu od zmluvy predchádzalo jeho riadne schválenie mestským zastupiteľstvom. Odvolací súd sa totiž plne stotožňuje s názorom prvoinštančného súdu, že poskytnutie dostatočne primeranej lehoty na úhradu kúpnej ceny ako zákonná (§ 517 ods. 1 OZ) a v danom prípade aj zmluvne dohodnutá (čl. IV. ods. 1 kúpnej zmluvy) podmienka pre odstúpenie od zmluvy, bola v danom prípade splnená. Pred samotným odstúpením od zmluvy bol totiž žalobca vyzvaný na úhradu kúpnej ceny, a to prostredníctvom žaloby na jej zaplatenie, dorúčením ktorej mal žalobca vedomosť o tom, že žalovaný sa svojho nároku riadne domáha, a práve na základe ktorej bol medzi stranami následne uzatvorený dodatok č. 1 ku kúpnej zmluve, ktorým bola predĺžená lehota splatnosti kúpnej ceny. Žalobcovi tak bol zo strany žalovaného poskytnutý dodatočný primerane dlhý čas na zabezpečenie úhrady kúpnej ceny a teda bol naplnený zákonodarcom sledovaný účel zákona v podobe poskytnutia lehoty pre odvrátenie závažných účinkov v podobe zrušenia zmluvy, a preto nemožno súhlasiť s v tomto smere striktno formalistickým a účelovým výkladom žalobcu, že po uplynutí lehoty splatnosti dohodnutej dodatkom č. 1 ku kúpnej zmluve nebol opätovne vyzvaný na poskytnutie primeranej lehoty na úhradu kúpnej ceny. Ako správne uviedol súd prvej inštancie strany si zmluvne nedohodli formu poskytnutia dodatočnej lehoty na úhradu kúpnej ceny a táto nie je určená ani zákonodarcom. Nemôže byť na ťarchu predávajúceho (žalovaného), že sa na takejto lehote so žalobcom ako kupujúcim vzájomne dohodol vo forme dodatku ku kúpnej zmluve, ktorým predĺžil pôvodne dohodnutú splatnosť kúpnej ceny. Neopodstatnená je aj odvolacia argumentácia o neurčitosti a nezrozumiteľnosti odstúpenia od zmluvy, s ktorou sa náležite, presvedčivo a vecne správne vysporiadal súd prvej inštancie v ods. 92. odôvodnenia napadnutého rozhodnutia.

42. Pokiaľ žalobca v odvolaní poukazoval na to, že ak by žalovaný mal za to, že zmluva je zrušená, tak by od nej neodstupoval, tak je potrebné uviesť, že aj odvolací súd konanie žalovaného v tomto smere vníma ako reakciu priamo nadväzujúcu na konanie žalobcu, ktorý napriek tomu, že zhodne so

žalovaným mal za to, že pre prevod vlastníckeho práva je potrebné uzatvorenie novej kúpnej zmluvy, o čo sa aj neúspešne pokúsil, podal návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe kúpnej zmluvy zo dňa 5.2.1999. Rovnako ako irelevantnú a účelovú vyhodnotil odvolací súd aj argumentáciu žalobcu ohľadom trafostanice nachádzajúcej sa na prevádzaných pozemkoch, a ktorá mala byť podľa neho dôvodom, pre ktorý nepristúpil riadne a včas k úhrade kúpnej ceny. V kúpnej zmluve totiž žalobca prehlásil, že mu je predmet zmluvy, bezprostredne susediaci s jeho nehnuteľnosťou a popísaný v špecifikovanom znaleckom posudku dobre známy a kupuje ho v takom stave, v akom je. Odhliadnuc od tejto skutočnosti splatnosť kúpnej ceny nebola v kúpnej zmluve viazaná na prekládku trafostanice, v dôsledku čoho tejto argumentácii žalobcu nemožno priznať žiaden úspech, a to ani v súvislosti s posúdením kolízie námietky premlčania s dobrými mravmi. Ako správne poukázal súd prvej inštancie žalobca kúpnu cenu neuhradil ani po tom, čo v rozpore so zmluvnou dohodou podal návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností a k úhrade kúpnej ceny pristúpil až v roku 2022, t. j. cca 23 rokov od uzavretia kúpnej zmluvy.

43. Záverom odvolací súd považuje za potrebné dodať, že samotné nestotožnenie sa súdu prvej inštancie s právnym názorom žalobcu samo o sebe nevzbudzuje pochybnosti o nestrannosti súdu či porušení princípu rovnosti zbraní, ako v odvolaní naznačuje žalobca.

44. Vzhľadom na vyššie uvedené odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie vychádzajúci z nesprávnych skutkových a právnych záverov podľa § 388 CSP zmenil a rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozsudku.

45. Podľa § 396 ods. 1, 2 CSP ustanovenia o trovách konania pred súdom prvej inštancie sa použijú aj na odvolacie konanie. Ak odvolací súd zmení rozhodnutie, rozhodne aj o nároku na náhradu trov konania na súde prvej inštancie.

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

47. O nároku na náhradu trov (prvoinštančného i odvolacieho) konania rozhodol odvolací súd podľa procesnej zásady úspechu vyjadrenej v citovanom ust. § 255 ods. 1 CSP a v konaní plne úspešnému žalobcovi priznal voči neúspešnému žalovanému nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

48. Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Bratislave pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) 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 ods. 1 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

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 CSP).