

Súd: Okresný súd Trenčín
Spisová značka: 20C/14/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3120206711
Dátum vydania rozhodnutia: 07. 05. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Peter Hvizdoš
ECLI: ECLI:SK:OSTN:2021:3120206711.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Trenčín sudcom Mgr. Petrom Hvizdošom v spore žalobkyne: S. K., nar. XX.XX.XXXX, bytom Z. XXXX/XX, E. A. nad K., právne zastúpenej Mgr. Viliamom Parákom, advokátom, ul. Komenského 2700/7, Nové Mesto nad Váhom proti žalovanému O. X., nar. XX.XX.XXXX, bytom P. XXX, J. J., práv. zast. Advokátska kancelária LUKAJKA & PARTNERS s.r.o., IČO: 52 471 420, so sídlom Jesenského 6431, Trenčín, o určenie neplatnosti odstúpenia od zmluvy a iné, takto

rozhodol:

- I. Súd žalobu žalobkyne zamietá.
- II. Žiadna zo strán nemá nárok na náhradu trov konania.

odôvodnenie:

1. Žalobkyňa sa žalobou podanou proti žalovanému domáhala určenia, že odstúpenie žalovaného zo dňa zo dňa 10.08.2020 od Zmluvy o kúpe nehnuteľností zo dňa 03.12.2020, predmetom ktorej je prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, a to parcely registra „C“ č. 2144 orná pôda o výmere 5333 m², zapísanej na liste vlastníctva č. XXXX pre k.ú. J. J., je neplatné a určenia, že žalobkyňa je výlučnou vlastníčkou tejto nehnuteľnosti vo výške podielu 1/1. V žalobe uviedla, že dňa 03.12.2019 uzavrela žalobkyňa ako kupujúca zmluvu o kúpe nehnuteľností (ďalej aj ako „kúpna zmluva“), na základe ktorej jej predávajúca G. X. (matka žalovaného, t.j. právna predchodkyňa žalovaného) ako výlučný vlastník predala uvedenú nehnuteľnosť. Na základe Uznesenia Okresného súdu Trenčín zo dňa 10.08.2020, sp. zn. 12D/47/2020 (Dnot 16/2020) v dedičskej veci po poručiťelovi G. X. (predávajúcej zo zmluvy o kúpe nehnuteľností zo dňa 03.12.2020), zomr. dňa 21.12.2019 nadobudol predmetnú nehnuteľnosť žalovaný, teda syn poručiťelky, ktorý spolu s predmetnou nehnuteľnosťou nadobudol aj k nej sa viažuce práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o kúpe nehnuteľností zo dňa 03.12.2019. Dedičské rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 10.8.2020, a tým je daná pasívna vecná legitímácia žalovaného v konaní. Žalovaný ako dedič po poručiťelke svojim podaním zo dňa 08.10.2020 adresovaným žalobkyni odstúpil od zmluvy o kúpe nehnuteľností zo dňa 03.12.2019, a to z dôvodu, že žalobkyňa nezaplatila kúpnu cenu v súlade s ustanoveniami kúpnej zmluvy, nakoľko v zmysle článku III. kúpnej zmluvy sa žalobkyňa ako kupujúca zaviazala uhradiť kúpnu cenu celkom vo výške 180.000,- EUR. Uvedená kúpna cena v zmysle článku III. bod 3.2. kúpnej zmluvy musela byť uložená v celej výške do notárskej úschovy na Notárskom úrade Mgr. Zuzane Karasovej, so sídlom Piaristická 44, Trenčín, pred podpisom kúpnej zmluvy. Dňa 07.09.2020 oznámil Okresný úrad Trenčín, katastrálny odbor podaním pod číslom V-214/2020 žalobkyni, že vzhľadom k odstúpeniu žalovaného zo dňa 10.08.2020 od zmluvy o kúpe nehnuteľností zo dňa 03.12.2019, vzhľadom k tomu, že katastrálny odbor musí po doručení odstúpenia od zmluvy náležite zistiť, či odstúpenie bolo doručené do dispozičnej sféry druhej strany a či s ohľadom na jeho platnosť nevznikol medzi zmluvnými stranami spor, v prípade, že žalobkyňa s odstúpením od zmluvy nesúhlasí, vyzval ju v lehote 15 dní odo dňa doručenia oznámenia, na uplatnenie jej práv v súdnom konaní s tým, že po doručení kópie žaloby podanej na súd, Okresný úrad Trenčín, katastrálny odbor konanie preruší v zmysle § 31a písm. a/ katastrálneho zákona. Žalobkyňa nesúhlasí s odstúpením žalovaného zo dňa

10.08.2020 od kúpnej zmluvy, toto považuje za nedôvodné a v rozpore so zákonom. Žalobkyňa trvá na platnosti kúpnej zmluvy a je pripravená kúpnu cenu v plnej výške 180.000 Eur uhradiť kupujúcemu t.j. žalovanému v zmysle bodu 3.1. kúpnej zmluvy, t.j. najneskôr do 10 dní od povolenia zápisu vkladu do katastra nehnuteľností, nakoľko touto kúpnu cenou žalobkyňa disponuje a aj ňou vždy disponovala. Žalovaný nemá žiaden zákonný ani zmluvný dôvod na odstúpenie kúpnej zmluvy, a preto aj odstúpenie od kúpnej zmluvy zo strany žalovaného nemá oporu v zákone ani v zmluve a je preto neplatné. Je pravda, že povinnosť žalobkyne o zložení kúpnej ceny do notárskej úschovy pred podpisom kúpnej zmluvy bola dojednaná v Čl. III bod 3.2. kúpnej zmluvy, avšak pre prípad nedodržania tejto povinnosti žalobkyne nebola dohodnutá možnosť odstúpenia od kúpnej zmluvy zo strany kupujúceho, t.j. žalovaného. Nesplnenie tejto zmluvnej podmienky zo strany žalobkyne nemožno považovať ani za „závažné porušenie“ predmetnej kúpnej zmluvy, nakoľko kupujúca (pozn. súdu: zrejme mala žalobkyňa na mysli predávajúca) podpísala predmetnú kúpnu zmluvu aj napriek nesplneniu tejto povinnosti kupujúcou. Zo strany žalovaného nebola naplnená ani možnosť odstúpenia od kúpnej zmluvy v zmysle § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka, nakoľko žalovaný nedodrжал svoju povinnosť poskytnúť primeranú lehotu žalobkyni na splnenie jej povinnosti zložiť kúpnu cenu do notárskej úschovy, ale rovno odstúpil od kúpnej zmluvy. Naliehavý právny záujem na určení, že odstúpenie od kúpnej zmluvy je neplatné a že žalobkyňa je výlučnou vlastníčkou predmetnej nehnuteľnosti, videla žalobkyňa v tom, že jedine rozhodnutie súdu o určení, že žalobkyňa je výlučnou vlastníčkou predmetnej nehnuteľnosti (kedy v rámci súdneho konania súd vyrieši ako predbežnú otázku platnosť resp. neplatnosť odstúpenia žalovaného od kúpnej zmluvy) je listinou spôsobilou na vykonanie zmeny zápisu vlastníka v katastri nehnuteľností pre žalobkyňu. Podaná žaloba je procesne vhodným nástrojom, ktorý tento spor o vlastníckom práve medzi žalobkyňou a žalovaným rieši (t.j. odstraňuje neistotu vzťahu účastníkov konania alebo vytvára pevný základ pre jeho usporiadanie). Podľa názoru žalobkyne sa požadovaným určením v porovnaní s existujúcim stavom právne postavenie žalobkyne jednoznačne zlepši, uspokojivo sa odstráni neistota daného právneho vzťahu a táto nebude pretrvávať naďalej (nakoľko žalovaný neuznáva existenciu vlastníckeho práva žalobkyne k predmetnej nehnuteľnosti, odstúpil od kúpnej zmluvy a žalobkyňa s odstúpením od kúpnej zmluvy nesúhlasí). Žalobkyňa má preto jednoznačne naliehavý právny záujem na určení existencie jej postavenia ako výlučnej vlastníčky predmetnej nehnuteľnosti. Žalobkyňa je nútená podať obe žaloby: aj žalobu o určenie neplatnosti odstúpenia žalovaného od kúpnej zmluvy a z opatrnosti aj žalobu o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, pričom v oboch prípadoch je pasívne legitimovaným žalovaný (v prvom prípade ako účastník právneho úkonu odstúpenia a v druhom prípade ako právny nástupca poručiťky, dedič predmetnej nehnuteľnosti a nadobúdateľ práv a povinností z kúpnej zmluvy).

2. Žalovaný v písomných vyjadreniach zo dňa 10.11.2020, 11.11.2020 žiadal žalobu ako zmätočnú a nedôvodnú zamietnuť. Poprel tvrdenia v žalobe v celom rozsahu, neuznal nárok žalobkyne, namietol aktívnu vecnú legitimáciu žalobkyne. Namietol aj svoju pasívnu vecnú legitimáciu, pretože nie je účastníkom priloženej kúpnej zmluvy a nie je zapísaný v katastri nehnuteľností ako vlastník nehnuteľností. V katastri nehnuteľností je ako vlastníčka zapísaná zomretá pani G. X.. Žalovaný dedením po poručiťke G. X. nenadobudol žiadne dlhy ani povinnosti. Predmetnú kúpnu zmluvu považuje žalovaný za neplatnú od počiatku. Poukázal na to, že G. X. nar. XX.XX.XXXX, 89 ročná dôchodkyňa bola v mesiaci november a december 2019 hospitalizovaná v nemocnici, ako osvedčuje Záznam o hospitalizácii zo dňa 13.12.2019, prijatá 02.12.2019 s diagnózou S7203 z iného zariadenia, po zlomenine krčka stehnovnej kosti od 25.11.2019. Bol je aplikovaný druh liečby medikamentózna, infúzia, rehabilitácia a iná liečba, z čoho je nesporné, že od 25.11.2019 po úraze trpela bolesťami a jej zdravotný stav jej neumožňoval pohybovať sa. Bola jej nasadená liečba aj liekmi utišujúcimi bolesť, ktoré vyvolávajú i nežiadúce účinky ako zníženie schopnosti vnímať, vyvolávajú ospalosť a únavu, pretože ide o dlhodobý a bolestivý stav a od úrazu zo dňa 25.11.2019 do 02.12.2019 uplynulo len 7 dní. Dňa 03.12.2019, kedy mal byť overený podpis pani G. X. obcou S., uplynulo len 8 dní od úrazu, pričom je nesporné, že jej zdravotný stav bol vážny, bola v ohrození života, bola pod vplyvom liekov znižujúcich jej schopnosť vnímať a robenie právnych úkonov bolo pre ňu obmedzené. K predmetnej zmluve je priložená osvedčovací doložka z ktorej vyplýva, že osvedčovaná listina sa mala skladať z 5 strán, pričom predmetná zmluva ako ju priložila žalobkyňa k žalobe sa skladá z 3 strán. Žalobkyňa sa mala v predmetnej zmluve zaviazat kúpnu cenu zložiť v celej výške do notárskej úschovy pred podpisom kúpnej ceny, pričom taký právny úkon neurobila, čo spochybňuje jej dobromyseľnosť. Neexistuje zmluva o kúpe nehnuteľnosti zo dňa 3.12.2020, ktorú žalobkyňa uviedla v žalobnom petite. Navrhovaný výrok rozsudku je tak nevykonateľný. Pokiaľ sa žalobkyňa domáha určenia, že je výlučnou vlastníčkou predmetnej nehnuteľnosti, žalovaný uviedol, že žalobkyňa neosvedčila existenciu práva a nemožno jej žalobe vyhovieť. Žalobkyňa v konaní

neuniesla dôkazné bremeno. Keďže žalobkyňa nezaplatila v zmysle ustanovení kúpnej zmluvy kúpnu cenu, a to ani niekoľko mesiacov od uzavretia kúpnej zmluvy, žalovaný využil svoje právo a od kúpnej zmluvy odstúpil. Žalovaný považuje konanie žalobkyne za špekulatívne. Kúpna zmluva bola uzavretá dňa 3.12.2019, pričom návrh na vklad vlastníckeho práva bol na katastrálny úrad podaný až po smrti predávajúcej. Žalobkyňa uviedla do omylu brata žalovaného K. X., ktorého žalobkyňa presviedčala, že kúpnu cenu uhradila a nabádala ho k rýchlemu ukončeniu dedičského konania. K. X. túto informáciu prezentoval žalovanému a ostatným súrodencom ako dedičom po predávajúcej. Následne dedičia zistili, že peniaze do notárskej úschovy neboli zložené. Žalobkyňa teda vedome o výplate kúpnej ceny klamala a zavádzala. Žalovaný v rámci dedičskej dohody vyplatil svojich súrodencov z dedičstva a prešli na neho práva viažuce sa k tejto nehnuteľnosti.

3. Na vyjadrenie žalovaného žalobkyňa reagovala podaním zo dňa 29.12.2020, v ktorom uviedla, že chybou v písaní bol v žalobnom petite uvedený dátum uzavretia kúpnej zmluvy 3.12.2020, keďže správny dátum uzavretia kúpnej zmluvy je 3.12.2019 a v tomto smere opravila žalobu. Keďže G. X. bola hospitalizovaná z dôvodu úrazu - zlomeniny krčka stehennej kosti, uvedená diagnóza nemala a ani nemôže mať vplyv na spôsobilosť predávajúcej na právne úkony. Podpis predávajúcej na kúpnej zmluve zabezpečoval brat žalovaného K. X., a predávajúca kúpnu zmluvu podpísala v neprítomnosti žalobkyne.

4. Žalovaný v podaniach zo dňa 23.1.2021, 11.2.2021 naďalej nesúhlasil so žalobou a žiadal ju zamietnuť. Uviedol, že na základe uznesenia Okresného súdu Trenčín, sp. zn. 12D/47/2020, zo dňa 10.08.2020, v dedičskej veci po poručiteľke, nadobudol žalovaný predmetnú nehnuteľnosť do výlučného vlastníctva. Ďalej uviedol, že žalovaný ako dedič po poručiteľke vstúpil ako predávajúci do právneho vzťahu založeného uvádzanou zmluvou. Stalo sa tak z dôvodu súhlasu zvyšných dedičov - U. K. X., O. G. a A. S. a vyplatením dedičských podielov prostredníctvom notárskej úschovy finančných prostriedkov vo výške 145.050,- Eur dňa 03.08.2020. Podľa rozhodnutia Najvyššieho súdu SR sp. zn. 1Sžr/75/2014 zo dňa 19.05.2015 na dedičov neprechádzajú len povinnosti právneho predchodcu, ale aj všetky jeho práva, dedičia majú právo odstúpiť od zmluvy pri splnení zákonných, resp. zmluvných podmienok ešte pred vydaním rozhodnutia o vklade práva. Podľa súdnej praxe (rozhodnutie Okresného súdu Nitra sp. zn. 7C/94/2012 zo dňa 26. 2. 2013) aj keď v samotnej kúpnej zmluve na nehnuteľnosť nie je uvedená možnosť odstúpenia od zmluvy, v zmysle úst. § 517 Občianskeho zákonníka ak kupujúci, ako dlžník, neuhradí kúpnu cenu ani v dodatočnej primeranej lehote poskytnutej mu predávajúcim ako veriteľom, ma veriteľ právo od zmluvy odstúpiť. Žalobkyňa podľa čl. 3.2 zmluvy bola povinná celú výšku kúpnej ceny zložiť pred podpísaním zmluvy do notárskej úschovy na Notárskom úrade Mgr. Zuzany Karasovej, pričom tak žalobkyňa neuskutočnila a dňom 03.12.2019 sa dostala do omeškania. Žalobkyňa mala dostatočnú lehotu od 03.12.2019 do 10.08.2020 (do písomného oznámenia žalovaného o odstúpení od zmluvy) zložiť peniaze do notárskej úschovy, no neučinila tak. Poukázal na ust. § 39 Občianskeho zákonníka a na konanie žalobkyne proti dobrým mravom, čo sa prieči poctivému a spravodlivému správaniu sa. Žalobkyňa totiž tvrdí, že žalovaný jej neposkytol dostatočne primeranú lehotu na plnenie a rovno odstúpil od zmluvy, pričom do omylu chcela uviesť žalovaného takým spôsobom, že ho presviedčala, že peniaze za kúpu nehnuteľnosti uhradila. Žalovaný uvedenú skutočnosť overil prostredníctvom notárky JUDr. Lucie Svitkovej, ktorá dožiadala o poskytnutie informácie notárku Mgr. Zuzanu Karasovú, kde mala žalobkyňa celú výšku kúpnej ceny zložiť. Je zrejmé, že poručiteľka by zmluvu nepodpísala v prípade, ak by jej žalobkyňa pravdivo oznámila, že kúpna cena nebola zložená do notárskej úschovy pred podpisom zmluvy, tak ako je to stanovené v kúpnej zmluve. Odcitoval právne vety z rozhodnutí súdov, ktoré sa zaoberali definíciou dobrých mravov. Žalovaný navrhol vydať rozsudok, ktorým súd určí, že odstúpenie žalovaného zo dňa 10.08.2020 od zmluvy o kúpe nehnuteľnosti zo dňa 03.12.2019 je platné a že výlučným vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti je žalovaný.

5. Podaním zo dňa 18.2.2021 žalovaný vzal vzájomnú žalobu späť s odôvodnením, že žalovaný je právoplatným uznesením o dedičstve výlučným vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti, návrh rozhodnutia resp. vzájomná žaloba v podanom vyjadrení je nadbytočná. Žiadal, aby súd žalobu žalobkyne zamietol.

6. Žalobkyňa v podaní zo dňa 2.3.2021 uviedla, že žalovaný neopodstatnene poukazuje na dobré mravy, keďže v odstúpení od kúpnej zmluvy nenamietal neplatnosť kúpnej zmluvy pre rozpor s dobrými mravmi, ale od kúpnej zmluvy odstúpil, a trvá na tom, že platne odstúpil od kúpnej zmluvy. Ak teda a trvá na tom, že platne odstúpil od kúpnej zmluvy, je právne neobhájiteľné v tomto štádiu namietat neplatnosť kúpnej zmluvy.

7. Súd vykonal dokazovanie výsluchom žalobkyne, žalovaného, oboznámením čiastočného výpisu z LV č. XXXX k.ú. J. J., zmluvy o kúpe nehnuteľností zo dňa 3.12.2019, odstúpenia žalovaného od kúpnej zmluvy zo dňa 10.8.2020, oznámenia Okresného úradu Trenčín, katastrálny odbor zo dňa 7.9.2020, výňatku uznesenia o dedičstve sp. zn. 12D 47/2020 zo dňa 10.8.2020, odpovede notárky Zuzany Karasovej na dožiadanie zo dňa 29.6.2020, vyjadrení žalovaného zo dňa 10.11.2020, 11.11.2020, návrhu U.. K. X. na notársku úschovu peňazí, úradného záznamu N 87/2020, U 4/2020 o vydaní peňazí z notárskej úschovy zo dňa 10.8.2020, záznamu o hospitalizácii, listu žalobkyne zo dňa 29.9.2020, vyjadrenia žalobkyne zo dňa 29.12.2020, stanoviska žalovaného zo dňa 23.1.2021, vyjadrenia žalovaného zo dňa 11.2.2021, fotokópie spisu Okresného úradu Trenčín, katastrálny odbor V 214/20, vyjadrenia žalovaného zo dňa 18.2.2021, vyjadrenia žalobkyne zo dňa 2.3.2021, z internetu zadováženého výpisu z LV č. XXXX k.ú. J. J. zo dňa 7.5.2021 a zistil nasledovné:

8. Dňa 3.12.2019 uzavreli G. X., nar. XX.X.XXXX ako predávajúca so žalobkyňou ako kupujúcou zmluvu o kúpe nehnuteľností, predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k pozemku parcela reg. „C“ č. 2144 orná pôda o výmere 5333 m² v celosti zapísaná na LV č. XXXX k.ú. J. J.. V čl. III bod 3.1. kúpnej zmluvy si zmluvné strany dohodli kúpnu cenu 180.000 Eur s povinnosťou jej vyplatenia predávajúcej najneskôr do 10 dní po povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Podľa čl. III bod 3.2. kúpnej zmluvy mala byť kúpna cena uhradená formou notárskej úschovy vedenej na notárskom úrade Mgr. Zuzany Karasovej, Trenčín na tam uvedený účet predávajúcej s tým, že kúpna cena musela byť zložená v celej výške do notárskej úschovy pred podpisom kúpnej zmluvy.

9. Predávajúca G. X. zomrela dňa XX.XX.XXXX. Dedičstvo po nej prejednávala notárka JUDr. Lucia Svitková poverená Okresným súdom Trenčín v konaní vedenom pod sp. zn. 12D/47/2020, Dnot 16/2020. Na základe uznesenia Okresného súdu Trenčín sp. zn. 12D/47/2020, Dnot 16/2020 zo dňa 10.08.2020, právoplatného dňa 10.8.2020 nadobudol žalovaný, syn poručiťky pozemok parc. reg. „C“ č. 2144 orná pôda o výmere 5333 m² v celosti zapísanú na LV č. XXXX k.ú. J. J., a k nej sa viažuce práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o kúpe nehnuteľností zo dňa 03.12.2019.

10. Žalovaný svojim podaním zo dňa 08.10.2020 adresovaným žalobkyňou odstúpil od zmluvy o kúpe nehnuteľností zo dňa 03.12.2019 z dôvodu, že žalobkyňa nezaplatila kúpnu cenu v súlade s ustanoveniami kúpnej zmluvy zo dňa 3.12.2019 s poukazom na článok III. kúpnej zmluvy, v zmysle ktorého sa žalobkyňa ako kupujúca zaviazala uhradiť kúpnu cenu celkom vo výške 180.000,- Eur s tým, že uvedená kúpna cena musela byť uložená v celej výške do notárskej úschovy na Notárskom úrade Mgr. Zuzane Karasovej, so sídlom Piaristická 44, Trenčín, pred podpisom kúpnej zmluvy.

11. Z fotokópie spisu Okresného úradu Trenčín, katastrálneho odboru V 214/2020 vyplýva, že návrh na vklad do katastra nehnuteľností podala žalobkyňa dňa 15.1.2019. Rozhodnutím Okresného úradu Trenčín, katastrálneho odboru sp. zn. V 214/2020 zo dňa 5.10.2020 bolo konanie o návrhu na vklad do katastra nehnuteľností podľa § 31a písm. a/ zák. č. 162/1995 Z.z. prerušené z dôvodu, že sa na Okresnom súde Trenčín pod sp. zn. 20C 14/2020 začalo konanie o predbežnej otázke, v ktorom sa má vyriešiť platnosť odstúpenia žalovaného od kúpnej zmluvy.

12. Žalobkyňa na pojednávaní uviedla, že spolu s priateľom prejavili záujem o kúpu predmetného pozemku, pretože mali v pláne si tam postaviť dom, prípadne vystavať viacero domov „na kšeft“. S priateľom sa dohodli, že pozemok by sa napísal na žalobkyňu. Pozemok boli aj pozrieť. Pôvodne uvažovaná kúpna cena sa po dohode navýšila na cenu napísanú v kúpnej zmluve. Žalobkyňa vypracovala kúpnu zmluvu. Žalobkyňa nemala vedomosť o podpise, žalobkyňi prišla už podpísaná zmluva. Nikto žalobkyňu nevyzýval na zloženie kúpnej ceny do notárskej úschovy z dôvodu, že predávajúca ide podpisovať zmluvu. Žalobkyňa nezložila kúpnu cenu do notárskej úschovy ani potom ako sa jej dostala do rúk kúpna zmluva podpísaná predávajúcou, pretože podľa kúpnej zmluvy mala byť kúpna cena zaplatená do 10 dní od zavkladovania kúpnej zmluvy a nikto od žalobkyne nevyžadoval zloženie kúpnej ceny. Nepamätala si, či v čase, keď podala návrh na vklad do katastra nehnuteľností už vedela o smrti predávajúcej. Keď sa žalobkyňa dozvedela o smrti predávajúcej, nikoho z jej rodiny nekontaktovala. Kúpnu cenu plánovala zaplatiť do 10 dní od zavkladovania kúpnej zmluvy na katastrálnom úrade. Pán U.. K. X. sa žalobkyňi nikdy nepýtal, či zložila peniaze do notárskej úschovy.

13. Žalovaný na pojednávaní uviedol, že vzhľadom k tomu, že nebola zložená kúpna cena do notárskej úschovy u notárky Karasovej, sa so súrodencami dohodol, že parcelu zdedí žalovaný a vyplatí ostatných

súrodencov, pričom vychádzali z kúpnej ceny 180.000 Eur. Podpísali o tom aj doklad. Žalobcovi to pripadalo tak, že zo strany žalobkyne to bola špekulácia. Žalobkyňa mala totiž dostatok času, aby kúpnu cenu vložila do notárskej úschovy, čo však neurobila. Žalovaný trval na tom, aby bol pozemok jeho. Nechcel, aby mi žalobkyňa vyplatila kúpnu cenu. Chcel, aby pozemok zostal v rodine. Patril prarodičom žalovaného.

14. Právny zástupca žalobkyne na pojednávaní uviedol, že predmetná žaloba je procesne prípustná a okruh žalôb, ktoré môžu byť podané a sú uvedené v § 137 CSP je vymedzený demonštratívne, a preto nemožno konštatovať, že by bola procesne neprípustná žaloba o určenie neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy. Ak by totiž súd zamietol žalobu v tejto časti ako aj v časti o určenie vlastníckeho práva, došlo by k odmietnutiu spravodlivosti vo vzťahu k žalobkyni. Trval na to, že žalobkyňa má naliehavý právny záujem na určovacej žalobe. Ak by súd I. žalobnému petítu vyhovel, Okresný úrad katastrálny odbor by mohol pokračovať vo vkladovom konaní, a mohli by byť ochránené vlastnícke nároky žalobkyne.

15. Právny zástupca žalovaného na pojednávaní uviedol, že nie sú splnené podmienky CSP stanovujúce procesnú prípustnosť žaloby. Možnosť podania takejto žaloby nevyplýva z právnych predpisov ani z katastrálneho zákona, a nemôže byť určené, že žalobkyňa je vlastníčkou parcely, pretože nebolo zatiaľ rozhodnuté o vklade vlastníckeho práva na základe kúpnej zmluvy.

16. Podľa § 137 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“) Žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o

- a) splnení povinnosti,
- b) nároku na usporiadanie práv a povinností strán, ak určitý spôsob usporiadania vzťahu medzi stranami vyplýva z osobitného predpisu,
- c) určení, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem; naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať, ak vyplýva z osobitného predpisu, alebo
- d) určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu.

17. Žalobkyňa sa domáhala určenia, že odstúpenie žalovaného od kúpnej zmluvy zo dňa 3.12.2019 je neplatné a domáhala sa aj určenia, že žalobkyňa je vlastníčkou pozemku, ktorý bol predmetom kúpnej zmluvy zo dňa 3.12.2019 a ktorý mala nadobudnúť do vlastníctva žalobkyňa od predávajúcej G., pričom vkladové konanie bolo prerušené do vyriešenia predbežnej otázky, či odstúpenie od kúpnej zmluvy je platné.

18. Odstúpenie od zmluvy je jednostranným právnym úkonom, ktorého právnym následkom je zrušenie zmluvy v zmysle § 48 Občianskeho zákonníka. Žaloba o určenie neplatnosti tohto právneho úkonu spadá pod ustanovenie § 137 písm. d/ CSP, v zmysle ktorého žalobou možno požadovať, aby súd rozhodol o určení právnej skutočnosti (medzi právne skutočnosti patrí aj právny úkon, jeho platnosť alebo neplatnosť), avšak len za predpokladu, že to vyplýva z osobitného predpisu. Z dôvodovej správy k danému ustanoveniu vyplýva, že cieľom zákonodarcu bolo vylúčiť všetky nepotrebné a nezmyselné žaloby o určenie neplatnosti, resp. platnosti právnych úkonov a iných právnych skutočností, ktoré vyvolávajú ďalšie spory a miňajú sa účelu žaloby určovacej. Žaloba o určenie právnej skutočnosti vyplýva napríklad zo zákona č. 129/2010 Z.z. (žaloba o určenie neplatnosti zmluvy o spotrebiteľskom úvere, žaloba o určenie, že úver je bez úročný a bez poplatkov), zo Zákonníka práce (žaloba o určenie neplatnosti výpovede, neplatnosti okamžitého skončenia pracovného pomeru a iné), alebo zo zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách (žaloba o určenie neplatnosti dobrovoľne dražby). Z osobitného predpisu musí teda vyplývať oprávnenie subjektu podať žalobu o určenie neplatnosti právneho úkonu. Žalobkyňa ani netvrdila, ktorá právna norma umožňuje podať žalobu o určenie neplatnosti odstúpenia od zmluvy. Súd konštatuje, že ku dňu vyhlásenia rozsudku neexistoval takýto právny predpis, ktorý by výslovne pripúšťal žalobu o určenie neplatnosti právneho úkonu - odstúpenia od uzavretej zmluvy. Ani z katastrálneho zákona (zákon č. 162/1995 Z.z.) nevyplýva možnosť podať žalobu o neplatnosť odstúpenia od zmluvy. K rovnakému záveru o procesnej neprípustnosti žaloby o určenie neplatnosti odstúpenia od zmluvy, predmetnom ktorej bol prevod vlastníctva k nehnuteľnostiam dospel napr. Krajský súd v Bratislave v rozsudku sp. zn. 3Co 261/2018 zo dňa 31.10.2019, v ktorom konštatoval, že neexistuje právna norma, z ktorej by vyplývala možnosť dožadovať sa na súde v zmysle § 137 písm. d/ CSP určenia neplatnosti odstúpenia od darovacej zmluvy, predmetom ktorej bola nehnuteľnosť, pričom v danom prípade bol podľa darovacej zmluvy už aj vykonaný vklad vlastníctva v katastri nehnuteľností.

Z uvedených dôvodov súd uzavrel, že nie je daná procesná prípustnosť žaloby o určenie neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy zo dňa 3.12.2019.

19. Žaloba o určenie, že žalobkyňa je vlastníčkou parcely, ktorá bola predmetom prevodu na základe kúpnej zmluvy zo dňa 3.12.2019 je žalobou o určenie práva v zmysle § 137 písm. c/ CSP, keďže žalobkyňa žiada určiť vlastnícke právo k parcele vo svoj prospech, teda existenciu práva. Základným procesným predpokladom úspešnosti určovacej žaloby je v zmysle § 137 písm. c/ CSP existencia naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení. Sporová strana má naliehavý právny záujem na určení, ktorého sa návrhom domáha vtedy, ak v prípade, že súd jej návrhu vyhovie, zmení sa jej právne postavenie, resp. kde by bez požadovaného určenia bolo právo žalobcu ohrozené, alebo by sa jeho postavenie stalo neistým. Rešpektujúc zásadu hospodárnosti konania sa súd musí zaoberať otázkou existencie naliehavého právneho záujmu na určovacej žalobe už po začatí konania, pričom naliehavý právny záujem na požadovanom určení musí byť daný aj v čase rozhodovania. Procesná povinnosť preukázať, že v čase rozhodovania súdu je naliehavý právny záujem na určení právneho vzťahu alebo práva, zaťažuje toho, kto sa tohto určenia domáha. Pre žalobkyňu to znamená nevyhnutnosť tvrdiť a dokázať skutočnosti, z ktorých vyplýva existencia naliehavého právneho záujmu na žiadanom určení. Súd dospel k záveru, že žalobkyňa má naliehavý právny záujem na určení, že je vlastníčkou parcely. Určením vlastníckeho práva v prospech žalobkyne, by bol odstránený stav právnej neistoty na strane žalobkyne, keďže žalovaný, ktorý parcelu po predávajúcej G. zdedil spochybňoval vlastnícke právo žalobkyne, od kúpnej zmluvy odstúpil.

20. Žalobkyňa tvrdila, že je vlastníčkou predmetnej parcely na základe kúpnej zmluvy zo dňa 3.12.2019. Nadobudnutie vlastníckeho práva teda odvíjala od tejto kúpnej zmluvy. Súd mal za to, že je daná aktívna vecná legitímácia žalobkyne v tomto konaní, pretože predmetom konania je vlastnícke právo, ktoré sa predávajúca G. X. podľa kúpnej zmluvy zaviazala previesť na žalobkyňu. Žalovanému svedčí pasívna vecná legitímácia, pretože hoci je v katastri nehnuteľností zatiaľ zapísaná ako vlastníčka parcely G. X., v zmysle judikatúry súdov (napr. rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3Cdo 29/2010 zo dňa 11.8.2011) sú dedičia (v danom prípade žalovaný, ktorý zdedil parcelu) viazaní prejavom vôle predávajúcej vyjadreným v kúpnej zmluve, až do právoplatného rozhodnutia o návrhu na vklad do katastra nehnuteľností. Smrť predávajúceho nebráni začatiu vkladového konania ani prípadnému vyhovneniu návrhu na vklad, nakoľko kataster ďalej koná s dedičmi (odpoveď na otázku č. 1 katastrálny bulletin č. 3/1999). Súd poukazuje na ustanovenie § 133 ods. 2 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého ak sa prevádza nehnuteľná vec na základe zmluvy, nadobúda sa vlastníctvo vkladom do katastra nehnuteľností podľa osobitných predpisov, ak osobitný zákon neustanovuje inak. Jedná sa o druhú fázu nadobúdania vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, ktorá je zavŕšená vkladom vlastníckeho práva na základe právoplatného rozhodnutia okresného úradu o vklade vlastníckeho práva, kedy nastanú vecno-právne účinky prevodnej zmluvy spočívajúce v nadobudnutí vlastníckeho práva. V danej právnej veci nejde o prevod majetku štátu na iné osoby podľa osobitného predpisu (zákona č. 92/1991 Zb.), kedy právne účinky vkladu podľa § 28 ods. 4 zákona č. 162/1995 Z.z. katastrálneho zákona nastávajú ku dňu určenému v návrhu na vklad a nejde ani o prevod bytu a nebytového priestoru do vlastníctva nájomcu podľa osobitného predpisu (zákona č. 182/1993 Z.z.), kedy právne účinky vkladu podľa § 28 ods. 5 zákona č. 162/1995 Z.z. katastrálneho zákona nastávajú ku dňu doručenia návrhu na vklad. Preto sa na predmetnú vec vzťahuje ustanovenie § 28 ods. 3 zákona č. 162/1995 Z.z. katastrálneho zákona, podľa ktorého právne účinky vkladu vznikajú až na základe právoplatného rozhodnutia okresného úradu o jeho povolení. Z fotokópie spisu Okresného úradu Trenčín, katastrálny odbor V 214/2020 a z výpisu z LV č. XXXX k.ú. J. zo dňa 7.5.2021 však vyplynulo, že zatiaľ nebol rozhodnutím okresného úradu povolený vklad vlastníckeho práva v katastri nehnuteľností v prospech žalobkyne na základe uvedenej kúpnej zmluvy, pretože katastrálne konanie je prerušené do vyriešenia predbežnej otázky - spornej platnosti odstúpenia žalovaného od kúpnej zmluvy. Vecno-právne účinky kúpnej zmluvy v zmysle citovanej príslušnej právnej úpravy teda ešte nenastali. Z uvedeného je zrejmé, že vlastnícke právo k parcele žalobkyňa ku dňu vyhlásenia rozsudku nenadobudla na základe kúpnej zmluvy, od ktorej odvíjala svoje vlastnícke právo. Súd preto nemohol deklaratórnym rozsudkom určiť, že žalobkyňa je vlastníčkou parcely. Žaloba v tejto časti nebola dôvodná.

21. Zamietnutie oboch žalobných nárokov neznamená odmietnutie spravodlivosti, ako to uvádzal právny zástupca žalobkyne na pojednávaní. Žalobkyňa mala v záujme dosiahnutia úspechu v konaní žalobu upraviť tak, aby zodpovedala požiadavkám stanoveným v ustanoveniach § 137 písm. c/, d/ CSP, avšak neučinila tak. Za danej situácie, keď pred rozhodnutím okresného úradu o podanom návrhu na

vklad zomrela predávajúca a jej dedič odstúpil od kúpnej zmluvy sa žalobkyňa mohla inou žalobou domôcť ochrany svojich práv, ktoré jej ako kupujúcej vyplývajú z kúpnej zmluvy. Procesne prípustná by bola žaloba o určenie, že tu je právo v zmysle § 137 písm. c/ CSP, konkrétne žaloba, ktorou by žalobkyňa žiadala určiť, že práva a povinnosti žalobkyne ako kupujúcej a žalovaného ako právneho nástupcu predávajúcej vyplývajúce zo zmluvy o kúpe nehnuteľností zo dňa 3.12.2019 uzatvorenej medzi žalobkyňou ako kupujúcou a G. ako predávajúcou existujú (aj po doručení odstúpenia od kúpnej zmluvy). Na takejto určovacej žalobe by mala žalobkyňa naliehavý právny záujem v zmysle § 137 písm. c/ CSP, pretože je sporná otázka platnosti odstúpenia žalovaného od kúpnej zmluvy, súd by v konaní o tejto určovacej žalobe preskúmal ako predbežnú otázku platnosť odstúpenia žalovaného od kúpnej zmluvy, a v prípade zistenia neplatnosti odstúpenia od zmluvy by súd konštatoval trvanie obligačno-právnych účinkov kúpnej zmluvy a ich záväznosť pre žalovaného ako dediča predávajúcej a na základe takéhoto rozsudku, ktorým by súd určil existenciu práv a povinností z kúpnej zmluvy, Okresný úrad Trenčín, odbor katastrálny v rámci prebiehajúceho konania o vklade, pokračujúc s právnym nástupcom zomrelej predávajúcej by vydal rozhodnutie o povolení vkladu a zapísal by v katastri nehnuteľností vlastnícke právo k parcele v prospech žalobkyne - kupujúcej na základe predmetnej kúpnej zmluvy.

22. S poukazom na uvedené dôvody súd výrokom I. žalobu žalobkyne v celom rozsahu zamietol.

23. Podľa § 255 ods. 1 CSP Súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

24. Podľa § 255 ods. 2 CSP Ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

25. Podľa § 256 CSP ods. 1 CSP Ak strana procesne zavinila zastavenie konania, súd prizná náhradu trov konania protistrane.

26. Podľa § 262 ods. 1 CSP O nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

27. Podľa § 262 ods. 2 CSP O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

28. Súd na pojednávaní dňa 7.5.2021 podľa § 145 ods. 1, § 147 ods. 3 CSP zastavil konanie o vzájomnej žalobe žalovaného, ktorej predmetom boli dva určovacie výroky. Žalovaný netvrdil, žeby vzájomnú žalobu vzal späť pre správanie sa žalobkyne, a súd vzhľadom na zásadu zodpovednosti za zastavenie konania potom uzavrel, že procesnú zodpovednosť za zastavenie konania v tejto časti nesie žalovaný a v zmysle § 256 ods. 1 CSP by mal nahraďiť žalobkyňu trovy konania. Žaloba žalobkyne obsahujúca tiež dva určovacie výroky bola zamietnutá v celom rozsahu a preto za použitia zásady úspechu žalovanému vzniklo podľa ust. § 255 ods. 1 CSP právo na náhradu trov konania voči žalobkyňu. Obidvom stranám vznikol nárok na náhradu trov konania v rovnakom rozsahu a ich nároky sa vzájomne konzumovali. Preto súd podľa § 262 ods. 1 CSP výrokom II. žiadnej zo strán nárok na náhradu trov konania nepriznal.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa doručenia prostredníctvom Okresného súdu Trenčín na Krajský súd v Trenčíne.

Podľa § 127 ods. 1 CSP v odvolaní treba uviesť tieto všeobecné náležitosti: ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, a musí byť podpísané a datované. Odvolanie treba predložiť s potrebným počtom rovnopisov a príloh tak, aby jeden rovnopis zostal na súde a aby každý ďalší subjekt dostal jeden rovnopis s prílohami. Ak sa nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie podania na trovy toho, kto podanie urobil.

Podľa § 363 CSP v odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Podľa § 365 CSP odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie.