

Súd: Krajský súd Prešov  
Spisová značka: 7Co/35/2020  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8118215476  
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 02. 2021  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Branislav Breza  
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2021:8118215476.1

## Uznesenie

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Branislava Brezu a sudcov JUDr. Martina Filakovského a JUDr. Anny Kovalovej v právnej veci žalobcu: B. B., nar. XX.XX.XXXX, bývajúceho v Y., na ul. T. č. XXXXX/XX, proti žalovaným: 1/ J. B., nar. XX.XX.XXXX, bývajúcemu v O. č. XX, 2/ Y. B., nar. XX.XX.XXXX, bývajúcemu v O. č. XXX, 3/ A. V., nar. XX.XX.XXXX, bývajúcej v O. č. XXX, 4/ E. T., nar. XX.XX.XXXX, bývajúcej v Y., na ul. F. č. XXXX/XX a 5/ R. R., nar. XX.XX.XXXX, bývajúcej v Y., na ul. I. č. XX, žalované v 4. a 5. rade právne zastúpené Advokátska kancelária Peter Rak, s.r.o., so sídlom v Prešove, na ul. Masarykovej č. 13, o určenie neplatnosti odstúpení od zmluvy, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Prešov zo dňa 04.12.2019 č.k. 8C 46/2018-183 takto

### rozhodol:

Zrušuje rozsudok a vec vracia súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

### odôvodnenie:

1. Prvoinštančný súd napadnutým rozsudkom žalobu zamietol. Žalobcovi uložil povinnosť nahradiť žalovaným v 1. až 5. rade trovy konania v rozsahu 100 %.

2. Z potvrdenia L., a.s., zo dňa 07.11.2016 bolo zistené, že na účet č. T XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX bola v hotovosti vložená suma vo výške 28.000 eur zo strany matky žalobcu K. B.. Z potvrdenia o zrealizovaní transakcie bolo zistené, že dňa 13.12.2016 bola z účtu č. T XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX prevedená na účet č. T XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX suma vo výške 3.560 eur pod VS: X a s poznámkou pre príjemcu: B. K. - pozemky. Z ďalšieho potvrdenia o zrealizovaní transakcie sa zistilo, že dňa 14.12.2016 bola z účtu č. T XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX prevedená na účet č. T XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX suma vo výške XX.XXX eur pod VS: X a s poznámkou pre príjemcu: B. K. - pozemky.

3. Dňa 16.12.2016 došlo k uzavretiu kúpnej zmluvy medzi žalobcom zastúpeným zákonným zástupcom - matkou ako kupujúcim a žalovanými v 4. až 5. rade ako predávajúcimi. Predmetom zmluvy bola parcela č. XXX/XXX - orná pôda o výmere 780 m<sup>2</sup> vytvorená geometrickým plánom č. XX/XXXX vyhotoveným H. spol. s r.o. dňa 23.11.2016 z parcely č. XXX/X zapísanej na LV č. XXXX, k.ú. O., ktorej podielovými spoluvlastníkmi boli žalovaná v 4. rade s podielom vo výške X/X a žalovaná v 5. rade s podielom vo výške X/X. Cena za túto nehnuteľnosť predstavovala 9.390 eur. Predmetnom predaja bola aj parc. č. XXX/XXX vytvorená tým istým geometrickým plánom z parc. č. XXX/X, zapísanej na LV č. XXX, k.ú. O., v spoluvlastníctve žalovaných v 1., 2. a 3. rade, za kúpnu cenu vo výške 9.390 eur. V zmluve sa uvádza, že prvá časť kúpnej ceny vo výške 2.000 eur bola uhradená v hotovosti ako rezervačná záloha za pozemky do depozitu realitnej kancelárie I. Z. RK s.r.o. dňa 28.10.2016, čo účastníci potvrdili svojim podpisom na tejto kúpnej zmluve. Účastníci sa tiež dohodli, že druhú časť kúpnej ceny vo výške 16.780 eur uhradí kupujúci bezhotovostným prevodom na depozitný účet spoločnosti I. Z. RK, s.r.o., v deň podpísania zmluvy s tým, že druhá časť kúpnej ceny bude vyplatená predávajúcim podľa výšky ich spoluvlastníckych podielov po predložení listu vlastníctva, kde ako vlastníak nehnuteľností bude zapísaný kupujúci. V čl. V. kúpnej zmluvy si účastníci dohodli, že predávajúci je oprávnený odstúpiť od kúpnej zmluvy v prípade neuhradenia kúpnej ceny 18.780 eur.

4. Žalovaná v 4. rade podaním zo dňa 09.07.2018 a žalovaná v 5. rade podaním zo dňa 20.07.2018 odstúpili od kúpnej zmluvy z dôvodu neuhradenia kúpnej ceny. Listom zo dňa 22.06.2018 od kúpnej zmluvy odstúpili aj žalovaní v 1., 2. a 3. rade. Z katastrálneho spisu bolo zistené, že žalovaní podaniami zo dňa 04.06.2018, resp. 13.06.2018 vzali svoj návrh na vklad späť a žiadali konanie zastaviť.

5. Zmluvy a iné právne úkony, ich existencia, platnosť, či neplatnosť sú právnymi skutočnosťami (§ 2 ods. 1 Občianskeho zákonníka). Žalobu o určenie platnosti či neplatnosti právneho úkonu, v tomto prípade odstúpenia od kúpnej zmluvy, je potrebné vnímať ako žalobu o určenie právnej skutočnosti podľa § 137 C.s.p., ktorý v zásade nepripúšťa žaloby o určenie právnej skutočnosti s výnimkou žalôb o určenie právnej skutočnosti za podmienky, že to vyplýva z osobitného právneho predpisu. Takýmto právnym predpisom je napr. zákon č. 311/2001 Z.z. Zákonník práce (žaloba o neplatnosť skončenia pracovného pomeru podľa ust. § 77), zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti v znení neskorších predpisov (žaloba o neplatnosť dražby podľa ust. § 21 ods. 2), Občiansky zákonník (žaloba o neplatnosť výpovede nájmu bytu podľa ust. § 711 ods. 6). Pre tieto výnimky je spoločné, že priamo osobitný právny predpis, resp. právna norma vo svojej dikcii, priznáva oprávnenej osobe právo domáhať sa na súde určenia právnej skutočnosti (minulej udalosti). Procesnú prípustnosť žaloby o určenie neplatnosti odstúpenia od zmluvy nemožno vyvodiť z ust. § 34 ods. 2 Katastrálneho zákona, keďže toto ustanovenie upravuje len procesný postup okresného úradu ako miestneho orgánu štátnej správy na úseku katastra v prípade rozhodnutia súdu, ktorým by bola určená neplatnosť právneho úkonu, ktorého predmetom bola nehnuteľnosť evidovaná v katastri nehnuteľnosti. Prejav o odstúpení od zmluvy o prevode nehnuteľnosti sám osebe nie je listinou spôsobilou na vykonanie záznamu. Nič však nebráni tomu, aby účastníci pôvodnej zmluvy osvedčili právne vzťahy a predložili o tom verejnú listinu. Verejnou listinou sú aj notárske zápisnice. Ak teda účastník zmluvy alebo notár predložia katastrálnemu odboru okresného úradu notársku zápisnicu, z ktorej bude zrejmé, že účastník od zmluvy odstúpil, pričom druhá zmluvná strana odstúpenie nespochybňuje a je si vedomá právnych dôsledkov odstúpenia, okresný úrad obsah tejto listiny posúdi z hľadiska ust. § 36 ods. 1 Katastrálneho zákona a vykoná záznam do katastra (§ 36 ods. 2 Katastrálneho zákona). Účastník zmluvy, s ktorého odstúpením od zmluvy druhá strana nesúhlasí, a teda nemôže predložiť listinu spôsobilú na vykonanie záznamu, má možnosť zadovážiť si listinu spôsobilú na vykonanie záznamu inak. Môže to dosiahnuť napríklad podaním návrhu na súd, ktorý deklaratórnym rozhodnutím vysloví, že došlo k platnému odstúpeniu od zmluvy. Vychádzajúc z vyššie uvedeného žaloba žalobcu o určenie neplatnosti sporného právneho úkonu žalovaných z dôvodu jej procesnej neprípustnosti bola zamietnutá.

6. Aj za predpokladu prípustnosti žaloby o určenie neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy, žaloba by nebola dôvodná, nakoľko žalobca nepreukázal vyplatenie kúpnej ceny realitnej kancelárii a teda neuniesol dôkazné bremeno.

7. Účastníci zmluvy si dohodli platobné miesto a splnenie dlhu podľa ust. § 562 Občianskeho zákonníka. Žalobca však nepreukázal, aby účet č. T. skutočne patril realitnej kancelárii. Okrem toho ani vloženie, resp. prevod súm vo výške 28.000 eur, 3.560 eur a 29.900 eur nezodpovedá záväzku kupujúceho ustanoveného kúpnu zmluvou, v zmysle ktorého prvá časť kúpnej ceny mala byť uhradená dňa 28.10.2016 a druhá časť kúpnej ceny vo výške 16.780 eur mala byť zložená v deň podpisu zmluvy (16.12.2016) na účet realitnej kancelárie. Okrem toho pred dňom podpisu zmluvy ani realitná kancelária nemohla prevziať finančné prostriedky, keďže v tom čase na to nebola splnomocnená predávajúcimi, nakoľko sa tak stalo až uzavretím zmluvy. V poznámkach o zložení sa taktiež jasne neuvádza, že tieto sumy predstavovali úhradu kúpnej ceny za konkrétne pozemky žalovaných a teda tieto sumy mohli byť vložené na úhradu úplne inej zmluvy, resp. iných zmlúv. Právnym dôvodom vyššie uvedených úhrad žalobcu teda nie je predmetná kúpna zmluva. Taktiež v konaní nebolo preukázané, aby žalovaným bola skutočne vyplatená prvá časť kúpnej ceny vo výške 2.000 eur.

8. Na základe vykonaného dokazovania sa preto odstúpenie od zmlúv považovalo za dôvodné, pričom odstúpenie od zmluvy bolo žalobcovi doručené. Podľa ust. § 48 Občianskeho zákonníka sa odstúpením od zmluvy zmluva od začiatku zrušuje, pričom odstúpenie od kúpnej zmluvy bolo uskutočnené v súlade so zákonom podľa ust. § 517 ods. 1 Občianskeho zákonníka a čl. V. kúpnej zmluvy.

9. Zároveň boli zamietnuté návrhy na vykonanie dokazovania zo strany žalovaných v 4. a 5. rade navrhnutých v podaní zo dňa 29.10.2019, ako aj návrh žalobcu na doloženie rozsudkov o schválení právneho úkonu za maloletého, nakoľko tieto boli podané po uplynutí lehoty sudcovskej koncentrácie.

10. Výrok o trovách bol odôvodnený ustanoveniami § 262 ods. 1 a § 255 ods. 1 C.s.p.

11. Proti tomuto rozsudku podal v zákonom stanovenej lehote odvolanie žalobca. Navrhol rozsudok zmeniť tak, aby žalobe bolo v celom rozsahu vyhovené. Alternatívne požadoval rozhodnutie zrušiť a vec vrátiť na nové konanie a rozhodnutie. Ako dôvod uviedol, že rozhodnutie je predčasné, neúplné a javí sa ako nepreskúmateľné. Ust. § 137 C.s.p. zakotvuje členenie súkromnoprávných žalôb na viaceré druhy. Z obsahu odôvodnenia rozhodnutia možno ustáliť, že procesný súd vyslovil procesnú neprípustnosť žaloby. Zákon o katastri nehnuteľností je osobitným zákonom, podľa ktorého spor o odstúpenie od zmluvy neprináleží do kompetencie správneho orgánu, ale prináleží na rozhodovanie len súdu. Pokiaľ vznikne spor o platnosť odstúpenia od zmluvy v praxi najmä z dôvodu naplnenia, či nenaplnenia zákonného alebo zmluvného dôvodu, takýto spor je oprávnený rozhodnúť jedine súd. Ust. § 137 písm. d) C.s.p. zakotvuje, že prípustnosť použitia žaloby o určenie právnej skutočnosti sa viaže na takú skutočnosť, ktorá vyplýva z osobitného predpisu. Ust. § 137 písm. d) C.s.p. neurčuje, že musí ísť o osobitnú právnu úpravu, ktorá by explicitne pripúšťala možnosť podania žaloby o určenie právnej skutočnosti, ale postačuje prípustnosť takejto žaloby o určenie právnej skutočnosti, ktorá je vyjadrená v osobitnom predpise implicitne. Je teda zrejme, že ak existuje určité zákonné ustanovenie a z jeho obsahovej stránky možno vyvodíť prípustnosť podania žaloby o určenie právnej skutočnosti, je takáto žaloba procesne prípustná. Z uvedeného možno konštatovať, že takýmto osobitným predpisom je aj zákon o katastri nehnuteľností č. 162/1995 Z.z. Zo znenia ust. § 34 ods. 1 Katastrálneho zákona jednoznačne vyplýva, že práva k nehnuteľnostiam, ktoré vznikli, zmenili sa alebo zanikli zo zákona, sa do katastra zapisujú záznamom. Záznamovou listinou, ktorá bude podkladom pre vykonanie predmetného záznamu, je buď odstúpenie od zmluvy alebo v prípade vzniku sporu o jeho platnosť, príslušné rozhodnutie súdu. Preto nemožno súhlasiť s odôvodnením napadnutého rozhodnutia o procesnej neprípustnosti žaloby o určenie neplatnosti sporného právneho úkonu z dôvodu, že žalobca mal predložiť notársku zápisnicu, ktorá by bola podkladom pre vykonanie záznamu do katastra nehnuteľností. Na druhej strane z odôvodnenia rozhodnutia vyplýva, že pokiaľ strana nesúhlasí s odstúpením od zmluvy a nemôže predložiť listinu spôsobilú na vykonanie záznamu, má možnosť zadovážiť si listinu spôsobilú na vykonanie záznamu inak, napr. podaním návrhu na súd, ktorý deklaratórnym rozhodnutím stanoví, že došlo k platnému odstúpeniu od zmluvy. Žalobcovi preto nie je zrejme úvaha, z akých dôvodov sa dospelo k záveru o procesnej neprípustnosti podanej žaloby. Určovacia žaloba podaná žalobcom rieši otázku samotej existencie právneho vzťahu založeného kúpnu zmluvou. Od rozhodnutia súdu o platnosti prejavov vôle žalovaných smerujúcich k odstúpeniu od zmluvy závisí, či právny vzťah nezanikol a trvá aj naďalej, alebo či došlo k zrušeniu zmluvy a teda k zániku zmluvného vzťahu. Určovacia žaloba nepochybne vytvorí pevný právny základ pre právny vzťah medzi žalobcom a žalovanými a môže sa ňou prípadne predísť aj ďalším sporom o splnenie povinností. V prípade vyhovenia žalobe možno totiž očakávať, že účastníci sa určovaciemu rozsudku dobrovoľne podrobia a dôsledky vyvodlia bez ďalšieho donucovania (uznesenie Najvyššieho súdu SR vydané vo veci 6Cdo 392/2013).

12. Krajský súd v Prešove vo veci 8Co 26/2017 za analogickej skutkovej situácie vyslovil, že tam, kde bol žalobca vyzvaný na podanie žaloby priamo okresným úradom, katastrálnym odborom a následne aj okresný úrad prerušil konanie o návrhu na vklad do právoplatnosti rozhodnutia súdu, je osvedčený procesný predpoklad určovacej žaloby a zároveň súd skonštatoval, že tvrdené právo žalobcu je neisté, ohrozené a práve prípadný vyhovujúci určovací rozsudok je spôsobilý túto neistotu či ohrozenie odstrániť.

13. Zo zmluvy konkrétne z článku IV. bod 4 písm. b) vyplýva, že kúpna cena bude predávajúcim vyplatená podľa výšky ich spoluvlastníckych podielov po predložení listu vlastníctva, kde ako vlastníak nehnuteľností bude zapísaný kupujúci. Z logického, ale aj gramatického výkladu predmetného ustanovenia zmluvy vyplýva, že splatnosť kúpnej ceny predávajúcim nastáva predložením listu vlastníctva. Podľa ust. § 517 ods. 1 Občianskeho zákonníka možno od zmluvy odstúpiť, ak sa dlžník ocitne s plnením peňažného dlhu v omeškaní, ak dlh nesplní ani v dodatočnej primeranej lehote. V konkrétnom prípade splatnosť kúpnej ceny pre predávajúcich nenastala, pretože žalovaní svojim neplatným odstúpením od zmluvy privodili stav, že nemôže byť vydaný a ani predložený list vlastníctva, na predloženie ktorého viaže zmluva splatnosť kúpnej ceny predávajúcim. Zmluvná povinnosť zložiť kúpnu cenu na depozitný účet realitnej

kancelárie nepredstavuje podľa žalobcu plnenie peňažného záväzku žalovaným ako predávajúcim. Ide o plnenie zmluvnej povinnosti, za porušenie ktorej nebolo medzi zmluvnými stranami dohodnuté oprávnenie od zmluvy odstúpiť. Peňažný záväzok je podľa zmluvy splatný predložením listu vlastníctva.

14. Žalobca preukázal, že jeho zákonná zástupkyňa zaplatila na účet sumy 28.000 eur, 3.560 eur a 29.900 eur, keďže platila aj za maloletú dcéru ďalšie dva pozemky. Podľa názoru súdu prvej inštancie, založeného na úvahách, tieto sumy, aj keď boli zložené, mohli byť vložené na úhradu úplne inej zmluvy, resp. iných zmlúv, ktoré neboli predmetom súdneho konania a ktoré ani žalovaná strana nenamietala. Ďalej sa spochybnilo, že nebola vyplatená prvá časť kúpnej ceny vo výške 2.000 eur. Táto suma jednoznačne vyplýva z kúpno predajnej zmluvy.

15. Z rozhodnutia nie je zrejmé, či prvoinštančný súd na základe nevykonaných dôkazov dospel k záveru, že kúpno predajná zmluva je neplatná a taktiež z akého dôvodu je procesne neprípustná, keď sa nevyjadril ani k samotnému obsahu odstúpenia od zmluvy, v ktorej žalovaná strana odstupuje od zmluvy z dôvodu nevyplatenia kúpnej ceny realitnou kanceláriou, pričom nespochybňujú tú skutočnosť, že táto suma bola skutočne zo strany žalobcu, resp. zo strany jeho zákonného zástupcu vyplatená do depozitu realitnej kancelárie. Navyše z vykonaného dokazovania jednoznačne vyplynulo, že žalovaní v 1., 2. a 3. rade so žalobou súhlasili. Každý podielový spoluvlastník môže nakladať so svojim majetkom ako vlastníkom nehnuteľnosti, i keď v obmedzenej sfére. Nejde tu o spoločné a nerozdielne spoločenstvo.

16. Žalované v 4. a 5. rade navrhli rozsudok ako vecne správny potvrdiť.

17. Odvolací súd v zmysle zásad ust. § 379, § 380 a § 381 C.s.p. preskúmal napadnutý rozsudok spolu s konaním, ktoré mu predchádzalo, vec prejednal bez nariadenia pojednávania a zistil, že odvolanie žalobcu je opodstatnené.

18. V danom prípade, ako to vyplýva z obsahu spisu, predmetom sporu je nárok žalobcu o určenie neplatnosti odstúpenia od zmluvy uzatvorenej dňa 16.12.2016. Ide teda o žalobu podanú podľa ust. § 137 písm. d) C.s.p., podľa ktorého žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo o určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu.

19. Ako to vyplýva z obsahu ustanovenia § 137 C.s.p., zákonodarca v ňom, a to v písm. c) a písm. d) zakotvil úplne novú koncepciu rozlišujúcu klasickú určovaciu žalobu a žalobu o určenie inej právnej skutočnosti. Jeho záujmom bolo vylúčiť všetky nepotrebné a nezmyselné žaloby o určenie neplatnosti, resp. platnosti právnych úkonov a iných skutočností, ktoré vyvolávajú ďalšie spory a míňajú sa účelu žaloby určovacej.

20. Ust. § 137 písm. d) C.s.p. viaže prípustnosť použitia žaloby o určenie právnej skutočnosti na predpoklad, že takáto možnosť vyplýva z osobitného predpisu. Ust. § 137 písm. d) C.s.p. neurčuje, že musí ísť o osobitnú právnu úpravu, ktorá by iba explicitne pripúšťala možnosť podania žaloby o určenie právnej skutočnosti. Postačuje, ak prípustnosť takejto žaloby je vyjadrená v osobitnom ustanovení implicitne, teda ak existuje určité zákonné ustanovenie, z ktorého obsahu možno vyvodiť prípustnosť podania žaloby o určenie právnej skutočnosti.

21. Takýmto osobitným predpisom je ust. § 34 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľnosti a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon), podľa ktorého ak súd rozhodol o neplatnosti právneho úkonu alebo neplatnosti dobrovoľnej dražby, okresný úrad vyznačí stav pred týmto právnom úkonom alebo pred dobrovoľnou dražbou; to platí aj vtedy, ak právo k nehnuteľnosti bolo dotknuté ďalšou právnou zmenou a ak je rozhodnutie súdu záväzné pre osoby, ktorých sa táto právna zmena týka.

22. Ak súdne rozhodnutie o neplatnosti právneho úkonu týkajúceho sa nehnuteľnosti je podľa aktuálnej právnej úpravy stále zapísateľné do katastra nehnuteľnosti, znamená to, že daná úprava aj po zmene koncepcie určovacích žalôb akceptuje existenciu súdneho rozhodnutia o neplatnosti právneho úkonu vo vzťahu k nehnuteľnostiam. Takéto súdne rozhodnutie podľa súčasnej procesnoprávnej úpravy môže byť založené len na žalobe o určenie právnej skutočnosti podľa ust. § 137 písm. d) C.s.p., a teda môže byť výsledkom konania začatého na základe žaloby podanej podľa tohto ustanovenia, a práve preto je

potrebné považovať ust. § 34 ods. 2 Katastrálneho zákona za osobitný predpis vo vzťahu k ust. § 137 písm. d) C.s.p.

23. Navyše, ako to vyplýva z rozhodnutia Okresného úradu Prešov zo dňa 05.10.2018, ktorým bolo konanie podľa ust. § 31a písm. c) Katastrálneho zákona prerušené na dobu 30 dní odo dňa doručenia rozhodnutia, žalobca bol poučený o práve na podanie žaloby o vyslovenie neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy na príslušnom súde s tým, že ak tak neurobí, bude konanie o vklade podľa ust. § 31b Katastrálneho zákona zastavené. Následne, po podaní žaloby zo strany žalobcu, Okresný úrad Prešov ďalším rozhodnutím zo dňa 13.12.2018 konanie prerušil a to až do právoplatného skončenia súdneho konania o vyslovenie neplatnosti odstúpenia od zmluvy vedeného na Okresnom súde Prešov pod sp. zn. 8C 46/2018. Je pritom nepochybné, že Okresný úrad Prešov nie je orgánom, ktorému by bola zverená právomoc rozhodovať o platnosti či neplatnosti odstúpenia od uzatvorenej kúpnej zmluvy. Takýmto orgánom je jedine súd, čo vyplýva z článku 1 základných princípov Civilného sporového poriadku, podľa ktorého spory vyplývajúce z ohrozenia alebo porušenia subjektívnych práv prejednáva a rozhoduje nezávislý a nestranný súd, ak taká právomoc nie je zákonom zverená inému orgánu. S odstúpením od zmluvy pritom Katastrálny zákon v ust. § 31b ods. 1 písm. b) spája významné právne následky. Vychádzajúc z tohto ustanovenia konanie o návrhu na vklad sa zastaví, ak účastník konania odstúpil od zmluvy pred vydaním rozhodnutia o návrhu na vklad. V danom prípade pred vydaním rozhodnutia o návrhu na vklad žalovaní odstúpili od kúpnej zmluvy, a preto vyriešenie otázky platnosti či neplatnosti tohto právneho úkonu má zásadný význam pre rozhodnutie o návrhu na vklad.

24. Zamietnutím žaloby z dôvodu jej procesnej neprípustnosti bolo žalobcovi znemožnené uskutočňovať jemu patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, pričom tento nedostatok nebolo možné napraviť v konaní pred odvolacím súdom.

25. Čo sa týka záveru, podľa ktorého žalobca nepreukázal vyplatenie kúpnej ceny realitnej kancelárii a teda neunesol bremeno dôkazu, tento je nepreskúmateľný pre nezrozumiteľnosť.

26. Ust. § 220 CSP určuje obsahové náležitosti rozsudku. Ich správnosť a úplnosť je predpokladom vykonateľnosti a preskúmateľnosti rozhodnutia. Či rozhodnutie je preskúmateľné alebo nie, sa dá zistiť len z jeho odôvodnenia.

27. V tejto súvislosti je právne významné ustanovenie § 220 ods. 2 CSP, podľa ktorého v odôvodnení rozsudku súd uvedie, čoho sa žalobca domáhal, aké skutočnosti tvrdil, aké dôkazy označil, aké prostriedky procesného útoku použil, ako sa vo veci vyjadril žalovaný a aké prostriedky procesnej obrany použil. Súd jasne a výstižne vysvetlí, ako posúdil podstatné skutkové tvrdenia a právne argumenty strán, ktoré skutočnosti považuje za preukázané a ktoré nie, ktoré dôkazy vykonal, z ktorých dôkazov vychádzal a ako ich vyhodnotil, prečo nevykonal ďalšie navrhnuté dôkazy a ako vec právne posúdil, prípadne odkáže na ustálenú rozhodovaciu prax. Súd dbá, aby odôvodnenie rozsudku bolo presvedčivé. Obdobným spôsobom náležitosti odôvodnenia rozsudku upravovalo ustanovenie § 157 ods. 2 O.s.p. v znení účinnom do 30.06.2016.

28. Štruktúra odôvodnenia rozsudku je v priamej spojitosti so základným právom na súdnu ochranu podľa článku 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky. Ak súd pri odôvodňovaní rozsudku nepostupuje spôsobom, ktorý záväzne určuje ustanovenie § 220 ods. 2 CSP dochádza nielen k tomu, že rozsudok je nepreskúmateľný pre nedostatok dôvodov alebo pre ich nezrozumiteľnosť, ale aj k tomu, že základné právo na súdnu ochranu nie je naplnené reálnym obsahom. Konanie a rozhodovanie všeobecných súdov sa uskutočňuje v predpísanom ústavnom a zákonnom rámci, rešpektovanie ktorého vylučuje svojvôľu v ich postupe, pričom vylúčenie svojvôle sa zabezpečuje viacerými prostriedkami, vrátane ich povinnosti svoje rozhodnutia odôvodniť. Odôvodnenie rozhodnutí dovoľuje stranám sporu posúdiť ako súd v ich veci vyložil a aplikoval príslušné predpisy a akými úvahami sa správal pri svojom rozhodovaní o veci samej.

29. Podľa odôvodnenia rozhodnutia k odstúpeniu od kúpnej zmluvy malo dôjsť z dôvodu neuhradenia kúpnej ceny. Kedy mal žalobca kúpnu cenu uhradiť, sa z odôvodnenia rozhodnutia zistiť nedá. Skutočnosť, či žalovaný bol v omeškaní s plnením svojho peňažného záväzku, má pritom zásadný význam pre možnosť odstúpenia od zmluvy. Podľa článku V. kúpnej zmluvy, žalovaní ako predávajúci boli oprávnení odstúpiť od kúpnej zmluvy v prípade neuhradenia kúpnej ceny uvedenej v článku IV. bod

3. Celková kúpna cena bola dohodnutá na sumu 18.780 eur. Prvá časť kúpnej ceny vo výške 2.000 eur bola uhradená v hotovosti ako rezervačná záloha za pozemky do depozitu realitnej kancelárie dňa 28.10.2016, čo účastníci zmluvy potvrdili svojim podpisom. Druhá časť kúpnej ceny vo výške 16.780 eur mala byť uhradená žalobcom bezhotovostným prevodom na depozitný účet realitnej kancelárie v deň podpísania kúpnej zmluvy. Táto druhá časť kúpnej ceny sa mala vyplatiť predávajúcim, teda žalovaným podľa výšky ich spoluvlastníckych podielov po predložení listu vlastníctva, kde ako vlastníak nehnuteľnosti bude zapísaný žalobca. Žalobcovi pritom doposiaľ žiaden list vlastníctva, na ktorom by bol zapísaný ako vlastníak nehnuteľnosti predložený nebol.

30. S prihliadnutím na uvedené odvolací súd postupom vyplývajúcim z ust. § 389 ods. 1 písm. b) C.s.p. rozsudok zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie (§ 391 ods. 1 C.s.p.).

31. Po vrátení spisu bude úlohou súdu prvej inštancie vychádzať z toho, že žaloba o určenie neplatnosti odstúpení od zmluvy je prípustná a zistiť, či a kedy nastala splatnosť peňažného záväzku žalobcu, čo má nepochybne zásadný význam pre posúdenie možnosti žalovaných odstúpiť od uzatvorenej zmluvy. Vo vzťahu k týmto zisteniam musí byť rozhodnutie náležite odôvodnené tak, aby jeho štruktúra zodpovedala zásadám vyplývajúcim z ust. § 220 ods. 2 C.s.p.

32. Prvoinštančný súd, ktorý je viazaný právnym názorom odvolacieho súdu (§ 391 ods. 2 C.s.p.) v novom rozhodnutí rozhodne aj o trovách tohto odvolacieho konania (§ 396 ods. 3 C.s.p.).

33. Rozhodnutie bolo prijaté pomerom hlasov 3 : 0.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 C.s.p.) 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 odsek 1 C.s.p.).

Dovolateľ musí byť s výnimkou prípadov podľa § 429 odsek 2 v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 odsek 1 C.s.p.).

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 C.s.p.).