

Súd: Krajský súd Bratislava  
Spisová značka: 2Cob/193/2019  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1118203597  
Dátum vydania rozhodnutia: 09. 02. 2021  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ľubica Krišková  
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2021:1118203597.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Ľubice Kriškovej a sudkýň JUDr. Olgy Bahníkovej a JUDr. Tatiany Pastierikovej v právnej veci žalobcu: Twilight, s. r. o., so sídlom Miletičova 51, 821 09 Bratislava, IČO: 45 697 876, právne zast.: JUDr. Marek Glemba, advokát, Odborárske námestie 3, 811 07 Bratislava, proti žalovanému: PRIMO Tatry, s.r.o., so sídlom Grösslingová 47, 811 09 Bratislava, IČO: 47 322 462, právne zast.: Studio Legale s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava, IČO: 36 811 874 o určenie existencie práva uzatvoriť zmluvu, o odvolaní žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Bratislava I č. k. 29Cb/46/2018 - 414 zo dňa 27.05.2019 takto

### rozhodol:

Krajský súd v Bratislave rozsudok Okresného súdu Bratislava I č. k. 29Cb/46/2018 - 414 zo dňa 27. 5. 2019 m e n í t a k , ž e ž a l o b u z a m i e t a .

Žalovanému priznáva voči žalobcovi nárok na náhradu trov prvoinštančného a odvolacieho konania v plnom rozsahu, o výške ktorých rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie rozhodol, že určuje, že právo žalobcu uzatvoriť zmluvu o prevode vlastníckeho práva k bytu - Byt č. B2-6, nachádzajúceho sa na 1.poschodí, krídlo/sekcia B, v polyfunkčnom dome „PRIMO“ súpisné číslo 24 postavenom na parcele č. XXX/X o výmere 1538 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria zapísané na liste vlastníctva č. X vedenom Okresným úradom Poprad, katastrálne územie A. A., obec Vysoké Tatry, okres Poprad, vrátane k bytu prislúchajúceho spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu a pozemku a k parkovaciemu státiu - parkovacie státie č. PS-21 - spoluvlastnícky podiel na pozemku vo veľkosti 1/40-in, ktorý má vzniknúť oddelením od pozemkov: parcela č. XXX/X ostatné plochy a nádvoria o výmere 95 m<sup>2</sup>, parcela č. XXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 318 m<sup>2</sup>, parcela č. XXX/XX zastavané plochy a nádvoria o výmere 679 m<sup>2</sup> a parcela č. XXX/XX ostatné plochy o výmere 147 m<sup>2</sup>, zapísané na liste vlastníctva č. X vedenom Okresným úradom Poprad, katastrálne územie A. A., obec Vysoké Tatry, okres Poprad, podľa Zmluvy o budúcej zmluve o prevode vlastníckeho práv ak bytu č. B2-6 uzatvorenej medzi žalobcom ako budúcim kupujúcim a žalovaným ako budúcim predávajúcim dňa 31.12.2015 trvá. Zároveň súd rozhodol, že priznáva žalobcovi proti žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

2. V odôvodnení napadnutého rozsudku súd prvej inštancie uviedol, že žalobca žalobu odôvodnil tým, že so žalovaným uzatvorili dňa 15.12.2015 Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve o prevode vlastníckeho práva k bytu č. B2-6 (ďalej len „ZoBZ“). Predmetom ZoBZ je povinnosť budúceho predávajúceho, t.j. žalovaného uzavrieť s budúcim kupujúcim, t.j. žalobcom zmluvu o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti - bytu č. B2-6 ako je tento definovaný v čl. III. bod 1 písm. a) ZoBZ a k parkovaciemu státiu ako je toto definované v čl. III. bod 1. písm. b) ZoBZ za predpokladu splnenia v ZoBZ dohodnutých

podmienok (ďalej len „nehnutelnosti" alebo „byt" a „parkovacie státie"). Na základe ZoBZ žalobca ako budúci kupujúci zložil zálohu v sume 25% budúcej kúpnej ceny zodpovedajúcu splátkam dojednaným v čl. IV bod 3. písm. a), b) a c) ZoBZ v prospech žalovaného ako budúceho predávajúceho, čím riadne plnil všetky svoje povinnosti uložené mu ZoBZ. Medzičasom bol celý polyfunkčný Dom služieb vrátane všetkých bytov a nebytových priestorov zapísaný už na liste vlastníctva č. XXXX vedenom Okresným úradom Poprad pre k. ú. A. A., obec Vysoké Tatry, okres Poprad, na ktorom je ako vlastníč vedný žalovaný a bytu v zmysle ZoBZ zodpovedá byt vo vchode B, 1 p., byt č. 6, v Dome služieb so súpisným číslom 24, postaveným na parcele p. č. XXX/XX zastavané plochy a nádvoria o výmere 1538 m<sup>2</sup> a k bytu prislúchajúci podiel na spoločných častiach a zariadeniach a pozemku 5431/442061-in k celku. Zo strany žalovaného bolo žalobcovi doručené odstúpenie od zmluvy o budúcej zmluve o prevode vlastníckeho práva k bytu B2-6 datovaný dňom 14.10.2017, v ktorom sa odvoláva žalovaný na čl. V ods. 7 ZoBZ bez ďalšieho vysvetlenia, pričom sa jedná o odstúpenie ex tunc v celom rozsahu (ďalej len „odstúpenie"). Žalobca doručil žalovanému dňa 13.11.2017 vyjadrenie k odstúpeniu od zmluvy o budúcej zmluve o prevode vlastníckeho práva k bytu č. B2-6 zo dňa 26.10.2017, v ktorom vyjadril svoj nesúhlas s odstúpením, pretože toto nebolo odôvodnené v zmysle ustanovenia čl. V ods. 7 zmluvy; žalovaný nepreukázal existenciu v zmluve dohodnutých skutočností, ktoré by žalovanému umožňovali od zmluvy odstúpiť, žalobca trval na platnosti ZoBZ s tým, že odstúpenie považuje za neplatné. Podľa žalobcu, na to aby mohol žalovaný odstúpiť od zmluvy, musel by tento preukázať existenciu prekážok, ktoré hudú v hrubom nepomere s účelom tejto zmluvy, budú výrazne brániť splneniu záväzkov budúceho predávajúceho plynúcich mu z ustanovení zmluvy, a ktoré budúci predávajúci nedokáže sám odstrániť a to ani pri vynaložení svojho maximálneho úsilia. Dňa 14.11.2017 boli na účet žalobcu pripísané peňažné prostriedky vo výške 15.500,- Eur zo strany žalovaného označené ako vrátenie platby byt č. B2-6. Žalobca uviedol, že žalovaný odstúpil od zmlúv o budúcej zmluve o prevodné vlastníctva k bytu aj pri mnohých iných klientoch a následne týchto kontaktoval a ponúkal im nehnuteľnosti opäť na predaj avšak za oveľa vyššiu cenu ako boli ceny dojednané v roku 2015, pričom by sa malo jednať o rádovo 40%-né navýšenie kúpnych cien. Žalobca namietal, že pre platnosť odstúpenia od ZoBZ neboli v tomto prípade zo strany žalovaného preukázané v ZoBZ dohodnuté podmienky a taktiež toto odstúpenie od ZoBZ nemá oporu v žiadnom zákonnom ustanovení. Zo strany žalovaného sa jedná o špekuláciu, ktorej cieľom je opätovný predaj nehnuteľností za ceny roku 2017 a nie ceny roku 2015, teda opätovný predaj za vyššie ceny. Žalobca zároveň dňa 01.12.2017 zložil do notárskej úschovy JUDr. Márii Kucharovičovej, notárky so sídlom Notárskeho úradu Odborárske nám. 3, 811 07 v Bratislave, v prospech žalovaného peňažné prostriedky vo výške 16.521,94 Eur, ktoré predstavujú vrátenie časti kúpnej ceny (vrátane úroku) žalovanému ako budúcemu predávajúcemu.

3. Súd prvej inštancie konštatoval, že žalobca sa žalobou po jej zmene domáhal určenia, že jeho právo uzatvoriť zmluvu o prevode vlastníckeho práva k bytu a parkovaciemu státiu (spolu vlastnícky podiel na pozemku) trvá, dôvodiac, že odstúpenie žalovaného od zmluvy o budúcej zmluve uzatvorenej medzi stranami, ktorá právo žalobcu na uzatvorenie riadnej kúpnej zmluvy zakladala, je neplatným. Žalobca tvrdil, že neexistuje zákonný ani zmluvný dôvod pre odstúpenie žalovaného od zmluvy o budúcej zmluve a žalovaný žiaden dôvod pre odstúpenie od zmluvy o budúcej zmluve ani žalobcovi nepreukázal. Dôvodnosť svojej žaloby odvodzoval žalobca zo skutočností, že žalovaný odstúpil od zmluvy o budúcej zmluve neplatne, zmluva o budúcej zmluve teda trvá a trvajú aj práva a povinnosti v jej obsahu dojednané.

4. Poukázal na to, že žalovaný namietal, že v čase odstúpenia od zmluvy o budúcej zmluve dôvody odstúpenia od nej podľa čl. V ods. 7 zmluvy o budúcej zmluve objektívne existovali a jeho povinnosťou nebolo tieto dôvody pri úkone odstúpenia od zmluvy preukazovať. Žalovaný tvrdil, že právnym dôvodom odstúpenia je dohoda obsiahnutá v ustanovení čl. V ods. 7, časť I zmluvy o budúcej zmluve. Dôvodom na jednostranné odstúpenie žalovaného od zmluvy o budúcej zmluve bola podľa jeho tvrdenia výrazná zmena okolností, keď už nebolo možné spravodlivo od neho požadovať uzatvorenie zmluvy o prevode vlastníckeho práva k bytu a parkovaciemu státiu. Žalovaný v priebehu konania výslovne zmenu okolností nešpecifikoval, odkazoval na obsah listu Mesta Vysoké Tatry, resp. na osobné uvedenie dôvodov odstúpenia konateľovi spoločnosti žalobcu. Z obsahu vyjadrenia žalovaného odkazujúceho na predložené listinné dôkazy a z obsahu pripojených listinných dôkazov je však možné dovodiť, že za zmenu okolností, ktorá odôvodňovala odstúpenie žalovaného od zmluvy o budúcej zmluve považoval žalovaný nesplnenie si záväzku Mestom Vysoké Tatry peňažného charakteru, ktoré malo mesto voči žalovanému z dôvodu stavebných a sanačných prác pôvodných betónových a nosných konštrukcií Domu služieb realizovaných žalovaným podľa projektu na zosilnenie nosnej konštrukcie za účelom

nadstavby Domu služieb v Starom Smokovci vyhotovenom T. M. M., O... Existenciu záväzku Mesta Vysoké Tatry voči žalovanému, ktorý záväzok mesto nesplnilo, posúdil žalovaný čo do kvality za prekážku, ktorú nedokázal sám odstrániť, a to ani pri vynaložení svojho maximálneho úsilia a teda naplnenie zmluvne dohodnutých predpokladov odstúpenia od zmluvy o budúcej zmluve. V priebehu konania zdôvodňoval žalovaný oprávnenie odstúpiť od zmluvy o budúcej zmluve tým, že výrazné navýšenie realizačných nákladov stavby spôsobené prekážkami, ktoré vznikli na strane vlastníka objektu - Domu služieb, Mesta Vysoké Tatry, nedokázal sám odstrániť, a to ani pri vynaložení svojho maximálneho úsilia, ale len pomocou finančných prostriedkov získaných od tretích osôb formou pôžičiek, ktoré zabezpečil zriadením záložných práv ku bytom nachádzajúcim sa v stavbe Domu služieb.

5. Súd prvej inštancie uviedol, že žalovaný navyiac namietal nedostatok naliehavého právneho záujmu žalobcu na požadovanom určení a nedostatok pasívnej vecnej legitímácie v spore.

6. Pretože pre posúdenie, či práva a povinnosti zo zmluvy o budúcej zmluve trvajú, bolo potrebné vyriešiť otázku platnosti/neplatnosti odstúpenia žalovaného od tejto zmluvy, teda posúdiť či existovali a boli naplnené zmluvne dohodnuté predpoklady odstúpenia od zmluvy o budúcej zmluve, zaoberal sa súd v zmysle čl. V ods. 7 zmluvy o budúcej zmluve existenciou prekážok na strane vlastníka Domu služieb (Mesta Vysoké Tatry), posudzovaním hrubého nepomeru prekážok s účelom zmluvy o budúcej zmluve, ako aj posúdením či prekážky výrazne bránili žalovanému splneniu záväzkov vyplývajúcich mu zo zmluvy o budúcej zmluve ako aj skutočnosťou, či išlo o také prekážky, ktoré by žalovaný nedokázal sám odstrániť ani pri vynaložení maximálneho úsilia. Všetky uvedené predpoklady museli byť splnené kumulatívne.

7. Súd prvej inštancie dospel výkladom ustanovení zmluvy uzatvorenej medzi žalobcom ako budúcim kupujúcim a žalovaným ako budúcim predávajúcim k záveru, že účel zmluvy o budúcej zmluve je vymedzený v samotnej zmluve, a to ako prevod vlastníckeho práva k bytu a pozemku v polyfunkčnom dome (Dom služieb) vymedzenom v zmluve, potom čo bude tento skolaudovaný zo žalovaného na žalobcu.

8. Uviedol, že za prekážky odôvodňujúce odstúpenie od zmluvy o budúcej zmluve podľa jej čl. V ods. 7 považoval žalovaný náklady vynaložené na realizáciu stavebných a sanačných prác pôvodných betónových a nosných konštrukcií Domu služieb tak, ako ich určoval projekt vyhotovený T. M. v 01/2016 na základe statického posúdenia aktuálneho technického stavu pôvodných betónových a nosných konštrukcií domu služieb vypracovaného T. M.. Žalovaný doručil Mestu Vysoké Tatry súpis prác a výzvu na zaplatenie dlhu - nákladov realizácie stavebných a sanačných prác podľa projektu, pričom Mesto Vysoké Tatry na výzvu žalovaného náklady neuhradilo. Uvedené nesplnenie peňažného záväzku Mestom Vysoké Tatry považoval žalovaný za prekážku odôvodňujúcu jeho odstúpenie od zmluvy o budúcej zmluve. Následne žalovaný upresnil vo svojom vyjadrení, že za prekážku na strane Mesta Vysoké Tatry odôvodňujúcu odstúpenie od zmluvy o budúcej zmluve považuje časový posun termínu dokončenia stavby ako celku a výrazné navýšenie realizačných nákladov ako aj zriadenie záložných práv k bytom, ktorým záložným právom zabezpečil jeho záväzky voči tretím osobám na vrátenie poskytnutých peňažných prostriedkov na financovanie stavebných prác, keď prekážku vytvorenú Mestom Vysoké Tatry a spočívajúcu v neuhradení peňažného plnenia na výzvu žalovaného, nevedel žalovaný sám prekonať.

9. Pokiaľ ide o naliehavý právny záujem, súd prvej inštancie uviedol, že pri skúmaní existencie naliehavého právneho záujmu ide zo strany súdu o posúdenie, či podaný určovací návrh je vhodný, účinný a správne zvolený procesný nástroj ochrany navrhovateľovho práva. V tomto prípade vo vzťahu ku prípadnej žalobe o nahradenie prejavu vôle alebo uloženie povinnosti zaplatiť peňažnú sumu nie je bez významu, či práva a povinnosti zo zmluvy trvajú alebo prišlo k ich zániku. Bez takéhoto určenia je právo žalobcu neistým, pričom určovací žaloba vytvára pevný právny základ pre právny vzťah účastníkov sporu, a je podľa súdu prípustná aj napriek tomu, že je možná (prípadne) i iná žaloba (viď rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky publikované v časopise Zo súdnej praxe pod č. 40/1996). Pretože súd dospel k záveru o existencii naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení, v ďalšom prikočil k vecnému skúmaniu samotnej žaloby.

10. Súd prvej inštancie v ďalšom poukázal na to, že z formulácie dotknutého čl. V ods. 7 zmluvy o budúcej zmluve, podľa ktorej „ak na strane Vlastníka Domu služieb, jeho činnosťou a/alebo nečinnosťou a/alebo opomenutím nastanú prekážky, ktoré budú....“ vyplýva, že prekážkou, ktorá by odôvodňovala

odstúpenie od zmluvy žalovaným, by musela byť taká prekážka, ktorá vznikla po uzatvorení zmluvy o budúcej zmluve, vzhľadom na formuláciu obsahu citovaného zmluvného ustanovenia, ktoré hovorí o prekážkach na strane vlastníka, ktoré ešte len nastanú, teda o prekážkach, ktoré ku dňu uzatvorenia zmluvy o budúcej zmluve neexistovali, ale tieto vzniknú a to činnosťou/nečinnosťou alebo konaním Mesta Vysoké Tatry. Pokiaľ sa však žalovaný dovoláva statických nedostatkov stavby Domu služieb, ku ktorej rekonštrukcii a nadstavbe sa zaviazal, tieto nedostatky nevznikli až po uzatvorení zmluvy o budúcej zmluve, ale existovali už v čase uzatvorenia zmluvy o rekonštrukcii a zmluvy o budúcej zmluve, aj keď neboli identifikované. Navyše o potrebe realizácie stavebných a sanačných prác pôvodných betónových a nosných konštrukcií Domu služieb nie je možné hovoriť ako o neprekonateľnej prekážke, keďže sanačné práce boli realizované a konštrukcie domu služieb staticky posilnené alebo prebudované a žalovaný si následne náklady s tým súvisiace vyčíslil a uplatnil voči Mestu Vysoké Tatry. Tu ale mal súd za to, že pohľadávka žalovaného voči Mestu Vysoké Tatry titulom náhrady nákladov na realizované stavebné práce neexistuje. Tieto náklady boli podľa súdu uplatnené žalovaným v rozpore so zmluvou o rekonštrukcii ako aj dohodou o urovaní. V zmluve o rekonštrukcii sa totiž strany (žalovaný a Mesto vysoké Tatry) dohodli na vykonaní rekonštrukcie a nadstavby Domu služieb na nebezpečie a náklady žalovaného, v súvislosti s ktorým dojednaním prevzal žalovaný v obsahu zmluvy o rekonštrukcii záväzok, podľa ktorého rekonštrukcia a nadstavba v ich jednotlivých etapách budú vykonané na jeho náklady a zodpovednosť a nemá nárok na zaplatenie akejkoľvek sumy voči vlastníkovi (rozumieť Mesto Vysoké Tatry) (k tomu pozri bod 7 a bod 8 odôvodnenia rozsudku). Obdobne duplikoval žalovaný svoj záväzok realizovať výstavbu - rekonštrukciu Domu služieb výlučne na jeho náklady a bez nároku na akýkoľvek regresný nárok voči Mestu Vysoké Tatry aj v uzatvorenej dohode o urovaní. Z obsahu listu Mesta Vysoké Tatry z 13.12.2017, ktorý predložil žalovaný, nie je možné dovodiť žiadne uznanie dlhu zo strany mesta na zaplatenie nákladov, ktoré žalovaný vynaložil v súvislosti so stavebnými prácami a uplatnil si ich voči mestu.

11. Vo vzťahu ku neuhradeniu peňažného plnenia Mestom Vysoké Tatry, ktorá skutočnosť podľa žalovaného konštituovala prekážku, odôvodňujúcu odstúpenie žalovaného od zmluvy o budúcej zmluve súd uviedol, že nedostatok finančných zdrojov nech by mal akýkoľvek pôvod, a to aj prípadný pôvod v neuhradení dlhu Mestom Vysoké Tatry, nie je neodstrániteľnou prekážkou na strane žalovaného, ktorý navyše podľa zmluvy o rekonštrukcii mal túto realizovať, ako je to dojednané v celom obsahu zmluvy, výlučne na vlastné náklady. Deficit zdrojov, o ktorom žalovaný tvrdí, že je založený nespĺnením si povinnosti Mesta Vysoké Tatry nie je v hrubom nepomere s účelom zmluvy, pretože účelom zmluvy je prevod vlastníckeho práva a žalovaný nevysvetlil v čom vôbec má tento nepomer s účelom zmluvy spočívať, teda ako súvisí účel zmluvy a deficit finančných zdrojov na strane žalovaného. Žalovaný nevysvetlil a nekonkretizoval akým spôsobom by malo nespĺnenie si peňažnej povinnosti Mestom Vysoké Tatry (aj keď podľa súdu takáto povinnosť neexistovala) výrazne brániť splneniu záväzku žalovaného, keď rekonštrukcia a nadstavba Domu služieb boli nesporne zrealizované, byť ktorý mal byť predmetom prevodu bol postavený, ktorú skutočnosť žiadna zo strán sporu neurobila spornou. Podľa súdu neprišlo ani k naplneniu podmienky spočívajúcej v nemožnosti odstrániť prekážku, ktorá mala spočívať v nedostatku finančných zdrojov. Žalovaný sám deklaroval, že túto prekážku (ak by existovala, čo však súd vylučuje) odstránil tým spôsobom, že čerpal cudzie peňažné zdroje. Použitie cudzích peňažných zdrojov na financovanie rekonštrukcie a nadstavby Domu služieb výslovne predpokladala aj dohoda o urovaní (k tomu pozri bod 8 odôvodnenia rozsudku). Ani zriadenie záložného práva k bytom vo vlastníctve žalovaného, na zabezpečenie záväzku žalovaného vrátiť čerpané cudzie peňažné prostriedky, neznemožňovalo prevod vlastníckeho práva k založeným bytom na budúcich kupujúcich. Zriadenie záložného práva nie je totiž prekážkou takéhoto prevodu, pričom prevod vlastníckeho práva k bytu a parkovaciemu státium na žalobcu tvoril účel zmluvy o budúcej zmluve. Pre úplnosť súd uviedol, že z predložených kolaudačných rozhodnutí Obce Nová Lesná vydaných dňa 12.09.2017 a dňa 03.06.2018 vyplýva povolenie užívať bytovú budovu „Polyfunkčný objekt PRIMO, ktorý obsahuje aj nadstavbu v 2-4 nadzemnom podlaží.

12. Vo vzťahu ku námietke nedostatku vecnej legitímácie žalovaného v konaní súd uviedol, že pasívna vecná legitímácia žalovaného je odvodená od jeho postavenia ako účastníka zmluvy o budúcej zmluve, z ktorej určenia práva sa žalobca domáha. Vecnou legitímáciou je stav vyplývajúci z hmotného práva, kedy jeden účastník občianskeho súdneho konania (žalobca) je subjektom hmotnoprávneho oprávnenia, o ktoré v konaní ide (je aktívne vecne legitimovaný) a účastník na opačnej procesnej strane (žalovaný) je subjektom hmotnoprávnej povinnosti (je pasívne vecne legitimovaný). V tomto prípade je subjektom povinnosti korelujúcej ku právu, ktorého určenia sa žalobca domáha, práve žalovaný, navyše predmetom

konania je určenie práva zo zmluvy, teda účastníkmi konania musia byť všetky zmluvné strany, či už v procesnej pozícii žalobcu alebo žalovaného. Na základe uvedeného dospel súd k záveru, že žalovaný je pasívne vecne legitimovaným v tomto konaní.

13. Sumarizáciou vyššie uvedeného dospel súd prvej inštancie k záveru, že neboli splnené stranami zmluvne dojednané predpoklady pre vznik oprávnenia žalovaného odstúpiť od zmluvy o budúcej zmluve, a preto súd žalobe žalobcu v celom rozsahu vyhovel a určil trvanie práva žalobcu uzatvoriť zmluvu o prevode vlastníckeho práva k bytu a parkovaciemu státiiu.

14. O nároku na náhradu trov konania rozhodol súd prvej inštancie v súlade s § 262 ods. 1 Civilného sporového poriadku v spojení s § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku, podľa ktorého súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

15. Proti tomuto rozsudku podal žalovaný v zákonnej lehote odvolanie. Odvolanie odôvodnil tým, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

16. Podľa žalovaného súd nesprávne právne posúdil existenciu naliehavého právneho záujmu, ktorý žalovaný od začiatku sporu namietal, že tu nie je. Uviedol, že naliehavý právny záujem je predpokladom určovacej žaloby. Podľa súdu naliehavý právny záujem na určení je prítomný, pretože žaloba je vhodný, účinný a správne zvolený procesný nástroj ochrany žalobcovho práva. Autoritatívne určenie existencie žalobcovho práva má význam k prípadnej žalobe o nahradenie prejavu vôle alebo uloženie povinnosti zaplatiť peňažnú sumu. Bez takéhoto určenia je právo žalobcu neistým, pričom určovacia žaloba vytvára pevný právny základ pre právny vzťah účastníkov sporu a je prípustná aj napriek tomu, že je možná aj iná žaloba (viď rozhodnutie Najvyššieho súdu SR publikované v časopise Zo súdnej praxe pod č. 40/1996). Na základe uvedeného súd dospel k názoru, že na požadovanom určení je naliehavý právny záujem. Poukázal na to, že má opačný názor, na požadovanom určení práva na uzavretie kúpnej zmluvy nie je naliehavý právny záujem. Žalovaný informoval súd a preukázal listom vlastníctva č. XXXX v k. ú. A. A., že nie je vlastníkom bytu č. B2-6 (obchodný názov t.j. byt č. 29 podľa údajov katastrálneho operátu). Poukázal na Rozsudok Najvyššieho súdu SR z 27. marca 2007, sp. zn. 1 Cdo 107/2006 a Rozsudok Najvyššieho súdu SR s.z. 1 Cdo 31/2000, zo dňa 30. januára 2001, pričom ten prvý bol publikovaný v Zbierke stanovísk a rozhodnutí Najvyššieho súdu SR, čím je pre nižšie súdy právne záväzný. Ďalej poukázal na Uznesenie Krajského súdu v Prešove, kde v konaní na strane žalovaného v 1.rade vystupuje žalovaný, sp. zn. 23Co/63/2019 - 362 zo dňa 19.06.2019, v ktorom sa uvádza: „Nedodržanie záväzku budúceho predávajúceho zo zmluvy o budúcej zmluve a uzavretie kúpnej zmluvy o prevode nehnuteľnosti treťou osobou nespôsobuje bez ďalšieho neplatnosť predmetnej kúpnej zmluvy. Práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o budúcej zmluve zaniknú pre nemožnosť plnenia. Ak by aj žalobkyňa preukázala svoje tvrdenia o tom, že odstúpenie od zmluvy je neplatné, z uvedeného rozhodnutia vyplýva, že práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o budúcej zmluve zanikli pre nemožnosť plnenia a žalobkyňa má len zodpovednostné nároky voči žalovanému v 1. rade.“ Z uvedeného preto vyplýva, že vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti je tretia osoba a preto právo na uzavretie kúpnej zmluvy zo Zmluvy o budúcej zmluve o prevode vlastníckeho práva k bytu č. B2-6 z 31.12.2015 zaniklo pre nemožnosť plnenia.

17. Žalovaný uviedol, že bez ohľadu na vyššie uvedené, trvá na odstúpení od Zmluvy o budúcej zmluve o prevode vlastníckeho práva k bytu č. B2-6 z 31.12.2015. Zmluva o budúcej zmluve o prevode vlastníckeho práva k bytu č. B2-6 z 31.12.2015 zanikla s účinkami „ex tunc“ tak, že odstúpenie žalovaného od tejto zmluvy zo dňa 14.10.2017 je platné a účinné a zmluvný vzťah medzi stranami sporu sa zrušil platne a v súlade so zmluvnými dojednaniami sporových strán uvedených v tejto zmluve a v znení § 48 zákona č. 40/1964 Z.z. Občianskeho zákonníka. Dôvod odstúpenia vyplynul z čl. 5 ods. 7 prvej časti Zmluvy o budúcej zmluve o prevode vlastníckeho práva k bytu č. B2-6 z 31.12.2015. Ohľadom dôvodu odstúpenia žalovaný poukazuje na argumentáciu vo všetkých svojich písomných podaniach, pričom tvrdí, že bol naplnený. Osobitne uvádza, že dôvodom na jednostranné odstúpenie žalovaného od zmluvy o budúcej zmluve bola objektívna skutočnosť (Rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa 12.8.2009, sp. zn. 5 Obdo/40/2008), samotná existencia spomenutých prekážok, ktoré vznikli tak, že počas realizácie výstavby, t.j. rekonštrukcie a nadstavby Domu služieb došlo ku zisteniam a skutočnostiam, ktoré si vyžiadali ďalšie statické posúdenie Domu služieb a to najmä s prihliadnutím na celkový aktuálny technický stav jeho pôvodných betónových a nosných konštrukcií. Statické posúdenie

stavby Domu služieb vypracoval T. M. M., O.. - autorizovaný stavebný inžinier, č. 5887\*13. Výsledky jeho meraní, výpočtov ako i súbor navrhovaných riešení vo forme explicitne určených stavebných a sanačných prác a postupov na stavbe Domu služieb spracoval v Projekte - Návrh zosilnenia nosnej konštrukcie za účelom nadstavby, Dom služieb v Starom Smokovci, vyhotovený T. M. M., O.. - STAMAG, s.r.o., zo dňa 01/2016 (ďalej aj len ako „Projekt“). Na základe žiadosti Mesta Vysoké Tatry bola dňa 27.10.2016 vypracovaná Technická správa - posúdenie statických posudkov, vypracoval T. B. R. - autorizovaný stavebný inžinier, č. 0092\*A\*3-1 statika stavieb (ďalej v texte len „Správa“), ktorá správnosť a opodstatnenosť obsahu Projektu a postupu žalovaného pri realizácii rekonštrukcie a nadstavby Domu služieb ako aj existenciu skutočne vykonaných stavebných a sanačných prác a postupov na základe Projektu potvrdila.

18. Podľa žalovaného právny vzťah medzi žalovaným a žalobcom založený ZoBZ nemožno posudzovať len jednotlivo, ale vo vzájomných súvislostiach s ostatnými vzťahmi: 1. Zmluva o rekonštrukcii, nadstavbe a prevode časti vlastníctva objektu - Domu služieb V starom Smokovci, uzatvorená medzi žalovaným a Mestom Vysoké Tatry. 2. Dohoda o urovaní, uzatvorená medzi žalovaným, Mestom a bývalým urbárskym spolumajiteľstvom Milbach - pozemkové spoločenstvo zo dňa 15.5.2015. 3. Zmluva o budúcej zmluve o prevode vlastníckeho práva ku bytu č. B2-6 uzatvorená medzi žalovaným a žalobcom zo dňa 15.12.2015. Žalovaný je právneho názoru, že sa súd nedostatočne oboznámil s listinnými dôkazmi predloženými žalovaným v tomto súdnom konaní a najmä tiež s obsahom vyššie uvedených zmlúv (viď časť I - Právne vzťahy žalovaného), v dôsledku čoho dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam vo vyššie uvedenej veci. Podľa názoru žalovaného tak viaceré tvrdenia konajúceho súdu v odôvodnení Rozsudku nekorešponujú s obsahom vyššie uvedených zmlúv a analogicky v nich sa nachádzajúcich zmluvných dojednaní. Tieto skutočnosti vytvárajú podľa názoru žalovaného tak priestor pre skreslenie viacerých skutočností či nesprávny mylný výklad o postavení sporových strán v tejto veci a z toho plynúcich a im patriacich nárokov, práv či povinností. Žalovaný je tiež toho názoru, že súd vôbec neprihliadol na obsah tvrdení žalovaného uvedených v záverečnom vyjadrení, resp. ich časti formuloval zámerne skreslene a najmä sa podľa názoru žalovaného vôbec nezaoberal existenciou prekážok, ktoré boli v zmysle ustanovení odseku 7, článku V., časti I. ZoBZ zmluvne dohodnutými predpokladmi pre platné a účinné odstúpenie žalovaného od ZoBZ.

19. Žalovaný v odvolaní obsahlo zdôvodnil prekážky (primárna a z nej odvodené sekundárne prekážky), ktoré nastali pred odstúpením žalovaného od ZoBZ a v čas odstúpenia žalovaného od ZoBZ trvali. Ďalej poukázal na procesné pochybenia súdu prvého stupňa a to na nedostatok pasívnej vecnej legitímácie, ktorá je podľa právneho názoru žalovaného v rozpore s odôvodnením Rozsudku súdu prvého stupňa, konkrétne v bode 21 predmetného odôvodnenia, podľa názoru žalovaného, žalovaný nie je vlastníkom žalovaného bytu č. 29 a z toho dôvodu nie je daná jeho pasívna legitímácia v konaní. Uvedené súvisí aj s naliehavým právnym záujmom na určení, či tu právo na uzavretie zmluvy je alebo nie je. Nakoľko žalovaný nie je vlastníkom žalovanej nehnuteľnosti, ktorej sa má právo na uzavretie zmluvy týkať, nie je tu naliehavý právny záujem na určení, nakoľko nemôže dôjsť k zmene právneho postavenia žalobcu. Žalovaný sa nestotožňuje s právnym názorom súdu prvého stupňa o existencii naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení ako to odôvodnil v Rozsudku, konkrétne v bode 18 odôvodnenia Rozsudku. K ďalším procesným pochybeniam súdu prvého stupňa žalovaný uviedol, že súd nepripustil vykonať dôkaz, ktorý navrhoval právny zástupca žalovaného na pojednávaní dňa 29.04.2019 a to výsluch svedka M. T. M. C., ktorý bol právnym zástupcom navrhnutý vo veci vypočutia na preukázanie obsahu rokovaní so žalobcom pred uzatvorením ZoBZ, ako aj komunikácie, ku ktorým prišlo medzi stranami po odstúpení od ZoBZ. Súd prvého stupňa Uznesením na pojednávaní dňa 27.05.2019 rozhodol, že výsluch navrhovaného svedka nevykoná, čím bolo žalovanému znemožnené vykonanie dôkazu a bolo mu uprené právo na spravodlivý súdny proces.

20. Žalovaný navrhol, aby odvolací súd napadnutý rozsudok zmenil tak, že žalobu zamietne.

21. K odvolaniu nebolo podané písomné vyjadrenie.

22. Krajský súd v Bratislave ako súd odvolací podľa § 34 zák. č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len C.s.p.) prejednal vec podľa § 380 ods. 1 bez nariadenia pojednávania v medziach daných rozsahom a dôvodmi odvolania, pričom termín verejného vyhlásenia rozsudku bol v súlade s ust. § 219 ods. 3 C.s.p. oznámený na úradnej tabuli a webovej stránke Krajského súdu v Bratislave dňa 01.02.2021.

Po oboznámení sa s obsahom spisu súdu prvej inštancie a s dôvodmi odvolania žalovaného dospel k záveru, že odvolanie je dôvodné a napadnuté rozhodnutie je potrebné zmeniť.

23. Z ustanovenia § 388 C.s.p. vyplýva, že odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie zmení, ak nie sú splnené podmienky na jeho potvrdenie, ani na jeho zrušenie. Odvolací súd zmenil rozhodnutie súdu prvej inštancie bez nariadenia pojednávania z dôvodu, že nebolo potrebné zopakovať ani doplniť dôkazy a nevyžadoval to ani verejný záujem (§ 385 ods. 1 CSP). Odvolací súd po preskúmaní rozsudku dospel k záveru, že rozhodnutie súdu prvej inštancie je založené na nesprávnom posúdení.

24. Odvolací súd z obsahu spisu zistil, že predmetom sporu bola určovacia žaloba, ktorou sa žalobca domáhal určenia, že právo žalobcu uzatvoriť zmluvu o prevode vlastníckeho práva k bytu (tak ako je špecifikovaný v ods.1 tohto rozhodnutia) podľa Zmluvy o budúcej zmluve o prevode vlastníckeho práva k bytu č. B2-6 uzatvorenej medzi žalobcom ako budúcim kupujúcim a žalovaným ako budúcim predávajúcim dňa 31.12.2015 trvá. Súd prvej inštancie správne konštatoval, že skôr ako sa bude zaoberať vecnou stránkou prejednávanej veci, je potrebné posúdiť naliehavosť právneho záujmu na požadovanom určení, dospel však k nesprávnemu právnemu záveru, že tento je daný. Mal za to, že v tomto prípade vo vzťahu k prípadnej žalobe o nahradenie prejavu vôle alebo uloženie povinnosti zaplatiť peňažnú sumu nie je bez významu, či práva a povinnosti zo zmluvy trvajú alebo prišli k ich zániku. Bez takéhoto určenia je právo žalobcu neistým, pričom určovacia žaloba vytvára pevný právny základ pre právny vzťah účastníkov sporu, a je podľa súdu prípustná aj napriek tomu, že je možná (prípadne) i iná žaloba (rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky publikované v časopise Zo súdnej praxe pod č. 40/1996).

25. Podľa § 137 písm. c) C.s.p. žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o 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.

26. Odvolací súd sa stotožnil s odvolacou námietkou, že žalobca v konaní nepreukázal naliehavý právny záujem ako zákonný predpoklad určovacej žaloby. Z ustanovenia § 137 písm. c) C.s.p. vyplýva, že žalobca musí naliehavý právny záujem na určení práva preukázať. Pri určovacích žalobách samotná dôvodnosť skutkových a právnych tvrdení žalobcu ešte neznamená, že prípadný vyhovujúci určovací rozsudok bude mať pre žalobcu právny význam, teda či bude sporové súdne konanie užitočné alebo zbytočné. Žalobca v zásade nemá naliehavý právny záujem na určení, či tu právo je alebo nie je, ak už k porušeniu práva došlo. Ochranu už porušeného práva môže dosiahnuť žalobou na plnenie. Doktrína preventívneho charakteru určovacej žaloby vychádza preto z toho, že žalobca má naliehavý právny záujem vtedy, ak k porušeniu jeho práva zatiaľ nedošlo, avšak jeho právo je neisté alebo ohrozené. Stav tejto neistoty alebo ohrozenia možno preventívne odstrániť tým, že bude existovať rozhodnutie o existencii alebo neexistencii práva. Z doktríny preventívneho charakteru určovacej žaloby vyplýva, že žalobný nárok na plnenie konzumuje aj určovací žalobný nárok.

27. Podľa súdnej judikatúry naliehavý právny záujem v zmysle § 137 písm. c) C.s.p. sa viaže na konkrétny určovací petit a súvisí s vyriešením otázky, či sa žalobou s daným určovacím petitom môže dosiahnuť odstránenie spornosti žalobcovho práva alebo neistoty v právnom vzťahu. Určovacia žaloba nie je spravidla opodstatnená najmä vtedy, ak vyriešenie určitej otázky neznamená úplné vyriešenie obsahu spornosti daného právneho vzťahu alebo práva, alebo ak požadované určenie má povahu predbežnej otázky vo vzťahu k posúdeniu, či tu je právny vzťah alebo právo (ZSP 78/2006).

28. Nemožno súhlasiť so záverom súdu prvej inštancie, že vyhovujúci určovací rozsudok vytvorí pevný základ pre právny vzťah strán sporu. Predmetné sporové konanie nie je pre žalobcu užitočné, pretože by viedlo k ďalším sporom, či už určovacím alebo žalobe na splnenie a vo vzťahu k definitívnemu vyriešeniu sporu má požadované určenie len povahu predbežnej otázky. Predovšetkým je potrebné uviesť, že vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti už nie je žalovaný, je ním tretia osoba, preto prípadný vyhovujúci rozsudok by spornosť neodstránil.

29. V tejto súvislosti poukazuje odvolací súd na Rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 1Cdo/107/2006 z 27.03.2007, podľa ktorého „nedodržanie záväzku budúceho predávajúceho vyplývajúceho zo zmluvy o budúcej zmluve a následné uzavretie kúpnej zmluvy o prevode nehnuteľnosti s tretou osobou nespôsobuje bez ďalšieho neplatnosť predmetnej kúpnej zmluvy v zmysle § 39 Občianskeho

zákonníka... Okolnosť porušenia záväzku zo zmluvy o budúcej kúpnej zmluve (§ 50a Občianskeho zákonníka) jej účastníkom, ktorý prevzatú zmluvnú povinnosť o prevode nehnuteľnosti nerešpektoval a budúcu kúpnu zmluvu neuzavrel, ale uzavrel ohľadom dotknutej nehnuteľnosti kúpnu zmluvu s treťou osobou, sama osebe rozpor s dobrými mravmi nezakladá, t. j. nerobí uzavretú kúpnu zmluvu z tohto dôvodu neplatnou“.

30. Z uvedeného vyplýva, že nedodržanie záväzku budúceho predávajúceho automaticky neznamená neplatnosť kúpnej zmluvy s treťou osobou, čo by nutne viedlo k ďalším sporom, či už žalobe na uplatnenie zodpovednostných nárokov, určovacej, prípadne o nahradenie vôle. Podanie žaloby je totiž v dispozícii strany sporu a súd nemôže dopredu judikovať či podanie tej ktorej žaloby je účelné. Podľa odvolacieho súdu je však rozhodujúce, že prípadný vyhovujúci rozsudok v predmetnej veci by neznamenal definitívne vyriešenie spornosti žalobcovho práva.

31. Keďže odvolací súd dospel k záveru, že v konaní nebol preukázaný naliehavý právny záujem žalobcu na určovacej žalobe, je nadbytočné vysporiadať sa s ďalšími odvolacími námietkami týkajúcimi sa veci samej. Podľa súdnej judikatúry nedostatok naliehavého záujmu je dôvodom na zamietnutie žaloby bez toho, aby sa vykonávalo dokazovanie vo veci samej.

32. O trovách odvolacieho konania bolo rozhodnuté podľa ust. § 396 ods. 2 v spojení s ust. § 255 ods. 1 C.s.p. Úspešnému žalovanému odvolací súd priznal náhradu trov prvoinštančného a odvolacieho konania v plnom rozsahu, o ich výške rozhodne súd prvej inštancie.

33. Podľa § 262 ods. 1 C.s.p. o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

34. Podľa § 262 ods. 2 C.s.p. o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

35. Uvedený rozsudok je výsledkom hlasovania odvolacieho senátu v pomere hlasov za 3 : 0 proti.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku 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 ods. 1 C.s.p.).

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