

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 7Cob/66/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8715210038
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 02. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jozef Angelovič
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2020:8715210038.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Jozefa Angeloviča a sudcov JUDr. Mareka Kohúta a JUDr. Anny Ilčinovej v sporovej veci žalobcu: Pneu Tatry, spol. s r.o., so sídlom Partizánska 688/9, 058 01 Poprad, IČO: 36 472 697, zastúpeného: Mgr. Stanislav Fekete, advokát, so sídlom v Poprade, Námestie sv. Egídia 29/69, IČO: 37789414, za účasti intervenienta na strane žalobcu: ALPINA SK s.r.o., so sídlom Bajkalská 12985/9, 831 04 Bratislava, IČO: 36 823 538, proti žalovanému: Z. H. M. N., N. N. O. XXXX/XX, XXX XX K., F.: XXXXXXXX (pozastavená podnikateľská činnosť), zastúpenému: JUDr. Jozef Madej, advokát, so sídlom v Bratislave, Laurinská 3, IČO: 31800661, o určenie neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Poprad č.k. 18Cb/259/2015-228 z 18.6.2019, takto

rozhodol:

Potvrďuje rozsudok.

Žalovaný má nárok na náhradu trov odvolacieho konania proti žalobcovi v rozsahu 100 %.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie zamietol žalobu, ktorou sa žalobca domáhal určenia, že odstúpenie žalovaného od kúpnej zmluvy z 15.4.2008, uzavretej medzi žalobcom ako kupujúcim a žalovaným ako predávajúcim z 27.2.2009 je neplatné. Priznal žalovanému voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

2. Vychádzal zo zistenia, že žalobca žalobou zo dňa 18.8.2015 žiadal, aby súd určil, že odstúpenie žalovaného od kúpnej zmluvy zo dňa 15.4.2008 uzavretej medzi žalobcom ako kupujúcim a žalovaným ako predávajúcim zo dňa 27.2.2009 je neplatné dôvodiac, že dňa 15.4.2008 bola uzatvorená kúpna zmluva, na základe ktorej bolo prevedené vlastnícke právo k nehnuteľnostiam: a) nebytový priestor č. 4 - 2, nachádzajúci sa na prízemí stavby súpisné číslo XXX (Autoservis) umiestnenej na pozemku parcela reg. „C“ KN číslo XXXX/XX, XXXX/XX M. XXXX/XX, zapísaný na LV č. XXXX, k.ú. K., b) spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 46692/83350 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach nebytového priestoru č. 4 - 2, nachádzajúceho sa na prízemí stavby súpisné číslo XXX (Autoservis), zapísaný na LV č. XXXX, k.ú. K.. Dňa 27.2.2009 bolo oznámené žalobcovi, že sa od zmluvy odstupuje z dôvodu nezaplatenia zvyšku kúpnej ceny v dohodnutej lehote splatnosti. S odstúpením od zmluvy nie je možné súhlasiť nakoľko nie je dôvodné a rozsudkom Okresného súdu Poprad č.k. 12C/81/2010 súd žalobu o určenie vlastníckeho práva, ktorú podal žalovaný zamietol v spojení s rozsudkom Krajského súdu Prešov č.k. 19Co/10/2012 zo dňa 26.4.2012. Medzi stranami sporu došlo k dohode o zmene splatnosti kúpnej ceny a došlo k pristúpeniu záväzku žalovaného voči Slovenskej záručnej a rozvojovej banke, a.s. a zvyšok kúpnej ceny bol zaplatený a na odstúpení od zmluvy nebol dôvod. Dňa 20.7.2015 bolo doručené rozhodnutie Okresného úradu Poprad č.k. I. z 10.7.2015, ktorým bolo konanie prerušené o zápise vlastníckych práv a povinností k nehnuteľnostiam. Žalobca nesúhlasil s odstúpením od

kúpnej zmluvy, nakoľko za žalovaného vo vzťahu k banke bolo poskytnuté plnenie na základe ústnej dohody a došlo k pristúpeniu k záväzku a teda k neformálnej dohode o zmene splatnosti kúpnej zmluvy a odstúpenie od zmluvy nebolo dôvodné. Žalobca poukázal na dôkazy: výpis z obchodného registra žalobcu, živnostenského registra žalovaného, zmluva o prevode vlastníckeho práva nebytového priestoru LV č. XXXX, k.ú. K., odstúpenie od zmluvy zo dňa 27.2.2009, rozsudok Okresného súdu Poprad 12C/81/2010-178.

3. V písomných vyjadreniach právny zástupca žalobcu poukázal na to, že nárok nie je premlčaný z dôvodu absolútnej neplatnosti a nie sú splnené podmienky pri relatívnej neplatnosti v zmysle §40a Občianskeho zákonníka. Poukázal na dôkazy: rozsudok NS SR 10SŽR171/2013, LV č. XXXX, k.ú. K..

4. Na pojednávaní právny zástupca žalobcu uviedol, že odstúpenie od zmluvy je neplatné z dôvodu neuhradenia zvyšku kúpnej ceny a vzhľadom na rozhodnutie v konaní pred OS Poprad 12C/81/2010. Medzi účastníkmi kúpnej zmluvy došlo k dohode o zmene kúpnej ceny, a to tak, že žalobca pristúpil k záväzku žalovaného voči Slovenskej záručnej a rozvojovej banke, a.s. ako spoludlžník. Zvyšok kúpnej ceny bol do dňa doručenia odstúpenia od zmluvy zaplatený vo zvyšnej výške. Pokiaľ žalovaný odstúpil od kúpnej zmluvy mal za to, že odstúpenie je dôvodné a bol povinný vrátiť kúpnu cenu žalobcovi k čomu nedošlo. Domáhanie sa zápisu vlastníckych práv v prospech žalovaného k predmetným nehnuteľnostiam je v rozpore s dobrými mravmi. Dňa 20.7.2015 bolo žalobcovi doručené rozhodnutie Okresného úradu Poprad, ktorým bolo konanie prerušené o zápise vlastníckych práv a bol vyzvaný, aby doručil dôkaz o tom, že je vedené konanie na OS Poprad o neplatnosť odstúpenia od zmluvy medzi žalobcom a žalovaným. V opačnom prípade by Okresný úrad Poprad vykonal v prospech žalovaného zápis vlastníckeho práva. Ďalej na pojednávaní právny zástupca žalobcu uviedol, že v odstúpení od zmluvy nie je riadne špecifikovaná dlžná suma a nie je riadne skutkovo vymedzený dôvod odstúpenia a preto je absolútne neplatný. Krátko po uzavretí kúpnej zmluvy zo dňa 15.4.2008 došlo medzi účastníkmi konania k ústnej dohode o zmene splatnosti kúpnej ceny, ktorá spočívala v tom, že žalobca má prevziať namiesto žalovaného záväzok voči Štátnemu fondu rozvoja bývania a týmto splatiť zvyšnú kúpnu cenu, čo preukazujú jednotlivé splátky úveru, čo poukazuje aj výpoveď svedka p. H. v konaní 12C/81/2010 na OS Poprad. Zmeny v úverovej zmluve boli urobené jednoznačne s vedomím a súhlasom žalovaného, s ktorým banka riadne rokovala. Túto neformálnu dohodu o zmene splatnosti kúpnej ceny a spôsob jej splácania preukazuje aj žiadosť oboch účastníkov konania adresovaná banke, ktorej predmetom bolo prevedenie úveru z titulu úverovej zmluvy zo žalovaného na žalobcu, a teda došlo k zmene pôvodnej zmluvy. V priebehu trestného konania konateľka žalobcu uvádzala tie isté skutočnosti vo vzťahu k okolnostiam kúpnej zmluvy ako sa týkajú neskoršieho odstúpenia.

5. Žalobca na pojednávaní uviedol, že žalovaný odstúpil od zmluvy a úver, ktorý nesplácal mal prejsť na žalobcu a bola odkúpená budova a za neho sa splácal asi 1,5 roka úver a všetky nedoplatky, a to Záručnej a rozvojovej banke a.s. Keď sa mal celý úver previesť tak žalovaný neprišiel do banky a odmietol to podpísať a ak by banka zrušila ťarchu časti budovy, tak by nasledoval súdny spor o uvedenú budovu a následne zaslal odstúpenie od zmluvy. Momentálny stav na LV je, že v časti 2. je vlastníkom žalobca a časť bola predaná na dražbe ALPINE SK s.r.o. a táto budova sa prenajala spoločnosti ALPINA SK s.r.o., ktorá tam vykonáva činnosť. Bolo nutné vyplatiť všetky dlhy za žalovaného, lebo inak by banka nesúhlasila s prevodom a bolo dohodnuté, že keď sa nehnuteľnosť neprevedie, tak sa bude splácať úver za žalovaného a malo dôjsť k zmene dlžníka úverového vzťahu ohľadne nehnuteľnosti a riešilo sa to 3 mesiace po uzavretí kúpnej zmluvy. Úver sa prestal splácať, keďže nebola šanca, že sa prevedie nehnuteľnosť. To, že sa bude splácať úver za žalovaného a uskutoční sa zmena úverového dlžníka bolo dohodnuté ústne.

6. V písomných vyjadreniach intervenient uviedol, že kúpnu zmluvou zo dňa 25.6.2012 boli odkúpené od žalobcu tie isté nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom sporu a bola zaplatená dohodnutá kúpna cena vo výške 100.000,- eur a technicky došlo k zhodnoteniu nehnuteľností pri prevádzke č. 1 v hodnote 125.390,- eur a pri prevádzke č. 2. v hodnote 100.000,- eur. Po podaní návrhu na vklad nedošlo k zápisu vlastníctva v prospech spoločnosti ALPINA SK, s.r.o., z dôvodu uvedeného súdneho sporu a preto je naliehavý právny záujem na tom, aby súd konštatoval, že odstúpenie od zmluvy je neplatné, pretože do predmetnej nehnuteľnosti sa investovalo a zaplatilo sa 100.000,- eur. Odstúpením od zmluvy by mala byť zmluva zrušená v zmysle § 457 Občianskeho zákonníka a by malo dôjsť k vráteniu vzájomného plnenia. Dôvod na odstúpenie nebol, pretože zvyšok kúpnej ceny zo strany žalobcu do dňa odstúpenia od kúpnej ceny bol zaplatený. V danom prípade nemohlo dôjsť k premlčaniu, pretože nejde o dôvod

relatívnej neplatnosti a taktiež absolútna neplatnosť. Celkovo obdržal žalovaný 1.563.128,- Sk a vrátenie nehnuteľnosti žalovanému sa prieči dobrým mravom a nevzťahuje sa námietka premlčania. Intervenient pripojil k spisu kúpnu zmluvu zo dňa 25.6.2012 a kópie spisu 12C/81/2010. Intervenient na pojednávaní poukázal na to, že v dobrej viere kúpil nehnuteľnosť od žalobcu a v deň podpisu kúpnej zmluvy nebola žiadna poznámka na liste vlastníctva ani žiadne obmedzenie. Časť nehnuteľnosti bola kúpená v rámci dražby, a to časť č. 1 a časť č. 2 bola kúpená od žalobcu, ktorá sa zrekonštruovala a zaplatila sa kúpna cena. Intervenient poukázal na dôkazy: notárska zápisnica J. zo dňa 18.6.2012, oznámenie o dražbe zn. 421/2012.

7. V písomných vyjadreniach právny zástupca žalovaného vzniesol námietku premlčania z dôvodu, že uplynula trojročná lehota na plnenie odo dňa, keď sa právo mohlo vykonať prvý raz, a to 28.2.2009 a lehota uplynula 28.2.2012 a ak by sa na to vzťahoval Obchodný zákonník, taktiež by už uplynula štvorročná premlčacia lehota dňom 28.2.2013. Okresný súd Poprad v rozhodnutí 12C/81/2010 zo dňa 13.1.2011 v spojení s potvrdzujúcim rozhodnutím Krajského súdu v Prešove č.k. 19Co/10/2012 konštatoval, že žalobca nezaplatil riadne a včas kúpnu cenu podľa pôvodnej dohody a nepreukázal zmenu platobných podmienok, a teda odstúpenie od zmluvy je platné. Žalovaný splnil hmotnoprávne predpoklady na odstúpenie od zmluvy v zmysle článku VI. bod 3 kúpnej zmluvy zo dňa 15.4.2008. Žiadosť o prevedenie zmluvy o úvere bez jej datovania a konkretizovania sumy na zmenu zmluvy pre jej neurčitost' nemožno považovať za platný právny úkon. Žalobca nezaplatil včas kúpnu cenu podľa pôvodnej dohody a nebola preukázaná zmena splatnosti ceny.

8. Podľa článku VI. bod 3 kúpnej zmluvy zo dňa 15.4.2008 v prípade, že kupujúci nezaplatí zvyšok dohodnutej kúpnej ceny v dohodnutej lehote splatnosť, môže predávajúci od tejto kúpnej zmluvy odstúpiť, pokiaľ sa účastníci nedohodnú na predĺžení lehoty splatnosti kúpnej ceny.

9. Súd posúdil žalobu ako nedôvodnú, nakoľko sa stotožnil s názorom žalovaného, že nárok je premlčaný a v danom prípade sa zmluvný vzťah riadil ustanoveniami Občianskeho zákonníka, a žalobca z dôvodu doručenia odstúpenia od zmluvy 27.2.2009 mohol uplatniť si svoj nárok včas v 3 ročnej zákonnej lehote, pričom žaloba bola podaná 18.8.2015. Čo sa týka dôvodov neplatnosti odstúpenia od zmluvy, tak súd vzhľadom na výsledky dokazovania dospel k záveru, že právny názor ohľadne platnosti odstúpenia od zmluvy bol už vyslovený v rozhodnutí Okresného súdu Poprad 12C/81/2010 zo dňa 3.11.2011 v spojení s rozhodnutím KS Prešov č.k. 19Co/10/2012 zo dňa 26.4.2012. Súd je toho názoru, že nedošlo k dohode o zmene splatnosti kúpnej ceny a spôsobu jej splácania, a v danom prípade sa pri akejkoľvek zmene vyžaduje písomná forma právneho úkonu. Odstúpenie od zmluvy bolo zo strany žalovaného riadne skutkovo vymedzené a teda nemožno sa stotožniť s tvrdeniami, že ide o absolútne neplatný právny úkon, a preto súd vzhľadom na premlčanie nároku a ďalších dôvodov vyššie uvedených považuje žalobu za nedôvodnú a nepreukázanú, a preto v celosti žalobu zamietol.

10. Výrok o trovách konania odôvodnil ustanovením § 255 ods. 1 CSP.

11. Proti rozsudku v zákonnej lehote podal odvolanie žalobca a navrhol, aby odvolací súd rozsudok zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie alebo rozsudok zmenil a žalobe v celom rozsahu vyhovel.

12. Odvolanie odôvodnil ustanovením § 365 ods. 1 písm. b) CSP, t.j. že súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, ustanovením § 365 ods. 1 písm. d) CSP, t.j. že konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, ustanovením § 365 ods. 1 písm. f) CSP, t.j. že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a ustanovením § 365 ods. 1 písm. h) CSP, t.j. že rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho rozhodnutia veci.

13. Poukázal na to, že pre účely posúdenia právnej relevantnosti alebo účinnosti námietky premlčania je rozhodujúce, či sa žalobca domáha svojou žalobou relatívnej alebo absolútnej neplatnosti. Ani jeden zo zákonných dôvodov relatívnej neplatnosti v zmysle § 40a Občianskeho zákonníka nie je dôvodom neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalobcom a žalovaným. Podľa odbornej literatúry relatívne neplatný právny úkon vyvoláva všetky účinky ako platný právny úkon, avšak tieto účinky pôsobia len do okamihu dovolania sa právnej skutočnosti opodstatňujúcej záver o relatívnej

neplatnosti. Právo dovolať sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu sa premlčuje vo všeobecnej trojročnej lehote. Po jej uplynutí už nie je možné úspešne sa dovolať relatívnej neplatnosti. Ak však v priebehu tejto premlčacej doby dôjde k dovolaniu sa neplatnosti, právny úkon sa stáva neplatným od začiatku. Jednou z charakteristík absolútnej neplatnosti naopak je, že táto nie je časovo obmedzená a možno sa jej dovolať kedykoľvek. Na základe toho možno dôjsť k záveru, že právo žalobcu na podanie žaloby o určenie neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy sa nepremiľčalo, nakoľko v danom prípade nejde ani o jeden z dôvodov relatívnej neplatnosti uvedených v § 40a Občianskeho zákonníka.

14. Právne posúdenie veci súdom prvej inštancie je nepreskúmateľné, nakoľko súd stroho odkázal na právny názor vyslovený v rozhodnutí Okresného súdu Poprad sp.zn. 12C/81/2010 z 3.11.2011 v spojení s rozhodnutím Krajského súdu v Prešove sp.zn. 19Co/10/2012 z 26.4.2012 bez toho, aby sa riadne vypořiadal so všetkými skutkovými tvrdeniami a argumentáciou sporových strán uvedenou v priebehu konania.

15. Nemožno súhlasiť s názorom súdu, že medzi sporovými stranami nedošlo k dohode o zmene splatnosti kúpnej ceny a spôsobu jej splácania. Krátko po uzavretí kúpnej zmluvy z 15.4.2008 došlo medzi účastníkmi k ústnej dohode o zmene splatnosti a spôsobu splácania kúpnej ceny, ktorá spočívala v tom, že žalobca zvýšnú časť kúpnej ceny vo výške 12.500.000,- Sk mal zaplatiť formou úhrady splátok úveru Slovenskou záručnou a rozvojovou bankou, a.s. (SZRB) a prevzatím záväzku žalobcu z titulu úverovej zmluvy žalovaným v celom rozsahu. Túto skutočnosť preukazujú jednotlivé splátky úveru, ktoré začal vykonávať žalobca bezodkladne po uzavretí kúpnej zmluvy so žalovaným v období od 28.4.2008. Skutočnosť, že účastníci sa skutočne dohodli na takejto forme splácania kúpnej ceny preukazuje svedecká výpoveď zamestnanca SZRB H. na pojednávaní 13.10.2011 v konaní pod sp.zn. 12C/81/2010 Okresného súdu Poprad. Tento zamestnanec potvrdil, že kúpna zmluva bola uzavretá v rozpore s úverovou zmluvou, ktorú mal žalovaný uzavretú so SZRB, avšak banka nepristúpila k predčasnemu splateniu úveru z dôvodu, že nový vlastník sa zaviazal uhrádzať úveru namiesto žalovaného, alebo pristúpiť k jeho záväzku, pričom predmetné zmeny v úverovej zmluve boli urobené jednoznačne s vedomím a súhlasom žalovaného, s ktorým banka riadne rokovala a ktorý musel mať aj vedomosť o tom, že úver je po dobu dvoch rokov naďalej aj bez neho riadne splácaný. Ďalším dôkazom o tejto neformálnej dohode je žiadosť oboch účastníkov adresovaná banke o prevedenie úverovej zmluvy zo žalovaného na žalobcu, ako aj listinné dôkazy preukazujúce úhrady splátok úveru nachádzajúce sa v spise vo veci 12C/81/2010.

16. Nemožno súhlasiť s právnym názorom súdu, že v danom prípade sa pri akejkoľvek zmene zmluvy vyžaduje písomná forma právneho úkonu. Súd opomenul, že zmluva o prevode vlastníctva nebytového priestoru z 15.4.2008 bola uzavretá medzi účastníkmi ako podnikateľmi a že predmetný právny úkon uzatvárali v rámci svojej podnikateľskej činnosti. Právny vzťah uzatvorený medzi účastníkmi spadá do kategórie tzv. relatívnych obchodov, ktoré sa v zmysle § 261 ods. 1 Obchodného zákonníka spravujú Obchodným zákonníkom. Nakoľko však kúpna zmluva je upravená ako zmluvný typ tak v Obchodnom zákonníku, ako aj v Občianskom zákonníku, aplikuje sa ustanovenie § 261 ods. 9 Obchodného zákonníka, v zmysle ktorého zmluvy medzi osobami uvedenými v odsekoch 1 a 2, ktoré nie sú upravené v Hlave II tejto časti zákona a sú upravené ako zmluvný typ v Občianskom zákonníku, spravujú sa príslušnými ustanoveniami o tomto zmluvnom type v Občianskom zákonníku a týmto zákonom.

17. Právna teória označuje takéto zmluvy ako neobchodné zmluvy s kombinovaným záväzkovým režimom. Typickým príkladom týchto zmlúv je kúpna zmluva, predmetom ktorej je predaj nehnuteľnosti. V tomto prípade sa táto zmluva spravuje ustanoveniami kúpnej zmluvy tak, ako ich vymedzuje Občiansky zákonník s tým, že ostatné vzťahy zmluvných strán, ktoré sa týkajú premlčania, náhrady škody, zmluvnej pokuty a podobne, sa budú spravovať Obchodným zákonníkom. V prípade právnych inštitútov alebo právnych vzťahov, ktoré sú komplexne upravené v Obchodnom zákonníku, ako aj v Občianskom zákonníku, má v tomto prípade prednosť práva úprava v Obchodnom zákonníku, ktorý je vo vzťahu k Občianskemu zákonníku lex specialis. Z § 271 ods. 2 Obchodného zákonníka vyplýva, že aj keď bola uzavretá zmluva písomne, je možné ju meniť dohodou strán aj ústne, pokiaľ zmluva neobsahuje výhradu, že môže byť menená len písomne. Treba poukázať na to, že zo žiadneho ustanovenia zmluvy o prevode vlastníctva nebytového priestoru z 15.4.2008 nevyplýva dohoda účastníkov zmluvy, v zmysle ktorej by bolo možné túto zmluvu meniť len písomnými dodatkami. Treba teda uzavrieť, že účastníci mohli uzavrieť aj neformálnu dohodu o zmene spôsobu splácania kúpnej ceny a o jej splatnosti, alebo k jej uzavretiu mohlo dôjsť aj konkludentne.

18. Už v konaní na Okresnom súde Poprad pod sp.zn. 12C/81/2010 bol predložený doklad preukazujúci, že obe strany súhlasili so zmenou dojednania obsiahnutého v kúpnej zmluve o zaplatení tej časti kúpnej ceny, ktorá sa mala platiť na účet SZRB s tým, že žalobca bude pokračovať v splácaní tohto úveru, a to najmä preto, že poskytnutie úveru pre kupujúceho - žalobcu sa stalo nemožným práve z dôvodu, že žiadna banka neposkytne úver na financovanie kúpnej ceny pri nehnuteľnostiach, kde nie je majetkovo právne vysporiadaný pozemok pod touto nehnuteľnosťou. Práve výsledkom tejto dodatočne známej skutočnosti bolo správanie sa oboch strán, kde došlo k podpísaniu dohody, ktorú súd prvej inštancie, ako aj odvolací súd v danom konaní vyhodnotili ako neurčitú z hľadiska svojho obsahu, a tým aj neplatnú v zmysle § 37 Občianskeho zákonníka. Súd prvej inštancie poukázal na odôvodnenie rozsudkov súdov, ktoré rozhodovali v konaní na Okresnom súde Poprad pod sp.zn. 12C/81/2010, avšak nezobral vôbec do úvahy tú skutočnosť, že na právny vzťah medzi účastníkmi konania bolo potrebné aplikovať okrem Občianskeho zákonníka aj Obchodný zákonník. Preto je rozhodnutie súdu prvej inštancie nepreskúmateľné.

19. Ak by sa odvolací súd stotožnil s právnym názorom súdu prvej inštancie, že pri zmene predmetnej kúpnej zmluvy v časti týkajúcej sa spôsobu splácania kúpnej ceny a splatnosti kúpnej ceny, sa vyžaduje písomná forma právneho úkonu, a teda po formálnej stránke by bolo odstúpenie od kúpnej zmluvy z 15.4.2008 v poriadku, v takom prípade treba poukázať na to, že vzhľadom na skutkové okolnosti prípadu predmetné odstúpenie spĺňa atribúty výkonu práva, ktorý je v rozpore s dobrými mravmi v zmysle § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Z vykonaného dokazovania totiž vyplynulo, že prevádzaná nehnuteľnosť v čase predaja nebola riadne majetkovo vysporiadaná, žalovaný uzavrel kúpnu zmluvu so žalobcom v rozpore s úverovou zmluvou, ktorú mal uzavretú so SZRB, pričom SZRB nepristúpila k predčasnemu splateniu úveru len z dôvodu, že žalobca sa ako nový vlastník zaviazal uhrádzať úver namiesto žalovaného alebo pristúpiť k jeho záväzku. Predmetné zmeny v úverovej zmluve boli urobené jednoznačne s vedomím a súhlasom žalovaného, s ktorým banka riadne rokovala, pričom žalovaný mal vedomosť o tom, že úver je po dobu dvoch rokov naďalej aj bez neho riadne splácaný. Žalovaný napriek tomu, že od zmluvy odstúpil a následne predmetnú nehnuteľnosť previedol na ďalší subjekt - JUST.GO - Languages, s.r.o., a to kúpnu zmluvou z 11.6.2012, do dnešného dňa žalobcovi vôbec nevydal ako bezdôvodné obohatenie zaplatené splátky kúpnej ceny, ani preukázateľne zaplatené splátky úveru voči SZRB, ktorý mal platiť žalovaný. Do odstúpenia od zmluvy bolo žalovanému uhradených 273.190,99 eur. Vzhľadom na tieto skutočnosti je odstúpenie od zmluvy, ktoré urobil žalovaný, výkonom práva, ktoré je v rozpore s dobrými mravmi. Nemožno súhlasiť s právnym názorom súdu, že odstúpenie od zmluvy zo strany žalovaného bolo riadne skutkovo vymedzené, pretože v predmetnom odstúpení od kúpnej zmluvy nie je špecifikovaná dlžná suma, ktorú mal z titulu kúpnej ceny žalobca uhradiť žalovanému. Dôvod odstúpenia od zmluvy nie je skutkovo vymedzený, keďže nie je z neho zrejmé, koľko bol žalobca v čase odstúpenia žalovanému dlžný a či vôbec. Takto vymedzený dôvod je preto nepreskúmateľný, čo zakladá neurčitosť právneho úkonu a v konečnom dôsledku jeho absolútnu neplatnosť.

20. Súd opomenul predmetný skutkový stav subsumovať pod ustanovenie § 497 Občianskeho zákonníka, z ktorého vyplýva, že každý z účastníkov si môže vymeniť odstúpenie od zmluvy a dojednať pre tento prípad odstúpné. Kto zmluvu splní aspoň sčasti alebo prijme hoci len čiastočné plnenie, nemôže už od zmluvy odstúpiť, ani keď poskytne odstúpné. Dojednanie odstúpného pre prípad odstúpenia od zmluvy je prísnejším zmluvným dojednaním, ako len samotná možnosť odstúpenia od zmluvy, a preto ak ustanovenie § 497 Občianskeho zákonníka nedáva možnosť odstúpiť od zmluvy účastníkovi po prijatí čiastočného plnenia, ani keby bol ochotný poskytnúť odstúpné, o to viac to musí platiť v prípadoch, kedy odstúpné dojednané nebolo.

21. Žalovaný vo vyjadrení k odvolaniu žalobcu navrhol rozsudok ako vecne správny potvrdiť.

22. V následných vzájomných vyjadreniach (§ 374 ods. 2, 3 CSP) zotrvali sporové strany na svojich doterajších stanoviskách.

23. Intervenient na strane žalobcu sa k odvolaniu žalobcu nevyjadril.

24. Odvolací súd prejednal vec podľa § 378 ods. 1 CSP a nasl., a to bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP a contrario) a zistil, že odvolanie žalobcu nie je dôvodné.

25. Súd prvej inštancie vykonal vo veci dokazovanie v potrebnom rozsahu, na základe ktorého správne zistil skutkový stav a vo veci aj správne rozhodol. Skutkové zistenia súdu prvej inštancie zodpovedajú vykonanému dokazovaniu a odôvodnenie rozhodnutia má podklad v zistení skutkového stavu. Na týchto správnych skutkových zisteniach súdu prvej inštancie nič sa nezmenilo ani v štádiu odvolacieho konania, nemožno mať pochybnosti ani o správnosti právneho posúdenia prejednávanej veci a konanie z hľadiska procesného postupu na súde prvej inštancie nevykazuje také vady, ktoré by bolo možné označiť za porušenie práva (žalobcu) na spravodlivý proces, prípadne iné vady, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie o veci.

26. Od zmluvy môže účastník odstúpiť, len ak je to v tomto alebo v inom zákone ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté (§ 48 ods. 1 Občianskeho zákonníka).

27. Odstúpením od zmluvy sa zmluva od začiatku zrušuje, ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak (§ 48 ods. 2 Občianskeho zákonníka).

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

29. Právo sa premlčí, ak sa nevykonalo v dobe v tomto zákone ustanovenej (§ 101 až 110). Na premlčanie súd prihliadne len na námietku dlžníka. Ak sa dlžník premlčania dovoľá, nemožno premlčané právo veriteľovi priznať (§ 100 ods. 1 Občianskeho zákonníka).

30. Premlčujú sa všetky majetkové práva s výnimkou vlastníckeho práva. Tým nie je dotknuté ustanovenie § 105. Záložné práva sa nepremlčujú skôr, než zabezpečená pohľadávka (§ 100 ods. 2 Občianskeho zákonníka).

31. V prejednávanej veci bolo nepochybne preukázané, že kúpnu zmluvou z 15.4.2008 previedol žalovaný na žalobcu vlastnícke právo k nehnuteľnostiam - nebytový priestor č. 4 - 2 nachádzajúci sa na prízemí stavby súpisné číslo XXX (Autoservis), zapísaný na LV č. XXXX, k.ú. K. a spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 46692/83350 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach nebytového priestoru č. 4 - 2, nachádzajúceho sa na prízemí stavby súpisné číslo XXX (Autoservis), ktorý je zapísaný na LV č. XXXX, k.ú. K.. Vklad vlastníckeho práva na základe tejto kúpnej zmluvy bol povolený bývalou Správou katastra K. dňa 17.4.2008 pod sp.zn. I. XXXX/XX. Následne listom z 27.2.2009 (č.l. 11 spisu) odstúpil žalovaný od predmetnej zmluvy o prevode vlastníckeho práva k nebytovému priestoru s poukazom na to, že zvyšok kúpnej ceny nebol žalobcom ako kupujúcim (v sume 12.500.000,- Sk) zaplatený a v tejto súvislosti sa odvolal na čl. VI odsek 3 predmetnej kúpnej zmluvy, ktorý špecifikoval, že v prípade, že kupujúci nezplatí zvyšok dohodnutej kúpnej ceny v dohodnutej lehote splatnosti, môže predávajúci od tejto kúpnej zmluvy odstúpiť, pokiaľ sa účastníci nedohodnú na predĺžení lehoty splatnosti kúpnej ceny.

32. Medzi sporovými stranami je nesporné, že toto odstúpenie od kúpnej zmluvy bolo žalobcovi doručené, pričom za týchto okolností v zhode so súdom prvej inštancie odvolací súd konštatuje, že žaloba v prejednávanej veci podaná 18.8.2015, ktorou sa žalobca domáhal určenia neplatnosti tohto odstúpenia od kúpnej zmluvy bola podaná po uplynutí zákonom stanovenej všeobecnej trojročnej premlčacej lehoty v zmysle § 101 Občianskeho zákonníka. V tejto súvislosti nemožno súhlasiť s odvolacími námietkami žalobcu spočívajúcimi v tom, že v tzv. absolútnej neplatnosti právneho úkonu, teda aj odstúpenia od kúpnej zmluvy, je možné dovolať sa kedykoľvek. Na tom nič nemenia ani citované závery doktríny - t.j. názory odbornej verejnosti, ktoré uviedol žalobca vo svojom odvolaní, nakoľko nepochybne ide o majetkové právo v zmysle § 100 ods. 2 Občianskeho zákonníka, pričom nejde o vlastnícke právo, aj keď predmetné odstúpenie od kúpnej zmluvy malo účinky vo vzťahu k vlastníckemu právu. Ide o právo odlišné, ktoré má majetkový charakter, a preto aj pri absolútnej neplatnosti tohto právneho úkonu treba rešpektovať premlčaciu lehotu uvedenú v § 101 Občianskeho zákonníka so zreteľom na to, že Obchodný zákonník (§ 1 ods. 1, 2 Obchodného zákonníka) špecifickú úpravu týkajúcu sa týchto právnych vzťahov pri odstúpení od kúpnej zmluvy pri prevode nehnuteľností neobsahuje. Samotný žalobca napokon nespochybnil, že odstúpenie od predmetnej kúpnej zmluvy a režim premlčania súvisiaci s týmto právnym úkonom sa posudzuje podľa Občianskeho zákonníka.

33. Námiety žalobcu týkajúce sa toho, že predmetný právny úkon bol urobený v rozpore s dobrými mravmi nie sú právne významné, pokiaľ je potrebné prihliadnuť na námietku premlčania produkovanú žalovaným v tomto konaní, a to od jeho počiatku. Za týchto okolností sa súd (tak, ako to urobil aj súd prvej inštancie) námietkami týkajúcimi sa eventuálnej aplikácie § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka nezaobrá, nakoľko ide o okolnosť, ktorá sa týka skúmania samotnej podstaty a obsahu tohto právneho úkonu, pričom v prípade, že ide o právo premlčané, na tieto súvislosti súd svoju pozornosť a dokazovanie nezameriava.

34. Rovnako argumentácia týkajúca sa § 497 Občianskeho zákonníka je v danom prípade nenáležitá, pretože sporové strany si nedojednali odstúpenie pre prípad odstúpenia od zmluvy, žalovaný pri predmetnom odstúpení postupoval podľa § 517 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ktorý umožňuje odstúpenie od kúpnej zmluvy aj v prípade čiastočného nezaplatenia kúpnej ceny, pričom aj vo vzťahu k tejto argumentácii platí, že súd sa ňou bližšie nezaobrá, pokiaľ konštatuje základnú, právne významnú okolnosť, a to je premlčanie nárokov uplatňovaných v tomto konaní. Z rovnakých dôvodov nebolo možné prihliadnuť ani na argumentáciu týkajúcu sa údajného splácania kúpnej ceny a nepravdivých okolností, ktoré žalovaný uviedol v odstúpení od predmetnej kúpnej zmluvy.

35. Pokiaľ ide o preskúmateľnosť rozhodnutia súdu prvej inštancie, treba konštatovať, že v zásade predmetné rozhodnutie ako celok z hľadiska jeho vnútornej štruktúry, ako aj logickej nadväznosti jednotlivých jeho častí, spĺňa požiadavky preskúmateľného súdneho rozhodnutia v zmysle § 220 ods. 2 CSP, pretože súd uviedol, ako posúdil podstatné skutkové tvrdenia a právne argumenty strán, ktoré skutočnosti považoval 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. Nemožno preto konštatovať nepreskúmateľnosť predmetného rozhodnutia.

36. K otázke premlčania, ktorá je podstatou rozhodnutia (aj odvolacieho súdu) v prejednávanej veci, treba dodať, že ak by aj mala byť vo veci aplikovaná štvorročná premlčacia lehota uvedená v § 397 Obchodného zákonníka, boli by nároky uplatňované žalobcom v tomto konaní taktiež premlčané so zreteľom na to, že predmetné odstúpenie od kúpnej zmluvy bolo urobené vo februári 2009 a žaloba bola podaná 18.8.2015 na súd prvej inštancie.

37. Za týchto okolností správne postupoval súd prvej inštancie pokiaľ žalobu v prejednávanej veci zamietol a so zreteľom na to, že správny je výrok napadnutého rozsudku aj o trovách konania, odvolací súd rozsudok postupom podľa § 387 ods. 1 CSP ako vecne správny potvrdil.

38. O trovách odvolacieho konania bolo rozhodnuté podľa § 396 ods. 1 CSP a § 255 ods. 1 CSP, podľa ktorého žalovaný ako sporová strana, ktorá mala v odvolacom konaní plný úspech, má nárok na náhradu trov tohto štádia konania proti žalobcovi, ktorý v odvolacom konaní úspech nemal. Výšku týchto trov ustáli postupom podľa § 262 ods. 2 CSP súd prvej inštancie po právoplatnosti tohto rozhodnutia odvolacieho súdu samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

39. Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Prešove pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku nie je odvolanie prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP). Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej, alebo ktorým sa konanie končí, ak:

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana nemal procesnú subjektivitu,
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca, alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo, alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca, alebo nesprávny obsadený súd,

f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 430 CSP).

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky:

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxi dovolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená,
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne.

Dovolanie v prípadoch uvedených v ods. 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n) (§ 421 ods. 1, 2 CSP).

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné ak:

- a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desať násobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- c) je predmetom dovolacieho konania, len príslušenstvo, pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písm. a) a b).

Na určenie výšky určenie minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v ods. 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie (§ 422 ods. 1, 2 CSP). Dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 424 CSP). Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacoch od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom, alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 1, 2 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne a čoho sa dovolateľ domáha (§ 428 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom.

Povinnosť podľa ods. 1 neplatí, ak je:

- a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá ma vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec, alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou, alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a ochrane pred diskrimináciou, alebo odborovou organizáciou, a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods. 1, 2 CSP).

Rozsah v akom sa rozhodnutie napadá môže dovolateľ rozšíriť, len do uplynutia lehoty na podanie dovolania (§ 430 CSP).