

Súd: Okresný súd Prievidza
Spisová značka: 8C/13/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3819202303
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 01. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Tomáš Rudáš
ECLI: ECLI:SK:OSPD:2020:3819202303.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prievidza v konaní pred sudcom JUDr. Tomášom Rudášom, v právnej veci žalobkyne C. V., nar. XX.X.XXXX, bytom J. I. L. XXX/X, J., v konaní právne zastúpená advokátkou JUDr. Dašou Taschovou, AK so sídlom Hodžu 14/1, Prievidza, proti žalovanému A. E. H., nar. XX.X.XXXX, trvale bytom H. XXXX/X, L. L., v konaní právne zastúpený advokátom JUDr. Michal Vlkolinský, Námestie SNP 17/29, Zvolen, o určenie neplatnosti právneho úkonu, takto

rozhodol:

I. Súd určuje, že odstúpenie žalovaného od kúpnej zmluvy uzatvorenej dňa 12.6.2012 medzi žalobkyňou ako kupujúcou a žalovaným ako predávajúcim, ktoré urobil listom zo dňa 8.11.2019, je neplatné.

II. Žalobca má voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa vo veci domáhal, že odstúpenie žalovaného od kúpnej zmluvy uzatvorenej dňa 12.06.2012 medzi žalobkyňou ako kupujúcou a žalovaným ako predávajúcim, ktoré urobil listom zo dňa 08.11.2018 je neplatné.

2. Žalovaný k veci uviedol, že žalobkyňa nepreukázala naliehavý právny záujem na určení, ktorého sa v tomto konaní domáha a aj po zmene žalobného petitu je názoru, že tento je v rozpore s ustanovením § 137 CSP. V zmysle kúpnych zmlúv z 12.6.2012 ako aj ďalších právnych úkonov, ktoré nasledovali mala byť žalobkyňa len formálnym vlastníkom čomu napovedá aj jej konanie a správanie, kedy sa zdržiavala v zahraničí a o správu údržbu a opravy predmetných nehnuteľností sa žiadnym spôsobom nezaujímal, tieto v plnom rozsahu realizoval žalovaný. Žalobkyňou prezentované názory a domnienky o tom, že by nebola uzatvorila napríklad dodatok č. 1 ku kúpnej zmluvy z 12.6.2012, na základe ktorého by bolo dohodnuté právo žalovaného ako predávajúceho odstúpiť od predmetnej kúpnej zmluvy sú len domnienkami bez toho, aby tieto boli v konaní preukázané. V rozpore s týmito tvrdeniami je práve skutočnosť, že žalovaný v zmysle dohody o plnej moci žalobkyňu v plnom rozsahu zastupoval.

3. Žalobkyňa uviedla, že je daný naliehavý právny záujem na určení neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy, pričom táto žaloba je procesne najvhodnejším nástrojom, pretože rozsudok v predmetnej veci vytvorí istotu vlastníckych vzťahov týkajúcich sa žalobkyne a žalovaného. Rovnako toto rozhodnutie bude základom aj pre rozhodnutie v katastrálnom konaní. Naliehavý právny záujem v obdobných veciach bol daný aj na príklade v prípade rozhodnutia KS TN 27Co/284/2017, kedy súd určil, že naliehavý právny záujem je daný práve z dôvodu prerušenia katastrálneho konania a jedine takéto rozhodnutie môže dosiahnuť, aby okresný úrad pokračoval v konaní. Čo sa týka samotných predložených dôkazov žalobkyňa dostatočným spôsobom preukázala neplatnosť odstúpenia od kúpnej zmluvy. Zdôraznila rozpor so záujmami zastúpeného podľa § 22 ods. 2 OZ, pričom uvedený právny názor bol daný aj rozhodnutím sp. zn. NS SR 10SŽR/71/2011 kde bolo uvedené, že v niektorých veciach je zastupovanie

už z povahy samotnej veci vylúčené najmä pri úkonoch kde by bol zástupca so zastúpeným v protichodnom postavení (kúpna zmluva), kde by predávajúci zastupoval nadobúdateľa a kde právo jedného z účastníkov odpovedá povinnosť druhého účastníka. Pokiaľ žalovaný udáva, že žalobkyňa splnomocnila žalovaného na uzatvorenie akéhokoľvek dodatku, tak uvedené dodatky boli antidatované, sú neplatné v zmysle § 39 OZ Podľa § 3 ods. 1 OZ je dané, že výkon práv a povinností nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi. V odstúpení od kúpnej zmluvy, ktoré bolo žalobkyňi doručené je uvedené, že predávajúci je oprávnený odstúpiť od kúpnej zmluvy v prípade ak kupujúca neuhradí kúpnu cenu do 15 rokov od povolenia vkladu. Tá však bola odpustená s prihliadnutím na platne uzavretú a overenú dohodu o odpustení dlhu. V odstúpení od kúpnej zmluvy zo dňa 8.11.2018 nie je ani jediná zmienka o dodatku resp. o dvoch verziách dodatkov ku kúpnej zmluve. Žalovaný sa neustále považuje za vlastníka nehnuteľností, čo sám uviedol vo svojej výpovedi z 17.10.2019. Hlavným úmyslom prečo bol dodatok vytvorený je to, že žalovaný sa chcel stať opätovným vlastníkom nehnuteľností ako on sám uviedol vo svojej výpovedi vlastníkom de jure. Preto takýto dodatok za žalobkyňu podpísal. Žalobkyňa by nikdy takýto dodatok nepodpísala navyše potom čo podpísali dohodu o odpustení dlhu. Týmto dvojstranným právnym úkonom došlo k zániku záväzku kupujúcej teda žalobkyne zaplatiť kúpnu cenu. Je preto absolútne nelogické prečo by žalobkyňa mala takýto dodatok podpísať. Uvedené odstúpenie od kúpnej zmluvy je neplatné.

4. Súd sa oboznámil s dôkazmi ako žaloba kúpna zmluva z 12.06.2012, dohoda o odpustení dlhu z 15.06.2012, odstúpenie od zmluvy z 8.11.2018, výpis poštovej poukážky, návrh na zápis vlastníckeho práva záznamom z 19.11.2018, vyjadrenie žalobkyne k odstúpeniu od kúpnej zmluvy, výzva OÚ Prievidza z 6.5.2019, vyjadrenie žalovaného, vyjadrenie žalobcu, uznesenia 15C/31/2018-39 z 14.11.2018, potvrdené KS TN, LV č. 6424, dodatok č. 1 z 30.6.2012. 43 LV č. 6424, zápisnica z pojednávania, vyjadrenie žalobkyne a návrh na zmenu žaloby, vyjadrenie žalovaného, dodatok č. 1, zápisnica z konania tunajšieho súdu sp. zn. 6C/13/2019 spolu s ďalšími listinnými dôkazmi a zistil nasledovný skutkový stav:

5. Žalobkyňa je výlučnou vlastníčkou nehnuteľností zapísaných v katastri nehnuteľnosti Okresného úradu, katastrálny odbor J., obec J., k. ú. J., t. č. zapísané v LV č. XXXX : a) pozemky registra „C“: s parc. č. XXXX/X, zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX m², s parc. č. XXXX/X, zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX m², s parc. č. XXXX/X, zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX m², s parc. č. XXXX/X, zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX m², s parc. č. XXXX/X, zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX m², s parc. č. XXXX/X, zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX m², s parc. č. XXXX/X, zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX m², s parc. č. XXXX, zastavané plochy a nádvoria o výmere XX m², s parc. č. XXXX, zastavané plochy a nádvoria o výmere XX m², s parc. č. XXXX/X, záhrady o výmere XXX m², b) stavby: so súp. č. XXXXX, označená ako prevádzková budova a postavená na pozemku s parc. č. XXXX/X, so súp. č. XXXXX, označená ako prevádzková budova a postavená na pozemku s parc. č. XXXX/X, so súp. č. XXXXX, označená ako prevádzková budova a postavená na pozemku s parc. č. XXXX/X.

6. Dňa 11.6.2012 uzavrela žalobkyňa so žalovaným ako splnomocnencom dohodu o plnej moci, podľa ktorej bol žalovaný okrem iného splnomocnený na vykonávanie všetkých úkonov spojených so správou a údržbou predmetných nehnuteľností, a to vrátane dojednávania a uzatvárania akýchkoľvek zmlúv, ktorými budú nehnuteľnosti alebo ich časť prenechané do užívania akejkoľvek tretej osobe a to vrátane zmlúv, ktoré budú podkladom pre vkladové konanie na katastri nehnuteľnosti (nájomné práva, vecné bremená), odpúšťania akýchkoľvek plnení, uzatvárania dohôd, zmierov, vzdávania sa nárokov. V rovnaký deň bola uzavretá aj dohoda o plnej moci, podľa ktorej žalobkyňa splnomocnila žalovaného okrem iného, aj na dohodnutie a podpísanie kúpnej, darovacej alebo akejkoľvek inej zmluvy, ktorej predmetom bude prevod predmetných nehnuteľností, resp. akejkoľvek ich časti do vlastníctva akejkoľvek tretej osoby a to vrátane podpísania akýchkoľvek dodatkov k uzavretej zmluve. Ďalej bol žalovaný splnomocnený aj na podpísanie a podanie návrhu na vklad vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam, resp. ich častiam, v prospech akejkoľvek tretej osoby/tretích osôb.

7. Dňa 10.05.2019 bola žalobkyňi doručená výzva z Okresného úradu Prievidza, katastrálny odbor, týkajúca sa odstúpenia od Kúpnej zmluvy zo dňa 12.06.2012, v zmysle ktorej bola žalobkyňa vyzvaná na vyjadrenie sa k odstúpeniu od Kúpnej zmluvy podanej žalovaným a tiež bola v prípade jej nesúhlasu s odstúpením od zmluvy, vyzvaná na podanie určovacej žaloby, s tým že pokiaľ tak žalobkyňa neurobí, bude jej konanie posúdené ako akceptácia odstúpenia od zmluvy a následne bude vykonaný záznam

o vrátení vlastnickeho práva v prospech žalovaného na základe žalovaným predloženého odstúpenia od zmluvy.

8. Podľa § 31 ods. 1 Občianskeho zákonníka pri právnom úkone sa možno dať zastúpiť fyzickou alebo právnickou osobou. Splnomocniteľ udeľí za týmto účelom plnomocenstvo splnomocnencovi, v ktorom sa musí uviesť rozsah splnomocnencovho oprávnenia.

9. Podľa § 22 Občianskeho zákonníka zástupcom je ten, kto je oprávnený konať za iného v jeho mene. Zo zastúpenia vznikajú práva a povinnosti priamo zastúpenému. Zastupovať iného nemôže ten, kto sám nie je spôsobilý na právny úkon, o ktorý ide, ani ten, záujmy ktorého sú v rozpore so záujmami zastúpeného.

10. Podľa § 39 Občianskeho zákonníka, neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

11. Podľa § 137 Civilného sporového poriadku žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o a) splnení povinnosti, b) nároku na usporiadanie práv a povinností strán, ak určitý spôsob usporiadania vzťahu medzi stranami vyplýva z osobitného predpisu, c) určení, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem; naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať, ak vyplýva z osobitného predpisu, alebo d) určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu.

12. Súd poukazuje na skutočnosť, že naliehavý právny záujem je daný spravidla v prípade, ak by bez tohto určenia bolo právo žalobcu ohrozené alebo ak by sa bez tohto určenia stalo jeho právne postavenie neistým (R 17/1972). Za nedovolenú možno považovať určovaciu žalobu, pokiaľ neslúži potrebám praktického života, ale len k zbytočnému rozmnožovaniu sporov, ak však určovacia žaloba vytvára pevný právny základ pre právny vzťah účastníkov sporu, je prípustná aj napriek tomu, že je možná i iná žaloba. Pokiaľ chce žalobca osvedčiť svoj naliehavý právny záujem, musí na jednej strane poukázať na určité skutkové okolnosti prejednávanej veci vedúce k sporu medzi účastníkmi a k potrebe určiť súdom, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je, na druhej strane vysvetliť, že práve podaná žaloba je procesne vhodným nástrojom, ktorý tento spor rieši (odstraňuje neistotu vzťahu účastníkov konania alebo vytvára pevný základ pre jeho usporiadanie).

13. Súd mal v konaní za preukázané, že podľa čl. 5.2 predmetnej kúpnej zmluvy bol predávajúci oprávnený odstúpiť od zmluvy v prípade, že kupujúci poruší povinnosť zaplatiť kúpnu cenu do 15. rokov od povolenia vkladu. S poukazom na takéto znenie predmetnej zmluvy a z dôvodu prerušenia katastrálneho konania a jeho nepokračovania má súd za to, že žalobkyňa má naliehavý právny záujem na určení, že odstúpenie od kúpnej zmluvy a to s poukazom na znenie bodu 5.2. kúpnej zmluvy, na ktorý sa žalovaný v odstúpení od zmluvy odvoláva, s prihliadnutím na platne uzavretú Dohodu o odpustení dlhu zo dňa 15.6.2012 je neplatné. Bez určenia platnosti predmetného úkonu by právne postavenie žalobkyne ostalo naďalej sporným a neistým. Predmetná žaloba tak poskytuje právny základ tomu, aby vyriešením spornej otázky v budúcnosti nedochádzalo k rozmnožovaniu sporov. Súd poznamenáva, že predmetná žaloba tak ako ju žalobkyňa formulovala v pripustenej zmene petitu je spôsobilou odstrániť stav právnej neistoty.

14. Čo sa týka samotnej platnosti odstúpenia od zmluvy, tak súd poukazuje, že v zmysle § 48 Občianskeho zákonníka od zmluvy môže účastník zmluvy odstúpiť, len ak je to tomta alebo inom zákone ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté. Súd preskúmaním predmetnej kúpnej zmluvy zistil, že iný dôvod odstúpenia od zmluvy ako nezaplatenie kúpnej ceny v zmysle bodu 5.2 kúpnej zmluvy, ktorý dodatočne odpadol odpustením dlhu nebol účastníkmi kúpnej zmluvy vymienený. Na pojednávaní dňa 17.10.2019 predložil žalovaný dodatok č. 1 ku kúpnej zmluve, v zmysle ktorého, odstúpil žalovaný od kúpnej zmluvy. Súd preskúmaním predmetného dodatku dospel k záveru, že ten nespĺňa predpoklady pre jeho platnosť aj z dôvodu, že pre kúpnu zmluvu a jej dodatky zákon obligatórne požaduje podpis prevodcu. V uvedenom dodatku podpis predávajúcej, žalobkyne absentuje, resp. je podpísaný iba žalovaným, bez overenia podpisu, čo vyvoláva dôvodne pochybnosti o tom, že žalovaný nepodpísal dodatok v reálnom čase, teda dňa 30.06.2012. Súd poukazuje na skutočnosť, že žalovaný aj napriek okolnosti ktorú tvrdí, že uvedený dodatok č. 1 zo dňa 30.06.2012 existoval už v čase odstúpenia od zmluvy, sa ani náznakom o existencii nejakého dodatku nezmieňuje v samotnom odstúpení od zmluvy zo dňa 08.11.2018. V odstúpení od Kúpnej zmluvy zo dňa 08.11.2018 žalovaný iba uvádza, že odstupuje od Kúpnej zmluvy zo dňa 12.06.2012.

15. V zmysle predloženého Dodatku č. 1 zo dňa 30.06.2012, mala byť podľa tvrdení žalovaného dohodnutá medzi zmluvnými stranami zmena čl. 5.2. Kúpnej zmluvy zo dňa 12.06.2012 týkajúca sa sporného odstúpenia. Súd má za to, že zmena kúpnej zmluvy, formou súdu predloženého dodatku je konaním žalovaného, ktoré nie je spôsobilé vyvolať právne dôsledky ako bolo vyššie spomenuté z dôvodu vymedzeného v § 22 ods. 2 OZ, nakoľko ide o právny úkon, ktorý odporuje zákonu a dobrým mravom a nie je v záujme zastúpeného. Záujem splnomocniteľa je v zjavnom rozpore so záujmami zastúpeného. Ustanovenie § 22 ods. 2. Občianskeho zákonníka výslovne vylučuje zastupovanie tam, kde sú záujmy zástupcu v rozpore so záujmami zastúpeného. Takýto právny úkon je v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka absolútne neplatný, keďže odporuje zákonu. Pri posudzovaní rozporu treba vychádzať z povahy konkrétneho právneho úkonu, o ktorý ide, ako aj z ďalších skutočností, ako je ochrana záujmov zastúpeného. Súd poukazuje, že v niektorých veciach je zastupovanie už z povahy samotnej veci vylúčené, najmä pri úkonoch, kde by bol zástupca so zastúpeným v opačnom postavení, napríklad pri zmluve o prevode veci ako kúpna, darovacia, či výmenná zmluva, kde by predávajúci zastupoval nadobúdateľa alebo naopak, alebo pri právnych úkonoch, kde právu jedného z účastníkov zodpovedá povinnosť druhého účastníka (rozsudok NS SR 10 Sžr 71/2011 zo dňa 28.03.2012). Súd má potom obdobne ako to bolo ustálené v konaní tunajšieho súdu sp. zn. 6C/13/2019, že porušenie § 22 ods. 2 Občianskeho zákonníka má za následok neplatnosť právneho úkonu v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka, ktorá nastáva priamo zo zákona, a preto súd rozhodol tak ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

16. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol v zmysle § 255 ods.1 CSP. Súd úspešnému žalovanému priznal voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania, ktoré predstavujú v rozsahu jeho čistého úspechu v konaní 100%.

17. O výške náhrady trov konania žalovaného rozhodne súd po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením (§ 262 ods. 2 CSP).

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné odvolanie v lehote 15 dní od jeho doručenia, prostredníctvom tunajšieho súdu na Krajský súd v Trenčíne, písomne v troch vyhotoveniach.

V odvolaní musí byť popri všeobecných náležitostiach (§ 127 Civilného sporového poriadku) uvedené, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh). Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže byť rozšírený len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. Rozsahom odvolania nie je odvolací súd viazaný vo veciach, v ktorých možno začať konanie aj bez návrhu. Odvolacie dôvody možno meniť a dopĺňať až do rozhodnutia o odvolaní. V odvolacom konaní možno uvádzať nové skutkové tvrdenia a predkladať nové dôkazné návrhy. Odvolanie je potrebné predložiť v potrebnom počte rovnopisov s prílohami tak, aby sa jeden rovnopis s prílohami mohol založiť do súdneho spisu a aby každý ďalší subjekt dostal jeden rovnopis s prílohami, inak súd vyhotoví kópie odvolania na trovy odvolateľa.

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že:

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