

Súd: Okresný súd Pezinok
Spisová značka: 4C/33/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1718202281
Dátum vydania rozhodnutia: 05. 12. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ingrid Daxner
ECLI: ECLI:SK:OSPK:2019:1718202281.8

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Pezinok so sídlom v Pezinku, sudkyňou JUDr. Ingrid Daxner, v právnej veci žalobcu: AMADEUS SK, IČO: 46 843 451, so sídlom v Trenčianskych Tepliciach, SNP 123, zast. spl. zást. V. F., A. T. XXXX/X, Trenčín, proti žalovaným: 1/ F. T., N.. XX.X.XXXX, C. A. N. XXX/X, B. X., X/ Z. Š., N.. XX.X.XXXX, C. A. W. XX, B. X., X/ V. Š., N.. XX.X.XXXX, C. A. W. XX, B. X., všetci žalovaní zast. Mgr. Petrom Arendackým, advokátom so sídlom Železničiarska 13, Bratislava, o určenie neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy a o určenie platnosti kúpnej zmluvy, takto

rozhodol:

Súd žalobu zamietá

Súd priznáva žalovaným v 1., 2. a 3. rade nárok na náhradu trov konania 100 % o ktorej výške nároku rozhodne samostatným uznesením po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

odôvodnenie:

1. Žalobou zo dňa 2.11.2018, podanou na súd dňa 2.11.2018, sa žalobca domáhal, aby súd určil, že odstúpenie od kúpnej zmluvy, doručené žalobcovi dňa 8.10.2018, je neplatné a kúpna zmluva, uzatvorená dňa 19.8.2015 je platná naďalej.

2. Žalobu skutkovo odôvodnil tvrdením, že dňa 19.8.2015 ako kupujúci uzatvoril s predávajúcimi: právnym predchodcom žalovanej v 1. rade /F. T., T. B., N.. XX.X.XXXX, N. A. N. XXX/X, B. X., zomrelou dňa XX.XX.XXXX/ a žalovanými v 2. a 3. rade, písomnú kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol odplatný prevod vlastníckych práv predávajúcich k pozemkom, nachádzajúcim sa v katastrálnom území B.Ý. X., obec B. X., okres W., zapísaným na LV č. XXXX, parcely registra „E“ č. XXX/X - orná pôda o výmere 6 632 m², č. XXX/X - trvalé trávnaté porasty o výmere 1 662 m², v polovici pre každého žalovaného, na LV č. XXXX, parcely registra „C“ č. XXX/XX - orná pôda o výmere 1 876 m², č. XXX/XX - vodné plochy o výmere 110 m², v 3/4-inách pre žalovaného v 1. rade a 1 pre žalovaného v 2. rade, na LV č. XXXX, parcely registra „C“ č. XXX/X - orná pôda o výmere 618 m², č. XXX/X - trvalé trávnaté porasty o výmere 169 m², v polovici pre každého žalovaného s tým, že prevod vlastníctva vyššie uvedených nehnuteľností bol podľa čl. 11 kúpnej zmluvy viazaný na odkladaciu podmienku a to tak, že žalobca, ako kupujúci, vybaví na príslušné pozemky všetky potrebné dokumenty /od územnoplánovacej informácie až po právoplatné stavebné povolenie/, pričom tieto konania sa začali hneď po podpise predmetnej kúpnej zmluvy /obec B. X. vydala súhlas k predloženej štúdii, podnikateľskému zámeru a projektovej dokumentácii, ktorá je v súlade s platným územným plánom, a že súhlasí s výstavbou podľa predloženej projektovej dokumentácie/. Žalovaní, ako vlastníci predmetných pozemkov, udelili písomný súhlas s ich preparcelovaním, ktoré sa následne aj zrealizovalo tak, že aktuálne čísla parciel sú nasledovné: na LV č. XXXX, parcely registra „C“ č. XXX/X - trvalý trávny porast o výmere 974 m², č. XXX/XX - orná pôda o výmere 6 806 m², č. XXX/XX - vodná plocha o výmere 398 m², v 1/2-ici na každého žalovaného, na LV č. XXXX, parcely registra „C“ č. XXX/XX - orná pôda o výmere 1 876 m², č. XXX/XX - vodná plocha o výmere 110 m², v 3/4-inách na žalovaného v 1. rade a v 1/4-ine na žalovaného v 2. rade, na LV č. XXXX, parcely registra „C“ č. XXX/X - trvalý trávny porast o

výmere 147 m², č. XXX/XX - orná pôda o výmere 532 m² a č. XXX/XX - vodná plocha o výmere 34 m². Dňa 27.10.2017 vydala obec B.Ý. X. protichodné stanovisko, ktoré je v rozpore s jej pôvodným stanoviskom, naďalej však prebieha komunikácia medzi žalobcom a obcou B. X. za účelom presadenia pôvodného projekčného zámeru v súlade s pôvodným stanoviskom. Dňa 11.6.2018 bol žalobca vyzvaný na splnenie povinnosti v zmysle čl. III. ods. 1 kúpnej zmluvy, t.j. najneskôr v lehote do 15 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti stavebného, resp. stavebných povolení v zmysle podnikateľského zámeru kupujúceho, vložiť do notárskej úschovy dohodnutú kúpnu cenu. Dňa 23.7.2018 poskytli žalovaní žalobcovi dodatočnú lehotu na splnenie uvedenej povinnosti, na čo žalobca reagoval písomne, že nie sú naplnené všetky podmienky na zloženie kúpnej ceny a na nutnosť potreby dodatku ku kúpnej zmluve, prípadne novácie zmluvy a to v súvislosti s prečíslovaním parciel, pretože pôvodná zmluva sa po vykonaní príslušných stavebnotechnických úkonov stala nezavkladovateľná príslušným katastrálnym odborom. V súvislosti s úmrtím pôvodnej vlastníčky predmetných pozemkov F. T., T. B., N.. XX.X.XXXX, ku ktorému došlo dňa 18.11.2017, písomne žiadal od žalovaných rovnopis uznesenia o dedičstve, na základe ktorého by bezodkladne vypracoval návrh dodatku k pôvodnej kúpnej zmluve, resp. jej nováciu, avšak na túto požiadavku žalovaní do dnešného dňa vôbec nereagovali. Keďže do dnešného dňa nie je vydané stavebné povolenie na výstavbu, nie je možné podľa neho zložiť kúpnu cenu, pričom bezodkladne po podpise kúpnej zmluvy vykonával a aj ďalej vykonáva všetky potrebné kroky na naplnenie všetkých svojich zmluvných povinností, vyplývajúcich mu z čl. II. predmetnej kúpnopredajnej zmluvy, čím došlo k čiastočnému naplneniu zmluvy. Dňa 8.10.2018 mu žalovaní doručili odstúpenie od kúpnej zmluvy, uzavretej dňa 19.8.2015, pričom vzhľadom na svoje čiastočné plnenie zo zmluvy podľa jeho názoru od zmluvy odstúpiť podľa § 497 Obč. zák. nemohli.

3. Žalobca za prostriedky procesného útoku v žalobe označil výsluch svedka V. R. a listinné dôkazy, ktoré k žalobe pripojil: kúpna zmluva zo dňa 19.8.2015, žiadosť o posúdenie zastavovacej štúdie v B. X. zo dňa 20.10.2016, schválenie zadania urbanistickej štúdie, oznámenie k žiadosti o posúdenie zastavovacej štúdie v B. X. zo dňa 29.11.2016 a zo dňa 21.12.2016, polohopisný a výškopisný plán zo dňa 1.6.2017, technická správa z júna 2017, záväzné stanovisko obce k DUR zo dňa 27.10.2017, stanovisko k žiadosti zo dňa 2.3.2018, žiadosť o prepis parciel z registra „E“ KN na register „C“ KN, odpoveď na výzvu na plnenie omeškanej povinnosti zo dňa 24.8.2018, odstúpenie od zmluvy zo dňa 17.9.2018, výpisy z listov vlastníctva č. XXXX, č. XXXX a č. XXXX zo dňa 23.5.2015 a zo dňa 31.10.2018, vedené pre katastrálne územie B. X., obec B. X., okres Pezinok.

4. Žalovaní sa k doručenej dňa 15.3.2019 žalobe vyjadrili písomne zo dňa 27.9.2019 tak, že žalobu ako nedôvodnú žiadajú zamietnuť. Predovšetkým namietli neprípustnosť tejto určovacej žaloby podľa § 137 C.s.p., ktorou sa žalobca domáha určenia požadovanej právnej skutočnosti /určenia neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy a určenia, že kúpna zmluva je platná/. Odhliadnuc od uvedeného majú za to, že odstúpiť od kúpnej zmluvy bolo možné; išlo o odstúpenie od zmluvy na základe zákonných ustanovení /§ 517 ods. 1 Obč. zák./ . Žalobcu kupujúci výzvou zo dňa 11.6.2018 vyzvali splniť povinnosť podľa čl. III. ods. 1 kúpnej zmluvy a to zložiť kúpnu cenu v prospech predávajúcich, resp. právnej nástupkyne jednej z predávajúcich do notárskej úschovy v lehote do 30 dní od doručenia výzvy. Lehota na splnenie uloženej povinnosti žalobcovi uplynula dňa 18.7.2018, dokedy žalobca kúpnu cenu nezložil. Následne výzvou zo dňa 23.7.2018 poskytli žalobcovi dodatočnú 15 dňovú lehotu na splnenie povinnosti, pričom žalobcu upozornili v prípade jej nesplnenia, na to, že využijú svoje právo na odstúpenie od kúpnej zmluvy. Dodatočná lehota žalobcovi uplynula dňa 28.8.2018, dokedy kúpnu cenu nezložil a na výzvu nereagoval. Vzhľadom na uvedené potom v súlade s § 517 Obč. zák. od kúpnej zmluvy odstúpili listom zo dňa 17.9.2018. Kúpna zmluva neobsahuje ustanovenie limitujúce celkovú dobu, po ktorú sú ňou zmluvné strany viazané, teda možno konštatovať, že zmluva predpokladala viazanosť zmluvou na dobu neurčitú, ktorej celková dĺžka celkom závisela od aktivity žalobcu a získania stavebných povolení. Predmetná zmluva bola zmluvou spotrebiteľskou; spotrebiteľmi boli žalovaní. Zmluvná podmienka, ktorá od nich požadovala, aby boli zmluvou neprímerane dlho viazaní, aj keď pri uzavieraní zmluvy bolo zrejme, že predmet zmluvy bolo možno dosiahnuť v podstatne kratšom čase, je neprímeranou zmluvnou podmienkou /§ 53 ods. 4 písm. u/ Obč. zák./, preto ustanovenie zmluvy, ktoré viažu plnenie zmluvy až na získanie stavebných povolení, je nutné považovať v zmysle § 53 ods. 5 Obč. zák. za neplatné. Povinnosť žalobcu zložiť kúpnu cenu tak nebola viazaná na žiadnu podmienku a preto bol žalobca povinný plniť na výzvu žalovaných. Popierajú tvrdenie žalobcu, že boli oboznámení s podrobnosťami jeho podnikateľského zámeru, alebo informovaní o priebehu aktivít žalobcu. Žalobca doposiaľ nepreukázal, že by vykonal všetky kroky, smerujúce k vykonaniu jeho podnikateľského zámeru na pozemkoch, ktoré boli predmetom kúpnej zmluvy; za plnenie podnikateľského zámeru nemožno považovať snahu presadiť podnikateľský zámer, ktorý je aj v rozpore s územným plánom, schváleným pre danú lokalitu obce. Aj zo samotných listinných dôkazov žalobcu vyplýva, že obec B. X. nikdy súhlasné stanovisko nevydala,

naopak, vydala 2 zamietajúce stanoviská. Ako z nich vyplýva, zámer žalobcu je v rozpore s právnymi predpismi a preto je nerealizovateľný.

5. Žalovaní vo vyjadrení neoznačili žiadne prostriedky procesnej obrany.

6. K vyjadreniu žalovaných k žalobe sa žalobca písomne zo dňa 20.10.2019 vyjadril tak, že žalovaní mu upierajú právo podať žalobu. Dôvodová správa k § 137 C.s.p., uvádza, že ide iba o demonštratívny výpočet žalôb. Neexistuje podmienka, či tu právo je alebo nie je. Je úlohou súdu v rámci prejudiciálnej otázky rozhodnúť, či je uvedená zmluva platná alebo nie a na to posúdiť platnosť, resp. neplatnosť odstúpenia od zmluvy. Tvrdenie o spotrebiteľskom charaktere kúpnej zmluvy je prinajmenšom scestné, pre žalovaných neponúkal služby alebo obdobné činnosti, nejde o predtlačný formulár zmluvy, so žalovanými o obsahu zmluvy rokoval, pričom si dohodli podmienky a kúpnu cenu, s ktorými nemuseli súhlasiť a zmluvu podpísali. Vo vyjadrení žalobca opäť zopakoval, aké činnosti po uzavretí kúpnej zmluvy v súvislosti so zmluvne dohodnutými podmienkami vykonal /intenzívne vyvíjal všetky administratívne kroky, vyžadujúce si nemalé finančné prostriedky, aby si splnil všetky povinnosti, plynúce mu zo zmluvy, aby na príslušné pozemky mohlo byť vydané stavebné povolenie a aby boli splnené podmienky pre vyplatenie kúpnej ceny; okrem toho dal vykonať zmeny zameraním parcel registra „E“ a ich prevedenie do stavu registra „C“ KN, aby boli spôsobilé prevodu na katastri, zabezpečil výškopis, polohopis, projektovú dokumentáciu, vyjadrenia prísl. dotknutých orgánov/. Po úmrtí jednej z účastníčok kúpnej zmluvy sa dožadoval novácie kúpnej zmluvy, na čo žalovaní nereagovali a následne prerušili súčinnosť, ktorá bola potrebná k pokračovaniu aktivít, smerujúcich k vydaniu stavebného povolenia, preto prerušil svoje aktivity do vyriešenia patovej situácie aj on.

7. V tomto vyjadrení žalobca v súvislosti so stanoviskami obce B. X. navrhol výsluch ďalšieho svedka - vedúceho spoločného stavebného úradu M..

8. Súd vykonal vo veci dokazovanie v rozsahu, potrebnom pre posúdenie procesnej prípustnosti žaloby a zistil nasledovný skutkový stav veci:

9. Dňa 19.8.2015 ako predávajúci: F. T., T. B., N. XX.X.XXXX, Z. Š., T. Š., N. XX.X.XXXX /žalovaný v 2. rade/ a V. Š., T. K., N. XX.X.XXXX /žalovaná v 3. rade/ a žalobca, ako kupujúci, uzavreli písomnú kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol odplatný prevod nehnuteľností, vedených na LV č. XXXX parcely reg. „E“ č. XXX/X orná pôda o výmere 6632m² a č. XXX/X trvalé trávnaté porasty o výmere 1662m², v celosti, vedených na LV č. XXXX, parcely reg. „C“ č. XXX/XX orná pôda o výmere 1876m² a č. XXX/XX vodné plochy o výmere 110m², v celosti a vedených na LV č. XXXX parcely reg. „E“ č. XXX/X orná pôda o výmere 618m² a č. XXX/X trvalé trávnaté porasty o výmere 169m², v celosti, za kúpnu cenu 29,50 eur/m², spolu vo výške 326 476,50 eur, ktorej splatnosť bola v čl. III. bod 1 zmluvy dohodnutá jej zložením do notárskej úschovy do 15 dní od nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia v zmysle podnikateľského zámeru kupujúceho s tým, že zložená kúpna cena bude z notárskej úschovy uvoľnená na v zmluve označený účet predávajúcich po tom, čo bude notárovi predložený originál listu vlastníctva so zápisom výlučného vlastníctva predmetu prevodu v prospech kupujúceho, bez tiarch. Zmluva obsahovala dojednanie zmluvných strán o práve na odstúpenie od kúpnej zmluvy v prípade omeškania kupujúceho s vyplatením kúpnej ceny, resp. jej časti zložením do notárskej úschovy o viac ako 15 dní. Zmluva obsahovala dojednanie, podľa ktorého predávajúci odovzdajú kupujúcemu predmet prevodu do užívania dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia katastra o vklade vlastníckeho práva v prospech kupujúceho, tiež že predávajúci splnomocnia osobitnou generálnou plnou mocou kupujúceho na všetky právne úkony, spojené s jeho podnikateľským zámerom na výstavbu na predmetných nehnuteľnostiach, pričom kupujúci sa zaviazal bezodkladne po podpise zmluvy vyvíjať aktivity, smerujúce k objednaní a vypracovaniu príslušnej projektovej dokumentácie a získaniu právoplatného územného rozhodnutia a stavebného povolenia a to výlučne na svoje náklady, pričom po nadobudnutí vlastníckeho práva v prospech kupujúceho, prechádzajú v zmysle vzájomnej dohody zmluvných strán všetky práva k stavebnému povoleniu, územnému rozhodnutiu a projektovej dokumentácii na kupujúceho. Ak sa nepodarí kupujúcemu presadiť ním zamýšľaný podnikateľský zámer v plnom rozsahu, zmluvné strany sa dohodli, že sú následne pripravené rokovať o adekvátnom znížení vzájomne dohodnutej kúpnej ceny. O povolenie vkladu podľa zmluvy mal požiadať kupujúci v deň a výlučne až po zložení kúpnej ceny do notárskej úschovy, rovnako mohli aj predávajúci.

10. Dňa 7.6.2017 predávajúci: F. T., T. B., N. XX.X.XXXX, Z. Š., T. Š., N. XX.X.XXXX /žalovaný v 2. rade/ a V. Š., T. K. /žalovaná v 3. rade/ písomne požiadali Katastrálny úrad Pezinok o prepis parcel, evidovaných na LV č. XXXX a XXXX /parcely reg. „E“ č. XXX/X a XXX/X na základe geometrického plánu, na register „C“.

11. Dňa 18.11.2017 zomrela predávajúca F. T., T. B., N. XX.X.XXXX. Účastníkmi dedičského konania boli: W. T., T. T. /manžel poručiťky/, L. Š., T. Š., F. T., T. T. /žalovaná v 1. rade v tomto konaní/ a Q. Q., rod. Š.. Uznesením č.k. XXD/XXX/XXXX-XX, F. XXX/XXXX zo dňa 13.3.2018, vydaným

notárom, povereným Okresným súdom Pezinok prejednaním dedičstva, schválil dohodu dedičov o vyporiadaní dedičstva, podľa ktorého spoluvlastnícky podiel poručiteľky o veľkosti 1 k celku, okrem iných, aj nehnuteľností, nachádzajúcich sa v kat. území B. X., obec B. X., okres Pezinok, zapísaných na LV č. XXXX, XXXX a XXXX, nadobudla F. T., rod. T., nar. XX.X.XXXX, s povinnosťou v prípade ich predaja, prenájmu, alebo darovania, vyplatiť ustupujúcich dedičov, okrem W. T.

12. Dňa 17.9.2018 žalovaní v 1. až 3. rade písomne oznámili žalobcovi odstúpenie od kúpnej zmluvy zo dňa 19.8.2015 z dôvodu nezaplatenia kúpnej ceny /jej nezloženia do notárskej úschovy/ v lehote do 30 dní od doručenia výzvy zo dňa 11.6.2018, do 18.7.2018, ani do 28.8.2018 v zmysle dodatočne poskytnutej lehoty 15 dní výzvou zo dňa 23.7.2018, v ktorej bol upozornený na právo predávajúcich na odstúpenie od kúpnej zmluvy podľa § 517 Obč. zákonníka. V odstúpení od kúpnej zmluvy predávajúci súčasne oznámili kupujúcemu, že podmienenie zloženia kúpnej ceny vydaním stavebných povolení považujú za neprijateľnú zmluvnú podmienku a teda neplatnú podmienku.

13. Nehnuteľnosti, ktoré boli predmetom kúpnej zmluvy zo dňa 19.8.2015, podľa tvrdenia žalobcu v žalobe, sú aktuálne vedené na LV č. XXXX ako parcely registra „C“ č. XXX/X - trvalý trávny porast o výmere 974 m², č. XXX/XX - orná pôda o výmere 6 806 m², č. XXX/XX - vodná plocha o výmere 398 m², na LV č. XXXX, parcely registra „C“ č. XXX/XX - orná pôda o výmere 1 876 m², č. XXX/XX - vodná plocha o výmere 110 m² a na LV č. XXXX, parcely registra „C“ č. XXX/X - trvalý trávny porast o výmere 147 m², č. XXX/XX - orná pôda o výmere 532 m² a č. XXX/XX - vodná plocha o výmere 34 m².

14. Podľa LV č. XXXX ku dňu tohto rozhodnutia podielovými spoluvlastníkmi, každý v 1 pozemkov parc. č. XXX/X trvalý trávny porast o výmere 974 m², XXX/XX orná pôda o výmere 6 806 m², XXX/XX orná pôda o výmere 1 876 m², XXX/XX vodná plocha o výmere 110 m², okrem ďalších pozemkov, sú W. V. a V. V., titulom kúpnej zmluvy M. XXX/XXXX zo dňa 24.4.2019.

15. Splnomocnený zástupca žalobcu na pojednávaní na podanej žalobe zotrval. Vo vzťahu k preukázaniu naliehavého právneho záujmu na podanej žalobe /2 určovacie petity/ uviedol len toľko, že ten je daný tým, že neboli naplnené podmienky na odstúpenie od kúpnej zmluvy. Aktivity, dohodnuté v kúpnej zmluve, s odkazom na k žalobe a následne pripojené listinné dôkazy /dokumentácia developerského projektu/ žalobca vyvíjal, teda zo strany žalobcu došlo k čiastočnému plneniu z tejto kúpnej zmluvy, preto podľa § 497 Občianskeho zákonníka nie je možné od takejto zmluvy odstúpiť. Žalovaní boli vyzvaní predložiť žalobcovi uznesenie o dedičstve, nakoľko jeden účastník zmluvy zomrel, čo sa do dnes nestalo, teda aj keby žalobca chcel zložiť peniaze na účet označený v kúpnej zmluve, tento znel na poručiteľku a teda bol by už dávno zrušený, uzavretý. Tiež vzhľadom na to, že od uzavretia kúpnej zmluvy, podľa ktorej boli prevádzané parcely registra „E“ došlo k prepisu týchto parciel do registra „C“, aby bolo možné riešiť developerský projekt /napríklad zameranie stavieb/, by bola kúpna zmluva nezavkladovateľná, lebo došlo k zmenám na listoch vlastníctva /namiesto parciel registra „E“ parcely registra „C“/.

16. Právny zástupca žalovaných na pojednávaní zotrval v celom rozsahu na svojich písomných vyjadreniach k veci a žalobu žiadal zamietnuť.

17. V súlade s ustanovením § 181 ods. 2 C.s.p. súd z hľadiska predvídateľnosti svojho rozhodnutia predniesol že medzi stranami nie je sporné uzavretie označenej kúpnej zmluvy, úkony žalobcu, smerujúce k realizácii jeho developerského projektu, napadnuté odstúpenie od kúpnej zmluvy a jeho účinné doručenie žalobcovi, nesúhlas žalobcu s odstúpením od kúpnej zmluvy a úmrtie jedného z predávajúcich, do právneho postavenia ktorého, ako zmluvnej strany kúpnej zmluvy zo dňa 19.8.2017, vstupujú jeho dedičia, ako boli súdom oboznámení v zmysle uznesenia č.k. 40D/327/2017-56, Dnot 304/2017 zo dňa 13.3.2018 a z tohto dôvodu v tom štádiu konania konštatuje nedôvodnosť a procesnú neprípustnosť žaloby.

18. Splnomocnený zástupca žalobcu následne uviedol len toľko, že ak by bola žaloba v tomto konaní zamietnutá, bude vypočítaná škoda, ktorá žalobcovi vznikla a bude voči žalovaným uplatňovaná. K právnej stránke veci sa odmietol vyjadriť.

19. Podľa ustálenej právnej teórie a súdnej praxe je sporové konanie ovládané prejednávacou zásadou, v zmysle ktorej tvrdiť skutočnosti a navrhovať na ich preukázanie dôkazy je vecou strán sporu. Teória procesného práva podmieňuje úspech strany v spore unesením dvoch bremien. Ide jednak o bremeno tvrdiť skutočnosti, ktoré môžu privodiť jeho úspech v spore a jednak bremeno tieto skutočnosti preukázať /§ 132 ods. 1 C.s.p./ Uvedené ustanovenie stanovuje teda aj dôkaznú povinnosť strán v sporovom konaní, t.j. povinnosť označiť dôkazy na svoje tvrdenia. Iniciatíva pri zhromažďovaní dôkazov leží zásadne na stranách sporu. Strana, ktorá neoznačila dôkazy, potrebné na preukázanie svojich tvrdení, nesie nepriaznivé dôsledky v podobe takého rozhodnutia súdu, ktoré bude vychádzať zo skutkového stavu, zisteného na základe vykonaných dôkazov. Rovnaké následky postihujú i tú stranu, ktorá síce navrhla dôkazy o pravdivosti svojich tvrdení, no hodnotenie vykonaných dôkazov

súdom vyústilo do záveru, že dokazovanie nepotvrdilo pravdivosť týchto skutkových tvrdení. Zákon určuje dôkazné bremeno ako procesnú zodpovednosť strany za výsledok konania, pokiaľ je určený výsledkom vykonaného dokazovania. Zmyslom dôkazného bremena je umožniť súdu rozhodnúť o veci samej i v takých prípadoch, keď určitá skutočnosť, významná podľa hmotného práva pre rozhodnutie o veci, nebola alebo nemohla byť preukázaná a keď teda výsledky hodnotenia dôkazov neumožňujú súdu prijať záver ani o pravdivosti tvrdenia tejto skutočnosti, ani o tom, že by bola nepravdivá. Dôkazné bremeno ohľadom určitých skutočností leží teda na tej strane sporu, ktorá z ich existencie vyvodzuje pre seba priaznivé právne dôsledky; ide o tú stranu sporu, ktorá existenciu týchto skutočností tiež tvrdí. Strana sporu, ktorý tvrdí určitú negatívnu skutočnosť, nenesie ohľadne tejto skutočnosti dôkazné bremeno; pri popretí tohto tvrdenia protistranou táto sama ponese dôkazné bremeno ohľadne svojho pozitívneho tvrdenia.

20. Podľa § 137 písm. d/ C.s.p. žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu.

21. „Pri skúmaní existencie naliehavého právneho záujmu ide o posúdenie, či daná žaloba je vhodný / účinný a správne zvolený/ procesný nástroj ochrany práva žalobcu, či ňou môže dosiahnuť odstránenie spornosti práva a či snáď zbytočne nevyvoláva konanie, po ktorom aj tak bude musieť nasledovať iné /ďalšie/ súdne konanie. Za nedovolenú žalobu možno považovať určovaciu žalobu, pokiaľ neslúži potrebám praktického života, pokiaľ nie je procesne vhodným nástrojom, ktorým sa vyrieši /odstráni/ stav právnej neistoty a ktorým sa vytvorí pevný právny základ vo vzťahu medzi účastníkmi konania“ / rozsudok NS SR 5Cdo 31/2011/.

22. „Naliehavý právny záujem nie je daný, ak vyriešenie určitej otázky neznamená úplné vyriešenie obsahu spornosti daného právneho vzťahu; ak požadované určenie má povahu /len/ predbežnej otázky vo vzťahu k posúdeniu, či tu je /nie je/ právny vzťah alebo právo“ /rozsudok NS SR sp. zn. 3Cdo 112/2014/.

23. „Určovací návrh podľa § 80 písm. c/ O.s.p. /procesnoprávna úprava, účinná do 30.6.2016/, podľa ktorého návrhom na začatie konania /žalobou/ možno uplatniť, aby sa rozhodlo najmä o určení, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem, má spravidla preventívny charakter - jeho účelom je poskytnúť ochranu práva navrhovateľa skôr, než dôjde k porušeniu právneho vzťahu alebo práva. Naliehavý právny záujem sa teda viaže na konkrétny určovací petit /to, čoho sa navrhovateľ v konaní domáha/ a súvisí s vyriešením otázky, či sa návrhom s daným určovacím petitom môže dosiahnuť odstránenie spornosti navrhovateľovho práva alebo neistoty v jeho právnom vzťahu. Pri rozhodovaní o existencii naliehavého právneho záujmu, musí súd posúdiť, či podaný určovací návrh je procesne prípustným nástrojom ochrany práva navrhovateľa, a či snáď o takomto rozhodnutí o určovacom návrhu nebude musieť aj tak nasledovať iné konanie. Určovací návrh nie je spravidla opodstatnený najmä vtedy, ak vyriešenie určitej otázky neznamená úplné vyriešenie obsahu spornosti daného právneho vzťahu alebo práva, alebo ak požadované určenie má povahu len predbežnej otázky k posúdeniu, či tu je alebo nie je právny vzťah alebo právo. Ak navrhovateľ neosvedčí svoj naliehavý právny záujem na ním požadovanom určení, ide o samostatný a prvoradý dôvod pre zamietnutie návrhu. Pokiaľ teda súd dospeje k záveru, že ten - ktorý určovací návrh nie je z dôvodu nedostatku naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení spôsobilým alebo prípustným prostriedkom ochrany práva, zamietne návrh bez toho, aby sa zaoberal meritom veci /otázkami aktívnej a pasívnej legitímácie účastníkov konania/“ /rozsudok Krajského súdu v Trenčíne sp. zn. 17Co/161/2007 zo dňa zo 6.11.2007/.

24. Predmetná žaloba bola žalobcom podaná na súd dňa 2.11.2018, za účinnosti Civilného sporového poriadku, teda ide o žalobu podľa § 137 písm. c/ C.s.p., účinného od 1.7.2016 v ktorej sa žalobca dvoma od seba nezávislými /môžu obstáť samostatne popri sebe/ určovacími žalobnými petitmi domáha určenia právnych skutočností: neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy zo dňa 17.9.2018 a platnosti kúpnej zmluvy zo dňa 19.8.2015.

25. „U žalôb na určenie právnej skutočnosti podmienila nová právna úprava možnosť ich podania vtedy, ak požadované určenie právnej skutočnosti vyplýva z osobitného predpisu. Nie je možné žalovať neplatnosť právneho úkonu, ak to nevyplýva z osobitného predpisu.“ /z rozsudku NS SR sp. zn. 5Obo 12/2018 zo dňa 23.5.2019/.

26. Ako vyplýva z vyššie uvedeného, procesnou povinnosťou žalobcu, pokiaľ chcel byť v konaní úspešný, bolo predovšetkým a v prvom rade tvrdiť a následne preukázať, v čom spočíva jeho naliehavý právny záujem na požadovanom určení a až v prípade jeho preukázania /unesenia dôkazného bremena vo vzťahu k existencii naliehavého právneho záujmu/ sa mohol súd zaoberať vecou samou, pristúpiť k skúmaniu vecnej legitímácie ako aj k posúdeniu dôvodnosti samotnej žaloby /k ne/existencii zákonných/ zmluvných dôvodov pre odstúpenie od kúpnej zmluvy zo dňa 19.8.2015 žalovanými/.

27. Žalobca naliehavý právny záujem na požadovanom určení/určeniach v žalobe nevymedzil vôbec, ani vo vyjadrení k vyjadreniu žalovaných k žalobe, už v ktorom títo namietali nedostatok žaloby, spočívajúci v absencii vymedzenia a preukázania naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení a nevykonal tak ani na pojednávaní dňa 5.12.2019 a to ani po výzve súdu a ani po úkonoch súdu podľa § 181 ods. 2 C.s.p., neustále tvrdiac len toľko, že nakoľko sám čiastočne plnil povinnosti, vyplývajúce mu z kúpnej zmluvy /úkony, smerujúce k naplneniu jeho developerského zámeru na predmete kúpnej zmluvy/, žalovaní podľa § 497 Občianskeho zákonníka od kúpnej zmluvy odstúpiť nemohli.

28. Podľa § 588 Občianskeho zákonníka podstatnými /obligatónnymi/ náležitosťami kúpnej zmluvy po obsahovej stránke sú okrem zmluvných strán predmet kúpy a cena /jej splatnosť je iba vedľajším dojednaním, nespôsobujúcim neplatnosť kúpnej zmluvy ako celku/ a v prípade, ak sa kúpna zmluva týka nehnuteľností, po formálnej stránke jej písomná forma /§ 46 ods. 1 Obč. zák./ a tieto náležitosti kúpna zmluva zo dňa 19.8.2015 spĺňala. Pokiaľ žalobca naliehavý právny záujem na požadovanom určení neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy zo dňa 17.9.2018 odvodzoval od ust. § 497 Obč. zákonníka, ide o ustanovenie, upravujúce len vedľajšie dojednanie zmluvných strán o možnosti /nie povinnosti/ uzavretia dohody o jednostrannom odstúpení od zmluvy za súčasného uzavretia dohody o odstúpení, alebo aj bez dohody o odstúpení a takéto odstúpenie viazať na splnenie nejakej podmienky, alebo aj bez uvedenia dôvodov. Odstupné plní zabezpečovaciu funkciu a dáva zmluvnej strane možnosť výberu medzi splnením záväzku alebo zaplatením odstupného. Žalobcom označené zákonné ustanovenie teda nie je tým osobitným predpisom, o ktorý by žalobca mohol relevantne oprieť svoju určovaciu žalobu. Ak by totiž súd jeho žalobe v časti o určení neplatnosti odstúpenia zo dňa 17.9.2018 žalovaných od kúpnej zmluvy zo dňa 19.8.2017 vyhovel, stav právnej istoty žalobcu by nenastal, neodstránil by sa stav jeho právnej neistoty a nevytvoril by sa pevný právny základ vo vzťahu medzi stranami sporu, kúpna zmluva zo dňa 19.8.2017, ako jeho prípadný nadobúdaci titul by nebola listinou, spôsobilou na vklad jeho vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností /s ohľadom na úmrtie jednej zo zmluvných strán na strane predávajúcich, s ohľadom na aktuálny stav zápisu vlastníckeho práva k časti predmetu prevodu podľa LV č. XXXX v prospech tretích osôb s nadobúdacím titulom z roku 2019, ako aj s ohľadom na zmenu a nový zápis predmetu nehnuteľností v katastri nehnuteľností oproti tomu, ako boli nehnuteľnosti v kúpnej zmluve zo dňa 19.8.2017 špecifikované /parcelným číslom, výmerou, listom vlastníctva/, ako na pojednávaní uviedol aj sám splnomocnený zástupca žalobcu.

29. Nakoľko nebol teda žalobcom splnený základný predpoklad určovacej žaloby v zmysle § 137 písm. d/ C.s.p., súd musel žalobu bez jej vecného prejednania zamietnuť a v súvislosti s tým, v súlade s ust. čl. 17 C.s.p. aj zamietnuť procesné návrhy žalobcu na doplnenie dokazovania.

30. V nadväznosti na vyššie uvedené, určovací petít žaloby na určení, že kúpna zmluva zo dňa 19.8.2015 je platná by bol nadbytočný, neriešiaci stav právnej neistoty žalobcu. Sám osebe by nespĺňal ani hmotnoprávnu podmienku vecnej legitímácie vo vzťahu k predmetu sporu, nakoľko s poukazom na čl. 2 ods. 2 C.s.p. by sa konania o platnosť/neplatnosť právneho úkonu museli zúčastniť všetci účastníci napadnutého právneho úkonu, prípadne ich právni nástupcovia, v tomto prípade aj ďalší dedičia zomrelej predávajúcej F. T., T. B..

31. „Žalobe o určení platnosti alebo neplatnosti právneho úkonu /zmluvy/ možno vyhovieť len vtedy, ak sa konania zúčastnia /na strane žalobcu alebo žalovaného/ všetci účastníci napadnutého právneho úkonu /zmluvy/, prípadne ich právni nástupcovia; inak je daný nedostatok /aktívnej alebo pasívnej/ vecnej legitímácie“ /rozsudok NS ČR sp. zn. 21Cdo 2964/2006/.

32. O nároku na 100% náhradu trov konania v konaní plne úspešných žalovaných súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 C.s.p., podľa ktorého súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

33. O výške tejto náhrady rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník /§ 262 ods. 2 C.s.p./.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie do 15 dní od jeho doručenia na Okresnom súde Pezinok.

Podľa § 127 C.s.p., ak zákon na podanie nevyžaduje osobitné náležitosti, v podaní sa uvedie, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpis. Ak ide o podanie urobené v prebiehajúcom konaní, náležitosťou podania je aj uvedenie spisovej značky tohto konania.

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

Ak súd uložil v rozsudku povinnosť plniť, rozsudok je vykonateľný márnym uplynutím lehoty na plnenie, ak nie je ustanovené inak /§ 232 ods. 2 C.s.p./.

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