

Súd: Krajský súd Trenčín
Spisová značka: 6Co/45/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3118208452
Dátum vydania rozhodnutia: 16. 01. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Stanislava Kollárová
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2024:3118208452.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Trenčíne v senáte zloženom z predsedníčky senátu Mgr. Stanislavy Kollárovej a členov JUDr. Ivety Anderlovej a Mgr. Mareka Anovčina v spore žalobcu: A. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. XXXX/XX, D., zastúpeného: JUDr. Máriou Cagalovou, advokátkou so sídlom Poľovnícka 2040/10, Nové Mesto nad Váhom, IČO: 31 201 334, proti žalovanému: E. F., nar. XX.XX.XXXX, bytom G. XXX, zastúpenému Mgr. Ľubomírom Dvorským, advokátom so sídlom Nám. sv. Anny 361/20-4, Trenčín, IČO: 50 718 053, o určenie neplatnosti odstúpenia od zmluvy, o odvolaní žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Trenčín zo dňa 24. novembra 2022, č.k. 18C/44/2018-246, takto

rozhodol:

I. Napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie potvrdzuje.

II. Žalobcovi proti žalovanému priznáva nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

odôvodnenie:

1. Napadnutým, v poradí druhým rozsudkom, súd prvej inštancie výrokom I. určil, že jednostranné odstúpenie žalovaného od kúpnej zmluvy o prevode nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX vedenom A. H. I., katastrálny odbor, pre k. ú. J., a to pozemkov parcely reg. E parc. č. XXX/X orná pôda o výmere X.XXX m2 a parcela reg. E parc.

č. XXX/X orná pôda o výmere XX m2 uzatvorenej medzi žalobcom ako kupujúcim a žalovaným ako predávajúcim dňa 02.08.2018, ktoré žalovaný urobil listom zo dňa 28.08.2018 je neplatné. Výrokom II. žalobcovi priznal proti žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu

100 %, o ktorých výške bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

Na vec aplikoval ust. § 137 písm. d) CSP, § 48 ods. 1 Občianskeho zákonníka. V odôvodnení uviedol, že žalobca sa pôvodne podanou žalobou domáhal určenia, že jednostranné odstúpenie žalovaného zo dňa 28.08.2018 od kúpnej zmluvy uzavretej dňa 02.08.2018 je neplatné. Svoju žalobu odôvodnil tým, že dňa 02.08.2018 uzavrel so žalovaným kúpnu zmluvu, predmetom ktorej boli nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX pre k. ú. J., a to parcely registra E, parc. č. XXX/X, orná pôda o výmere X.XXX m2 a parc. č. XXX/X, orná pôda o výmere

XX m2 za kúpnu cenu 8.656 eur. Žalobca sa zaviazal kúpnu cenu zaplatiť žalovanému jednou platbou na účet žalovaného v deň podpisu zmluvy. Túto povinnosť si splnil dňa 02.08.2018 vkladom na účet žalovaného. Návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností bol podaný dňa 03.08.2018. Poznamenal, že dňa 13.09.2018 obdržal od žalovaného list, ktorým mu oznámil, že okamžite odstúpuje od kúpnej zmluvy zo dňa 02.08.2018 z dôvodu porušenia zmluvných podmienok podľa § 48 Občianskeho zákonníka. Žiadny dôvod porušenia zmluvných podmienok však neuviedol. Dňa 13.09.2018 tiež obdržal list od A. H. I., katastrálny odbor, ktorým bol vyzvaný na vyjadrenie sa k odstúpeniu od návrhu na vklad kúpnej zmluvy zo strany žalovaného. Zdôraznil, že zmluvy sa majú zásadne dodržiavať, pričom účastník

výnimočne môže od zmluvy odstúpiť, keď je v zákone ustanovené, alebo v zmluve dohodnuté, čo však nie je prípad tohto odstúpenia. Dodal, že naliehavý právny záujem na určení neplatnosti preukazuje tým, že ak nepodá túto žalobu, kataster návrh na povolenie vkladu vlastníckeho práva zastaví. Tým sa nestane vlastníkom dotknutých nehnuteľností, hoci neporušil žiadne dojednané podmienky. Keďže neporušil žiadnu zo zmluvných podmienok, žalovaný nemal dôvod na odstúpenie od zmluvy a ani možnosť odstúpenia nebola medzi dojednaná. Nesúhlasil, že by žalovaného podviedol. Žalovaný mu sám povedal, že mu nikto neponúkol viac ako X eur/m².

V tom čase sa pohybovala cena ornej pôdy okolo X.XXX eur/ha. Žalovaný si sám určil cenu X eur/m², ktorú akceptoval. Pôdu mal záujem kúpiť pre svoje účely a nechcel na nej stavať. Poprel, že by žalovanému povedal, že pozemky kupuje pre niekoho iného. Na žalovaného nevyvíjal žiaden nátlak, ani ho nemusel prehovárať, pretože návrh ceny bol urobený z jeho strany. Žalovaný mal dost času si všetko rozmyslieť a keď sa mu to nepozdávalo, nemusel zmluvu podpisovať. Práve naopak, žalovaný to chcel čo najskôr, lebo ako povedal, súrne potreboval peniaze. Ak žalovaný tvrdí, že pozemky chcel predať niekomu inému, mal mu ich predať. Nie je pravda, že žalovanému ukázal listinu, z ktorej vyplýva, že firma C. a K. bola v konkurze, pretože tieto osoby vôbec nepozná a nepozná ani firmu, ktorej sú majiteľmi. Je presvedčený, že žalovaný je svojprávny, takže, keď niečo podpisoval, alebo o niečom pochyboval, mal si to pred podpisom preveriť. Žalobca na pojednávaní dňa 05.09.2019 navrhol zmenu žaloby tak, že žiadal určiť, že žalobca je vlastníkom dotknutým nehnuteľnosťí. Súd na pojednávaní dňa 05.09.2019 zmenu žaloby v navrhovanom znení pripustil. Následne podaním zo dňa 09.01.2020 požiadal žalobca opätovne o zmenu žaloby tak, že žiadal, aby súd určil, že odstúpenie od kúpnej zmluvy, predmetom ktorej boli dotknuté nehnuteľnosti, je neplatné. Súd na pojednávaní dňa 24.02.2020 opätovne pripustil zmenu žaloby podľa návrhu žalobcu. Súd rozsudkom č. k. 18C/44/2018-90 zo dňa 23.03.2020 rozhodol tak, že žalobe žalobcu vyhovel

a určil, že odstúpenie od predmetnej kúpnej zmluvy je neplatné. Na odvolanie žalovaného odvolací súd uznesením č. k. 6Co/25/2021-118 zo dňa 28.10.2021 zrušil rozsudok súdu prvej inštancie a vec vrátil na ďalšie konanie. Mal za to, že súd prvej inštancie porušil právo žalovaného na spravodlivý proces, keď nevykonal ním navrhované dôkazy s poukazom na zásadu koncentrácie. Súdu prvej inštancie nariadil vykonať výsluch žalobcu, zvážiť výsluch svedkyne L. F. a vysporiadať sa s ďalšími odvolacími námietkami, ktorými sa odvolací súd nezaoberal.

2. Po vrátení veci súdu prvej inštancie žalobca na podanej žalobe zotrval. Nesúhlasil s názorom žalovaného, že osoba, ktorá nie je zapísaná ako vlastníč nehnuteľnosti, sa môže efektívne a zákonne domáhať určenia vlastníckeho práva. Je potrebné rozlišovať, kedy dôjde k odstúpeniu od zmluvy. Ak dôjde k odstúpeniu od zmluvy predtým, ako Katastrálny úrad rozhodne o povolení vkladu vlastníckeho práva, kupujúci by mal podať žalobu o určenie neplatnosti odstúpenia od zmluvy. Ak dôjde k odstúpeniu od zmluvy až po tom, čo je kupujúci zapísaný ako vlastníč nehnuteľnosti, mal by tento podať žalobu o určenie vlastníckeho práva. Jedným z dôsledkov rekonštrukcie civilného procesu je obmedzenie možnosti podávať určovacie žaloby, ktorými sa namieta neplatnosť právneho úkonu. Tejto neplatnosti sa možno dovolávať len v prípade, ak takáto možnosť vyplýva z osobitného predpisu, pričom v danom prípade taká možnosť nevyplýva zo žiadneho právneho predpisu. Žaloba o určenie neplatnosti odstúpenia od zmluvy by tak mala byť prípustná, nakoľko v opačnom prípade by kupujúci nemal žiadny účinný procesný nástroj na ochranu svojho práva. Nesúhlasil s názorom žalovaného, že určovacia žaloba neodstráni a nevyrieši spornosť a že po rozsudku môže žalovaný opätovne odstúpiť od zmluvy, pretože v takom prípade by sa jednalo o prekážku rozsúdenej veci. Poukázal na rozhodnutie Krajského súdu v Žiline sp. zn. 10Co/73/2017, ktorý pripustil aj žalobu o určenie neplatnosti odstúpenia od zmluvy v režime CSP. Tiež poukázal aj na rozhodnutie NS SR sp. zn. 4Cdo 35/2019, podľa ktorého účelom civilného procesu je spory riešiť a prinášať spravodlivosť, a nie ich odmietať cez rôzne arbitrárne procedurálne rituály. Podľa dostupnej judikatúry všeobecný súd má vychádzať zo Základných princípov CSP vyjadrených v čl. 2 a 3, a teda dbať najmä na to, aby ochrana ohrozených alebo porušených práv a právom chránených záujmov bola spravodlivá a účinná tak, aby bol naplnený princíp právnej istoty. Zdôraznil, že medzi ním a žalovaným bola uzatvorená riadna kúpna zmluva v súlade s ustanovením § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení a kúpna cena bola uhradená v súlade so zmluvou ešte pred podaním návrhu na vklad. V tomto prípade kúpna zmluva bola platne uzatvorená. Obsahuje všetky podstatné náležitosti, ktoré vyžaduje zákon, teda predmet zmluvy a kúpnu cenu, bola tiež uzatvorená slobodne, vážne, určito a zrozumiteľne, čo je deklarované aj v samotnej kúpnej zmluve v čl. 6. Zmluva neodporuje zákonu, tento neobchádza, ani sa neprieči dobrým mravom. Pokiaľ žalovaný namietal, že kúpna zmluva sa prieči

dobrým mravom pre nízku kúpnu cenu, poukázal na to, že z ustálenej súdnej praxe vyplýva, že nízka kúpna cena sama o sebe nemôže viesť k neplatnému právnomu úkonu z dôvodu rozporu s dobrými mravmi. Výšku kúpnej ceny navrhol sám žalovaný, on ju akceptoval.

3. Strany sporu medzi sebou uzatvorili dňa 02.08.2018 kúpnu zmluvu, predmetom ktorej boli nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX pre k. ú. J., a to pozemky, parcely registra E, parc. č. XXX/X, orná pôda, o výmere X.XXX m² a parc. č. XXX/X, orná pôda o výmere XX m². Kúpna cena bola dojednaná vo výške 8.656 eur, ktoré sa kupujúci (žalobca) zaviazal uhradiť v deň podpisu kúpnej zmluvy na účet predávajúceho (žalovaného) č. F. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX. Strany dňa 03.08.2018 doručili A. H. I., katastrálny odbor návrh na povolenie vkladu vlastníckeho práva v prospech žalobcu k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXX pre k. ú. J., a to k pozemkom, parcely registra E, parc. č. XXX/X, orná pôda, o výmere X.XXX m² a parc. č. XXX/X, orná pôda o výmere XX m². Z výpisu z LV č. XXXX vedenom A. H. I., katastrálnym odborom pre k. ú. J. vyplýva, že výlučným vlastníkom nehnuteľností tam zapísaných, a to pozemkov parcely registra E, parc. č. XXX/X, orná pôda, o výmere X.XXX m² a parc. č. XXX/X, orná pôda o výmere XX m² je žalovaný. Z vkladového lístka K. zo dňa 02.08.2018 vyplýva, že žalobca vložil dňa 02.08.2018 na účet č. F. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX sumu 8.656 eur. Odstúpením od kúpnej zmluvy zo dňa 28.08.2018 oznámil žalovaný žalobcovi, že odstupuje od kúpnej zmluvy uzavretej dňa 02.08.2018 z dôvodu porušenia zmluvných podmienok. Oznámenie o odstúpení od kúpnej zmluvy zo dňa 02.08.2018 zaslal žalovaný aj A. H. I., katastrálny odbor, ktorý výzvou zo dňa 03.09.2018 vyzval žalobcu, aby sa k odstúpeniu od návrhu na vklad kúpnej zmluvy vyjadril v lehote 10 dní od doručenia výzvy. Z inzerátu realitnej kancelárie vyplýva, že dňa 27.01.2019 bol uverejnený predaj pozemkov - ornej pôdy v lokalite J. s cenou 55 eur/m². Z čestného vyhlásenia spoločnosti M. X, s. r. o., zo dňa 21.10.2022 vyplýva, že žalobca tejto spoločnosti ponúkol pozemky, ktoré sú predmetom sporu, na predaj za kúpnu cenu 100 eur/m².

4. Z výsluchu svedkyne L. F. súd prvej inštancie zistil, že žalobca u nich zazvonil a pýtal sa, či je doma manžel, lebo by chcel kúpiť od neho pozemky. Manžel tieto pozemky zdedil, čo už bolo plombou vyznačené aj v katastri a keď došlo k prepisu pozemkov na manžela, žalobca ich na základe toho navštívil. Pri rozhovore manželovi ponúkol 5,- €/m² s tým, že vraj mu nikto viac nedá. Manžel chcel pozemky predat' aj iným ľuďom, tým, čo v danej lokalite stávali, ale žalobca povedal, že oni sú v konkurze a že mu aj tak viac nedajú. Manžel si vypýtal 8,- €/m². Žalobca vtedy povedal, že pozemok nekupuje pre seba, ale pre nejaké družstvo a o cene sa musí poradiť so správcom družstva. Potom odišiel. Ešte večer volal späť, že správca s touto sumou súhlasil. Chcel, aby sa zmluvy podpísali na druhý deň, pričom oni dopoludnia nemohli, pretože boli v práci. Povedal, že notár na kruháči pri N., na O. ulici, je až do večera. Preto v popoludňajších hodinách išli k tomuto notárovi. Tam si manžel všimol, že na kúpnej zmluve, ako kupujúci, je uvedený žalobca a nie družstvo. Keď sa ho na to pýtal, žalobca len kývol plecami. Manžel kúpnu zmluvu podpísal. Následne šli do N., kde im žalobca v banke vložil peniaze na účet. Asi po dvoch týždňoch kontaktovali manžela iné osoby, boli to tí, ktorí pôvodne pozemok chceli kúpiť a ponúkli mu oveľa viac. Tiež mu poradili, aby o zrušenie zmluvy požiadal súd. Žalobca u nich doma stretnutie dohodnuté nemal a pozemky neinzeroval. Žalobca im povedal, že na katastri čakal, kým bude plomba zrušená a podľa adresy si ich vyhľadal. Nevolať im predtým. Pri dohadovaní kúpnej ceny bola celý čas prítomná. Nemala vedomosť o trhovej cene pozemku. Peniazmi z predaja pozemkov si chceli skrátiť svoje výdavky. Existenčné problémy nemali, chceli si len polepšiť. V deň, keď ich žalobca navštívil, manžel nevolal žalobcovi, že chce uzavrieť zmluvu. Žalobca mu volal sám, že s navrhnutou kúpnu cenou súhlasí. Uzavretie kúpnej zmluvy manžel nesúril. Žalobcovi povedal, aby to nechali na ďalší týždeň, pretože si musí v práci vybaviť voľno. Keď mu ale žalobca povedal, že notár je otvorený do večera, manžel s tým súhlasil a nič proti tomu nenamietal. Nemala vedomosť, že by od manžela sporný pozemok chceli kúpiť aj C. s K. a tiež nemala vedomosť, že by jej manželovi niekto iný za pozemok ponúkal vyššiu sumu. Pravdivosť informácií o konkurze C. a K. si nepreverovali, lebo ani nevedeli, že sa to niekde preveriť dá. Manžel zmluvu podpísal, aj keď uvidel, že ako kupujúci je uvedený žalobca, hoci pôvodne tvrdil, že to kupuje pre niekoho iného, lebo peniaze potrebovali. Žalobca im nepredložil žiadne plnomocenstvo.

5. Z vykonaného dokazovania mal súd prvej inštancie za preukázané, že žaloba podaná žalobcom je dôvodná. Keďže sa žalobca podanou žalobou domáhal určenia neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy

uzavretej so žalovaným, zaoberal sa súd, či podaná žaloba je vhodným prostriedkom na ochranu práv žalobcu a či sa z pohľadu ustanovenia § 137 CSP jedná o prípustnú žalobu. V tomto smere súd poukazuje na odôvodnenie uznesenia odvolacieho súdu č. k. 6Co/25/2021-118 zo dňa 28.10.2021, v ktorom odvolací súd zaujal jednoznačné stanovisko, že takáto žaloba je prípustná podľa § 137 písm. d) CSP, nakoľko možnosť takéhoto určenia vyplýva z osobitného predpisu, za ktorý považoval ustanovenie § 34 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z. z. o Katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych práv k nehnuteľnostiam. Vyslovil názor, že pokiaľ nebol žalobca doposiaľ zapísaný ako vlastníak nehnuteľností v príslušnom katastri, nemá iný prostriedok právnej ochrany a nemôže podať žalobu o určenie vlastníckeho práva. Právnym názorom odvolacieho súdu je súd prvej inštancie v zmysle § 391 ods. 2 CSP viazaný. Preto, ak odvolací súd pripustil dôvodnosť takejto žaloby, žaloba je v danom prípade podaná v súlade s ustanoveniami CSP, a preto súd následné námietky žalovaného týkajúce sa neprípustnosti takejto žaloby považoval za neopodstatnené.

6. Jednostranným právnym úkonom možno odstúpiť od zmluvy za podmienok uvedených v § 48 a § 49 Občianskeho zákonníka. Odstúpenie od zmluvy je viazané na existenciu záväzkového vzťahu, ktorý vznikol na základe zmluvy. Vo všeobecnosti platí, že odstúpiť možno len od zmluvy, ktorá bola platne uzavretá. Súd sa preto zaoberal otázkou platnosti kúpnej zmluvy, od ktorej žalovaný odstúpil. Na platné uzavretie kúpnej zmluvy sa vyžaduje, aby táto obsahovala podstatné náležitosti, ktoré predpisuje zákon. Týmto sú vymedzené predmetu kúpy a kúpna cena. Z tohto hľadiska dotknutá kúpna zmluva obsahuje všetky zákonom predpísané náležitosti. Okrem toho však musí spĺňať aj všeobecné náležitosti právnych úkonov. Zmluva musí byť uzavretá slobodne, vážne, určito a zrozumiteľne. Nesmie odporovať zákonu, zákon obchádzať alebo sa priečiť dobrým mravom. V tomto smere súd nezistil žiadne skutočnosti, ktoré by mali za následok neplatnosť dotknutej kúpnej zmluvy. Žalovaný namietol, že dotknutá kúpna zmluva sa prieči dobrým mravom v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka, a to vzhľadom na nízku kúpnu cenu, ako aj vzhľadom na omyl, ktorý žalobca u žalovaného vyvolal uvádzaním neprávd pred uzavretím zmluvy (konkurz iných záujemcov o kúpu nehnuteľností, výška kúpnej ceny). Pokiaľ v tejto súvislosti žalovaný poukazoval na konanie žalobcu, ktorým ho priviedol do omylu, je potrebné si uvedomiť, že skutková podstata neplatnosti právneho úkonu vykonaného v dôsledku omylu je upravená v ustanovení § 49a Občianskeho zákonníka. Súd má preto za to, že tvrdeným uvedením do omylu žalovaného nedošlo ku konaniu v rozpore s dobrými mravmi v zmysle ustanovenia § 39 Občianskeho zákonníka, ale toto konanie je potrebné posúdiť práve podľa ustanovenia § 49a Občianskeho zákonníka. Čo sa týka neprimeranosti kúpnej ceny ako dôvodu neplatnosti kúpnej zmluvy pre rozpor s dobrými mravmi, súd poukazuje, že hodnota sporných nehnuteľností nebola v konaní zo strany žalovaného nijak preukázaná. Žalovaný síce predložil súdu inzerát, kde sa inzeruje predaj pozemkov v rovnakej lokalite, avšak jedná sa o inzerát z obdobia asi pol roka po uzavretí dotknutej kúpnej zmluvy medzi stranami sporu, pričom za toto obdobie mohlo dôjsť k nárastu ceny týchto pozemkov a v neposlednom rade ide o ponukový inzerát, čo znamená, že hodnota tam inzerovaných nehnuteľností mohla byť nadhodnotená, nezodpovedajúca skutočnej hodnote nehnuteľností a za takúto sumu sa nehnuteľnosti nemuseli vôbec predať. Pokiaľ žalovaný v tejto súvislosti ešte v pôvodnom konaní (pred rozhodnutím odvolacieho súdu) navrhoval znalecké dokazovanie na hodnotu nehnuteľností v čase ich predaja, súd toto v tom čase nevykonal s poukazom na § 153 CSP, pričom následne po vrátení veci súdu prvej inštancie vykonanie takéhoto dôkazu žalovaný nenavhol. Zhrnúc uvedené, žalovaný súdu dostatočne nepreukázal, že by kúpna cena, za ktorú žalobcovi sporné pozemky predal, bola neprimerane nízka vo vzťahu k ich skutočnej hodnote, a preto možno konštatovať, že z tohto dôvodu nebol preukázaný rozpor právneho úkonu s dobrými mravmi. Ďalším dôvodom, pre ktorý je kúpna zmluva podľa žalovaného neplatná, je to, že je úžernícka podľa § 39a Občianskeho zákonníka. Ako vyplýva z tohto ustanovenia, neplatný je právny úkon urobený fyzickou osobou nepodnikateľom, pri ktorom niekto zneužije tieseň, neskúsenosť, rozumovú vyspelosť, rozrušenie, dôverčivosť, ľahkomyselnosť, finančnú závislosť alebo neschopnosť plniť záväzky druhej strany a dá sa alebo inému sľúbiť alebo poskytnúť plnenie, ktorého majetková hodnota je vzhľadom na vzájomné plnenie v hrubom nepomere. V súdnej veci však žalovaný, ktorý sa neplatnosti právneho úkonu dovoľával, nepreukázal hrubý nepomer medzi vzájomnými plneniami zmluvných strán, t. j. nepreukázal, že by hodnota sporných nehnuteľností bola neprimerane vysoká oproti kúpnej cene, za ktorú nehnuteľnosti predal žalobcovi. Ako už súd vyššie uviedol, žalovaný síce predložil inzerát, v ktorom sa inzeruje predaj pozemkov v rovnakej lokalite, avšak jedná sa o inzerát z obdobia asi pol roka po uzavretí dotknutej kúpnej zmluvy medzi stranami sporu, pričom za toto

obdobie mohlo dôjsť k nárastu ceny týchto pozemkov a v neposlednom rade ide o ponukový inzerát, čo znamená, že hodnota tam inzerovaných nehnuteľností mohla byť nadhodnotená, nezodpovedajúca skutočnej hodnote nehnuteľností a za takúto sumu sa nehnuteľnosti nemuseli vôbec predať. Pokiaľ žalovaný v tejto súvislosti ešte v pôvodnom konaní (pred rozhodnutím odvolacieho súdu) navrhoval znalecké dokazovanie na hodnotu nehnuteľností v čase ich predaja, súd toto v tom čase nevykonal s poukazom na § 153 CSP, pričom následne po vrátení veci súdu prvej inštancie vykonanie takéhoto dôkazu žalovaný nenavrhol. S poukazom na uvedené, za stavu, kedy žalovaný dostatočne nepreukázal hrubý nepomer medzi vzájomne poskytnutými plneniami z kúpnej zmluvy, v dôsledku čoho nebol dôvod ďalej skúmať naplnenie subjektívnej stránky úžery, možno konštatovať, že súd nevzhladol žiaden dôvod, pre ktorý by bolo možné dospieť k záveru

o neplatnosti kúpnej zmluvy v zmysle ustanovenia § 39a Občianskeho zákonníka.

V neposlednom rade mal žalovaný za to, že kúpna zmluva je neplatná aj podľa § 49a Občianskeho zákonníka. V zmysle § 40a Občianskeho zákonníka sa jedná o neplatnosť relatívnu. Relatívna neplatnosť spočíva v tom, že právny úkon, pri ktorom je daný právny dôvod relatívnej neplatnosti, sa považuje za platný, pokiaľ ten, kto je takým právnym úkonom dotknutý, sa neplatnosti právneho úkonu dôvodne nedovolá. Prejav vôle, ktorým sa účastník dovoľáva relatívnej neplatnosti právneho úkonu, musí vyjadrovať tak skutočnosť, že ide o uplatnenie relatívnej neplatnosti, ako aj konkrétnu vytyčkanú vadu právneho úkonu, ktorá spôsobila relatívnu neplatnosť právneho úkonu. V danom prípade sa žalovaný relatívnej neplatnosti právneho úkonu - kúpnej zmluvy - dovolal počas súdneho konania, pričom ako dôvod relatívnej neplatnosti uviedol omyl jednak v cene nehnuteľností, keď na základe tvrdení žalobcu sa žalovaný domnieval, že navrhovaná kúpna cena je trhovou cenou a cenou, za ktorú sa v danej lokalite pozemky predávajú a jednak v skutočnosti tvrdení žalobcom, že iní záujemcovia sú v konkurze, a preto dané pozemky nekúpia. V konaní bolo najmä výpoveďou žalovaného a výpoveďou svedkyne L. F. preukázané, že žalobca žalovaného uviedol do omylu tvrdeniami

o konkurze iných záujemcov o kúpu sporných nehnuteľností, čo viedlo k tomu, že žalovaný

v konečnom dôsledku sporné nehnuteľnosti predal žalobcovi. Žalobca tak vyvolal omyl

u žalovaného v skutočnosti, ktorá bola podľa vyjadrenia žalovaného pre neho podstatná. Ustanovenie § 49a Občianskeho zákonníka však nemožno vykladať tak, že na jeho základe je osoba, ktorá sa omylu dovoľáva (v danom prípade žalovaný), zbavená povinnosti si sama, podľa okolností konkrétneho prípadu, zabezpečiť objektívne informácie o okolnostiach, ktoré považuje táto osoba za rozhodujúce pre uskutočnenie zamýšľaného právneho úkonu a bez príčiny sa vo svojom úsudku nechala mylne ovplyvniť (viď rozhodnutie NS SR sp. zn. 3Cdo/192/2008 zo dňa 23.11.2009). Žalovaný si nijakým spôsobom tvrdenia žalobcu o konkurze iných záujemcov, ktorým chcel svoje nehnuteľnosti predať, nepreveril a nezabezpečil si objektívne informácie

o týchto tvrdeniach, hoci, ako tvrdil v konaní, boli pre neho pri uzatváraní kúpnej zmluvy podstatné. Na otázku súdu, prečo si tieto informácie nepreveril, žalovaný uviedol, že nemal možnosť si ich preveriť, lebo žalobca naliehal na rýchle uzavretie zmluvy. V konaní však naliehanie zo strany žalobcu nebolo preukázané. Z výpovede žalovaného ako aj z výpovede svedkyne L. F. síce vyplynulo, že uzavretie zmluvy chceli odložiť na nasledujúci týždeň kvôli pracovným povinnostiam, avšak svedkyňa ďalej uviedla, že keď žalobca povedal, že notár pracuje až do večera, žalovaný s uzavretím zmluvy nasledujúci deň súhlasil a nič proti tomu nenamietal. Za takýchto okolností nemožno hovoriť o akomkoľvek nátlaku zo strany žalobcu na žalovaného. Neobstojí ani argument, ktorý uviedla svedkyňa, že nevedeli, že sa dá takáto informácia preveriť. Súd má za to, že pri troche bežnej obozretnosti a opatrnosti by žalovaný z verejne dostupných zdrojov ľahko tvrdené informácie preveril. Namiesto toho sa bez akejkoľvek príčiny nechal mylne ovplyvniť. Čo sa týka výšky kúpnej ceny, v tejto súvislosti nebolo preukázané, že by žalobca uviedol žalovaného do omylu, nakoľko nebola preukázaná skutočná hodnota sporných pozemkov. Nie je preto vylúčené, že žalobcom pôvodne navrhovaná suma 5 eur/m² a neskôr dohodnutá suma vo výške 8 eur/m² mohla zodpovedať skutočnej hodnote sporných nehnuteľností a žalobca tak uvádzal pravdu a neuviedol žalovaného do omylu. Pokiaľ by aj žalobca skutočne uvádzal ohľadom kúpnej ceny nepravdivé informácie (čo ale, ako súd vyššie uviedol, nebolo preukázané), potom opäť platí, že bolo povinnosťou žalovaného si žalobcom uvádzané informácie o cene nehnuteľností preveriť a zabezpečiť si objektívne informácie o týchto skutočnostiach, ktoré považoval pre uzavretie kúpnej zmluvy za podstatné. Žalovaný si tieto informácie nijak nepreveril a bezdôvodne sa spoľahol na pravdivosť tvrdení žalobcu. Pritom opäť stačila len bežná obozretnosť a opatrnosť pri správe svojho majetku, aby si žalovaný z verejne dostupných zdrojov informácie preveril. Za stavu, kedy žalovaný zanedbal svoje základné povinnosti pri správe svojho majetku, nekonal starostlivo, nemôže sa s úspechom dovoľávať relatívnej neplatnosti právneho úkonu - kúpnej zmluvy - z dôvodu omylu. V súvislosti s ďalšou obranou žalovaného, keď sa snažil preukázať nečestnosť konania žalobcu v tvrdeniach

o účele nadobudnutia sporných nehnuteľností ako aj vo vôli žalobcu kúpiť sporné nehnuteľnosti pre tretiu osobu, súd poznamenáva, že tieto skutočnosti síce preukázal (súd neveril žalobcovi, že na sporných nehnuteľnostiach chcel vysadiť sad, a to s poukazom na blízkosť priemyselného parku, budúcu zastavanosť územia, ktorá sa už v tom čase realizovala, ako aj s poukazom na to, že žalobca sa v Trenčíne zdržiava len občas, ako sám uviedol v Trenčíne len prespáva), avšak pre uskutočnenie jeho vôle predať sporné nehnuteľnosti žalobcovi účel kúpy zjavne nebol podstatný a rozhodujúci, t. j. nezaujímalo ho, za akým účelom tieto nehnuteľnosti chce žalobca kúpiť, pretože počas celého konania uvádzal len, že žalobca ho uviedol do omylu vo výške kúpnej ceny a v tom, že iní potenciálni záujemcovia sú v konkurze. Navyše, v konaní nebolo ani preukázané, či sa zmluvné strany v procese uzatvárania kúpnej zmluvy vôbec účelom kúpy zaoberali. Súd preto túto obranu žalovaného vyhodnotil ako neopodstatnenú.

7. S poukazom na vyššie uvedený výklad, dospel súd prvej inštancie k záveru, že kúpna zmluva bola platne uzavretá a v konaní nebolo zistené, že by tento právny úkon trpel neplatnosťou z dôvodov uvádzaných v rámci obrany žalovaným a ani z iných dôvodov. Vzhľadom k tomu, že súd kúpnu zmluvu vyhodnotil ako platne uzavretú, zaoberal sa otázkou odstúpenia od nej. Ako vyplýva z vyššie citovaného zákonného ustanovenia, účastník môže od zmluvy odstúpiť len vtedy, ak je to medzi stranami dohodnuté, alebo ak tak stanovuje zákon.

V danom prípade, hoci žalovaný vo svojom odstúpení uviedol, že odstúpuje pre porušenie zmluvných povinností, nebola takáto možnosť medzi stranami dohodnutá. Navyše žalovaný ani nešpecifikoval, aké zmluvné povinnosti mali byť zo strany žalobcu porušené. Z tohto dôvodu teda žalovaný od zmluvy platne odstúpiť nemohol. Súd tiež skúmal, či tu nie je iný, zákonný, dôvod pre možnosť odstúpenia od zmluvy, a to aj s poukazom, že žalovaný sa v rámci konania bránil, že od zmluvy odstúpil v súlade s § 49 Občianskeho zákonníka. Podľa tohto ustanovenia môže od zmluvy odstúpiť účastník, ktorý uzavrel zmluvu v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok. Tieseň možno definovať ako mimoriadne ťaživú situáciu osoby, vyvolanú určitou, hoc len prechodnou naliehavou potrebou, ktorej uspokojenie nie je v možnostiach tejto osoby. Spravidla pôjde o hospodárske ťažkosti, ale môže ísť aj o iné ťažkosti, napr. záujem zachovať vlastníctvo bytu na vyriešenie neľahkej sociálnej situácie. V súdnej veci však žalovaný dostatočne nepreukázal, že v čase uzatvárania kúpnej zmluvy bol v tiesni. Svoju mimoriadne ťaživú situáciu bližšie nešpecifikoval, nepopísal a súdu nepreukázal. Na výslovnú otázku súdu sa obmedzil len na konštatovanie, že peniaze potreboval. Aj svedkyňa L. F. potvrdila, že peniazmi získanými z predaja sporných pozemkov si chceli len polepšiť; nehrozila im žiadna exekúcia, ktorú by prípadne potrebovali urýchlene vyplatiť, nemali žiadne existenčné problémy. Svedkyňa a ani žalovaný pritom neuviedli žiadne iné dôvody, ktoré by mohli čo i len naznačovať prípadnej tiesni. Vzhľadom k tomu možno konštatovať, že žalovaný v tomto smere neuniesol dôkazné bremeno, v dôsledku čoho nebolo bez akýchkoľvek pochybností preukázané, že v čase uskutočnenia právneho úkonu bol v tiesni. Keďže nebola preukázaná tieseň žalovaného, nebolo potrebné skúmať splnenie jej pridruženej podmienky, a to nápadne nevýhodné podmienky právneho úkonu. Za takéhoto stavu nemožno dospieť k inému záveru, ako, že žalovaný nemal žiaden ani zákonný dôvod v zmysle § 49 Občianskeho zákonníka pre odstúpenie od zmluvy,

a preto súd rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia. Je potrebné si uvedomiť, že dodatočná nespokojnosť predávajúceho s kúpnu cenou (žalovaný sám uviedol, že dôvodom pre odstúpenie od zmluvy bola nízka kúpna cena) nie je dôvodom pre odstúpenie od zmluvy; navyše za stavu, keď neprimeranosť kúpnej ceny nebola v konaní ani preukázaná a v konečnom dôsledku výška kúpnej ceny bola dojednaná podľa vôle žalovaného, ktorý ju navrhol. O trovách konania rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP, keď žalobcovi ako úspešnej strane sporu v konaní priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %, o ktorých výške bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku (§ 262 ods. 2 CSP).

8. Proti tomuto rozsudku podal žalovaný, prostredníctvom právneho zástupcu, v zákonnej lehote odvolanie z dôvodu podľa § 365 ods. 1 písm. a/, b/, d/, f/, g/ a h/ CSP. Poukázal na neprípustnosť žaloby, keď CSP takúto žalobu nepozná a taktiež sa neodstráni stav právnej neistoty žalobcu, a to z dôvodu, že aj v prípade úspechu žalobcu, nič žalovanému nebráni v tom, aby znovu odstúpil od kúpnej zmluvy pri uvedení možno aj iného dôvodu odstúpenia, príp. podal žalobu o určenie vlastníckeho práva. Pri podaní nového odstúpenia (pôjde o nový právny úkon

s novým datovaním, prípadne uvedením nového dôvodu), bude kataster postupovať obdobne ako v tomto prípade, nebude posudzovať právnu stránku tohto odstúpenia a vyzve na podanie žaloby. Preto žalobcom podaná žaloba neodstráni stav právnej neistoty, touto žalobou sa nič nevyrieši

a nie je tak daný naliehavý právny záujem. Určenie neplatnosti odstúpenia od zmluvy je určenie právnej skutočnosti a požadovať žalobou určenie právnej skutočnosti zákon umožňuje v § 137 písm. d) CSP, len ak to vyplýva z osobitného predpisu (čo potvrdil aj odvolací súd v jeho predošlom uznesení), čo v danom prípade z osobitného predpisu, však podľa názoru žalovaného nevyplýva. Súd prvej inštancie vychádzal z nesprávneho právneho posúdenia veci (odvolací dôvod pod písm. h). Po rozsudku súdu bude okresný úrad pokračovať vo vkladovom konaní. Žalovaný môže opätovne odstúpiť od zmluvy a okresný úrad konanie preruší a žalobca opätovne podá žalobu na súd (nebude prekážka res iudicata). Tento proces sa môže opakovať v podstate donekonečna. Čo sa týka považovania § 34 ods. 2 katastrálneho zákona, za osobitný predpis

v zmysle § 137 písm. d) CSP, poukázal na časť znenia tohto ustanovenia: „ak súd rozhodol o neplatnosti právneho úkonu, okresný úrad vyznačí stav pred týmto právnym úkonom“, toto znenie však poukazuje na presný opak toho, čo by sa pri úspechu žalobcu udialo v katastrálnom konaní, pretože v tomto prípade, ak by uspel žalobca, okresný úrad nebude vyznačovať stav pred týmto úkonom, keďže tu bol vlastníkom žalovaný. Taktiež má žalovaný za to, že nie je relevantné tvrdenie: „ak súdne rozhodnutie o neplatnosti právneho úkonu týkajúceho sa nehnuteľnosti je podľa aktuálnej právnej úpravy stále zapisateľné do katastra nehnuteľností, znamená to, že daná úprava aj po zmene koncepcie určovacích žalôb akceptuje existenciu súdneho rozhodnutia

o neplatnosti právneho úkonu vo vzťahu k nehnuteľnostiam“, pretože dané súdne rozhodnutie o neplatnosti právneho úkonu nie je zapisateľné do katastra nehnuteľností. Toto rozhodnutie sa nebude zapisovať do katastra, nebude dôvodom nadobudnutia vlastníckeho práva, ktorým však bude naďalej zmluva, ktorá sa bude zapisovať, a to navyše vkladom. Ani jedno z týchto tvrdení nebude v prípade úspechu žalobcu v tomto spore aplikované. Uvedené by bolo možné aplikovať v prípade, ak by už došlo k uskutočneniu vkladu (predmetnej kúpnej zmluvy), bol by zapísaný nový vlastníkom (terajší žalobca) a určovacou žalobou by sa svojho práva domáhal bývalý vlastníkom. Uvedený § 34 ods. 2 katastrálneho zákona nie je aplikovateľný na daný konkrétny prípad, pretože daný § je len výňatkom zo zákona bez ohľadu na kontext katastrálneho zákona. Rozhodnutím súdu v danom prípade nedôjde k vzniku, zmene ani zániku práv, ktoré by sa zapisovali. Toto ustanovenie katastrálneho zákona by mohlo byť aplikované opätovne v prípade, ak by došlo už ku vkladu a k zápisu nového vlastníka a v prípade úspešného súdneho sporu bývalého vlastníka, by sa zapísalo rozhodnutie súdu, ktoré mení právo k nehnuteľnosti a to práve záznamom, presne v intenciách § 34 ods. 1 a 2 katastrálneho zákona. Poukázal na rozsudok Krajského súdu Banská Bystrica, sp. zn. 17Co/32/2020 zo dňa 26.08.2020, uznesenie Krajského 34 katastrálneho zákona. V zmysle rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, sp. zn.

8 Sžo 4/2008, konštitutívne (právoformné) účinky vkladu do katastra nehnuteľnosti môžu byť odstránené buď tak, že bude pre predávajúceho jeho vlastníckeho práva späťne vložené do katastra nehnuteľnosti na základe dohody účastníkov podľa § 28 a nasl. zákona č. 162/1995 Z. z. alebo záznamom podľa § 34 a nasl. citovaného zákona na základe rozsudku súdu vydaného v konaní

o žalobe požadujúcej určenie vlastníckeho práva (§ 80 písm. c/ OSP), príp. rozsudok Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 6Sžo/229/2010, zo dňa 20.7.2011. Podľa rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 9 Cdo/7/2021- žaloba o určenie neplatnosti odstúpenia od zmluvy ako žaloba o určenie právnej skutočnosti podľa § 137 písm. d/ CSP nevyplýva zo žiadneho osobitného predpisu a preto jej nie je možné od účinnosti CSP vyhovieť. Predmetnú otázku možno považovať za vyriešenú uzneseniami najvyššieho súdu sp. zn. 6 Cdo 15/2017, sp. zn.

6 Cdo 30/2018 a 5 Obo 12/2018, sp. zn. 4 Cdo 17/2019. Prvostupňový súd sa v rozsudku nevysporiadal s dvoma výsluchmi žalobcu ako s dôkazmi, a to najmä z hľadiska ich prípustnosti z dôvodu hodnovernosti výpovede žalobcu. V konaní bolo viackrát preukázané, že žalobca vo výpovedi klamal, v okolnostiach uzatvorenia zmluvy, jeho dôvodov a úmyslu žalobcu, či jeho vôli. Vo výpovedi žalobca tvrdil, že pozemok (v okolí plánovaná výstavba o pár metrov ďalej so skolaudovanými bytovkami v čase kúpy) chcel kúpiť kvôli sadeniu ovocných stromov. V jeho prvotnom písomnom vyjadrení uviedol, že pozemok kúpil preto, lebo bol proti výstavbe v danej lokalite. Vo výpovedi tvrdil, že kúpil a vlastní pozemok na „Hornom Šianci“, tiež za účelom záhradkarčenia. Bolo preukázané, že žiadny pozemok nevlastní. Žalobca vo výpovedi uviedol, že v čase kúpy v danej lokalite (pole medzi dvoma obcami) nebola plánovaná výstavba. Bolo preukázané fotografiami, mapami a listami vlastníctva, že v dobe kúpy boli dokonca blízko dotknutého pozemku už skolaudované bytovky. Žalobca prezentoval nevedomosť o výstavbe aj tým, že v lokalite nebol územný plán. Vo výpovedi pred súdom dokonca znova zopakoval aj dôvod, že pozemok kúpil z dôvodu, že bol proti výstavbe v danej lokalite, nakoľko hraničil

s priemyselnou zónou. Uvedené zrejme naznačuje skutočnú, pravú „zakrytú“ príčinu kúpy. Žalobca priznal omyl pri konfrontácii o určenie ceny. Ak by išlo o omyl žalobcu v tomto smere (teda o omyl v stanovení ceny, za ktorú sa v tej lokalite predávajú pozemky – Eur/m²), tak tento svoj omyl automaticky

preniesol pri rokovaní o zmluve aj na žalovaného a takto ho priviedol do omylu, čo spôsobuje neplatnosť zmluvy. V časti jeho výpovede tvrdil, že bol zvedavý, o aké pozemky sa vôbec jedná, preto mu to žalovaný ukazoval na mapách, avšak z jeho nasledovných vyjadrení je zrejmé, že žalobca presne vedel, o aké pozemky sa jedná. Vo svojej výpovedi na pojednávaní zo dňa 30.06.2022 žalobca tvrdil, že nevie, aká je aktuálne trhovú cenu pozemkov, avšak, ako vyplýva s predloženého dôkazu – čestného prehlásenia, žalobca sa v danom období dostavil do sídla stavebného investora (developer) v tejto oblasti, ktorému oznámil, že súdny spor o pozemky vyhrá a ponúkol ich na predaj za 100,- Eur/m². Žalobca vypovedal, že pozemky nekúpil za účelom dosiahnutia zisku, ale pozemky, ktoré „kúpil“ za 8,- Eur/m² chce (bez vykonania záhradkárčenia) predať za skoro 13 - násobnú cenu. Žalobca sa pri výpovedi prezentoval ako neskúsený človek pri určovaní, či vyhľadávaní kúpnych cien za pozemky (nevie, čo je trhovú cenu; používal cenu za ornú pôdu určenú štátom pre dané oblasti atď.). Vo svojej výpovedi však zároveň uviedol, že „voľačo som predal, voľačo kúpil, tak má zmluvy a návrhy na vklad uložené v PC, stále voľačo predáva a kupuje, všetko na záhradkárčenie“. Osoba, ktorá stále niečo kupuje a predáva a za tým účelom ma podklady na zmluvy a návrhy na vklad, nie je v tejto oblasti (predaja nehnuteľností) neznalá, ba práve naopak. Žalobca uviedol, že pri uzatváraní zmluvy mal vedomosť a bol toho názoru, že cena za m² je 1,046 Eur/m². Podľa jeho slov našiel aj ponuky realitných kancelárií, kde bola cena 5-6 Eur/m². Napriek tomu ponúkol žalovanému na odpredaj jeho pozemkov hneď cenu 5,- Eur/m². Žalobca teda ponúkol 5x vyššiu sumu, o akej si myslel, že je reálna cena. Na proti ponuku žalovaného o cene vo výške 8,- Eur/m² žalovaný pristúpil. Teda žalobca súhlasil s 8x vyššou cenou o akej tvrdil, že si myslel, že je reálna cena a hodnota a hneď chcel zmluvu uzatvoriť, na druhý deň mal pripravené podklady k predaju a zápisu. Z uvedených tvrdení žalobcu je zrejmé, že tieto tvrdenia nie sú pravdivé, nakoľko takto by žiadny kupujúci nepostupoval pri uzatváraní zmluvy, navyš ak táto osoba „neustále niečo predáva a kupuje“. Dané tiež potvrdzuje, že žalobca veľmi dobre poznal skutočnú trhovú cenu týchto pozemkov a účelom kúpy nebolo žiadne záhradkárčenie. Žalobca len uvádza, že výpoveď svedkyne nebola pravdivá, tiež aj žalovaného, avšak toto iba tvrdí stroho, bez toho, aby uvedené aj preukázal, resp. ani nemal snahu tieto tvrdenia preukázať. Žalovaný svoje tvrdenia (a to všetky) preukázal inými dôkazmi. Žalobca konal v rozpore so zákonom, § 150 CSP, ktorý prikazuje pravdivo uvádzať tvrdenia. Vzhľadom k tomu, že takéto konanie si dovolil priamo pred súdom a voči nemu, je zrejmé, ako konal pri styku so žalovaným pri uzatváraní kúpnej zmluvy, kde bolo jeho zámerom lacno získať pozemok. Súd prvej inštancie sa vôbec nevysporiadal s tvrdením žalovaného, že sa jedná o neplatnú zmluvu z dôvodu uvedeného v § 39 OZ. Súd konštatoval, že uvedenie do omylu nie je dôvod spadajúci pod dané ustanovenie. Žalovaný má za to, že daná zmluva, spojená s konaním žalobcu, teda uvedením do omylu a samotné vyvolanie omylu je skutočnosť, ktorá sa prieči dobrým mravom (dovolací dôvod písm. d) , f). Žalovaný má za to, že dôkazy v konaní preukazujú tvrdený rozpor s dobrými mravmi. Súd prvej inštancie uviedol, že žalovaný nepreukázal neprimeranosť kúpnej ceny, resp. reálnu trhovú cenu. Súd uviedol výhrady k predloženému inzerátu a dôvodí nepreukázanie ceny, ktorá podľa tvrdení žalovaného bola niekoľkonásobne vyššia ako bola kúpna cena uvedená v zmluve. Nie je žalovanému však zrejmé, prečo súd považoval dané tvrdenie žalovaného (podložené dotknutým inzerátom) za sporné. Žalovaným tvrdená niekoľkonásobne vyššia trhovú cenu nebola v súdnom konaní predsa protistranou rozporovaná. Súd mal mať teda dané tvrdenie žalovaného za preukázané a nesporné. Protistrana ani len raz nepoprela tieto skutkové tvrdenia žalovaného. Až popretím skutkových tvrdení strany, navyš, účinným popretím, sa skutkové tvrdenia stávajú sporné. Súd si však namiesto žalobcu, sám vyhodnotil, že tvrdenie žalovaného je sporné, bez toho, aby túto spornosť vôbec tvrdil žalobca. § 151 ods. 1 CSP uvádza, že výslovne nepopreté skutkové tvrdenie sú nesporné. Súd porušil dané ustanovenie CSP, vykonával právo žalobcu za neho, čím došlo k porušeniu zásady rovnosti strán. Žalobca ani len raz v celom konaní nerozporoval žalovaným uvádzanú trhovú cenu, ani raz vôbec nepoprel tieto skutkové tvrdenia žalovaného (odvolací dôvod písm. h), f), b). Žalovaný navrhoval na doplnenie dokazovania znalecký posudok, ktorý súd zamietol a nevykonal. Pokiaľ by malo byť tak ako uvádza súd, teda žiadať o doplnenie dokazovania po vrátení veci, tak v tom prípade sa musí zákon vzťahovať aj na postup súdu a ten sa mal vyjadriť k sporným skutkovým tvrdeniam. Súd porušil povinnosť v zmysle ust. § 181 ods. 2 CSP. Súd zamietol žalovaným argumentované dôvody neplatnosti zmluvy z dôvodu, že žalovaný nepreukázal niekoľkonásobne vyššiu, reálnu trhovú cenu a pre ten účel ani nenavrhol znalecké dokazovanie. Zjavne teda je pre súd podstatné (resp. ako z rozsudku vyplýva – to najpodstatnejšie) znalecké dokazovanie, ktoré by bolo potrebné na zistenie tejto rozhodujúcej skutočnosti, no napriek tomu súd tento navrhnutý dôkaz nevykonal. Navyš súd ani nevyslovil spornosť, nepreukázanie tejto rozhodujúcej skutočnosti. Zamietnutie

3 argumentov žalovaného o neplatnosti zmluvy je absurdné a v rozpore so spravodlivým súdnym procesom. Žalovaný v súvislosti s § 366 písm. c), d) CSP predložil súdu odhad trhovej hodnoty nehnuteľností, vyhotovený realitnou kanceláriou na pozemky totožnej kvality (orná pôda), v sledovanom období a v totožnej lokalite. Žalovaný vzhľadom na krátkosť času a sviatkov, nemal možnosť vyhotoviť znalecký posudok. Ako aj z tohto odhadu vyplýva, tak trhovú cenu pozemkov sa v tej dobe a danej lokalite pohybovala pri 40,- Eur/m². Toto je 5-násobok dohodnutej kúpnej ceny. Odhad znova len potvrdil tvrdené žalovaným značný nepomer protiplnení. Namietal tvrdenie súdu o vyhodnotení inzerátu z odborného hľadiska. Súd nie je znalý v danej oblasti, pričom realitná kancelária potvrdila, že cena pozemkov sa v období pol roka nemôže extra pohybovať a rozdiel ceny za m² sa môže odchyliť vo výške pár eur. Súd vyjadril názor, že žalovaný bol uvedený do omylu, čo bolo preukázané. Z vyjadrení a výpovedí žalovaného je zrejmé a bolo to preukázané aj svedkyňou, že žalovaný je v danej oblasti neskúsený, prípadne, ľahkomyselný a že absolútne dôveroval žalobcovi z dôvodov, ktoré žalovaný aj svedkyňa uviedli. Je zvláštne tvrdenie súdu o povinnosti bežnej obozretnosti a opatrnosti, eliminovať tak vedomé vyvolanie omylu (klamstvá) a dožadovanie sa tejto obozretnosti a opatrnosti od jednoduchej osoby, avšak v súdnom konaní nemá takúto povinnosť súd aj v prípade, keď je tento klamaný stranou sporu v bežných dostupných okolnostiach. Žalovaný má za to, že je tu daný aj dôvod na odstúpenie od zmluvy podľa § 49 OZ. Súd prvej inštancie v rozsudku vypočítava, čo uviedla svedkyňa o potrebe financií pre rodinu, avšak absentuje v ňom, že svedkyňa aj vyslovene uviedla, že mali finančné problémy a že mali dlhy, úvery, ktoré potrebovali vyplatiť. Tak ako svedkyňa, tak aj žalovaný uviedli, že dané peniaze potrebovali. Nízka kúpna cena nie je dôvodom na odstúpenie od zmluvy, resp. nespôsobuje neplatnosť zmluvy. Neplatnosť by to spôsobovalo, ak by to bolo v súvislosti s konaním priečiacim sa dobrým mravom, čo v tomto prípade bolo preukázané. Žalovaný nesúhlasí ani s tvrdením súdu, že to bol žalovaný, ktorý navrhol dohodnutú kúpnu cenu. Je to skresľujúce tvrdenie, ktoré je pre žalovaného negatívne. Bol to žalobca, ktorý si vyhľadal žalovaného, tento mal záujem o kúpu pozemkov, nie žalovaný, žalovaný prezentoval stav trhovej ceny a ponúkol kúpnu cenu. Žalovaný len skúsil, ako sa bežne robí, navýšiť cenu, ktorá bola akceptovaná. Nemožno z takéhoto počínania žalovaného definovať ako toho, kto navrhol kúpnu cenu.

S poukazom na vyššie uvedené žalovaný navrhol, aby Krajský súd v Trenčíne napadnutý rozsudok Okresného súdu Trenčín zrušil a žalobu zamietol a žalovanému priznal nárok na náhradu trov konania vo výške 100%. K odvolaniu predložil územný plán mesta Trenčín, odhad trhovej hodnoty nehnuteľnosti zo dňa 27.12.2022, vypracovaný realitnou a developerskou spoločnosťou Trenčín.

9. V doplnenom podaní k odvolaniu zo dňa 29.12.2022 žalovaný poukázal na odôvodnenie odvolacieho súdu v predmetnom konaní v časti aplikácie ust. § 137 písm. d/CSP a osobitného predpisu § 34 ods. 2 kat. zákona č. 162/1995 Z.z. o Katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam so záverom, že ak súd rozhodol o neplatnosti právneho úkonu, okresný úrad vyznačí stav pred týmto právnym úkonom. V danom prípade, ak by žalobca uspel, okresný úrad nebude vyznačovať stav pred týmto úkonom, keďže tu bol vlastníkom žalovaný. Predmetné súdne rozhodnutie sa nebude zapisovať do katastra, nebude dôvodom nadobudnutia vlastníckeho práva, ktorým bude zmluva, ktorá sa bude zapisovať. Uvedené by bolo možné aplikovať v prípade, ak by už došlo k uskutočneniu vkladu, bol by zapísaný nový vlastníkom a určovacou žalobou by sa svojho práva domáhal bývalý vlastníkom. Namietal závery odvolacieho súdu, keď § 34 ods. 2 katastrálneho zákona je potrebné považovať za osobitný predpis vzhľadom k § 137 písm. d/ CSP. Odvolateľ vo vzťahu k tejto otázke zopakoval svoje tvrdenia tak, ako v podanom odvolaní. Rozhodnutím súdu nedôjde k vzniku, zmene ani zániku práv, ktoré by sa zapisovali a katastrálny úrad bude pokračovať vo vkladovom konaní. Okresný úrad, katastrálny odbor jasne uviedol, aký proces a aké zákonné ustanovenie by použil v prípade úspechu žalobcu- § 31 ods.1, 3 príp. 31a,31b ods. 1 katastrálneho zákona a postup podľa § 34 ods. 2 katastrálneho zákona. Súčasne žalovaný predložil odpoveď A. H. I., katastrálny odbor zo dňa 28.12.2022, z ktorej vyplýva, že po právoplatnom rozhodnutí súdu o neplatnom odstúpení od kúpnej zmluvy, ktorá ešte nebola zavkladovaná, bude príslušný orgán katastra pokračovať v konaní o povolenie vkladu práva do katastra a postupom podľa § 31 ods.1 a 3, príp. § 31a, resp. §31b ods. 1 katastrálneho zákona. Ust. § 34 ods. 2 katastrálneho zákona sa uplatňuje v katastrálnom konaní o vykonanie zápisu práva záznamom, napr. v prípade rozhodnutia súdu, ktorým určil neplatnosť zmluvy už predtým zavkladovanej.

10. Žalobca v písomne podanom vyjadrení k odvolaniu žalovaného uviedol, že rozsudok súdu prvej inštancie je správny a v súlade so zákonom. Súd počas celého konania prihliadal v zmysle

§ 161 CSP na to, či sú splnené procesné podmienky, žiadnym procesným postupom žalovanému neznemožňoval, aby uskutočňoval jemu patriace procesné práva, konanie nemá žiadnu vadu, vykonal všetky navrhnuté dôkazy potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností. Žalobca sa podanou žalobou domáhal určenia neplatnosti jednostranného odstúpenia žalovaného zo dňa 28.8.2018 od kúpnej zmluvy, uzatvorenej dňa 2.8.2018 v zmysle § 137 písm. c/ CSP. Žalobca tvrdil naliehavý právny záujem na určení neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy, pričom doteraz nie je skončené konanie o návrhu na vklad vlastníckeho práva. Žalobca má naliehavý právny záujem na určení, či tu právo je, alebo nie je vtedy, ak je tvrdené právo neisté alebo ohrozené za predpokladu, že vyhovujúcim určovacím rozsudkom možno túto neistotu alebo ohrozenie odstrániť / rozsudok Najvyššieho súdu SR zo dňa 27.5.2009, sp. zn. 2 Obo 10/2009,

2 Obo 11/2009/. Tvrdenie žalovaného, že podaná žaloba neodstráni a nevyrieši spornosť a v prípade úspechu žalobcu, nič nebráni žalovanému v tom, aby znovu odstúpil od kúpnej zmluvy, nie je v súlade so zákonom. V takom prípade by išlo o prekážku rozsúdenej veci /uznesenie Najvyššieho súdu SR zo dňa 20.10.2011, sp. zn. 5 Cdo/280/2010/. Ak by žalovaný opätovne odstúpil od zmluvy, resp. ak by podal určovaciu žalobu, tak v tomto prípade by musel súd žalobu zamietnuť. V danom prípade žalovaný listom zo dňa 28.8.2018 odstúpil od kúpnej zmluvy poukazom na § 48 Občianskeho zákonníka /bez uvedenia konkrétneho dôvodu/, v zmysle ktorého je možné odstúpiť od zmluvy len, ak je to v zákone ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté. V tomto prípade ani jeden znak nebol naplnený. Poukaz žalovaného na rozhodnutia najvyššieho súdu nie je dôvodný. Rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 6Cdo/15/2017 sa týka naliehavého právneho záujmu a nie § 137 písm. d/ CSP, keď rozhodnutie bolo zrušené a vrátené na ďalšie konanie, pričom riešilo negatívne určenie vlastníckeho práva, keď už došlo k zápisu vlastníckeho práva do katastra. Rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 5Obo/12/2018-23.5.2019 rieši neplatnosť právneho úkonu, keď už došlo k zápisu do katastra. Uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 4Cdo/17/2019 z 29.1.2020 – dovolanie odmietnuté- riešila sa otázka neplatnosti odstúpenia od zmluvy a právny záujem určovacej žaloby podľa § 80 písm. c/ OSP, resp. podľa § 137 písm. c/ CSP. Žalobca poukázal aj na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 1Cdo/208/2018- 26.6.2019, ktorý riešil odstúpenie od zavkladovanej zmluvy. Pokiaľ žalovaný vo svojom odvolaní poukazuje na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 9Cdo/7/20216 – 14.4.2021, tak v danom rozhodnutí, čo už žalovaný neuvádza, je uvedené, že ak určovacia žaloba vytvára pevný základ pre právny vzťah účastníkov sporu, je prípustná napriek tomu, že je možná i iná žaloba /rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 5Cdo/31/2011-6.12.2012/. Ďalej žalovaný poukázal na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 9Cdo/7/2021, ktorý vyhodnotil, že pri striktnom formalistickom výklade § 137 písm. d/ CSP by kupujúci nemal možnosť domáhať sa ochrany svojho vlastníckeho práva. Žaloba o určenie neplatnosti odstúpenia od zmluvy by mala byť prípustná z dôvodu, že v opačnom prípade by kupujúci nemal žiadny účinný procesný nástroj na ochranu svojho práva, došlo by k odňatiu spravodlivosti. Okruh žalôb v CSP je uvedený len demonštratívne, teda nemožno namietat neprípustnosť takejto žaloby. V zmysle uznesenia Najvyššieho súdu SR sp. zn. 7Cdo/268/2019-25.11.2020 je potrebné rozlišovať okamih, kedy dôjde k odstúpeniu od zmluvy. Ak dôjde k odstúpeniu od zmluvy predtým, ako katastrálny úrad rozhodne o povolení vkladu vlastníckeho práva, kupujúci by mal podať žalobu o určenie neplatnosti odstúpenia od zmluvy. Ak dôjde k odstúpeniu od zmluvy po tom, čo je kupujúci zapísaný ako vlastníčnosť, mal by podať žalobu o určenie vlastníckeho práva. Okruh žalôb je uvedený len demonštratívne, z uvedeného nemožno namietat neprípustnosť takejto žaloby. Ak určovacia žaloba vytvára pevný základ pre právny vzťah účastníkov sporu, je prípustná aj napriek tomu, že je možná i iná žaloba. Ustanovenie § 137 zakotvuje pozitívnoprávne členenie súkromnoprávných žalôb na viaceré druhy uvedené v písm. a/ - d/ ako i inú žalobu v § 137 neuvadenú. Odstúpiť od kúpnej zmluvy možno iba za podmienok uvedených v § 48 a § 49 Občianskeho zákonníka. Odstúpiť možno len od zmluvy platne uzatvorenej. Kúpna zmluva, ktorá je predmetom tohto konania, je platná, pretože obsahuje všetky podstatné náležitosti. Účel kúpy nie je podstatnou náležitosťou kúpnej zmluvy, ktorá by viedla k neplatnosti. Ani nízka kúpna cena nie je dôvodom na odstúpenie od zmluvy. Žalovaný bol v čase uzatvárania zmluvy svojprávny a mal si zväžiť všetky skutočnosti pri uzatváraní zmluvy. Navrhol, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny v zmysle § 387 CSP potvrdil a žalobcovi priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

11. Žalovaný v písomne podanom vyjadrení zo dňa 17.3.2023 uviedol, že žalobca podal žalobu o určenie neplatnosti jednostranného odstúpenia od zmluvy. Odstúpenie je právnou skutočnosťou, pričom žalobca poukazuje na ust. § 137 písm. c/ CSP i napriek tomu, že odvolacím súdom bol tento názor označený ako nesprávny. Rovnako je nesprávny názor žalobcu, že podaná žaloba definitívne odstráni sporné veci a žalovaným uvedený postoj k následným ďalším možným odstúpeniam od zmluvy by zakladal

res iudicata. Ak by žalovaný odstúpil od zmluvy na základe iného právneho dôvodu, išlo by tak o iné skutkové tvrdenia, čo by nemohlo založiť res iudicata a súd by musel znovu rozhodnúť. Navyiac, žalobca sa domáha určenia neplatnosti presne konkrétneho odstúpenia od zmluvy a súd by musel rozhodovať o neplatnosti s iným dátumom aj z iných dôvodov, z konkrétneho odstúpenia. Poukaz žalobcu na ust. § 137 písm. d/ CSP a uvádzanie judikátov nie je dôvodný, keď rozhodnutia vychádzajú z iných skutkových základov. Čo sa týka aplikácie ust. § 137 písm. d/ CSP, nemožno považovať § 34 ods. 2 katastrálneho zákona za osobitný predpis. Ak by sa mal zapísať aktuálny rozsudok súdu prvej inštancie, tak okresný úrad nemôže postupovať podľa § 34 ods. 2 kat. zákona a toto zákonné ustanovenie nie je osobitným predpisom a nemôže byť na neho prihliadané. Ak by súd použil toto ustanovenie postupoval by v rozpore so zákonom. Súd prvej inštancie sa nevysporiadal s výsluchmi žalobcu. Žalobca nevyvrátil tvrdenia žalovaného a svedkyne o procese uzatvorenia kúpnej zmluvy a nevysporiadal sa s tvrdením žalobcu o neplatnosti kúpnej zmluvy podľa § 39 Občianskeho zákonníka. Žalovaný poukázal na neprimeranosť kúpnej ceny, ust. § 151 ods. 1 CSP ako i skutočnosť, že žalobca nerozporoval tvrdenia žalovaného o preukázaní ceny za m2 v danej lokalite. Súd odoprel právo žalovaného účinne sa brániť pred súdom, právo na spravodlivé konanie a rozhodnutie a došlo k porušeniu ústavných práv žalovaného. V ostatnom sa pridržiaval odvolacích dôvodov uvedených v odvolaní a navrhol, aby odvolací súd rozhodol tak, ako v podanom odvolaní.

12. Ďalšie vyjadrenia strany sporu nepodalí.

13. Odvolací súd preskúmal vec v rozsahu podaného odvolania podľa § 379 a § 380 ods. 1, 2 CSP a dospel k záveru, že rozsudok súdu prvej inštancie je potrebné ako vecne správny, za použitia § 387 ods. 1 CSP potvrdiť. Odvolací súd rozhodol bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 385 ods. 1 CSP (a contrario), keďže v danej veci nebolo potrebné zopakovať, alebo doplniť dokazovanie a nariadenie pojednávania nevyžadoval ani dôležitý verejný záujem.

14. V posudzovanej veci súd prvej inštancie určil, že jednostranné odstúpenie od kúpnej zmluvy o prevode nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX pre k.ú. J. uzatvorenej medzi žalobcom ako kupujúcim a žalovaným ako predávajúcim dňa 2.8.2018, ktoré urobil žalovaný listom zo dňa 28.8.2018, je neplatné. Vec právne posúdil podľa ust. § 137 písm. d/ CSP, nakoľko možnosť takéhoto určenia vyplýva z osobitného predpisu, za ktorý považoval ustanovenie § 34 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych práv k nehnuteľnostiam. Pokiaľ žalobca nebol doposiaľ zapísaný ako vlastník nehnuteľností v príslušnom katastri, nemá iný prostriedok právnej ochrany. Následne súd prvej inštancie postupom podľa § 48 ods. 1 Občianskeho zákonníka posudzoval odstúpenie od zmluvy. Prioritne vyhodnotil platnosť kúpnej zmluvy, keď v konaní nebolo zistené, že by tento právny úkon trpel neplatnosťou. Kúpna zmluva obsahuje všetky podstatné náležitosti a to predmet kúpy a kúpnu cenu. Pokiaľ žalovaný namietal neplatnosť kúpnej zmluvy priečiacej sa dobrým mravom v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka z dôvodu nízkej kúpnej ceny ako i skutočnosť, že žalovaný bol uvedený do omylu, súd prvej inštancie skonštatoval, že žalovaný tvrdené skutočnosti v konaní nepreukázal. Žalovaný predložil ponukový inzerát, v ktorom hodnota inzerovaných nehnuteľností mohla byť nadhodnotená, nezodpovedajúca skutočnej hodnote nehnuteľností. Žalovaný po vrátení veci odvolacím súdom znalecké dokazovanie nenavrhol. Následne žalovaný namietal, že kúpna zmluva je neplatná, lebo je úžernícka / § 39a Občianskeho zákonníka/ - uzatvorená v tiesni, za za nápadne nevýhodných podmienok, ktorú skutkovú okolnosť nepreukázal. V konaní predložil inzerát, na ktorý súd prvej inštancie neprihliadal s odôvodnením, že hodnota inzerovaných nehnuteľností mohla byť nadhodnotená, nezodpovedajúca skutočnej hodnote nehnuteľností. Žalovaný sa dovoľával aj relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy z dôvodu omylu v cene nehnuteľností. Žalobca uviedol žalovaného do omylu tvrdeniami o konkurze iných záujemcov o kúpu sporných nehnuteľností, ktoré skutočnosti si žalovaný nepreverenil a bezdôvodne sa spoľahol na pravdivosť tvrdení žalobcu. Žalovaný však zanedbal svoje základné povinnosti pri správe svojho majetku, nekonal starostlivo a preto sa nemôže s úspechom dovoľávať relatívnej neplatnosti právneho úkonu- kúpnej zmluvy, z dôvodu omylu.

15. Odvolateľ (žalovaný) namieta, že neboli splnené procesné podmienky /§ 365 ods. 1 písm. a CSP/, jednak vecnú nesprávnosť tohto rozhodnutia uplatňujúc výslovne dôvody na odvolanie uvedené v ust. § 365 ods. 1, písm. f/, h/, CSP (nesprávne skutkové a právne závery) a posúdiac obsah odvolania tiež uvedené v ust. § 365 ods. 1 písm. b/ resp. d/ CSP (porušenie práva na spravodlivý proces, resp. existencia inej vady, spôsobilej mať za následok nesprávnosť rozhodnutia), naplnenie čoho vzhliadal v tvrdenom nedostatočnom, arbitrárnom odôvodnení napadnutého rozhodnutia, ako aj § 365 ods. 1

písm. e/ CSP /súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností/.

16. Odvolací dôvod uplatnený v zmysle § 365 ods. 1 písm. a /CSP, keď neboli splnené procesné podmienky. Procesné podmienky sú také vlastnosti súdu a subjektov civilného konania, ktoré musia byť splnené na to, aby sa dosiahol cieľ súdneho konania, vyplývajúci zo základných ustanovení civilného sporového poriadku /napr. nedostatok žaloby, právomoc súdu, príslušnosť súdu, procesná subjektivita, procesná spôsobilosť, prekážka začatého konania, prekážka rozsúdenej veci/. Na procesné podmienky prihliada súd kedykoľvek počas konania. S poukazom na odvolacie námietky ako i citované ustanovenie odvolací súd vyhodnotil, že nevzhladol naplnenie tohto odvolacieho dôvodu.

17. Následne odvolací súd skúmal, či vo svetle žalovaným v odvolaní tvrdených skutočností o nedostatočnom, či arbitrárnom odôvodnení rozhodnutia (ne)došlo k naplneniu odvolacieho dôvodu uvedeného v ust. § 365 ods. 1 písm. b/ CSP (porušenie práva na spravodlivý proces), resp. dôvodu uvedeného v ust. § 365 ods. 1 písm. d/ CSP (existencii inej vady spôsobilej mať za následok nesprávnosť rozhodnutia).

18. Pod porušením práva na spravodlivý proces v zmysle uvedeného odvolacieho dôvodu treba rozumieť nesprávny procesný postup súdu spočívajúci predovšetkým v zjavnom porušení kogentných procesných ustanovení, ktoré sa vymyká nielen zo zákonného, ale aj z ústavnoprávneho rámca, a ktoré (porušenie) tak zároveň znamená aj porušenie ústavou zaručených procesných práv spojených so súdnou ochranou práva. Ide napr. o právo na verejné prejednanie sporu za prítomnosti strán sporu, právo vyjadriť sa ku všetkým vykonaným dôkazom, právo na riadne odôvodnenie rozhodnutia, na predvídateľnosť rozhodnutia, na zachovanie rovnosti strán v konaní, na relevantné konanie súdu spojené so zákazom denegatio iustitiae (odmietnutie spravodlivosti).

19. Odôvodňovanie súdnych rozhodnutí je síce nesporne súčasťou práva na spravodlivý súdny proces v zmysle článku 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a slobôd a článku 46 ods. 1 Ústavy SR, avšak len v situácii, keď z odôvodnenia rozhodnutia nemožno zistiť dôvody, pre ktoré bolo (ne)vyhovené uplatnenému nároku, čím je pre účastníkov veľmi obtiažne pochopiť takéto rozhodnutie, nemožno vylúčiť, že rozhodnutie, z ktorého nie je možné aspoň v základných rysoch zistiť, akými úvahami sa súd pri formulovaní výroku spravoval, treba považovať za nepreskúmateľné.

20. Nepreskúmateľnosť rozhodnutia (nedostatok dôvodov) bola už dávnejšou judikatúrou považovaná nie za procesnú vadu konania v zmysle § 389 ods. 1 písm. b/ CSP, ale za tzv. inú vadu konania, (viď R 111/1998), čím sa zaoberalo tiež Občianskoprávne kolégium Najvyššieho súdu Slovenskej republiky na zasadnutí konanom dňa 3. decembra 2015 a prijalo stanovisko, ktoré je publikované v Zbierke stanovísk najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky pod R 2/2016, ktorého právna veta znie: „Nepreskúmateľnosť rozhodnutia zakladá inú vadu konania v zmysle § 241 ods. 2 písm. b/ Občianskeho súdneho poriadku. Výnimočne, keď písomné vyhotovenie rozhodnutia neobsahuje zásadné vysvetlenie dôvodov podstatných pre rozhodnutie súdu, môže ísť o skutočnosť, ktorá zakladá prípustnosť dovolania podľa § 237 ods. 1 písm. f/ Občianskeho súdneho poriadku“, vychádzajúc z ktorého teda len výnimočne, keď písomné vyhotovenie rozhodnutia neobsahuje zásadné vysvetlenie dôvodov podstatných pre rozhodnutie súdu, môže ísť o skutočnosť, ktorá zakladá dôvod na odvolanie spočívajúci v porušení práva na spravodlivý proces (predtým v odňatí možnosti účastníkovi konať pred súdom) uvedeným v ust. § 365 ods. 1 písm. b/ CSP, inak ide o tzv. inú vadu konania (§ 365 ods. 1 písm. d/ CSP), v súvislosti s čím je potrebné vždy skúmať mieru (intenzitu) nepreskúmateľnosti, ktorou táto vada poškodí účastníka konania na jeho ústavných právach, teda v každej konkrétnej veci individuálne zodpovedať otázku, do akej miery možno nepreskúmateľnosť rozhodnutia posudzovať ako tzv. inú vadu a do akej miery ho možno posudzovať ako odňatie možnosti konať pred súdom, resp. porušenie práva na spravodlivý proces.

21. Preskúmaním obsahu spisu a odôvodnenia napadnutého rozhodnutia, odvolací súd nevzhladol dôvodnosť jednak pre uplatnenie druhej vety citovaného stanoviska R 2/2016, ktorá pripúšťa, že „celkom výnimočne sa v praxi môže vyskytnúť prípad, v ktorom písomné vyhotovenie rozhodnutia nebude obsahovať ani len zásadné vysvetlenie dôvodov podstatných pre rozhodnutie súdu“, čím z

hľadiska tvrdenej vady odôvodnenia rozsudku nedošlo k takému nesprávnemu procesnému postupu, ktorý by znemožnil účastníkom uskutočňovať im patriace procesné práva v takej miere, že by došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces za súčasného záveru, že odôvodnenie napadnutého rozhodnutia rovnako netrpí ani takými nedostatkami, ktoré by boli spôsobilé k záveru o existencii tzv. inej vady konania, následkom ktorej by rozhodnutie vo veci bolo nesprávnym (dôvod na odvolanie uvedený v ust. § 365 ods. 1 písm. d/ CSP).

22. V posudzovanej veci súd prvej inštancie v odôvodnení svojho rozhodnutia dal v princípe odpoveď na všetky zásadné právne a skutkovo relevantné otázky, súvisiace s predmetom súdnej ochrany a obrany proti nej. Odôvodnenie rozhodnutia tvorí dostatočný podklad pre uskutočnenie prieskumu v odvolacom konaní, v parametroch daných ust. § 220 ods. 2 CSP, pričom odvolací súd nezistil, že by tieto závery boli zjavne neodôvodnené, či neakceptovateľné, nevyplýva z nich ani jednostrannosť, alebo taká aplikácia príslušných ustanovení všeobecne záväzných právnych predpisov, ktorá by bola popretím ich podstaty a zmyslu. Obsah spisového materiálu v predmetnom súdnom konaní zároveň pripúšťa interpretáciu faktov a posúdenie relevantných právnych otázok tak, ako sú v posudzovanej veci prezentované súdom prvej inštancie. Skutočnosť, že odvolateľ sa s názorom súdu prvej inštancie nestotožňuje, nemôže sama o sebe viesť k záveru o neodôvodnenosti rozhodnutia súdu prvej inštancie.

23. Rozhodnutie súdu prvej inštancie tiež nemožno podľa odvolacieho súdu považovať za arbitrárne, ku ktorému záveru by bolo možné dospieť len v prípade, ak by sa súd v odôvodnení obmedzil len na všeobecné konštatovanie, že argumenty účastníka sú nesprávne bez vysvetlenia dôvodu takéhoto záveru, o ktorý prípad však v posudzovanej veci nešlo. Je potrebné si však uvedomiť, že len čím je dôkladnejšia a podrobnejšia je argumentácia účastníka konania (samozrejme ak má pre vec podstatný význam), tým dôkladnejšia musí byť aj argumentácia súdu, ktorou predložené argumenty spochybňuje alebo vyvracia.

24. Nedôvodne teda tiež žalovaný tvrdí, že súd prvej inštancie sa nevysporiadal dostatočne so všetkou argumentáciou, pretože všeobecný súd nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené účastníkom, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam (rozhodnutia Ústavného súdu Slovenskej republiky vo veciach sp. zn. IV. ÚS 115/03 či sp. zn. III. ÚS 60/04), čo plne dopadá tiež na odôvodnenie rozhodnutia odvolacieho súdu. Túto požiadavku zvyrazňuje vo svojej judikatúre aj Európsky súd pre ľudské práva (napr. Georgidias v. Grécko z 29. mája 1997, Recueil III/1997). Európsky súd pre ľudské práva pripomína, že právo na spravodlivý súdny proces nevyžaduje, aby súd v rozsudku reagoval na každý argument prednesený v súdnom konaní, rozsah povinnosti odôvodniť súdne rozhodnutie sa môže meniť podľa povahy rozhodnutia a musí byť analyzovaný s ohľadom na okolnosti každého prípadu. Stačí teda, aby reagoval súd na ten argument (argumenty), ktorý je z hľadiska výsledku súdneho rozhodnutia považovaný za rozhodujúci (napr. rozsudok vo veci Ruiz Torija c. Španielsko a Hiro Balani/Španielsko, oba z 9. decembra 1994, Annuaire, séria A č. 303 A a č. 303 B) k naplneniu čoho v posudzovanej veci došlo.

25. Vo vzťahu k ďalším tvrdeniam žalovaného odvolací súd uvádza, že do obsahu základného práva podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy a práva na spravodlivý proces podľa čl. 6 ods. 1 Dohovoru nepatrí právo sa dožadovať navrhnutého spôsobu hodnotenia vykonaných dôkazov (porovnaj I. ÚS 97/97), či právo na ním požadované právne posúdenie a právo na spravodlivý súdny proces podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy neznamená ani právo na to, aby bol účastník konania pred všeobecným súdom úspešný, teda, aby bolo rozhodnuté v súlade s jeho požiadavkami, resp. s jeho právnymi názormi. Neúspech v súdnom konaní nie je možné považovať za porušenie základného práva. Je v právomoci všeobecných súdov vykladať a aplikovať zákony (I. ÚS 50/04).

26. V súhrne tak žiadna z odvolacích námietok produkovaných žalovaným, nebola spôsobilou k naplneniu odvolacieho dôvodu uvedeného v ust. § 365 ods. 1 písm. b/ CSP.

27. Podľa ust. § 365 ods. 1 písm. e/ CSP, súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností. V tomto prípade ide o vadu skutkovú, keď strana navrhla dôkaz, ktorý je potrebný na zistenie rozhodujúcich skutočností, ale súd prvej inštancie takýto dôkaz nevykonal. Vo vzťahu k tomuto odvolaciemu dôvodu sa odvolací súd vyjadrí v bode 58. svojho rozhodnutia.

28. Ďalej vychádzajúc z obsahu odvolania žalovaný namietal nesprávnosť skutkových a právnych záverov, na ktorých založil svoje rozhodnutie súd prvej inštancie (odvolacie dôvody uvedené v ust. § 365 ods. 1 písm. f/ a h/ CSP.

29. Pokiaľ ide o odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. f/ CSP, podstata tohto odvolacieho dôvodu spočíva predovšetkým v nesprávnom postupe súdu prvej inštancie pri hodnotení výsledkov dokazovania. Dôsledkom toho je, že súd berie do úvahy skutočnosti, ktoré z dôkazov nevyplývajú, alebo neboli účastníkmi prednesené, prípadne, že neprihliada na skutočnosti, ktoré boli preukázané, alebo vyplývajú z prednesov účastníkov. Nesprávne skutkové zistenia môžu byť aj výsledkom logických rozporov pri hodnotení dôkazov s osobitným zreteľom na závažnosť, zákonnosť a pravdivosť získaných poznatkov.

30. Za skutkové zistenia, ktoré nemajú oporu vo vykonanom dokazovaní sa považuje taký výsledok hodnotenia dôkazov súdom, ktorý nezodpovedá postupu vyplývajúcejmu z ust. § 191 CSP. Podľa citovaného ustanovenia hodnotí súd dôkazy podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti, pričom prihliada na všetko, čo vyšlo počas konania najavo. Nesprávne hodnotenie dôkazov by bolo možné vytknúť súdu prvej inštancie v prípade, ak by zobral do úvahy skutočnosti, ktoré z vykonaných dôkazov alebo prednesov účastníkov nevyplývajú, ani inak nevyšli v konaní najavo, prípadne, že by si nepovšimol rozhodné skutočnosti, ktoré boli vykonanými dôkazmi preukázané, alebo vyšli v konaní najavo, prípadne preto, že pri hodnotení dôkazov, poprípade poznatkov, ktoré vyplývajú z prednesov strán, alebo vyšli najavo inak z hľadiska ich závažnosti, zákonnosti, pravdivosti alebo vierohodnosti je logický rozpor, alebo ak hodnotenie dôkazov odporuje citovanému zákonnému ustanoveniu.

31. Nesprávny skutkový záver je spôsobilým odvolacím dôvodom vtedy, keď súd prvej inštancie nepostupuje pri hodnotení dôkazov podľa § 191 CSP. Dôkazy súd hodnotí podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti, pričom starostlivo prihliada na všetko, čo vyšlo počas konania najavo. Pri hodnotení dôkazov v súdnom konaní platí zásada voľného hodnotenia dôkazov súdom z hľadiska ich pravdivosti a dôležitosti pre rozhodnutie. Nesprávne hodnotenie dôkazov by bolo možné vytknúť súdu prvej inštancie len v prípade, ak by vzal do úvahy skutočnosti, ktoré z vykonaných dôkazov, alebo prednesov účastníkov nevyplývajú, ani inak nevyšli v konaní najavo, prípadne, že by si nepovšimol rozhodné skutočnosti, ktoré neboli vykonanými dôkazmi preukázané, alebo vyšli v konaní najavo, prípadne preto, že v hodnotení dôkazov, či poznatkov, ktoré vyplývajú z prednesov strán, alebo vyšli najavo inak z hľadiska ich závažnosti, zákonnosti, pravdivosti alebo vierohodnosti, je logický rozpor.

32. Nesprávne právne posúdenie veci je spôsobilým odvolacím dôvodom vtedy, keď súd pochybí pri aplikácii práva na zistený skutkový stav, teda prípad, kedy bol skutkový stav posúdený podľa iného právneho predpisu, než ktorý správne mal byť použitý, alebo ak síce bol aplikovaný správne určený právny predpis, ale súd ho nesprávne interpretoval (nesprávne vyložil podmienky všeobecne vyjadrené v hypotéze právnej normy a v dôsledku toho nesprávne aplikoval vlastné pravidlo, stanovené dispozíciou právnej normy).

33. Vyššie uvedené odvolacie námietky odvolateľa, vyhodnotil odvolací súd ako neopodstatnené, bez opory v zistenom skutkovom stave a v následnom právnom posúdení veci súdom prvej inštancie. Preskúmaním obsahu spisu odvolací súd zistil, že súd prvej inštancie vychádzajúc z precízne zisteného skutočného stavu veci, keď vyvodil správne právne závery, vychádzajúc z ktorých posúdil predmetný návrh. Svoje rozhodnutie súd prvej inštancie tiež dostatočne odôvodnil, v súlade s požiadavkami uvedenými v ust. § 220 ods. 2 CSP. Odvolací súd nezistil dôvod na to, aby sa odchýlil od logických argumentov a relevantných právnych záverov, spolu so správnou citáciou dotknutých právnych noriem obsiahnutých v odôvodnení napadnutého rozsudku súdu prvej inštancie, ktoré vytvárajú dostatočné právne východiská pre jeho potvrdenie. Súčasne sa stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozsudku, konštatuje správnosť jeho dôvodov a v podrobnostiach naň odkazuje (§ 387 ods. 2 CSP), aby nadbytočne neopakoval pre účastníkov známe fakty posudzovanej veci spolu s právnymi závermi súdu prvej inštancie.

34. Ťažisko odvolacích námietok žalovaného spočíva v nesprávnej aplikácii ust. § 137 písm. d/ CSP súdom prvej inštancie, ako i nesprávne skutkové závery pri určení výšky kúpnej ceny poukazom na dôvod uzatvorenie kúpnej zmluvy žalobcom, nepreukázanie omylu, tiesne a nápadne nevýhodných podmienok pri uzatvorení predmetnej kúpnej zmluvy, nesplnenie podmienok pre platné odstúpenie od kúpnej zmluvy.

35. Podľa § 137 CSP, 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.

36. Podľa § 31b ods. 1 písm. b/ zákona č. 162/ 1995 Z.z., o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), v znení neskorších zmien, konanie o návrhu na vklad sa zastaví, ak účastník konania odstúpil od zmluvy 10d) pred vydaním rozhodnutia o návrhu na vklad.

37. Podľa § 34 ods. 2 katastrálneho zákona, ak súd rozhodol o neplatnosti právneho úkonu alebo neplatnosti dobrovoľnej dražby, 10ea) okresný úrad vyznačí stav pred týmto právnym úkonom alebo pred dobrovoľnou dražbou; to platí aj vtedy, ak právo k nehnuteľnosti bolo dotknuté ďalšou právnou zmenou a ak je rozhodnutie súdu záväzné pre osoby, ktorých sa táto právna zmena týka. 10eb)

38. V tomto smere odvolací súd poukazuje na svoje skoršie rozhodnutie, č.k.6Co/25/2021-118 zo dňa 28. októbra 2021, od ktorých právnych záverov – bod 20.-26. odôvodnenia ,sa nemieni odkloniť a na ktoré v celom rozsahu poukazuje. Súd prvej inštancie riadiac sa právnym názorom odvolacieho súdu postupoval správne, keď na danú vec aplikoval ust. §137písm. d/ CSP - určenie právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu. Ustanovenie § 137 písm. d) CSP neurčuje, že musí ísť o osobitnú právnu úpravu výslovne (explicitne) pripúšťajúcu možnosť podania žaloby o určenie právnej skutočnosti, ale postačuje, podľa názoru odvolacieho súdu, ak prípustnosť takejto žaloby je vyjadrená v osobitnom ustanovení nepriamo (implicitne), teda ak existuje určité zákonné ustanovenie, z ktorého obsahu možno vyvodíť prípustnosť podania žaloby o určenie právnej skutočnosti. Takýmto osobitným predpisom je ust. § 34 ods. 2 zák. č. 162/1995 Z.z. o Katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon), podľa ktorého ak súd rozhodol o neplatnosti právneho úkonu alebo neplatnosti dobrovoľnej dražby, okresný úrad vyznačí stav pred týmto právnym úkonom alebo pred dobrovoľnou dražbou; to platí aj vtedy, ak právo k nehnuteľnosti bolo dotknuté ďalšou právnou zmenou a ak je rozhodnutie súdu záväzné pre osoby, ktorých sa táto právna zmena týka. Ak súdne rozhodnutie o neplatnosti právneho úkonu týkajúceho sa nehnuteľnosti je podľa aktuálnej právnej úpravy stále zapísateľné do katastra nehnuteľností, znamená to, že daná úprava aj po zmene koncepcie určovacích žalôb akceptuje existenciu súdneho rozhodnutia o neplatnosti právneho úkonu vo vzťahu k nehnuteľnostiam. Takéto súdne rozhodnutie podľa súčasnej procesnoprávnej úpravy môže byť založené len na žalobe o určenie právnej skutočnosti podľa

§ 137 písm. d) CSP a teda môže byť výsledkom konania začatého na základe žaloby podanej podľa tohto ustanovenia a práve preto je potrebné považovať § 34 ods. 2 Katastrálneho zákona za osobitný predpis vo vzťahu k § 137 písm.d) CSP. Uvedené ustanovenie (v prejednávanej veci) súvisí s § 31 ods.1 písm.b) Katastrálneho zákona, podľa ktorého konanie o návrhu na vklad sa zastaví, ak účastník konania odstúpil od zmluvy pred vydaním rozhodnutia o návrhu na vklad. Navyiac , ako to vyplýva z obsahu spisu, A. H. I., katastrálny odbor podaním zo dňa 03.09.2018 vyzval žalobcu, aby sa v lehote 10 dní od doručenia výzvy písomne vyjadril

k odstúpeniu od predmetnej zmluvy. Vlastnou činnosťou súd prvej inštancie zistil, že katastrálne konanie je prerušené, teda pokiaľ súd nerozhodne v zmysle podanej žaloby, A. H. I. katastrálny odbor konanie o návrhu na vklad zastaví, resp. bude pokračovať v konaní

o povolení vkladu do katastra nehnuteľností. Je pritom nepochybné, že A. H. I. nie je orgánom, ktorému by bola zverená právomoc rozhodovať o platnosti či neplatnosti odstúpenia od uzatvorenej kúpnej zmluvy. Takýmto orgánom je jedine súd, čo vyplýva z článku

1 základných princípov Civilného sporového poriadku, podľa ktorého spory vyplývajúce

z ohrozenia alebo porušenia subjektívnych práv prejednáva a rozhoduje nezávislý a nestranný súd, ak taká právomoc nie je zákonom zverená inému orgánu. S odstúpením od zmluvy pritom Katastrálny zákon

v § 31b ods. 1 písm. b) spája významné právne následky. Vychádzajúc z tohto ustanovenia konanie o návrhu na vklad sa zastaví, ak účastník konania odstúpil od zmluvy pred vydaním rozhodnutia o návrhu na vklad. Je tomu tak preto, že odstúpením od zmluvy sa zmluva od počiatku zrušuje a zmluva zanikne (neexistuje). V danom prípade pred vydaním rozhodnutia

o návrhu na vklad žalovaný odstúpil od kúpnej zmluvy a preto vyriešenie otázky platnosti, či neplatnosti tohto právneho úkonu má zásadný význam pre rozhodnutie o návrhu na vklad. Pokiaľ teda nebol doposiaľ žalobca zapísaný ako vlastníik nehnuteľností v príslušnom katastri, nemá iný prostriedok právnej ochrany a nemôže podať žalobu o určenie vlastníckeho práva. Pri určovacích žalobách týkajúcich sa určenia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam je naliehavý právny záujem spravidla daný potrebou zosúladenia skutočného stavu so zápisom vlastníckeho práva v katastri nehnuteľností. Právny záujem, ktorý je podmienkou prípustnosti určovacej žaloby musí byť naliehavý v tom zmysle, že žalobca ním dosiahne odstránenie spornosti

a ochranu svojich práv. Preto je dôležité hlavne to, akého určenia sa žalobca domáha a či požadované určenie vo vzťahu k jeho právu, ktoré je ohrozené, túto spornosť vyrieši. Okolnosti, podľa ktorých žalovaný odstúpil od kúpnej zmluvy pred rozhodnutím o povolení vkladu vlastníckeho práva v prospech žalobcu a žalobca platnosť odstúpenia od zmluvy žalovaným popiera, neosvedčuje naliehavý právny záujem na určení vlastníckeho práva žalobcu

k predmetným nehnuteľnostiam v priebehu doteraz neskončeného konania o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, ktoré je z dôvodu spornosti odstúpenia od kúpnej zmluvy prerušené. Platnosť a účinnosť odstúpenia od kúpnej zmluvy žalovaným je otázkou, ktorá má významný vplyv na prijatie záveru, či naďalej trvajú obligačno-právne účinky kúpnej zmluvy, ktorá je predmetom posudzovania v prerušenom katastrálnom konaní, alebo či došlo k zániku tohto záväzkovo-právneho vzťahu. Žalobca podal správne žalobu o určenie neplatnosti jednostranného právneho úkonu - odstúpenia od zmluvy. Žalobca doposiaľ nenadobudol zatiaľ vlastnícke právo k nehnuteľnostiam podľa § 133 ods. 2 OZ, preto nemôže podať žalobu o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam. Kúpna zmluva o prevode nehnuteľností je síce právnym dôvodom prevodu, sama však prevod vlastníctva nespôsobuje. Ak sa prevádza vlastnícke právo

k nehnuteľnosti zapísanej v katastri nehnuteľností, je právnym spôsobom nadobudnutia vlastníckeho práva vklad do katastra, ktorý sa vykonáva len na základe právoplatného rozhodnutia o povolení vkladu. Tieto vecnoprávne účinky vkladu vlastníckeho práva je potrebné dôsledne odlišovať od obligačno-právnych účinkov platnej a účinnej kúpnej zmluvy. Vecno-právne účinky zmluvy zatiaľ nenastali, keďže obligačno-právne účinky zmluvy sú sporné, preto sa žalobca môže domáhať len určenia existencie tých účinkov zmluvy, ktorých sa spornosť týka. Je pravdou, že v určitom prípade (vydržanie, o určenie, že vec patrí do dedičstva) je prípustná žaloba o určenie vlastníckeho práva aj keď žalobca nebol zapísaný ako vlastníik v príslušnom katastri, ale prejednávaná vec však takouto vecou nie je.

39. Krajský súd v Trenčíne prijal vyššie uvedené závery aj v rozhodnutiach iných odvolacích senátov a to v rozhodnutí zn. 19Co/60/2021 zo dňa 19.01.2022 – určenie neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy v zmysle § 137 písm. d/ CSP , teda určenie právnej skutočnosti vyplývajúca z osobitného predpisu- § 34 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností , pričom uvedené ustanovenie súvisí s § 31b písm. b/ katastrálneho zákona, podľa ktorého konanie o návrhu na vklad sa zastaví, ak účastník konania odstúpil od zmluvy pred vydaním rozhodnutia o návrhu na vklad a v rozhodnutí sp. zn. 19Co/46/2022 zo dňa 29.6.2023 - žaloba o určenie právnej skutočnosti- určenie, že odstúpenie od kúpnej zmluvy je neplatné, je určením právnej skutočnosti v zmysle § 137 písm. d/ CSP a je žalobou prípustnou.

40. Rozhodnutia, na ktoré poukázal odvolateľ vo svojom odvolaní, sú rozhodnutiami dovolacieho súdu, ktoré riešia rôzne konkrétne veci v rôznom materiálnom čase za existencie rôznych skutkových a právnych podmienok, s rôznym predmetom konania nesúvisiacim s danou vecou – rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 8 Sžo 4/2008, 6Sžo/229/2010. Aj ďalšie rozhodnutia nesúvisia s danou vecou, nakoľko v rozhodnutiach najvyššieho súdu bola riešená otázka naliehavého právneho záujmu podľa ust. § 80 písm. c/ OSP - rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 9Cdo/7/2021- dovolací súd zrušil rozhodnutie odvolacieho súdu, nakoľko nedostatočne odôvodnil prípustnosť určovacej žaloby a naliehavý právny záujem o určení neplatnosti odstúpenia od zmluvy o poskytnutí nenávratného finančného príspevku uzatvorenej podľa zákona č. 528/2008 Z. z. s tým, že žaloba bola podaná ešte za účinnosti OSP . Zdôraznil, že nesprávne posúdenie otázky naliehavého právneho záujmu v zmysle, že tento nie je daný, znamená vo svojich dôsledkoch odopretie súdnej ochrany a teda popretie samej podstaty základného práva na súdnu ochranu. Rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 4Cdo/17/2019- najvyšší súd dovolanie odmietol. V predmetnej veci

súdy posudzovali odstúpenie od zámennej zmluvy ako i aplikáciu ust. § 80 písm. c/ OSP, keď žaloba bola podaná ešte za účinnosti Občianskeho súdneho poriadku, rozhodnutie sp.zn. 6Cdo/15/2017- negatívne určenie vlastníckeho práva, naliehavý právny záujem sa posudzoval podľa ust. § 80 písm. c/ OSP, pričom sa riešila otázka duplicity zápisu vlastníckeho práva, rozhodnutie sp. zn. 6Cdo/30/2018- určenie neplatnosti zmlúv o pôžičkách, pričom dovolanie bolo odmietnuté, a naliehavý právny záujem sa posudzoval podľa ust. § 80 písm. c/ OSP, sp.zn. 5Obo/12/2018 - určenie neplatnosti zmluvy o majetkovom vklade a neplatnosti vyhlásenia o nepeňažnom vklade a posúdenie naliehavého právneho záujmu podľa ust. § 80 písm. c/ OSP a sp.zn. 4Cdo/17/2019 - určenie neplatnosti odstúpenia od zámennej zmluvy a rovnako posudzovanie naliehavého právneho záujmu podľa ust. § 80 písm. c/ OSP.

41. V konečnom dôsledku za právne nevýznamné vzhľadom k uvedeným záverom, považoval odvolací súd poukazy žalovaného v odvolaní na rozhodnutia iných odvolacích súdov, týkajúcich sa iných, avšak skutkovo a právne obdobných vecí, pretože rozhodovaním iných odvolacích súdov v preskúmvanej veci Krajský súd v Trenčíne viazaný nie je.

42. Odvolací súd uvádza, že námietka žalovaného, že môže opätovne odstúpiť od kúpnej zmluvy a tým sa nevyrieši spornosť, nie je dôvodná. Súd prvej inštancie správne posudzoval platnosť kúpnej zmluvy uzatvorenej dňa 2.8.2018 ako i odstúpenie od kúpnej zmluvy zo dňa 28.8.2018, ktoré sú predmetom konania a akýkoľvek úkon žalovaného tak, ako to uvádza v podanom odvolaní, je irelevantný pre posúdenie danej veci.

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

44. Podľa § 40a Občianskeho zákonníka, ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa ustanovení § 49a, 140, § 145 ods. 1, § 479, § 589 a § 701 ods. 1 Občianskeho zákonníka, považuje sa právny úkon za platný, pokiaľ sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti právneho úkonu nedovolá. Neplatnosti sa nemôže dovolávať ten, kto ju sám spôsobil. To isté platí, ak právny úkon nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje dohoda účastníkov (§ 40). Ak je právny úkon v rozpore so všeobecne záväzným právnym predpisom o cenách, je neplatný iba v rozsahu, v ktorom odporuje tomuto predpisu, ak sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti dovolá.

45. Podľa § 49a Občianskeho zákonníka právny úkon je neplatný, ak ho konajúca osoba urobila v omyle vychádzajúcom zo skutočnosti, ktorá je pre jeho uskutočnenie rozhodujúca, a osoba, ktorej bol právny úkon určený, tento omyl vyvolala alebo o ňom musela vedieť. Právny úkon je takisto neplatný, ak omyl táto osoba vyvolala úmyselne. Omyl v pohnútku nerobí právny úkon neplatným.

46. Z okolností preskúmvanej veci vyplýva, že strany sporu uzatvorili dňa 2.8.2018 kúpnu zmluvu, predmetom ktorej boli nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva č. XXXX, pre k. ú. J., a to parcely reg. E, parc.č. XXX/X – orná pôda o výmere X.XXX m², parcela reg. E parc. č. XXX/X – orná pôda o výmere XX m², za dohodnutú kúpnu cenu 8.656,- eur. Zo skutkových tvrdení žalovaného vyplýva, že žalovaný spochybňuje neprimerane nízku kúpnu cenu, konanie žalobcu pre rozpor s dobrými mravmi.

47. V zmysle citovaného zákonného ustanovenia má omyl konajúceho za následok neplatnosť právneho úkonu vtedy, ak bol podstatný (rozhodujúci pre uskutočnenie právneho úkonu konajúceho) a súčasne za predpokladu, že druhý účastník právneho úkonu omyl konajúceho vyvolal alebo o ňom (t.j. o omyle a nie o skutočnosti, ktorá bola pre uskutočnenie právneho úkonu rozhodujúca), hoci ho sám nevyvolal, so zreteľom ku všetkým okolnostiam musel vedieť. Vo vzťahu k v poradí druhému predpokladu rozlišuje zákon dve situácie – jednak ide o situáciu, kedy druhý účastník omyl vyvolal a potom o situáciu, kedy druhý účastník musel o omyle konajúceho vedieť; obe situácie z hľadiska právnej relevancie sú rovnocenné a stačí, ak je daná jedna z nich. Omyl je vyvolaný druhým účastníkom vtedy, ak tento účastník bez úmyslu uviesť mýliaceho sa účastníka do omylu, vznik omylu spôsobil, napr. uvedením nepravdivých skutočností, ktoré boli pre utváranie vôle konajúcej osoby rozhodujúce. O prípad, kedy omyl musel byť druhému účastníkovi známy, ide vtedy, keď druhý účastník buď omyl poznal alebo vzhľadom k okolnostiam musel poznať a mýliaceho sa na jeho omyl neupozornil. Pre úplnosť treba uviesť, že tretím prípadom neplatnosti právneho úkonu pre omyl je prípad, kedy bol omyl druhým účastníkom vyvolaný úmyselne (ľst'ou), pričom zákon nevyžaduje, aby v tomto prípade išlo o omyl

podstatný (§ 49a veta druhá Občianskeho zákonníka). Právne následky omylu sú teda spojené len s určitým kvalifikovaným (právne významným) omylom. Iný omyl právne následky nevyvolá a ide na ľarchu myliaceho sa účastníka. Právne významný je omyl vtedy, ak je tento omyl skrytý, teda účastník konajúci v omyle o ňom nevie a druhý účastník sa na vzniku takéhoto omylu podieľal. Zároveň treba uviesť, že § 49a Občianskeho zákonníka však nemožno vykladať tak, že na jeho základe osoba dovolávajúca sa omylu, je zbavená povinnosti podľa okolností konkrétneho prípadu sama si zabezpečiť objektívne informácie o okolnostiach, resp. skutočnostiach, ktoré táto osoba považuje za rozhodujúce pre uskutočnenie zamýšľaného právneho úkonu. Zanedbanie požiadavky okolnostiam primeranej starostlivosti konajúcej osoby zabezpečiť si zodpovedajúce odborné informácie pre posúdenie existencie predpokladov, ktoré sú pre ňu z hľadiska uvažovaného právneho úkonu významné (resp. rozhodné), je spôsobilé potom spochybniť možnosť účinne sa v zmysle § 49a Občianskeho zákonníka dovoliť týmto konaním ovplyvneného omylu. V takomto prípade je treba, ak sa konajúca osoba omylu v zmysle § 49a Občianskeho zákonníka dovoláva podľa § 40a tohto zákona zväziť, či sa tu jedná o tzv. omyl ospravedlniteľný, či naopak o omyl neospravedlniteľný. O ospravedlniteľný omyl, ktorým je pravidelne omyl konajúcej osoby týkajúci sa skutkových okolností (error facti), potom nepochybne nejde vtedy, ak mala konajúca a omylu sa dovolávajúca osoba možnosť takémuto omylu sa vyhnúť vlastnou starostlivosťou pri poznaní rozhodujúcich skutočností právneho úkonu. Nemožno totiž akceptovať možnosť, že by sa bolo možné účinne dovoliť neplatnosti pre omyl podľa § 49a Občianskeho zákonníka za situácie, kedy by omylu sa dovolávajúca osoba zanedbala objektívne existujúcu možnosť presvedčiť sa o pravom stave veci a bez príčiny sa vo svojom úsudku nechala mylne ovplyvniť prípadnými dojmami alebo náznakmi riešenia zamýšľaného právneho úkonu. Ospravedlniteľným je pritom len taký omyl, ku ktorému došlo napriek tomu, že konajúca (myliaca sa osoba) postupovala s obvyklou mierou opatrnosti, teda vyvinula obvyklú starostlivosť, ktorú možno so zreteľom k okolnostiam konkrétneho prípadu od každého vyžadovať, aby sa takému omylu vyhol, ide teda o situáciu, ak nemohla konajúca postupovať s obvyklou mierou opatrnosti (potom, čo by vyvinula obvyklú starostlivosť), ktorú od nej možno požadovať.

48. Vychádzajúc z čl. 8 CSP strany sporu sú povinné označiť skutkové tvrdenia dôležité pre rozhodnutie vo veci a podoprieť svoje tvrdenia dôkazmi, a to v súlade s princípom hospodárnosti a podľa pokynov súdu. V zmysle § 149 až § 154 CSP strany sporu majú povinnosť pravdivo a úplne uvádzať podstatné a rozhodujúce skutkové tvrdenia týkajúce sa sporu, tieto skutkové tvrdenia ako aj návrhy na vykonanie dôkazov o nich sú prostriedkami procesného útoku, resp. obrany a ako také musia byť stranami sporu uplatnené včas, najneskôr do vyhlásenia uznesenia, ktorým sa dokazovanie končí. Z uvedeného vyplýva, že medzi základné povinnosti strán sporu teda patrí v konaní povinnosť tvrdenia (bremeno tvrdenia) a dôkazná povinnosť, ktoré si však strany musia splniť do určitého okamihu konania /do vyhlásenia uznesenia o skončení dokazovania konajúcim súdom/.

49. Vzhľadom na vyššie uvedené odvolací súd uvádza, že základnou povinnosťou žalovaného v civilnom súdnom konaní je povinnosť tvrdenia a dôkazná povinnosť. Žalovaný je nielen povinný tvrdiť skutkové okolnosti, z ktorých svoj nárok odvodzuje a ktoré sú určené obsahom hmotnoprávnej normy, ale je zároveň povinný označiť a predložiť súdu dôkazy na preukázanie pravdivosti svojich tvrdení. Treba zdôrazniť, že obsah dôkaznej povinnosti, ako povinnosti označiť a predložiť dôkazy, nie je totožný s pojmom dôkazného bremena. Dôkazné bremeno predstavuje súhrn pravidiel umožňujúcich súdu rozhodnúť vo veci, ak nastane stav tzv. objektívnej neistoty nazývaný aj „non liquet“ („nie je jasné“), ktorý nedovoľuje súdu rozhodnúť v súlade s hmotnoprávnym stavom, pretože výsledky vykonaného dokazovania nedávajú súdu podklad pre prijatie záveru či už o pravdivosti alebo nepravdivosti tvrdení strany sporu, prípadne je tento stav dôsledkom nepredloženia dôkazov alebo situáciou, kedy sa strana sporu dostáva do dôkaznej núdze. Ide v podstate o procesnú zodpovednosť strany sporu za to, že v konaní neboli preukázané jej tvrdenia a že z tohto dôvodu muselo byť rozhodnuté o veci samej v jej neprospech (L. P., Důkazní břemeno v civilním soudním řízení, 1. vydání, Brno, Masarykova Univerzita v Brně, 1995). Pokiaľ ale súd na základe vykonaných dôkazov zistí skutkový stav a v rámci voľnej úvahy dospeje k záveru o pravdivosti alebo nepravdivosti tvrdení strany v spore, rozhodne vo veci samej na základe zisteného skutkového stavu, t.j. neuplatnia sa pravidlá dôkazného bremena.

50. Dôsledky neunesenia dôkazného bremena vyplývajú zo samotného rozdelenia dôkazného bremena medzi stranami v spore, ktoré vychádza z teórie preukazovania skutočností právo zakladajúcich. Každá strana tvrdí a dokazuje tie skutkové okolnosti, z ktorých jej právo vyplýva a protistrana naopak tvrdí a dokazuje skutočnosti, ktoré toto právo vylučujú alebo zabraňujú jeho uplatniteľnosti. Dôsledky

neunesenia dôkazného bremena sa potom riadia jednoduchým pravidlom neúspechu v spore stíhajúcim tú stranu, ktorá bola zodpovedná za preukázanie práva v jej prospech.

51. Súd prvej inštancie v bode 22. a 23. a nasl. svojho rozhodnutia komplexne, dôsledne a precízne vyhodnotil všetky námietky žalovaného a vyvodil aj správne právne závery. Žalovaný predostrel v odvolaní námietky, s ktorými sa vysporiadal súd prvej inštancie a na ktoré odvolací súd poukazuje.

52. Súd prvej inštancie posudzoval dovolanie sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu- kúpnej zmluvy pre omyl v cene nehnuteľnosti, keď žalovaný sa na základe tvrdení žalobcu domnieval, že navrhovaná kúpna cena je trhová v danej lokalite, pričom iní záujemcovia o kúpu nehnuteľnosti sú v konkurze. V konaní bolo preukázané svedeckou výpoveďou svedkyne L. F. a žalovaného, že žalobca uviedol žalovaného do omylu tvrdeniami o konkurze iných záujemcov o kúpu sporných nehnuteľností skonštatovaním, že ust. § 49a Občianskeho zákonníka nemožno vykladať tak, že osoba, ktorá sa omylu dovoľáva, je zbavená povinnosti sama si, podľa okolností konkrétneho prípadu, zabezpečiť objektívne informácie o okolnostiach, ktoré považuje táto osoba za rozhodujúce pre uskutočnenie zamýšľaného právneho úkonu a bez príčiny sa vo svojom úsudku nechala mylne ovplyvniť. Žalovaný si však tvrdené skutočnosti žalobcu o konkurze iných záujemcov nepreveril a naliehanie zo strany žalobcu na uzatvorenie zmluvy žalovaný nepreukázal. Závery súdu prvej inštancie sú aj v tejto časti správne, keď žalovaný mal možnosť si informáciu žalobcu overiť a tým odstrániť prípadnú neistotu, čo však neurobil. Žalovaný zanedbal objektívne existujúcu možnosť zistiť si v prípade nejasností potrebné údaje o iných záujemcoch, ak ich považoval za podstatné tak, ako to tvrdil v priebehu konania, nepostupoval v súlade s obvyklou mierou opatrnosti a nevyvinul obvyklú starostlivosť, ktorú možno so zreteľom k okolnostiam prípadu od neho vyžadovať, aby sa vyhol omylu v skutkových okolnostiach.

53. Rovnako mal žalovaný postupovať a to s obvyklou starostlivosťou pri určení výšky kúpnej ceny, keď si žalovaný informácie nepreveril a spoľahol sa na tvrdenie žalobcu. Žalovaný v podanom odvolaní sám uviedol, že skúsil tak, ako sa bežne robí, navýšiť cenu, ktorá bola akceptovaná, pričom z tohto počínania žalovaného nemožno definovať, kto kúpnu cenu navrhol. Už len z tohto postoja žalovaného jednoznačne vyplýva, že si určil výšku kúpnej ceny, ktorú sa snaží spochybňovať účelovými tvrdeniami. Predmetné konanie trvá viac ako 5 rokov a žalovaný bol v konaní pasívny, nepreukázal skutočnú kúpnu cenu prevádzaných nehnuteľností tak, ako to v priebehu konania tvrdil. Zanedbal požiadavku okolnostiam primeranej starostlivosti zabezpečiť si zodpovedajúce odborné informácie pre posúdenie výšky kúpnej ceny, ktoré boli významné v danej veci, preto sa žalovaný nemôže dôvodne odvolávať, že konal v omyle. Ust. § 49a Občianskeho zákonníka nemožno vykladať tak, že na jeho základe osoba dovoľávajúca sa omylu, je zbavená povinnosti podľa konkrétnych okolností sama si zabezpečiť objektívne informácie o okolnostiach, resp. skutočnostiach, ktoré táto osoba považuje za rozhodujúce. Žalovaný v konaní neunesol dôkazné bremeno, keď v konaní bol pasívny a nepreukázal, že by hodnota sporných nehnuteľností bola neprimerane vysoká oproti kúpnej cene, za ktorú nehnuteľnosti predal žalobcovi. Pokiaľ odvolateľ namietal, že v danom prípade musí protistrana dokazovať nepravdivosť tvrdení a povinnú obozretnosť a opatrnosť vykonávať za súd, pričom by bolo nad mieru nespravodlivé žiadať obozretnosť od osoby v rámci medziľudských vzťahov a nežiadať takúto obozretnosť od súdu, odvolací súd už vyššie uviedol, že žalovaný zanedbal primeranú starostlivosť, bez zabezpečenia zodpovedných odborných informácií, ktorú nie je možné prenášať na súd, ktorý by porušil jednu zo základných princípov civilného sporového poriadku a to rovnosť strán v spore. Námietka žalovaného, že súd si sám vyhodnotil inzerát predložený žalovaným v konaní, pričom tento vyhodnotil aj po odbornej stránke, nie je dôvodná. V konaní žalovaný iný dôkaz nenavrhol, nepreukázal tvrdené skutočnosti o skutočnej výške sporných nehnuteľností. Súd prvej inštancie, postupom podľa ust. 191 ods. 1 CSP, vyhodnotil správne predložený inzerát žalovaným, keď uzavrel, že v inzeráte sa inzeruje predaj pozemkov v rovnakej lokalite, pričom inzerát je z obdobia pol roka po uzatvorení dotknutej kúpnej zmluvy medzi stranami sporu a v danom období mohlo dôjsť k nárastu ceny týchto pozemkov za situácie, že ide o ponukový inzerát, teda dôkaz vyhodnotil podľa svojej úvahy a to každý dôkaz jednotlivo a všetky vo vzájomnej súvislosti, pričom starostlivo prihliadal na všetko, čo vyšlo počas konania najavo. A navyiac, súd prvej inštancie už vo svojom prvom rozhodnutí odôvodnil predmetný inzerát a tieto svoje závery prebral aj do svojho druhého rozhodnutia, preto údajná nevedomosť žalovaného pri posúdení predmetného listinného dôkazu je celkom zjavne nedôvodná. Iný dôkaz žalovaný v konaní nepredložil, preto ani odvolaciemu súdu nezostáva nič iné, len skonštatovať, že žalovaný neunesol dôkazné bremeno preukazujúce inú hodnotu sporných nehnuteľností v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy.

54. Súd prvej inštancie správne vyhodnotil postoj žalovaného pri uzatvorení kúpnej zmluvy skonštatovaním, že stačila len bežná obozretnosť a opatrosť pri správe svojho majetku, keď žalovaný si mohol preveriť relevantné informácie z verejne dostupných zdrojov, čo však neurobil. Za stavu, kedy žalovaný zanedbal svoje základné povinnosti pri správe svojho majetku, nemôže sa s úspechom dovolávať relatívnej neplatnosti právneho úkonu - kúpnej zmluvy - z dôvodu omylu.

55. Záverom súd prvej inštancie správne vyhodnotil, že účel nadobudnutia sporných nehnuteľností žalobcom je pre dané konanie irelevantné, i napriek tomu, že ťažisko odvolacích námietok žalovaného spočíva práve poukazom na pohnútky žalobcu uzatvoriť kúpnu zmluvu.

56. Súd prvej inštancie postupoval správne, keď posudzoval platnosť kúpnej zmluvy zohľadňujúc skutočnosti, ktoré uzatvoreniu kúpnej zmluvy predchádzali, ako i odstúpenie od kúpnej zmluvy. Kúpna zmluva obsahuje všetky zákonom predpísané náležitosti – predmet kúpy a kúpnu cenu, ktorá bola uzavretá slobodne, vážne, určito a zrozumiteľne, neodporuje zákonu, zákon neobchádza a neprieči sa dobrým mravom. Neprimerane nízka kúpna cena ako dôvod neplatnosti kúpnej zmluvy preukázaná nebola, keď žalovaný neunesol dôkazné bremeno, že kúpna cena, za ktorú žalobcovi sporné pozemky predal, bola neprimerane nízka vo vzťahu ku skutočnej hodnote tak, ako to namietal žalovaný.

57. Dohoda zmluvných strán o cene nehnuteľností, podľa tvrdení žalovaného nižšia, nespôsobuje neplatnosť kúpnej zmluvy. V danom prípade dohoda o kúpnej cene bola výsledkom rokovania medzi žalobcom a žalovaným, k dohode pristúpili dobrovoľne, vedomí si všetkých okolností majúcich vplyv na jej výšku, preto tvrdenia žalovaného, že skúsil navýšiť cenu, ktorá bola akceptovaná, sú účelové.

58. Ako vyplýva z obsahu spisu a zo zápisnice z pojednávania zo dňa 24.10.2022, súd prvej inštancie vyzval strany sporu na vyjadrenia s tým, že právny zástupca žalovaného záverom uviedol, že nemá návrhy na doplnenie dokazovania a vyhodnotil, že žiadna zo strán nemá návrhy na doplnenie dokazovania a uznesením vyhlásil dokazovanie za skončené. Žalovaný ani v tomto štádiu konania nenavrhol vykonať, na preukázanie inej kúpnej ceny, dokazovanie, preto námietka žalovaného, že v konaní navrhol vykonanie znaleckého dokazovania, je nedôvodná.

59. Odstúpiť od zmluvy je možné len vtedy, ak je to v zákone stanovené, alebo účastníkmi dohodnuté /§ 48 ods. 1 Občianskeho zákonníka/. Zákon upravuje právo odstúpiť od zmluvy jednak pre prípad uzavretia zmluvy v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok /§ 49 Občianskeho zákonníka/ a ďalej ako sankciu za omeškanie dlžníka /§ 517 ods. 1 Občianskeho zákonníka/, či za iné porušenie zmluvných podmienok. Ďalej je možné od zmluvy odstúpiť aj vtedy, ak to bolo jej subjektmi dohodnuté, či už pri uzavretí zmluvy alebo dodatočne.

60. V konaní súd prvej inštancie po vyhodnotení, že kúpna zmluva je platná, posudzoval úkon žalovaného a to platnosť odstúpenia od kúpnej zmluvy zo dňa 28.8.2018. Žalovaný odstúpil od kúpnej zmluvy pre porušenie zmluvných povinností, keď odstúpenie od zmluvy v zmysle vyššie uvedeného dohodnuté medzi stranami nebolo za situácie, že žalovaný neuviedol, aké zmluvné povinnosti mali byť zo strany žalobcu porušené. Poukaz žalovaného na uzatvorenie kúpnej zmluvy v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok žalovaný nepreukázal.

61. Námietka odvolateľa, že je daný dôvod na odstúpenie od kúpnej zmluvy v zmysle § 49 Občianskeho zákonníka, konanie v rozpore s dobrými mravmi, vedomé uvedenie žalovaného do omylu, keď svedkyňa výslovne uviedla, že mali finančné problémy, dlhy, úvery, ktoré potrebovali vyplatiť, je nedôvodná. Žalovaným tvrdené skutkové okolnosti o dlhoch, úveroch z vykonaného dokazovania nevyplývajú. Súd prvej inštancie správne vyhodnotil výpoveď svedkyne L. F., ktorá uviedla, že peniazmi z predaja pozemkov si chceli skrátiť výdavky, existenčné problémy nemali, chceli si len polepšiť, teda tieseň, nápadne nevýhodné podmienky preukázané neboli. Dodatočná nespokojnosť žalovaného ako predávajúceho s kúpnu cenou nie je dôvodom na odstúpenie od kúpnej zmluvy, keď neprimeranosť kúpnej ceny nebola v konaní preukázaná. Pokiaľ mal žalovaný dlhy, úvery, resp. iné zaťaženie, nič žalovanému nebránilo, aby aj tieto skutkové okolnosti preukázal a predložil relevantné listinné dôkazy preukazujúce ťaživú finančnú situáciu v rozhodnom období, v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy.

62. Pokiaľ ide o tvrdenie žalovaného, že konanie žalobcu bolo v rozpore s dobrými mravmi pri určení neprimeranej kúpnej ceny, odvolací súd poukazuje na odôvodnenie rozhodnutia súdom prvej inštancie, ktorý vyhodnotil, že hodnota sporných nehnuteľností nebola v konaní zo strany žalovaného nijak preukázaná. Záverom odvolací súd poukazuje na správne a vyčerpávajúce odôvodnenie súdu prvej inštancie /bod 22. a 23./, s ktorým sa odvolací súd v plnom rozsahu stotožňuje a na ktoré odkazuje a zhodne zastáva názor, že uplatnený nárok žalobcu na určenie neplatnosti odstúpenia od zmluvy je dôvodný.

63. Podľa § 153 ods. 1, 2, 3 CSP, strany sú povinné uplatniť prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany včas. Prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany nie sú uplatnené včas, ak ich strana mohla predložiť už skôr, ak by konala starostlivo so zreteľom na rýchlosť a hospodárnosť konania. Na prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany, ktoré strana nepredložila včas, nemusí súd prihliadnuť, najmä ak by to vyžadovalo nariadenie ďalšieho pojednávania alebo vykonanie ďalších úkonov súdu. Ak súd na prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany neprihliadne, uvedie to v odôvodnení rozhodnutia vo veci samej.

64. Podľa § 154 CSP, prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany možno uplatniť najneskôr do vyhlásenia uznesenia, ktorým sa dokazovanie končí.

65. Podľa § 366 CSP, prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

a) sa týkajú procesných podmienok,

b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,

c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo

d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

66. Konceptia odvolacieho konania v civilnom spore totiž vychádza z tzv. neúplného apelačného systému, čo znamená, že právo odvolateľa použiť v odvolacom konaní prostriedky procesného útoku, alebo procesnej obrany, ktoré strana neuplatnila v konaní pred súdom prvej inštancie, je obmedzené, keďže strany sporu mali v priebehu konania pred súdom prvej inštancie príležitosť tieto použiť, pričom ako tomu bolo aj v posudzovanej veci a zistil to súd preskúmaním spisového materiálu, boli súdom poučené o zákonnej koncentrácii konania. Odvolacia argumentácia v podobe nových skutočností a dôkazov, teda tzv. novôt je takto prípustná len za splnenia zákonom stanovených podmienok uvedených v ust. § 366 CSP, ktoré podmienky sú stanovené po 1./ taxatívnym vymedzením účelu použitia týchto novôt, resp. taxatívnym vymedzením odvolacích dôvodov, ktorých sa novoty týkajú (§ 366 písm. a) až c) - pokiaľ sa týkajú procesných podmienok, vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu, či má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci) a po 2./ neporušením procesnej diligencie sporovej strany v konaní pred súdom prvej inštancie (§ 366 písm. d), ak odvolateľ nemohol novoty bez svojej viny uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie). Odvolací súd preto na správu realitnej spoločnosti zo dňa 27.12.2022 ako i na odpoveď A. H. I., katastrálneho odboru zo dňa 28.12.2022, predložené žalovaným až v odvolaní neprihliadal, keď ide o novoty.

67. Odvolateľ v podanom odvolaní záverom uviedol, že bol v spore opäť neúspešný ako v prvom rozhodnutí, pričom aj práve na ujasnenie si okolností a naplnenia pojmov- neskúsenosť, dôverčivosť, omyl, tieseň, nariadil odvolací súd výsluch žalobcu, prípadne svedkyne. Ako vyplýva z obsahu rozhodnutia odvolacieho súdu zo dňa 28.10.2021, č.k.6Co/25/2021-118, bod. 39. odvolací súd nariadil súdu prvej inštancie vykonať výsluch žalobcu a zvážiť prípadný výsluch svedkyne L. F., pričom žalovaným tvrdené odvolacie námietky uvedené vyššie, z odôvodnenia rozhodnutia odvolacieho súdu nevyplývajú.

68. Závery súdu prvej inštancie, že žalovaný nemal žiaden ani zákonný dôvod v zmysle § 49 Občianskeho zákonníka pre odstúpenie od zmluvy, pričom dodatočná nespokojnosť predávajúceho s kúpnu cenou (žalovaný sám uviedol, že dôvodom pre odstúpenie od zmluvy bola nízka kúpna cena) nie je dôvodom pre odstúpenie od zmluvy; navyše za stavu, keď neprimeranosť kúpnej ceny nebola v konaní ani preukázaná a v konečnom dôsledku výška kúpnej ceny bola dojednaná podľa vôle žalovaného,

ktorý ju navrhol, sú správne. Námieta žalovaného, že bol uvedený do omylu v prípade účelu kúpy žalobcom nie je dôvodná, keď súd prvej inštancie správne uzavrel, že pre uskutočnenie vôle žalovaného predat' sporné nehnuteľnosti žalobcovi účel kúpy nebol zjavne podstatný a rozhodujúci, žalovaného nezaujímalo, za akým účelom tieto nehnuteľnosti chce žalobca kúpiť, pretože počas celého konania uvádzal, že žalobca ho uviedol do omylu vo výške kúpnej ceny. Zmluvné strany v procese uzatvárania kúpnej zmluvy sa účelom kúpy nezaoberali .

69. Odvolací súd uvádza, že v odvolacom konaní nezistil žiadne dôvody na iné posúdenie skutkových a právnych záverov súdu prvej inštancie, ktoré vychádzajú z obsahu súdneho spisu a dávajú dostatočný podklad vo výroku jeho rozsudku o veci samej. Rozsudok súdu prvej inštancie je vecne správny a táto vecná správnosť predstavuje správnu aplikáciu a interpretáciu právnych noriem na základe správne zisteného skutkového stavu. Za aplikácie § 387 ods. 2 CSP odvolací súd poukazuje na odôvodnenie rozsudku súdu prvej inštancie, s ktorým sa v celom rozsahu stotožňuje. Práve z titulu aplikácie § 387 ods. 2 CSP nie je žiaduce, aby odvolací súd v odôvodnení svojho rozhodnutia zopakoval tie skutkové a právne závery, ktoré sú obsiahnuté v napadnutom rozsudku súdu prvej inštancie a s ktorými sa stotožňuje. Vzhľadom na uvedené, odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie ako aj súvisiace výroky o trovách konania, podľa § 387 ods. 1 CSP ako vecne správny potvrdil.

70. Rozhodovanie o náhrade trov konania tvorí integrálnu súčasť súdneho konania.

71. Podľa § 255 ods. 1 CSP súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

72. Podľa § 255 ods. 2 CSP ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

73. Podľa § 396 ods. 1 CSP ustanovenia o trovách konania pred súdom prvej inštancie sa použijú aj na odvolacie konanie.

74. O náhrade trov odvolacieho konania bolo rozhodnuté podľa § 396 ods. 1 CSP v spojení s § 255 ods. 1, § 262 ods. 1 CSP tak, že úspešnému žalobcovi odvolací súd priznal proti žalovanému nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

75. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Trenčíne pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) 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 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 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 (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).