

Súd: Okresný súd Vranov nad Topľou
Spisová značka: 3C/3/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8823201013
Dátum vydania rozhodnutia: 13. 12. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jaroslava Tóthová Gederová
ECLI: ECLI:SK:OSVT:2023:8823201013.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Vranov nad Topľou pred sudkyňou JUDr. Jaroslavou Tóthovou Gederovou v spore žalobkyne: A. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. XX, D. zastúpená advokátkou: JUDr. Tatianou Vorobelovou, so sídlom Bajzova 2, Košice proti žalovanej: D. E., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. XX/XX, D. zastúpená advokátom: JUDr. Tomášom Jakubom, so sídlom M.R.Štefánika 2738/165, Vranov nad Topľou o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti takto

rozhodol:

I. Súd žalobu v celom rozsahu **z a m i e t a**.

II. Žalobkyňa je povinná zaplatiť žalovanej náhradu trov konania vo výške 100% do 3 dní odo dňa právoplatnosti uznesenia, ktorým súd rozhodne o výške nároku.

odôvodnenie:

1. Dňa 18.05.2023 bola tunajšiemu súdu doručená žaloba, ktorou sa žalobkyňa domáhala určenia vlastníctva k nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXX pre k.ú. D.. Svoju žalobu odôvodnila tým, že na LV č. XXX pre k.ú. D. bolo zapísané jej vlastníctvo k parcele registra „E“ parc. č. XXX o výmere 745 m2 záhrada o veľkosti podielu 12/22. Jej podiel bol v prírode reálne vyčlenený a predstavoval výmeru 406 m2. Ona záhradu užívala, obrábala ju. Ide o pozemok, ktorý je umiestnený v zastavanom území obce D. medzi dvoma rodinnými domami s priľahlým pozemkom. Žalovaná prejavila záujem o kúpu spoluvlastníckeho podielu, s čím žalobkyňa súhlasila, pretože záhradu obrábať nevládala, kvôli chorému manželovi, ktorému poskytuje nepretržitú dennú opateru, pričom je poberateľkou starobného dôchodku vo výške XXX,- Eur. Dňa XX.XX.XXXX sa na zavolanie pracovníčky obecného úradu C. A. dostavila na Obecný úrad v D.. Kúpna zmluva bola vyhotovená kupujúcou, avšak žalovaná nebola prítomná. Predložená kúpna zmluva nebola pre ňu zrozumiteľná a na strane predávajúcich boli okrem nej iné osoby označené číslom poradia, čomu rozumela. Pracovníčke povedala, že zmluvu podpísať nemôže, pretože nemá okuliare, aby si zmluvu dôkladne prečítala a podpísala. Pamätá si, že jej C. A. povedala, že ju nechcú oklamať, preto kúpnu zmluvu podpísala. Následne potom, čo na účet jej syna bola pripísaná kúpna cena 1.200,- Eur sa žalobkyňa začala zaujímať, po čom sa predávajúci aj stavebné pozemky. Zistila, že predala pod cenu. Trhová cena záhrady, resp. všeobecná cena musela byť známa pracovníčke obecného úradu, ale aj žalovanej, pretože pracuje na obecnom úrade. To, že mala vedomosť o trhovej cene pozemkov dokazuje aj to, že žalovaná predávajúcim v 1. až 6. rade vyplatila za ornú pôdu kúpnu cenu za 1 m2 7,89 Eur. Naproti tomu žalobkyni za 406 m2 zaplatila cenu 2,95 Eur za m2. Žalobkyňa sa trápila kvôli kúpnej cene, ktorá bola možno osemkrát vyššia, ako kúpna cena, ktorú jej vyplatila žalovaná. S manželom žijú skromne, poberá starobný dôchodok, manžel je na invalidnom dôchodku, pričom zdravotný stav manžela je zlý, potrebuje lieky, dennú opateru, čo ich finančne zaťažuje a žalobkyňu zaťažuje aj psychicky kvôli predaju záhrady. Dňa 26.01.2023 vyzvala kupujúcu, aby jej doplatila kúpnu cenu, pričom požadovala sumu 12.960,- Eur. Žalovaná to odmietla. Dňa 23.03.2023 požiadala realitnú kanceláriu ADOMOS REAL Košice, aby po ohliadke predmetnej nehnuteľnosti určila

jej trhovú cenu. Realitná kancelária určila trhovú cenu za 1 m² 24,79 Eur ku dňu 31.01.2023. Už z opisu skutkového stavu vyplýva nápadný nepomer plnenia k hodnote predmetu plnenia, pričom v procese uzatvárania kúpnej zmluvy sa prejavilo subjektívne kritérium ako nedostatok skúseností s predajom nehnuteľností a zlá finančná situácia v rodine. Podľa žalobkyne nejde o nepatrnú odchýlku v cene počítanej v niekoľkých percentách, ale o extrémny rozdiel v cene ukrátenej takmer osemnásobne. K základným inštitútom súkromného práva patrí zmluvná sloboda, ale aj pri uplatnení tohto princípu, by plnenia a protiplnenia nemali byť v hrubom nepomere a majú zodpovedať zásadám spravodlivosti. Žalobkyňa sa dovoľáva absolútnej neplatnosti právneho úkonu v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka, pretože z opisu skutkového stavu nesmie byť výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov v rozpore s dobrými mravmi. Podľa ustanovenia § 39 ods. 1 Občianskeho zákonníka nebude postačovať akýkoľvek rozpor alebo zásah, ale tento musí mať určitú intenzitu, ktorá je z hľadiska verejnej mienky neakceptovaná. Hrubý nepomer medzi hodnotou plnenia a protiplnenia napr. v prípade neskúsenosti, finančnej situácie ukráteného nie je z hľadiska verejnej mienky akceptovaný, najmä ak druhá strana skutočnosť o reálnej hodnote plnenia zamlčala. Judikatúra v Nemecku a Švajčiarsku dospela už pri krátení cez polovicu k vyvrátenej domnienke rozporu s dobrými mravmi. V tomto prípade žalobkyňa má zato, že preukázala hrubý nepomer plnenia a vedomosť žalovanej o reálnej hodnote, resp. trhovej hodnote predmetu kúpnej zmluvy, a preto takéto konanie nie je v súlade so všeobecnými morálnymi zásadami demokratickej spoločnosti. V žalobkyňou vymedzenej časti, a to vo výške kúpnej ceny dosahuje takú mieru intenzity zásahu záujmov chránených zákonom, že je nutné za účelom spravodlivého usporiadania do právneho vzťahu zasiahnuť. Navrhuje, aby súd otázku absolútnej neplatnosti právneho úkonu kúpnej zmluvy zo dňa XX.XX.XXXX pre rozpor s dobrými mravmi vyriešil ako otázku predbežnú. Žalobkyňa má naliehavý právny záujem na určovanom žalobnom návrhu, keďže bez tohto určenia je ohrozený jej právny vzťah, na ktorom je účastná a žalobný návrh súvisí s riešením otázky, či sa žalobou a daným určovacím petitom môže dosiahnuť odstránenie spornosti jej práv a neistoty v právnom vzťahu a obnovenie pôvodného právneho vzťahu.

2. Na preukázanie svojich tvrdení žalobkyňa predložila kúpnu zmluvu o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zo dňa XX.XX.XXXX, odborné vyjadrenie realitnej kancelárie a výpis z LV č. XXX pre k.ú. D..

3. Žalovaná vo svojom vyjadrení zo dňa 17.07.2023 uviedla, že považuje nárok za neprípustný, nedôvodný a žalobu za účelovo vypracovanú s označením nepravdivých skutočností. Žalovaná namietala procesnú prípustnosť žaloby na určenie vlastníckeho práva, nakoľko žaloba sleduje záujem žalobkyne na doplatok kúpnej ceny. Na strane žalobkyne preto nemôže existovať naliehavý právny záujem na požadovanom určení vlastníckeho práva. K skutkovým okolnostiam uviedla, že to bola žalobkyňa, ktorá iniciovala predaj nehnuteľnosti žalovanej. Stalo sa tak po tom, čo sa žalobkyňa dozvedela o pláne žalovanej kúpiť parcelu registra „C“ parc. č. XXX/X, ktorá bezprostredne susedí s predmetnou nehnuteľnosťou. A teda samotná žalobkyňa oslovila žalovanú s ponukou predaja nehnuteľnosti, najskôr nepriamo cez sestru žalovanej F. G. a následne priamo v rámci predzmluvných rokovaní, ktoré prebiehali v r. XXXX v mesiaci november a december. Žalovaná v tom čase súhlasila s kúpou nehnuteľnosti od žalobkyne, pričom sa dohodli na kúpnej cene 1.200,- Eur za prítomnosti p. H. I., ktorá bola poverená vypracovať predmetnú kúpnu zmluvu. Žalobkyňa vyjadřila s výškou kúpnej ceny spokojnosť, nepredniesla k nej žiadne výhrady alebo pripomienky. Neurobila tak ani v čase podpisu kúpnej zmluvy dňa XX.XX.XXXX, ani v priebehu roka XXXX. Žalobkyňu do uzavretia kúpnej zmluvy nikto nenútil, nepresviedčal k podpisu a nikto nemal ani dôvod zisťovať jej osobné a majetkové pomery a tieto dokonca zneužiť v jej neprospech. Bola to žalobkyňa, ktorá oslovila žalovanú, aby ju ako predávajúcu pripísala na kúpnu zmluvu, ktorej predmetom bola pôvodne len parcela č. XXX/X. V zmysle dohody sa žalobkyňa dostavila dňa XX.XX.XXXX na Obecný úrad v D. k podpisu kúpnej zmluvy, nakoľko bolo potrebné jej podpis úradne osvedčiť. Za prítomnosti p. C. A. – pracovníčky obecného úradu, jej bola zo strany žalovanej opakovane vysvetlená podstata zmluvného prevodu, vrátane výšky kúpnej ceny, ktorá sa nezmenila od decembra 2021. Následne si žalobkyňa zmluvu sama prečítala, podpísala bez akýchkoľvek námietok. Nie je preto pravdivé tvrdenie žalobkyne, že v čase podpisu zmluvy nebola žalovaná prítomná alebo že pri jej podpise mala k zmluve výhrady. Účelové sú tvrdenia žalobkyne o jej sociálnej a ekonomickej situácii v čase uzavretia zmluvy, ktoré žalobkyňa nijako neuvádzala a na strane žalovanej nebol nijaký dôvod si tieto skutočnosti zisťovať. Tvrdenia žalobkyne o tom, že kúpna cena za nehnuteľnosť bola neprimerane nízka sú nepravdivé. Predmetná nehnuteľnosť sa síce nachádza v intraviláne obce, ale nie je využiteľná na stavbu rodinného domu, keďže šírka pozemku dosahuje len približne 4 m. Predmetom kúpnej zmluvy navyiac nebol

prevod nehnuteľnosti v celosti, ale len spoluvlastnícky podiel o veľkosti 12/22 k celku. Predmetná nehnuteľnosť je navyše parcelou registra „E“, ktorej hranice nie sú v teréne viditeľné a ktorej druh a výmera pozemku zapísanej na LV spravidla nekorešpondujú so skutkovým stavom na rozdiel od parcely registra „C“ parc. č. XXX/X, ktorý sa v predmetnej kúpnej zmluve zo dňa XX.XX.XXXX prevádzal v celosti. Predstavy žalobkyne o výške trhovej ceny v rozsahu 24,79 Eur/m² sú absurdné a nedokazuje ju ani vyjadrenie realitnej kancelárie, ktoré bolo účelovo vypracované na objednávku žalobkyne. Tvrdenia žalobkyne o skúsenostiach žalovanej s predajom nehnuteľností a o znalosti trhových cien pozemkov v obci D. sú ničím nepodložené špekulácie. Žalovaná nikdy nepracovala v oblasti predaja nehnuteľností, v čase uzavretia kúpnej zmluvy disponovala porovnateľnými vedomosťami a skúsenosťami ako sama žalobkyňa. Poukázala na to, že aj v prípade preukázania dojednania nižšej ceny ako je cena trhovú by takéto zmluvné dojednanie nezakladalo neplatnosť kúpnej zmluvy pre rozpor s dobrými mravmi podľa § 39 Občianskeho zákonníka. Upriamila pozornosť na rozsudok Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 3Cdo/244/2018 ako aj na závery Najvyššieho súdu ČR, sp. zn. 30Cdo/1776/2007, podľa ktorého okolnosť hrubého nepomeru v plnení jednej zo strán k tomu, čo poskytla druhá strana, sama o sebe absolútnu neplatnosť právneho úkonu, ktorým malo dôjsť k hrubému nepomeru v plneniach, v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka, založiť nemôže. Obdobne aj v rozsudku sp. zn. 30Cdo/21/2012 Najvyšší súd ČR vyslovil, že nízka kúpna cena, pokiaľ nie je v rozpore s cenovými predpismi a je výsledkom zmluvného dojednania účastníkov, bez toho, že by uzavretie právneho úkonu sprevádzala, resp. na uzatvorenie zmluvy mala vplyv i okolnosť, v dôsledku ktorej by sa také konanie priečilo dobrým mravom, nesleduje nemravný cieľ, ani nemá nemravný dôsledok. Uzavretie viacerých kúpnych zmlúv medzi rovnakými účastníkmi, hoci s výrazne odlišnými kúpnyimi cenami za predaj podobných pozemkov v tej istej lokalite, nepredstavuje okolnosť, ktorá by mohla zakladať úvahy o absolútnej neplatnosti týchto právnych úkonov z dôvodu, že sa prieči dobrým mravom. Taktiež poukázala na rozsudok Najvyššieho súdu ČR, sp. zn. 29Cdo/3467/2016, ako aj na rozhodnutie Ústavného súdu SR III. ÚS 412/2016, kde Ústavný súd konštatoval, že neprimerane nízka kúpna cena sama o sebe nemôže viesť k neplatnosti právneho úkonu z dôvodu rozporu s dobrými mravmi podľa § 39 Občianskeho zákonníka. Je zrejmé, že žalobkyňa sa žalobou domáhala účelového zrušenia platnej kúpnej zmluvy a to na základe následne zistenej subjektívnej nespokojnosti s výškou dojednanej kúpnej ceny. Z daného dôvodu navrhujú žalobu ako nedôvodnú zamietnuť.

4. Žalobkyňa vo svojom vyjadrení zo dňa 07.08.2023 poukázala na to, že žalovaná cituje judikatúru Najvyššieho súdu ČR, ktorá sa zaoberala okolnosťami hrubého nepomeru plnenia jednej zo zmluvných strán k tomu, čo poskytla druhá zmluvná strana, zároveň s okolnosťami toho ktorého prípadu, či sa naplňujú znaky konania, ktoré už koliduje s dobrými mravmi. Teda judikatúra Najvyššieho súdu ČR až do prijatia Zákona č. 89/2012 Zb. nevyučovala, že okolnosť hrubého nepomeru plnenia jednej zo strán k tomu, čo poskytla druhá strana, môže v spojitosti s ďalšími okolnosťami toho ktorého prípadu naplňovať znaky konania, ktoré sú už v rozpore s dobrými mravmi. Občiansky zákonník č. 89/2012 Zb. účinný v Českej republike upravil inštitút hrubého nepomeru plnenia, čím prekonal dovtedajšiu judikatúru v tom smere, že hrubý nepomer medzi hodnotou plnenia a protiplnenia v súčasnosti môže samo o sebe viesť k súdному zásahu do zmluvy. Zásadu ekvivalencie súkromnoprávnych vzťahov pri vzájomnom plnení pozná mnoho štátov Európskej únie. Talianska, Švajčiarska úprava predpokladá zneužitie, najmä v prípade núdze, neskúsenosti a ľahkomyselnosti. Judikatúra v Nemecku a vo Švajčiarsku dospela pri krátení cez polovicu k vyvrátenej domnienke rozporu s dobrými mravmi. V súčasnom znení Občianskeho zákonníka sa v slovenskom práve inštitút neúmerneho krátenia neupravuje. Na jednej strane majú zmluvné strany voľnosť v tom, akú výšku kúpnej ceny za nehnuteľnosť si dohodnú, na strane druhej Občiansky zákonník v § 39 hovorí, že neplatný je právny úkon, ktorý svojim obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom. Pri naplnení znakov zásady ekvivalencie nemusí ukracujúca strana uviesť zmluvnú stranu do omylu, stačí ak skutočnosti o reálnej hodnote premenu kúpnej ceny zamlčí, prípadne nezamlčí, a to, že žalovaná vedela o skutočnej hodnote, svedčí to že iným účastníkom kúpnej zmluvy za 1 m² vyplatila 7,89 Eur. Poukázala na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 3Cdo/244/2018.

5. Žalovaná vo svojom vyjadrení zo dňa 12.09.2023 poukázala na to, že žalovaná upriamovala pozornosť na nový Občiansky zákonník účinný v Českej republike a nekonkretizovanú judikatúru ďalších európskych štátov, čo považujú za irelevantné. V ďalšom sa snažila žalobkyňa poukázať na zmysel ustanovenia § 39 Občianskeho zákonníka, na údajnú existenciu omylu na jej strane o hodnote spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnosti, ktorý bol predmetom predaja. Žalovaná považuje túto

argumentáciu žalobkyne za účelovú a nepravdivú, keďže skutočnú hodnotu spoluvlastníckeho podielu z nehnuteľnosti odzrkadľuje cena dohodnutá zmluvnými stranami v Článku III, bod 3 kúpnej zmluvy zo dňa XX.XX.XXXX. Žalovaná odmieta tvrdenie žalobkyne o tom, že žalovaná mala mať vedomosť o skutočnej hodnote predmetného spoluvlastníckeho podielu. Opätovne poukázala na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3Cdo/244/2018 ako aj to, že ani v prípade dojednaní ceny nižšej ako je cena trhovú, by takéto zmluvné ustanovenie nezakladalo neplatnosť kúpnej zmluvy pre rozpor s dobrými mravmi podľa § 39 Občianskeho zákonníka.

6. Vo veci bolo dňa 13.12.2023 nariadené pojednávanie, ktorého sa nezúčastnila žalobkyňa, prítomná však jej právna zástupkyňa, prítomná žalovaná, ako aj jej právny zástupca. Súd preto rozhodol, že bude pojednávať v neprítomnosti žalobkyne.

7. Právna zástupkyňa žalobkyne na pojednávaní uviedla, že žiadajú, aby súd vyriešil otázku neplatnosti kúpnej zmluvy, poukázala pritom na § 39 Občianskeho zákonníka. Zdôraznila, že žalobkyňa sa dovoľáva absolútnej neplatnosti kúpnej zmluvy pre rozpor s dobrými mravmi, pričom poukázala na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 2Cdo/281/2005, a sp.zn. 3Cdo/191/1996. Uzavretie kúpnej zmluvy popísala v žalobe. Mala za to, že žalobkyňa bola neskúsená, starobná dôchodkyňa, starala sa o manžela, ktorý je invalidným dôchodcom. Síce nízka kúpna cena nie je v rozpore so zákonom, ale upriamila pozornosť na judikatúru Českej republiky, ktorá obsahuje definíciu dobrých mravov, zároveň na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3Cdo/244/2018 na rakúsku právnu úpravu, ako aj na chystanú novelu Občianskeho zákonníka ohľadom nízkej kúpnej ceny. V záverečnej reči uviedla, že z vykonaného dokazovania, najmä z výpovede žalovanej vyplýva nepomer plnenia k predmetu plnenia. V procese uzatvárania zmluvy sa prejavilo subjektívne kritérium a to nedostatok skúseností žalobkyne, nedostatok financií, ako aj jej sociálne pomery. Žalovanej ako pracovníčke obecného úradu boli známe trhové ceny pozemkov v obci. Pri spoluvlastníckom podiele určovala iné ceny ako pri druhom pozemku. V danom prípade bola cena dohodnutá ako celok, nie za m². Pre žalovanú mal pozemok žalobkyne vyššiu cenu, nakoľko došlo k rozšíreniu jej pozemku. Spoluvlastnícky podiel neznamená, že žalovaná nevie, kde tie podiely sú. V prípade vyhotovenia geometrického plánu by došlo k vyčleneniu tohto pozemku. Žalovaná tak zneužila postavenie žalobkyne, jej neskúsenosť, čo sa prieči mravným zásadám a spôsobuje to absolútnu neplatnosť kúpnej zmluvy. Klausula dobrých mravov odzrkadľuje morálne postavenie spoločnosti, z čoho vyplýva, že nemôže byť zneužívané slabšie postavenie žalobkyne, čo je potrebné sankcionovať absolútnou neplatnosťou kúpnej zmluvy.

8. Právny zástupca žalovanej poukázal na nedôvodnosť žaloby a odkázal na vyjadrenia založené v spise. V záverečnej reči uviedol, že v danom prípade sa žalobkyňa domáha určenia vlastníckeho práva k spoluvlastníckemu podielu, pričom účastníkmi takéhoto sporu musia byť všetci spoluvlastníci predmetného pozemku zapísaní na liste vlastníctva. Keďže okruh účastníkov nie je dodržaný, zakladá to procesnú neprípustnosť žaloby, čo je samo o sebe dôvodom na jej zamietnutie. Namietol preto správnu vecnú legitimitáciu. Čo sa týka vecnej stránky žaloby, poukázal na to, že žalobkyňa nepreukázala, aby sa kúpna zmluva zo dňa XX.XX.XXXX priečila dobrým mravom alebo by trpela inými vadami, ktoré by zakladali jej absolútnu neplatnosť. Žalobkyňa upriamovala pozornosť len na nízku kúpnu cenu, za ktorú predala žalovanej spoluvlastnícky podiel, avšak táto skutočnosť sama o sebe rozpor s dobrými mravmi nezakladá. Súdna prax je v zmysle súdnej judikatúry jednoznačná. Na záver poukázal na to, že kúpna cena dohodnutá v predmetnej kúpnej zmluve zodpovedá trhovým cenám v danom čase a mieste a to predovšetkým s ohľadom na to, že predmetom prevodu bol len spoluvlastnícky podiel k parcele registra „E“, ktorá je vlastnícky nevysporiadaná a v rozmeroch, ktoré značne obmedzujú možnosti účelného využitia. Napokon mal za to, že žalobkyňa nepreukázala okolnosti uzavretia kúpnej zmluvy alebo osobné pomery žalobkyne. Namietal správnosť vyjadrení realitnej kancelárie a zdôraznil, že uvedená listina nemá náležitosti odborného vyjadrenia ani znaleckého posudku a jedná sa o dokument, ktorý bol účelovo vypracovaný na objednávku žalobkyne. Navyiac cena bola vypracovaná k januáru 2023, čo je takmer rok od uzavretia kúpnej zmluvy. Žaloba je podľa jeho názoru len prejavom špekulatívneho konania žalobkyne, ktorá s výrazným časovým odstupom po uzavretí zmluvy získala subjektívnu nespokojnosť s výškou kúpnej ceny, na ktorej sa so žalovanou dohodla.

9. Žalovaná na pojednávaní uviedla že so žalobkyňou sa pozná, pretože bývajú v rovnakej obci a zároveň pracuje na obecnom úrade. Na obecnom úrade má na starosti financie a dane, preto prichádza do kontaktu s nejakými kúpnyimi zmluvami. Kúpna cena nebola stanovená za m², ale keďže žalobkyňa bola len podielovou spoluvlastníčkou nehnuteľnosti, bola navrhnutá kúpna cena za celý spoluvlastnícky

podiel, ktorá bola navrhnutá žalovanou. Ide o pozemok zarastený, ktorý sa kosí na obecné trovy, žalovaná kúpila pozemok vedľa svojho pozemku, jedná sa o pozemok v šírke 1,5 m. Prioritne kupovala pozemok vedľa. Keď sa o tejto kúpe dozvedela žalobkyňa, tak ju oslovila, či nekúpi aj jej podiel. Na naliehanie žalobkyne rokovali od septembra do decembra, k uzavretiu kúpnej zmluvy došlo až v apríli a tak mala žalobkyňa dostatok času na to, aby si rozmyslela kúpnu cenu. Žalovaná nemá vedomosť o tom, že by došlo k rozšíreniu pozemku, keďže ona odkúpila len spoluvlastnícky podiel a nevie ako sa k tomu postavia ostatní spoluvlastníci. Keďže išlo o jednu kúpnu zmluvu, tak volala všetkých ôsmich alebo deviatich vlastníkov. Sprostredkovala to jej sestra. Žalobkyňa prišla v konkrétny deň, bola jej predložená kúpna zmluva, žalovaná jej ukázala bod, ktorý sa jej týka, voči ktorému nemala výhrady a túto podpísala. Po dlhšom čase sa jej žalobkyňa ozvala a chcela zvýšiť kúpnu cenu, neuviedla však žiadne konkrétne dôvody. V súčasnosti obec kupuje ornú pôdu za 0,75 Eur/m². Žalovaná sa nestretla s kúpnu cenou vo výške 24,- alebo 25,- Eur/m². Poukázala na to, že ku kúpnej zmluve nebol vypracovaný geometrický plán, pričom žalobkyňa na katastrálne mape ukazovala, kde sa nachádza jej pozemok.

10. Súd vo veci vykonal dokazovanie oboznámením sa s listinnými dôkazmi ako aj výsluchom žalovanej, pričom zistil tento skutkový a právny stav veci:

Žalobkyňa na základe kúpnej zmluvy o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zo dňa XX.XX.XXXX odpredala žalovanej spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 12/22 z celku na nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXX, parc. registra „E“ parc. č. XXX záhrady o výmere 745 m². V zmysle čl. III, odsek 3 zmluvy bola dohodnutá kúpna cena vo výške 1.200,- Eur.

Z odborného vyjadrenia realitnej kancelárie k trhovej cene nehnuteľnosti zapísanej na LV XXX nevyplýva výška trhovej ceny za nehnuteľnosť žalobkyne.

Z LV č. XXX pre k.ú. D. je zrejmé, že sa jedná o parcelu registra „E“, parc. č. XXX záhrada o výmere 745 m², ktorej vlastníckmi sú žalovaná v podiele 12/22 a H. J., K. J. a L. A. obaja v podiele 5/22.

11. Podľa ustanovenia § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka, právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný.

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

13. Podľa ustanovenia § 588 Občianskeho zákonníka, z kúpnej zmluvy vznikne predávajúcemu povinnosť predmet kúpy kupujúcemu odovzdať a kupujúcemu povinnosť predmet kúpy prevziať a zaplatiť zaň predávajúcemu dohodnutú cenu.

14. Podľa ustanovenia § 589 Občianskeho zákonníka, cenu treba dojednať v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, inak je zmluva neplatná podľa § 40a.

15. Podľa ustanovenia § 137 písm. c) Civilného sporového poriadku, žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o určení, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem; naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať, ak vyplýva z osobitného predpisu.

16. Súd prioritne skúmal existenciu naliehavého právneho záujmu žalobkyne na podaní určovacej žaloby, pričom mal zato, že naliehavý právny záujem žalobkyne na požadovanom určení je daný, nakoľko v prípade preukázania, že by bola zmluva uzatvorená v rozpore s dobrými mravmi, by došlo k obnoveniu vlastníckeho práva žalobkyne k nehnuteľnosti a bola by opätovne zapísaná do katastra nehnuteľností ako vlastníčka pozemku, ktorý je predmetom tejto žaloby.

17. Medzi stranami nebolo sporné že dňa XX.XX.XXXX došlo k uzavretiu kúpnej zmluvy, na základe ktorej žalobkyňa previedla na žalovanú spoluvlastnícky podiel o veľkosti 12/22 k záhrade zapísanej na LV č. XXX pre k.ú. D., nachádzajúcej sa na parcele registra „E“, parc. č. XXX o výmere 745 m². Z kúpnej zmluvy vyplýva, že medzi žalobkyňou a žalovanou došlo k dohode o podstatných náležitostiach zmluvy a to predmete zmluvy v článku II, ako aj o kúpnej cene v článku III odsek 3. Žalobkyňa nenamietala výšku kúpnej ceny, túto nerozporevala počas celého kontraktačného procesu a to minimálne od decembra

2021 do podpisu zmluvy dňa XX.XX.XXXX. Až následne, v bližšie neuvedený deň, žalobkyňa oslovila žalovanú z dôvodu, zvýšenia kúpnej ceny, nakoľko táto podľa jej mienky bola príliš nízka.

18. Kúpna zmluva je najbežnejším typom zmluvy, na základe ktorej dochádza k nadobudnutiu vlastníckeho práva. Ide o dvojstranný právny úkon pozostávajúci z návrhu (oferty) a prijatia návrhu (akceptácie), spočívajúci vo vzájomných a obsahovo zhodných prejavoch vôle dvoch strán, na základe ktorých predávajúcemu vznikne povinnosť predmet kúpy kupujúcemu odovzdať a kupujúcemu povinnosť predmet kúpy prevziať a zaplatiť zaň predávajúcemu dohodnutú cenu. Kúpna zmluva vzniká, keď sa zmluvné strany zhodli na predmete kúpy a kúpnej cene, pokiaľ zákon alebo dohoda zmluvných strán nevyžaduje ďalšie náležitosti. Zhoda zmluvných strán je daná okamihom, keď prijatie návrhu na uzavretie zmluvy nadobúda účinnosť, t.j. okamihom, keď včasné prijatie návrhu spočívajúce vo vyjadrení súhlasu s obsahom návrhu dôjde navrhovateľovi (§ 44 ods. 1, § 43c ods. 2).

19. Z vykonaného dokazovania je zrejmé, že kúpna zmluva tvoriaca predmet sporu má písomnú formu, obsahuje všetky podstatné náležitosti zmluvy (t.j. dohodu o predmete kúpy ako aj kúpnej cene), pričom žalobkyňa v priebehu konania neuvádzala, že túto uzavrela v omyle. Z vykonaného dokazovania pritom vyplynulo, že túto žalovaná uzavrela slobodne a vážne, pričom mala dostatok času na to, aby si rozmyslela, či predmetnú zmluvu uzavrie, resp. neuzavrie. Zmluva obsahovala teda vlastnoručný podpis žalobkyne a nebol splnený rozpor s kogentným ustanovením zákona podľa § 39 Občianskeho zákonníka. Vo vzťahu ku kúpnej cene z vykonaného dokazovania vyplynulo, že táto bola stanovená na základe dohody zmluvných strán. Ustanovenie § 589 Občianskeho zákonníka síce ukladá povinnosť dojednať cenu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, avšak všeobecne záväzné právne predpisy iba v malej miere obmedzujú zmluvnú voľnosť v občianskoprávných vzťahoch. Aj napriek uvedenému však nemožno bez výhrad uzavrieť, že platné právo nepriznáva ochranu tomu subjektu, ktorý je dohodnutou kúpnu cenou znevýhodnený, či poškodený, ale takúto ochranu poskytuje inštitút neplatnosti právneho úkonu pre rozpor s dobrými mravmi, ktorého aplikovania sa v prejudiciálnej rovine (otázka platnosti kúpnej zmluvy) domáhala aj žalobkyňa.

20. Zákon nehovorí o tom aká má byť cena v konkrétnom prípade. Cena by mala byť predovšetkým spravodlivá. Za takú cenu možno považovať obvyklú cenu, t.j. cenu za rovnaký druh, množstvo, akosť a pod., za ktorú sa predáva v danom mieste a čase. Dohoda o cene vzniká aj tým, že kupujúci zaplatí za cenu tovaru vo výške požadovanej predávajúcim. Dohovorená cena, ktorá je nižšia ako cena stanovená všeobecne záväzným právnym predpisom o cenách zásadne nevedí platnosti kúpnej zmluvy. Ak pre cenu neplatí žiaden všeobecne záväzný právny predpis, jej dojednanie je celkom voľné. Dohoda účastníkov zmluvy o kúpnej cene, ktorú by bolo možné považovať za nevýhodné finančné protiplnenie vo vzťahu k prevádzanej veci, ešte automaticky (bez ďalšieho) nezakladá rozpor s dobrými mravmi v takomto zmluvnom dojednaní.

21. Súd v tomto smere poukazuje na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 3Cdo/244/2018, v zmysle ktorého neprieči sa zákonu, pokiaľ účastníci kúpnej zmluvy v prípade, na ktorý sa nevzťahuje cenová regulácia, dojednanú kúpnu cenu vo výške, ktorá je buď vyššia alebo nižšia ako cena obvyklá (trhová). V rámci zmluvnej voľnosti nie je v týchto prípadoch právnym poriadkom zakázané ani dojednanie príliš nízkej kúpnej ceny, resp. dojednanie, pri ktorom je „zvlášť hrubý nepomer medzi plnením a protiplnením pri kúpe nehnuteľnosti“. Sama skutočnosť, že účastníci kúpnej zmluvy dohodli príliš nízku kúpnu cenu, nepredstavuje rozpor so zákonom a nezakladá absolútnu neplatnosť tohto právneho úkonu v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka. Tým, pravda, v niektorých individuálnych prípadoch, nie je dotknutý možný dopad tohto ich dojednania napr. z hľadiska daňového. Pokiaľ bolo uzavretie kúpnej zmluvy výsledkom dohody jej účastníkov nespäté i s konaním priečiacim sa dobrým mravom, samo dojednanie kúpnej ceny v tejto výške nie je v rozpore s dobrými mravmi, nemá spoločensky neakceptovateľné ciele, ani dôsledky, ktoré by boli v kolízii s dobrými mravmi.

22. Súd zároveň poukazuje aj na rozhodnutie Ústavného súdu SR III ÚS 412/2016 zo dňa 21.06.2016, kde samotný Ústavný súd skonštatoval, že samotná nízka kúpna cena sama o sebe nepredstavuje rozpor s dobrými mravmi.

23. Podporne je vhodné poukázať aj na záver Najvyššieho súdu ČR v rozsudku sp. zn. 30Cdo/1776/2007, podľa ktorého okolnosť hrubého nepomeru plnení jednej zo strán k tomu, čo poskytla druhá strana, môže v spojitosti s ďalšími okolnosťami toho ktorého prípadu napĺňať znaky konania, ktoré

už koliduje s dobrými mravmi. Sama o sebe však táto okolnosť absolútnu neplatnosť právneho úkonu, ktorým malo dôjsť k hrubému nepomeru v plneniach, v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka založiť nemôže. Obdobne v rozsudku sp. zn. 30Cdo/21/2012 Najvyšší súd ČR vyslovil, že nízka kúpna cena, pokiaľ nie je v rozpore s cenovými predpismi, a zároveň je výsledkom zmluvného dojednanja účastníkov, bez toho, že by uzatvorenie právneho úkonu sprevádzala, resp. na uzatvorenie zmluvy mala vplyv i okolnosť, v dôsledku ktorej by sa také konanie priečilo dobrým mravom, nesleduje nemravný cieľ, ani nemá nemravný dôsledok.

24. Samotné dojednanie nízkej kúpnej ceny v uzavretej kúpnej zmluve nebolo podľa súdu dôvodom pre prijatie záveru, že kúpna zmluva uzavretá medzi stranami sporu je neplatným právnym úkonom. V zmysle ustálenej judikatúry súd preto dospel k záveru, že cena dojednaná zmluvnými stranami nespôsobuje neplatnosť právneho úkonu.

25. Žalobkyňa svoje argumenty ohľadom výšky kúpnej ceny opierala o odborné vyjadrenie realitnej kancelárie k trhovej cene nehnuteľnosti, ktoré nebolo súdu predložené v celosti. Z ňou predloženého listinného dôkazu nevyplývala odhadovaná kúpna cena, preto súd nemal dôvod naň prihliadať. Ďalším dôvodom, pre ktorý súd na uvedené vyjadrenie neprihliadal je skutočnosť, že v zmysle žaloby toto bolo vypracované ku dňu 31.01.2023, čo predstavuje pomerne dlhé časové obdobie odo dňa uzavretia zmluvy. Je všeobecne známou skutočnosťou, že v danom období zrástlo ekonomické zaťaženie obyvateľstva, ktoré malo za následok aj zvýšenie kúpnych cien nehnuteľností, preto aj cena, určená o niekoľko mesiacov neskôr ako došlo k reálnemu uzavretiu zmluvy, mohla byť diametrálne odlišná od ceny, ktorú by táto nehnuteľnosť mala ku dňu uzavretia zmluvy. Relevantným dôkazom by mohlo byť odborné vyjadrenie, ktoré by určovalo trhovú cenu nehnuteľností ku dňu podpisu zmluvy, čo však v konaní predložené nebolo.

26. Súd sa taktiež zaoberal tým, či konanie žalovanej pri uzatváraní zmluvy nemohlo byť v rozpore s dobrými mravmi. Žalobkyňa uvádzala, že žalovaná mala využiť neskúsenosť a zlú finančnú situáciu žalobkyne. Súd poukazuje na to, že žalobkyňa počas konania nepreukázala, že v čase uzavretia zmluvy bola resp. v súčasnosti je v zlej finančnej situácii. V tomto smere súdu nepredložila žiaden doklad svedčiaci o výške jej príjmu alebo majetku. To, že sa stará o svojho manžela neznamena, že je v zlej finančnej situácii. Súd dokonca vyzval žalobkyňu na predloženie dokladov, na ktoré sa vo svojej žalobe odvolávala, avšak žalobkyňa na uvedenú výzvu žiadnym spôsobom nereagovala. Rovnako neskúsenosť žalobkyne s uzatváraním zmlúv nemôže byť dôvodom pre vyslovenie rozporu s dobrými mravmi. Žalobkyňa mala dostatočný časový priestor, aby si sama zistila výšku obvyklých cien, za ktoré sa predávajú pozemky v kat. uz. D.. V konaní síce bolo preukázané, že žalovaná prichádza do kontaktu s niektorými kúpnyimi zmluvami, nakoľko pracuje na daňovom úseku a na úseku financií, avšak len čo sa týka vyrubovania daní, čo však nezakladá žiaden predpoklad, že by ovládala trhové ceny v okolí katastrálneho územia D. tak, ako to namietala žalovaná. Jej práca nespočíva vo vedomosti za koľko sa predávajú jednotlivé pozemky v katastrálnom území a nepodieľa sa na príprave takýchto zmlúv. Možno uzavrieť, že všeobecná cena pozemkov v lokalite, kde ten ktorý vlastník žije a vlastní nehnuteľnosť, patrí medzi základné znalosti dobrého vlastníka. Nanajvýš osoba, ktorá sa rozhodne predat' svoju nehnuteľnosť je dobrým a zodpovedným vlastníkom len vtedy, ak si pred uzavretím zmluvy zistí obvyklú cenu nehnuteľnosti, za ktorú môže nehnuteľnosť predat'. Mala to byť práve žalobkyňa, ktorá sa mala zaujímať o cenu svojej nehnuteľnosti v čase uzavretia zmluvy a nie až následne. Pokiaľ žalobkyňa poukazovala na to, že vedľajší pozemok bol odpredaný za oveľa vyššiu kúpnu cenu ako dostala ona, v tomto smere je nutné upriamiť pozornosť na to, že v danom prípade išlo o pozemok registra „E“, pričom vedľajší pozemok je zapísaný do registra „C“, preto obvyklé ceny sú rozdielne a nie je možné ich porovnávať. Vyššie uvedené argumenty preto nemohli spôsobiť rozpor s dobrými mravmi.

27. Rozpor s dobrými mravmi mohlo spôsobiť len konanie na strane žalovanej. Žalobkyňa však počas celého konania nepoukázala na žiadne konkrétne konanie žalovanej pri uzatváraní zmluvy, ktoré by bolo v rozpore s dobrými mravmi. Nebolo preukázané, že strany sporu majú blízky vzťah, na základe ktorého by mali vedomosti o osobnom živote druhej strany. Samotná skutočnosť, že žalovaná pracuje v obci nezakladá predpoklad, že má vedomosť o osobných pomeroch každého obyvateľa obce. V konaní nebolo preukázané, že by žalovaná mala mať vedomosti o osobných pomeroch žalobkyne. Žalovaná by sa musela dopustiť nejakého konkrétneho konania v rozpore s dobrými mravmi, čo z vykonaného dokazovania ani zo skutkových tvrdení uvádzaných žalobkyňou nevyplývalo. V priebehu konania nebolo tvrdené ani preukázané, že by žalovaná pri uzatváraní zmlúv konala takým spôsobom, ktoré by mohlo

niesť následky konania v rozpore s dobrými mravmi. Z daného dôvodu súd musel žalobu zamietnuť, nakoľko žalobkyňa neunesla bremeno tvrdenia ani dôkazné bremeno, že žalovaná konala v rozpore s dobrými mravmi. (výrok I)

28. Pokiaľ žalovaná poukazovala na tú skutočnosť, že ak žalobkyňa chcela vyhlásiť predmetnú kúpnu zmluvu za absolútne neplatný právny úkon bolo potrebné, aby účastníkmi zmluvy boli všetci účastníci kúpnej zmluvy, súd uvádza, že žalobkyňa sa dovoľavala preskúmania neplatnosti kúpnej zmluvy ako predbežnej otázky vo vzťahu k určeniu vlastníckeho práva žalobkyne, preto účastníkmi konania nemuseli byť všetci účastníci kúpnej zmluvy, nakoľko v predmetnom konaní súd posudzoval neplatnosť len časti kúpnej zmluvy, ktorá sa týkala zmluvných strán.

29. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol v zmysle ustanovenia § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku a teda nakoľko bola žalovaná v plnom rozsahu úspešná, súd jej priznal plnú náhradu trov konania. (výrok II)

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu je prípustné odvolanie, ktoré sa podáva v lehote 15 dní odo dňa doručenia, prostredníctvom Okresného súdu Vranov nad Topľou, M.R.Štefánika 874, 093 32 Vranove nad Topľou na Krajský súd v Prešove, a to písomne.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach podania, a síce ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, podpis, spisová značka konania (§ 127 ods. 1 CSP) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh) (§ 363 CSP).

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

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

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné súdne rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na výkon exekúcie podľa osobitného zákona (zák. č. 233/1995 Z.z.).