

Súd: Krajský súd Trnava
Spisová značka: 10Co/131/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2119204315
Dátum vydania rozhodnutia: 31. 10. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Zlatica Javorová
ECLI: ECLI:SK:KSTT:2023:2119204315.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Trnave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Zlatice Javorovej a členiek senátu JUDr. Gabriely Briškovej a JUDr. Bibiány Ťažiarovej v spore žalobcu: Business Legal s.r.o., Župné námestie 7, 811 03 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, IČO: 47 352 566, zastúpeného splnomocnenkyňou: M&M Legal s. r. o., Drieňová 27, 821 01 Bratislava – mestská časť Ružinov, IČO: 47683325, proti žalovaným: 1. A. B., nar. XX. XXXX XXXX, trvale bytom C. XXXX/XX, D., zastúpený splnomocnenkyňou: MICHALIČKA advokáti, s.r.o., Halenárska 18, 917 01 Trnava, IČO: 53309936, 2. E. F. G., nar. XX. XXXX XXXX, trvale bytom H. XXX/X, D., zastúpená splnomocnenkyňou: HALADA advokátska kancelária s.r.o., Kapitulská 21, 917 01 Trnava, IČO: 36669661, o určenie neplatnosti právneho úkonu odstúpenia od zmluvy, o odvolaní žalovaného 1/ proti rozsudku Okresného súdu Trnava z 2. júna 2022 č. k. 21C/19/2019-156, takto

rozhodol:

- I. Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie **p o t v r d z u j e**.
- II. Žalobca má voči žalovanému 1/ nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.
- III. Žalobcovi voči žalovanej 2/ náhradu trov odvolacieho konania nepriznáva.

o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie I. určil, že právny úkon žalovaného 1/ - Odstúpenie zo dňa 10.03.2019 od kúpnej zmluvy uzavretej dňa 10.03.2016 medzi žalobcom a žalovanými 1/ a 2/, adresovaný Okresnému úradu Trnava, katastrálnemu odboru, je neplatný; II. žalobcovi priznal voči žalovanému 1/ nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%; a rozhodol, že III. vo vzťahu žalobcu a žalovanej 2/ žiadna zo strán nemá nárok na náhradu trov konania. Právne svoje rozhodnutie odôvodnil ust. § 37 ods. 1 a 2, § 38 ods. 1 a 2, § 39, § 39a, § 40 ods. 1 až 3, § 46 ods. 1 a 2, § 47 ods. 1 a 2, § 48 ods. 1 a 2, § 49, § 52 ods. 1, 3 a 4, § 52a ods. 1 a 2, § 53 ods. 1 a 5, § 575 ods. 1 až 3, § 588 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „O.z.“); §3, § 4, § 78 ods. 1 a 2, § 137, § 228 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „CSP“); § 31a, § 31b ods. 1 písm. b/, § 34 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a zápise vlastníckych práv k nehnuteľnostiam (ďalej len „katastrálny zákon“). Vecne dôvodil, že žalobca sa žalobou doručenou súdu prvej inštancie dňa 24.5.2019 domáhal voči žalovaným 1/ a 2/ určenia, že právny úkon žalovaného 1/ - Odstúpenie zo dňa 10.3.2019 od kúpnej zmluvy uzavretej dňa 10.3.2016 medzi žalobcom a žalovanými 1/ a 2/, adresovaný Okresnému úradu Trnava, katastrálnemu odboru, je neplatný a žiadal priznať nárok na náhradu trov konania. Žalobca žalobu odôvodnil tým, že žalobca ako kupujúci uzavrel so žalovanými 1/ a 2/ ako predávajúcimi kúpnu zmluvu dňa 10.3.2016 (ďalej aj ako "kúpna zmluva"), ktorej predmetom je odplatný prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zapísaným v katastri nehnuteľností na LV č. XXXXX, evidovanom Okresným úradom Trnava, katastrálnym odborom, pre okres Trnava, obec D., katastrálne územie D., za kúpnu cenu 1.000 eur so splatnosťou do piatich

pracovných dní odo dňa, kedy bude kupujúcemu doručené právoplatné rozhodnutie o povolení vkladu vlastníckeho práva k predmetu kúpy do katastra nehnuteľností v prospech kupujúceho. Dňa 7.3.2019 kupujúci vypracoval návrh na konanie o povolení vkladu do katastra nehnuteľností. Dňa 8.3.2019 bol návrh na vklad doručený Okresnému úradu Trnava, katastrálnemu odboru (ďalej len „OÚ Trnava“), na základe ktorého sa začalo katastrálne konanie vedené pod č. k. V 1719/2019. Dňa 10.3.2019 žalovaný 1/ spísal odstúpenie od kúpnej zmluvy, ktoré bolo doručené OÚ Trnava dňa 11.3.2019, ktorý ho žalovanému 1/ potvrdil. Takto potvrdené odstúpenie od kúpnej zmluvy podal žalovaný 1/ dňa 13.3.2019 na poštovú prepravu a adresoval ho žalobcovi, ktorému bolo doručené dňa 18.3.2019. Žalobca spísal odpoveď na odstúpenie od kúpnych zmlúv dňa 18.3.2019, ktorú adresoval žalovanému 1/ a zároveň odpoveď dal na vedomie OÚ Trnava pre prebiehajúce katastrálne konanie vedené pod č. k. V 1719/2019. Odpoveď bola žalovanému 1/ aj OÚ Trnava doručená dňa 19.3.2019. V odpovedi žalobca vyjadril presvedčenie, že odstúpenie od kúpnej zmluvy je neplatné, pretože sa nezakladá na žiadnom zákonnom dôvode ani na žiadnom zmluvnom dôvode, ktorý by priznával právo žalovanému 1/ urobiť takýto účinný jednostranný právny úkon, ktorým je odstúpenie od zmluvy, čo navyše v odstúpení od zmluvy ani nijako neodôvodnil. Odstúpenie od kúpnej zmluvy je neplatné, a preto nemôže vyvolať účinky zrušenia kúpnej zmluvy. Na základe doručeného odstúpenia od kúpnej zmluvy OÚ Trnava tento vydal Rozhodnutie o prerušení konania č.k. V 1719/2019-01 dňa 4.4.2019. V odôvodnení rozhodnutia žiadal, aby žalobca (v rozhodnutí je nesprávne uvedené „predávajúceho“) v lehote 30 dní od doručenia rozhodnutia podal na súd príslušnú žalobu. Dňa 23.5.2019 sa uskutočnilo osobné rokovanie žalobcu a žalovaných 1/ a 2/ v Trnave, na ktorom však strany sporu nedospeli k dohode. Na tomto osobnom stretnutí bolo žalovanému 1/ odovzdané jedno vyhotovenie podpísanej dohody s úradne osvedčeným podpisom konateľa žalobcu. Uvedená dohoda deklarovala vôľu obidvoch zmluvných strán, že odstúpenie od zmluvy je neplatné a zároveň ňou žiadali OÚ Trnava o pokračovanie v katastrálnom konaní V 1719/2019, pretože žalovaný 1/ bol opakovane upozornený na navýšenie jeho trov v rámci súdneho konania, ktoré v prípade neuzavretia dohody bude zo strany žalobcu iniciované.

Žalovaný 1/ vo vyjadrení k žalobe z 27.9.2019 uviedol, že nárok žalobcu uvedený v žalobe v celom rozsahu neuznáva a žiada, aby súd žalobu zamietol z dôvodu jej procesnej neprípustnosti, keď žalobu je potrebné posudzovať podľa § 137 písm. c/ a d/ CSP. Odstúpenie od kúpnej zmluvy uzavretej 10.3.2016 medzi žalovaným 1/ a žalobcom, je právnou skutočnosťou podľa ust. § 2 ods. 1 O.z. Žaloba o určenie neplatnosti právneho úkonu - odstúpenie od zmluvy, ktorú podal žalobca, je zrejme žalobou o určenie právnej skutočnosti podľa § 137 písm. d/ CSP a nie je žalobou o určenie práva podľa § 137 písm. c/ CSP. Určenie tejto právnej skutočnosti však priamo nevyplýva z právneho predpisu. Žalobca preto zvolil nesprávny druh žaloby a nesprávny žalobný petit. Ak by hypoteticky išlo o druh určovacej žaloby podľa ustanovenia § 137 písm. c/ CSP, žalobca nepreukázal naliehavý právny záujem, pričom jeho postavenie by sa výrokom súdu na základe petitu v tejto žalobe i tak nezmenilo; išlo by len o konštatovanie, že právna skutočnosť resp. právny úkon je neplatný, resp. odstúpenie od kúpnej zmluvy je neplatné. Žalovaný 1/ navrhol, aby súd nariadil znalecké dokazovanie a ustanovil znalca ohľadom stanovenia ceny stavieb, ktoré sú uvedené v čl. I a čl. II dotknutej kúpnej zmluvy z dôvodu, že túto kúpnu zmluvu považuje za neplatnú vzhľadom na neprímeranú nízku kúpnu cenu 1.000 eur vytyčenú v kontexte aktivít žalovanej 2/ ako aj z ďalších dôvodov, preto navrhuje, aby súd z úradnej povinnosti dotknutú kúpnu zmluvu preskúmal z hľadiska jej absolútnej neplatnosti. Súčasne žalovaný 1/ navrhol, aby súd predvolal na vypočutie Mgr. Petra Kuceja, konateľa žalobcu.

Žalovaná 2/ vo vyjadrení k žalobe z 19.8.2019 uviedla, že žalovaný 1/ doručil žalobcovi a OÚ Trnava odstúpenie od kúpnej zmluvy, uzavretej medzi žalovanými 1/ a 2/ ako predávajúcimi - podielovými spoluvlastníkmi a žalobcom ako kupujúcim. Žalovaná 2/ nemá informáciu o existencii dôvodu odstúpenia od zmluvy a to ani zo strany žalovaného 1/ ani zo strany žalobcu. Žalovaná 2/ má za to, že odstúpenie od zmluvy žalovaným 1/ je neplatný právny úkon. Žalobca sa domáha určenia neplatnosti právneho úkonu - odstúpenia od zmluvy, ktoré nedoručila žalobcovi žalovaná 2/, ani na ňom nebola iným spôsobom účastná. Žalovaná 2/ preto namietla svoju pasívnu vecnú legitímáciu v tomto konaní a navrhla, aby súd žalobu voči nej zamietol a priznal jej náhradu trov konania.

Žalobca vo vyjadrení z 31.10.2019 (replika) k vyjadreniu žalovaných uviedol, že považuje procesnú obranu žalovaného 1/ za účelovú a irelevantnú. Žalobca zopakoval argumentáciu uvedenú v žalobe a zdôraznil, že odstúpenie od kúpnej zmluvy je neplatné, pretože sa nezakladá na žiadnom zákonnom ani zmluvnom dôvode, ktorý by priznával žalovanému 1/ urobiť takýto jednostranný právny úkon. Odstúpenie od kúpnej zmluvy je neplatné, preto nemôže vyvolať účinky zrušenia kúpnej zmluvy. Dôvod urobenia tohto úkonu žalovaný 1/ nijako nezdôvodnil. Žalobca konal v súlade so svojím právnym názorom, ako i v súlade s výzvou katastrálneho odboru príslušného okresného úradu. Iná právna možnosť a iný petit je nemožný, nakoľko žalobca nemôže žalovať určenie vlastníckeho práva, keďže vlastníkom sa

zatiaľ platne právne nestal, pretože katastrálne konanie je prerušené práve z dôvodu prebiehajúceho súdneho konania o určenie platnosti/neplatnosti odstúpenia od predmetnej kúpnej zmluvy. Iný petit nie je jednoducho možný, aby kataster mohol konať ďalej a zapísať vlastnícke právo žalobcu, nakoľko kataster potrebuje si vyjasniť otázku platnosti/neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy, čo môže urobiť len súd, ako správne kataster poukázal vo svojej výzve. Pasívna legitimácia žalovanej 2/ je daná tým, že je účastníkom a zmluvnou stranou kúpnej zmluvy, ktorej sa odstúpenie týka.

Žalovaný 1/ v duplike z 31.1.2020 uviedol, že na základe návrhu žalobcu, ktorý ho podal dva dni pred skončením trojročnej zákonom stanovenej lehoty (§ 47 ods. 2 O.z.) uplynutím ktorej záväzok zanikne odstúpením, začal dňa 8.3.2019 OÚ Trnava vkladové konanie. O začatí vkladového konania sa žalovaný 1/ dozvedel z internetového portálu katastra nehnuteľností dňa 10.3.2019. Dňa 11.3.2019 žalovaný 1/ listom adresovaným a doručeným OÚ Trnava oznámil svoje odstúpenie od kúpnej zmluvy. Odstúpenie zaslal žalovaný 1/ žalobcovi aj žalovanej 2/. OÚ Trnava bola doručený list žalobcu z 18.3.2019 ohľadom nesúhlasu žalobcu s odstúpením od kúpnej zmluvy. Žalovaný 1/ poukázal na § 30 ods. 5, § 31 ods. 1 a 3, § 31a písm. a/ a c/, § 31b písm. b/, c/ a f/ katastrálneho zákona, na § 29 ods. 1, § 30 ods. 1 písm. j/, § 32 Správneho poriadku, § 33b ods. 1 písm. b/, § 47 ods. 2, § 575 O.z. Žalovaný 1/ uviedol, že OÚ Trnava vydal nezákonné rozhodnutie o prerušení vkladového konania, namiesto toho, aby návrh na vklad vlastníckeho práva bez ďalšieho zamietol ako mu to ukladá zákon v ustanovení § 31 ods. 1 a 3 katastrálneho zákona, alebo konanie zastavil v lehote 30 dní od podania návrhu na vklad vlastníckeho práva, ako to ukladá zákon v ustanovení § 31b ods. 1 písm. b/ a c/ katastrálneho zákona. Stav zapísaný na LV č. XXXXX pre k.ú. D. je odlišný od toho, ako sú predmetné nehnuteľnosti popísané v kúpnej zmluve. Prvou kategóriou zásadných nezrovnalostí uvedených v kúpnej zmluve v porovnaní s evidenciou katastra nehnuteľností je to, akým spôsobom sú v nej uvedené v článku I. tieto stavby: podľa kúpnej zmluvy výkrmňa hydiny 3 je postavená na pozemku s parcelou KN-C č. 3250/15, avšak podľa evidencie katastra nehnuteľností táto stavba je zároveň postavená aj na pozemku s parcelou KN-C č. 3250/38, čo však v kúpnej zmluve uvedené nie je, podľa kúpnej zmluvy výkrmňa hydiny 4 je postavená na pozemku s parcelou KN-C č. 3250/39, avšak podľa evidencie katastra nehnuteľností táto stavba je zároveň postavená aj na pozemku s parcelou KN-C č. 3250/16, čo však v kúpnej zmluve uvedené nie je, podľa kúpnej zmluvy výkrmňa hydiny 5 je postavená na pozemku s parcelou KN-C č. 3250/40, avšak podľa evidencie katastra nehnuteľností táto stavba je zároveň postavená aj na pozemku s parcelou KN-C č. 3250/17, čo však v kúpnej zmluve uvedené nie je. Druhou kategóriou zásadných nezrovnalostí v kúpnej zmluve je v článku I. zmluvy napr. v prvej odrážke: „- stavba bez súpisného čísla, popis stavby: vodáreň, druh stavby: iná budova, postavená na pozemku s parcelou KN-C č. 3250/12, zastavané plochy a nádvoria o výmere 19 m²“. Takto definovaným predmetom kúpnej zmluvy je nie len stavba bez súpisného čísla (vodáreň) ale predmetom kúpnej zmluvy je zároveň aj parcela KN-C č. 3250/12, zastavané plochy a nádvoria o výmere 19 m², pretože v zmluve je jasne uvedené, že predmetom prevodu je stavba postavená na pozemku s parcelou ... o výmere ... Podľa kúpnej zmluvy je prevádzaná každá v nej uvedená stavba spoločne s parcelou na ktorej je stavba postavená. V skutočnosti však podľa evidencie katastra nehnuteľností v LV č. XXXXX pre k.ú. D. žiadne parcely zapísané nie sú, preto ani nemôžu byť predmetom prevodu vlastníckeho práva. Vzhľadom na uvedené vecnoprávne skutočnosti, ktorými sú v kúpnej zmluve jednak nesprávne uvedené označenia stavieb (chýba označenie parciel, na ktorých sú stavby postavené podľa § 42 ods. 2 písm. c/ katastrálneho zákona), ktoré majú byť predmetom prevodu a jednak v kúpnej zmluve označené parcely, ktoré majú byť predmetom prevodu avšak nie sú evidované na LV č. XXXXX mal OÚ Trnava v zmysle ust. § 31 ods. 1 katastrálneho zákona prihliadnuť na tieto právne skutočnosti, ktoré majú vplyv na povolenie vkladu. Treťou nezrovnalosťou, ktorá rovnako robí predmetnú kúpnu zmluvu nespôsobilou na zápis prevodu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností je rozpor medzi v kúpnej zmluve uvedeným sídlom kupujúceho a súčasným sídlom kupujúceho podľa výpisu z obchodného registra Okresného súdu Bratislava I. V čase uzavretia kúpnej zmluvy mal žalobca ako kupujúci evidované a aj v kúpnej zmluve uvedené sídlo na adrese I. XX, XXX XX A.. V čase podaného návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností má kupujúci podľa obchodného registra Okresného súdu Bratislava I evidované sídlo na adrese D. X, XXX XX J. - mestská časť Staré Mesto. Uvedená nezrovnalosť robí kúpnu zmluvu nespôsobilou na prevod vlastníckeho práva k dotknutým nehnuteľnostiam z dôvodu, že OÚ Trnava nemôže zaevidovať do katastra nehnuteľností adresu sídla žalobcu ako kupujúceho, ktorá je iná ako adresa sídla evidovaná v obchodnom registri. Vzhľadom na všetky tri nezrovnalosti bol OÚ Trnava povinný návrh na vklad vlastníckeho práva zamietnuť. Vzhľadom na zrejmy prejav vôle žalovaného 1/ nebyť viac viazaný predmetnou kúpnu zmluvou (odstúpenie od zmluvy), neprichádzal v úvahu ani postup v zmysle § 31a písm. c/ katastrálneho zákona, kedy by OÚ Trnava konanie prerušil a vyzval by účastníkov, aby v určenej lehote odstránili nedostatky v prílohe návrhu v kúpnej zmluve. Z uvedených dôvodov je zrejmé, že OÚ Trnava nemal nikdy odkázať účastníkov

vkladového konania na podanie určovacej žaloby vo vzťahu k odstúpeniu žalovaného 1/ od kúpnej zmluvy z dôvodu, že kúpna zmluva trpí právnymi vadami, ktoré ju robia nepoužiteľnú pre účely vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, teda nepoužiteľnú pre účel prevodu vlastníckeho práva z dôvodu podľa § 30 ods. 5 a § 31 ods. 1 katastrálneho zákona. Z rovnakých dôvodov tak v tomto súdnom konaní o určenie neplatnosti právneho úkonu - o určenie právnej skutočnosti podľa § 137 písm. d/ CSP absentuje naliehavý právny záujem na tomto určení, pretože ak by aj súd hypoteticky určil neplatnosť tohto právneho úkonu, takéto určenie by bolo bez právneho významu a konajúci OÚ Trnava by musel rovnako vkladové konanie zamietnuť, pretože predložená kúpna zmluva nie je spôsobilá na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Rovnako by mal súd posúdiť aj prípadné podanie žaloby o určenie či tu právo je alebo nie je podľa § 137 písm. c/ CSP, pretože rovnako ani na takomto určení neexistuje naliehavý právny záujem žalobcu. Vzhľadom k uvedenej právnej vade kúpnej zmluvy, s ktorou vadou sa musí súd v konaní vysporiadať ako s prejudiciálnou otázkou, je potom zrejmé, že podaná žaloba je bez právneho významu, rozhodnutie o navrhovanom petite je nevykonateľné a nebude vytvárať žiadne právne následky a preto je podaná žaloba nedôvodná a predovšetkým z toho dôvodu musí byť súdom zamietnutá. V zmysle ustálenej súdnej praxe nie je náležitou odstupením od zmluvy bližšie odôvodnenie právnych skutočností, pre ktoré účastník odstupuje od zmluvy. Vzhľadom na uvedené vecnoprávne skutočnosti, ktorými sú v kúpnej zmluve jednak nesprávne uvedené označenia stavieb (chýba označenie parciel, na ktorých sú stavby postavené podľa § 42 ods. 2 písm. c/ katastrálneho zákona), ktoré majú byť predmetom prevodu a jednak v kúpnej zmluve označené parcely, ktoré majú byť predmetom prevodu nie sú evidované na LV č. XXXXX je nutné konštatovať, že v časti vadných ustanovení kúpnej zmluvy je kúpna zmluva neplatná zo zákona. Z hmotnoprávneho hľadiska však táto konkrétna právna skutočnosť nemá vplyv na ostatnú časť dojednaného záväzkového právneho vzťahu (kúpnej zmluvy v rozsahu prevodu vlastníckeho práva k ostatným budovám, ku ktorým sú parcely na ktorých budovy stoja uvedené v kúpnej zmluve správne). Vzhľadom na skutočnosť, že nastala čiastočná nemožnosť plnenia v záväzkovom vzťahu týkajúca sa nie len prevodu vlastníckeho práva k nesprávne označeným budovám a všetkým v zmluve uvedeným pozemkom zo žalovaných na žalobcu, ale aj čiastočná nemožnosť plnenie v tomto záväzkovom vzťahu týkajúca sa synalagmatického záväzku pre úhradu časti kúpnej ceny zodpovedajúcej tomuto prevodu vlastníctva, vzniklo žalovanému 1/ ako veriteľovi pohľadávky na úhradu „zvyšnej“ časti kúpnej ceny (za v kúpnej zmluve správne označené budovy) právo na odstúpenie od kúpnej zmluvy podľa § 575 ods. 3 O.z. z dôvodov: 1. pretože kúpna cena nebola žalovanému do odstúpenia od kúpnej zmluvy ani čiastočne uhradená (a to ani doteraz), žalovaný 1/ bol teda bez pochyby v záväzku zodpovedajúcemu nároku na úhradu kúpnej ceny veriteľom, 2. pretože časť plnenia zodpovedajúca pohľadávke na úhradu kúpnej ceny za v kúpnej zmluve nesprávne označené budovy a všetky v zmluve uvedené pozemky sa stala nemožná. Napriek existencii zrejmej právnej vady, pre ktorú nebola kúpna zmluva ako celok spôsobilá na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, žalovaný 1/ z dôvodu právnej istoty odstúpil od ostatnej časti kúpnej zmluvy z dôvodu podľa § 575 ods. 3 O.z.

Žalovaná 2/ v duplike z 2.6.2020 uviedla, že trvá na svojom vyjadrení, že nemá pasívnu vecnú legitimitáciu. Žalobca sa nedomáha určenia neplatnosti kúpnej zmluvy, ktorej účastníkom bola aj žalovaná 2/. Odstúpenie od kúpnej zmluvy je právnym úkonom, ktorý učinil výlučne žalovaný 1/, pričom žalovaná 2/ na tomto úkone nebola žiadnym spôsobom účastná. Pasívnu vecnú legitimitáciu v tomto konaní má výlučne osoba, ktorá napadnutý právny úkon učinila, teda výlučne žalovaný 1/.

Žalovaný 1/ v ďalšom písomnom vyjadrení z 18.6.2020 uviedol, že kúpna cena dojednaná v kúpnej zmluve je pre žalovaných zjavne nevýhodná a to z dvoch dôvodov. Od uzavretia kúpnej zmluvy do podania jednostranného návrhu na vklad vlastníckeho práva žalobcom prešli takmer tri roky (bez troch dní). Vzhľadom na skutočnosť, že žalobca sa bez zrejmých dôvodov rozhodol jednostranne predložiť návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na tak povediac poslednú chvíľu, toto jeho špekulatívne správanie bolo na ťarchu žalovaných v tom, že žalovaným bola za uvedené obdobie vyrubená správcom dane daň z nehnuteľností za dotknuté stavby pre roky 2017, 2018 a 2019 každému vo výške celkovo 1.533 eur (za každý rok vo výške 511 eur). Predmetná kúpna cena teda nezodpovedá ani ročnej výške dane za uvedené stavby a preto je zrejmé, že táto cena je zjavne neprimerane nízka. Ani z pohľadu správcu dane skutočná hodnota predmetných nehnuteľností nemôže tak predstavovať hodnotu 1.000 eur. Je nutné poukázať na staršiu kúpnu zmluvu uzavretú ešte dňa 11.8.2009 medzi predchádzajúcimi vlastníckymi týchto nehnuteľností, a to medzi predávajúcim BIOGAL, a.s. a kupujúcim AGRODRUŽSTVO JEVIŠOVICE, družstvo, na základe ktorej bol vklad do katastra nehnuteľností zapísaný dňa 29.9.2009, podľa ktorej sa prevádzali dotknuté stavby a niektoré ďalšie nehnuteľnosti, v ktorej bola dojednaná kúpna cena za všetky nehnuteľnosti 465.000 eur (ďalej len „stará kúpna zmluva“). Podľa prílohy č. 2 starej kúpnej zmluvy celková kúpna cena predávaného majetku je 11.701.725 Kč (čo

predstavuje kurz 1 euro=25,165 Kč, podľa kúpnej ceny v starej kúpnej zmluve za všetky nehnuteľnosti a príslušenstvo vo výške 465.000 eur), kúpna cena Výkrmne hydiny 1 je po prepočte 16.274,99 eur, kúpna cena Výkrmne hydiny 2 je po prepočte 63.704,99 eur, kúpna cena Výkrmne hydiny 3 je po prepočte 36.734,99 eur, kúpna cena Výkrmne hydiny 4 je po prepočte 57.660 eur a kúpna cena Výkrmne hydiny 5 je po prepočte 53.940 eur. Kúpna cena za Výkrmne hydiny 1 - 5 teda predstavovala sumu 228.314,97 eur. Táto kúpna cena podľa žalovaného 1/ zodpovedala reálnej trhnej cene týchto nehnuteľností v roku 2009, kedy bola stará kúpna zmluva uzavretá. Predmetný majetok bol v období od roku 2009 až do 10.3.2016 (uzavretie kúpnej zmluvy) len bežne opotrebený a aj vzhľadom na vývoj cien na realitnom trhu ako aj na opotrebenie tohto majetku má žalovaný 1/ za to, že tržná cena tohto majetku ku 10.3.2016 predstavovala min. hodnotu 230.000 eur. V kúpnej zmluve dojednaná kúpna cena 1.000 eur vôbec nezodpovedá skutočnej hodnote týchto nehnuteľností a je tak pre žalovaných značne nevýhodná. Ani z obsahu kúpnej zmluvy nevyplýva relevantný dôvod, pre ktorý mala byť dojednaná kúpna cena na úrovni 230-krát nižšej ako skutočná tržná cena predmetných nehnuteľností. Takto dojednaná kúpna cena je dojednaná v rozpore s dobrými mravmi, čo robí kúpnu zmluvu absolútne neplatnou v súlade s § 39 O.z. Právny úkon - návrh na povolenie vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podaný žalobcom jednostranne na OÚ Trnava dňa 8.3.2019 tri dni pred uplynutím zákonnej trojročnej lehoty zákonného odstúpenia od zmluvy (§ 47 ods. 1 O.z.) je v rozpore s dobrými mravmi z dôvodu, že takýto prevod vlastníckeho práva poškodzuje práva žalovaného 1/, ide o šikanózný výkon práv žalobcu, a preto je takýto úkon absolútne neplatným právnym úkonom v súlade s § 39 O.z. a nemožno mu priznať právnu ochranu. Preto aj súčasťou súdneho konania je vysporiadať sa s prejudiciálnou otázkou, či výkon práva žalobcu, ktorým jednostranne realizoval návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností tri dni pred uplynutím zákonnej trojročnej lehoty zákonného odstúpenia od zmluvy nepredstavuje zákonom neprijateľný následok aplikácie záväzkovoprávneho vzťahu, pretože takýto úkon je v zrejmom rozpore so záujmom žalovaného 1/ (budúca inkasovaná kúpna cena pre žalovaného 1/ bude 500 eur oproti daniam z nehnuteľností uhradených žalovaným za obdobie od podpisu kúpnej zmluvy do podania návrhu na vklad vo výške 1.533 eur), pretože neprímerane poškodzuje práva žalovaného 1/. Žalovaný 1/ odstúpil od kúpnych zmlúv prvý raz ešte dňa 15.3.2016, po neúspešnom rokovaní so žalobcom o navýšení kúpnej ceny za predmetné nehnuteľnosti. Žalovaný 1/ v čase uzavretia predmetnej kúpnej zmluvy bol s výnimkou vlastníctva prevádzaných nehnuteľností podľa kúpnej zmluvy a susediacich pozemkov, ktoré prevádzal na žalobcu spoločne s prevodom dotknutých stavieb nemajetný. Žalovaný 1/ nevlastní ani v čase podpisu kúpnej zmluvy nevlastnil žiadnu bytovú ani inú nehnuteľnosť ani iný majetok väčšej hodnoty, dokonca ani auto. Žalovaný bol v čase uzavretia kúpnej zmluvy starobným dôchodcom a ním je až doposiaľ, pričom okrem dôchodku iné príjmy žalovaný 1/ nemá. V čase uzavretia kúpnej zmluvy mal žalovaný 1/ starobný dôchodok 221,70 eur mesačne. Životné minimum v roku 2016 bolo na úrovni 198,09 eur mesačne. V súčasnosti je starobný dôchodok žalovaného 1/ vo výške 256,60 eur mesačne. Žalobca je obchodnou spoločnosťou, pričom podľa výpisu z obchodného registra žalobcu tento vykonával v predmetom období podnikateľskú činnosť okrem iného aj v predmete podnikateľskej činnosti „Sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť)“ (v období od 14.7.2015 do 28.12.2017) a v predmete podnikateľskej činnosti „Kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)“, ktorú podnikateľskú činnosť vykonáva doteraz. Z uvedeného je zrejmé, že nákup nehnuteľností a ich následný predaj na realitnom trhu tvoril predmet podnikateľskej činnosti žalobcu. O tejto skutočnosti svedčí aj dôkaz - Odstúpenie od kúpnej zmluvy žalobcu zo dňa 26.7.2019 adresované K. H. L. F., bývalej vlastníčke susediacich nehnuteľností žalovaného, v ktorom je výslovne napr. strane 9 uvedené, že „okrem tohto projektu sme súbežne riešili niekoľko desiatok ďalších projektov s našimi kolegami...“ pričom zároveň z uvedeného odstúpenia vyplýva, že zámer žalobcu bol skúpiť pozemky od viacerých vlastníkov a spoluvlastníkov (celkovo min. piatich) v rovnakej lokalite a vybudovať na nich inžinierske siete a cestné komunikácie a následne pozemky rozpredať pre individuálnu bytovú výstavbu, tak ako to predurčuje územný plán mesta Trnava. Z uvedeného je zrejmé, že žalobca v predmetnom záväzkovoprávnom vzťahu - kúpnej zmluve z 10.3.2016 medzi žalobcom a žalovaným vystupoval ako dodávateľ v zmysle § 52 ods 3 O.z., pretože konal v rámci predmetu svojej obchodnej a aj podnikateľskej činnosti. Žalovaný 1/ je a aj v čase uzavretia predmetnej kúpnej zmluvy bol starobným dôchodcom a v predmetnom období nevykonával žiadnu podnikateľskú činnosť, bol teda v zmysle § 52 ods. 4 O.z. spotrebiteľom. Medzi žalobcom a žalovaným 1/ okrem v tomto konaní uvedenej kúpnej zmluvy, bola uzavretá rovnakého dňa 10.3.2016 na rovnakom rokovaní aj ďalšia kúpna zmluva, ktorej účastníkom na strane kupujúceho je rovnako žalobca a na strane predávajúceho je žalovaný 1/ ako výlučný vlastník nehnuteľností evidovaných OÚ Trnava na liste vlastníctva č. XXXX, pre k.ú. D., obec D., okres Trnava ako pozemok parcela CKN č. 3249/3 orná pôda o výmere 7965 m², pozemok parcela CKN č. 3249/6

orná pôda o výmere 4422 m², pozemok parcela CKN č. 3250/25 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 193 m², pozemok parcela CKN č. 3250/26 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3428 m², pozemok parcela CKN č. 3250/27 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 149 m², pozemok parcela CKN č. 3250/28 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 34m², pozemok parcela CKN č. 3250/29 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 95 m², pozemok parcela CKN č. 3281/6 orná pôda o výmere 6229 m², pozemok parcela CKN č. 3281/11 orná pôda o výmere 2 336 m², pozemok parcela CKN č. 10806/3 orná pôda o výmere 4799 m² (ďalej len „kúpna zmluva 2“). Z uvedeného je zrejmé, že budovy Výkrmňa hydiny 2, bez súpisného čísla, postavená na parcele KN-C č. 3250/27 a Výkrmňa hydiny 1, bez súpisného čísla, postavená na parcele KN-C č. 3250/28 sa nachádzajú na pozemkoch, ktoré sú predmetom kúpnej zmluvy 2 a sú vo výlučnom vlastníctve žalovaného 1/. Je teda zrejmé, že vo vzťahu žalobcu a žalovaného 1/ na jednom rokovaní bolo účelom realizovať prevod vlastníckeho práva k pozemkom a zároveň k stavbám na týchto pozemkoch stojacim, teda šlo o konanie v tej istej veci, pričom dôvod prečo došlo k uzavretiu dvoch kúpnych zmlúv vyplýva z ustanovenia § 31 ods. 1 v spojení s § 30 ods. 5 katastrálneho zákona, ktorý vylučuje pre takýto prípad uzavretie jednej kúpnej zmluvy na prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiach vo vlastníctve rozdielných predávajúcich. Možno teda konštatovať, že z čisto právnych resp. „procesných“ dôvodov prišlo k uzavretiu dvoch kúpnych zmlúv, kúpnej zmluvy 1 na prevod budov a kúpnej zmluvy 2 na prevod pozemkov, pričom účelom týchto právnych úkonov bolo previesť tak povediac „naraz“ všetky nehnuteľnosti žalovaného 1/ nachádzajúce sa na predmetom území. Na podporu tohto tvrdenia napokon slúži aj fakt, že žalobca a žalovaní nielenže uzavreli kúpnu zmluvu 1 a kúpnu zmluvu 2 v ten istý deň, ale aj návrhy na vklady (V1718/2019 a V1719/2019) vlastníckeho práva podal jednostranne žalobca na OÚ Trnava v rovnaký deň 8.3.2019 so zrejým cieľom nadobudnúť predmetný majetok „naraz“. V zmysle § 52 ods. 1 a 2 O.z. zo stranám známeho účelu (prevod vlastníckeho práva k pozemkom a na nich stojacim budovám) bolo pri uzavretí kúpnych zmlúv zrejmé, že tieto zmluvy sú od seba vzájomne závislé. Žalovaný 1/ by totižto nepredal pozemky bez budov na nich stojacich a naopak, žalovaný 1/ by nepredal ani budovy bez pozemkov pod nimi, pretože takýto prevod by bol pre žalovaného 1/ bez hospodárskeho a právneho významu. Pri predaji pozemkov bez budov by totižto žalovaný 1/ nemal právne zabezpečený prístup k budovám, pretože obsahom oboch kúpnych zmlúv nie je zriadenie práv vstupu k budovám cez prevádzané pozemky a naopak pri predaji budov bez pozemkov by mal žalovaný 1/ svoje pozemky zastavané cudzími stavbami, teda by došlo k vzniku cudzích práv na ťarchu žalovaného 1/. Žalovaný svojim odstúpením zo dňa 11.3.2019 odstúpil ako do kúpnej zmluvy 1, tak od kúpnej zmluvy 2. Vo veci kúpnej zmluvy 2 prebieha na OÚ Trnava vkladové konanie pod č. V1718/2019, pričom aj toto konanie je prerušené uznesením č. V1718/2019-02 zo dňa 17.7.2019 z rovnakých dôvodov, ako je tomu v konaní o kúpnej zmluve 1 a pre odstúpenie od kúpnej zmluvy 2 prebieha súdne konanie o určenie jeho neplatnosti na súde prvej inštancie pod sp. zn. 17C/53/2019. Vzhľadom k uvedenému je zrejmé, že uzavreté kúpne zmluvy je potrebné posudzovať ako viazané resp. navzájom závislé zmluvy, pretože bez uzavretia jednej by neprišlo k uzavretiu druhej kúpnej zmluvy a naopak. Žalobca mal záujem nadobudnúť všetok predmetný majetok žalovaného 1/ tak povediac „naraz“. Žalobca tak predložil žalovanému návrh kúpnej zmluvy 1, v ktorej navrhol kúpnu cenu predmetných stavieb vo výške 1.000 eur argumentujúc pritom, že podľa investičného zámeru žalobcu bude musieť tieto stavby v budúcnosti odstrániť, a preto pre žalobcu tieto stavby nemajú žiadnu hodnotu. Žalovaný podmienil uzavretie kúpnej zmluvy 2 (predaj pozemkov za vyššiu kúpnu cenu), uzavretím kúpnej zmluvy 1 za navrhovaných podmienok, teda za kúpnu cenu 1.000 eur. Vzhľadom na skutočnosť, že rokovania žalobcu a žalovaných ohľadom uzavretia predmetných kúpnych zmlúv prebiehali dlhšiu dobu, mal žalobca vedomosť o tom, že žalovaný 1/ je v nepriaznivej ekonomickej situácii, permanentne sa ocitá v núdzi aj v dôsledku nemožnosti nakladania so svojim majetkom, resp. nemožnosti jeho pokojného užívania a brania úžitkov z tohto majetku. Z uvedeného dôvodu sa žalovaný 1/ pokúšal predmetné nehnuteľnosti predat', aby si mohol zabezpečiť svoje nevyhnutné životné potreby. Žalovaný 1/ pred svojim odstúpením od kúpnej zmluvy 1 listom zo dňa 11.3.2016 vyzval žalobcu pre navýšenie kúpnej ceny z dôvodu, že predmetná kúpna cena pozemkov je neprimerane nízka argumentujúc pritom tým, že aj Majetková komisia MZ mesta Trnava ponúkla žalovanému 1 za jeho pozemky vyššiu cenu (242.537 eur) ako bola dojednaná kúpna cena za prevádzané nehnuteľnosti. Žalovaný 1/ bol v čase uzavretia kúpnej zmluvy vo finančnej tiesni a je zrejmé, že predmetná kúpna zmluva bola uzavretá za nápadne nevýhodných podmienok pre žalovaného 1/. Z uvedených dôvodov žalovaný 1/ od predmetnej kúpnej zmluvy odstúpil.

Žalobca k vyjadreniu žalovaných v písomnom vyjadrení z 9.11.2020 uviedol, že žalovaný vo svojom podaní neuvádza žiadne relevantné skutočnosti týkajúce sa merita prejednávanej veci, t. j. platnosti/ neplatnosti odstúpenia žalovaného 1/ od uzavretej kúpnej zmluvy zo dňa 10.3.2016. Platne odstúpiť od kúpnej zmluvy je možné len ak tak ustanovuje samotná zmluva alebo zákon, ak chce žalovaný od

uzavretej kúpnej zmluvy odstúpiť, toto právo musí byť zakotvené priamo v danej zmluve alebo musí byť zákonom stanovený dôvod, resp. právo na odstúpenie. Ani jeden z vyššie uvedených prípadov nenastal. To znamená, že žalovaného odstúpenie je neplatné pre rozpor so zákonom a zmluvou. Žalobca vystupoval ako kupujúci v predmetnej kúpnej zmluve, t. j. nevystupoval v postavení dodávateľa, ako sa snaží žalovaný 1/ tvrdiť, nepredával žalovaného nehnuteľnosť, ale ju kupoval. Konštrukt žalovaného o spotrebiteľskom vzťahu je teda irelevantný. Návrh na vklad v zmysle katastrálneho zákon môže podať ktorýkoľvek z účastníkov zmluvy. Ďalšie skutočnosti nevysvetľujú a nepreukazujú právo žalovaného odstúpiť od kúpnej zmluvy. Žalobca považuje odstúpenie žalovaného za neplatné, ako i v súlade s výzvou katastrálneho odboru príslušného okresného úradu a striktno v zmysle tejto výzvy a uplatnil svoje právo na určenie neplatnosti odstúpenia žalovaného od kúpnej zmluvy. Vzhľadom k rozdielnej judikatúre, žalobca, hoc má za to, že žalobný petit je prípustný a správny, z procesnej opatrnosti navrhuje alternatívny petit, ktorý je uvedený na konci tohto podania. Žalobca má za to, že, žaloba o určenie neplatnosti odstúpenia od zmluvy je prípustná z dôvodu, že v opačnom prípade by kupujúci nemal žiadny účinný procesný nástroj na ochranu svojho práva. Ustanovenie § 137 CSP je len demonštratívne, teda je prípustný aj iný typ žalôb. Jedinou prípustnou žalobou by mohla byť žaloba o určenie vlastníckeho práva. Jej podaniu však bráni skutočnosť, že kupujúci nie je v prejednávanej veci, nakoľko došlo k neplatnému odstúpeniu od kúpnej zmluvy doručeného predtým ako katastrálny úrad povolil vklad, vlastníkom nehnuteľnosti (vlastníkom sa stáva až právoplatnosťou rozhodnutia o povolení vkladu). Z uvedeného dôvodu nemôže podať žalobca žalobu o určenie vlastníckeho práva vo svoj prospech (nebol by aktívne legitimovaný na podanie žaloby). Ak by mal kupujúci čakať na to, že predávajúci bude opätovne zapísaný ako vlastník nehnuteľnosti, bol by tým s najväčšou pravdepodobnosťou zmarený preventívny účel určovacej žaloby. Uvedený názor potvrdzuje rozhodnutie NS SR sp. zn. 2 Cdo 28/2009. Pokiaľ teda kupujúci nemôže podať žalobu o určenie vlastníckeho práva (pretože ešte nie je vlastník), zamietnutím žaloby o určenie neplatnosti odstúpenia od zmluvy by došlo k odňatiu spravodlivosti, čo je v právnom štáte neprípustné - rozhodnutie Ústavného súdu SR sp. zn. II. ÚS 464/2011. Navyše, okruh žalôb je v CSP uvedený len demonštratívne, teda ani z uvedeného nemožno namietat neprípustnosť takejto žaloby, čo potvrdil Krajský súd v Žiline, ktorý v rozhodnutí sp. zn. 10Co/73/2017 s poukazom na demonštratívny výpočet žalôb pripustil aj žalobu o určenie neplatnosti odstúpenia od zmluvy v režime CSP. Uvedené bolo potvrdené aj NS SR ako dovolacím súdom. Uvedeným problémom sa zaoberal aj Katastrálny bulletin č. 1/2019 z odpovede ktorého vyplýva, že žalobca sa môže domáhať určenia neplatnosti podľa petitu žaloby. Alternatívne môže súd určiť, že právo žalovaného 1/ na odstúpenie zo dňa 10.3.2019 od kúpnej zmluvy zo dňa 10.3.2016 uzavretej medzi žalobcom a žalovanými, nie je. Žalovaný 1/ v ďalšom písomnom vyjadrení z 3.8.2021 uviedol, že tvrdenie žalobcu, že konštrukt žalovaného o spotrebiteľskom vzťahu je irelevantný, je holý právny nezmysel a opiera sa výlučne o dojmy žalobcu, nie o právne pojmy a inštitúty. V § 52 ods. 3 O.z. je dodávateľ definovaný ako osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy koná v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti. Takže podľa právnej definície nie je dodávateľ ten, kto dodáva tovary alebo služby, ako sa mylne domnieva žalobca. Takto možno dodávateľa definovať možno pre účel vysvetlenia spotrebiteľsko-dodávateľského vzťahu pre žiakov základnej školy. Aj tu sa však ešte dá podotknúť, že dodávateľ môže dodávať okrem tovaru a služieb predsa aj peniaze. Reálne príklady z dodávateľskej praxe pri „dodaní peňazí“ je možné nájsť napr. vo výkupe motorových vozidiel, čo je pomerne bežný spôsob podnikania autobazárov. Žalovaný 1/ predložil VOP jednej z pomerne známych spoločností zaoberajúcich sa týmto predmetom podnikania, spoločnosti Auto Palace Panónska s. r. o., ktorá vo svojich Všeobecných obchodných podmienkach pre výkup motorových vozidiel, náhradných dielov a príslušenstva upravuje práve osobitne práva spotrebiteľa ako predávajúceho v článku 1.7. Žalovaný 1/ si je vedomý, že relevantnosť takého dôkazu je nízka, považuje však za potrebné poukázať na to, že to, že dodávateľ vystupuje v roli kupujúceho a nie predávajúceho nie je v spotrebiteľských vzťahoch nič nezvyčajné, ide len o štatisticky menej častý spotrebiteľsko-dodávateľský vzťah. Našťastie však aj takýmto štatisticky minoritným prípadom sa už zaoberal Okresný súd Galanta v konaní sp.zn. 8C/93/2011. Je teda zrejmé, že v prípade „výkupu“ majetku od predávajúceho, ktorý je spotrebiteľom za podmienky, že kupujúci je dodávateľom je nevyhnutné aplikovať spotrebiteľsko-právnu ochranu spotrebiteľa podľa § 52 nasl. O.z.. Poukázal na rozsudok Okresného súdu Lučenec sp. zn. 7C/16/2016 zo 17.2.2017, kde sa súd zaoberal rovnakou skutkovou aj právnou situáciou, kedy bolo predmetom sporu posúdenie platnosti „vykúpenia“ nehnuteľnosti dodávateľom. Je teda dostatočne preukázané, že právna situácia, v ktorej je spotrebiteľ predávajúcim a dodávateľ kupujúcim nepredstavuje žiadnu odchýlku od pojmového vymedzenia spotrebiteľsko - právnej ochrany spotrebiteľa v zmysle ust. § 52 a nasl. O.z. Žalobca k vyjadreniu žalovaného uviedol, že konštrukt žalovaného o možnosti, že uzavrel kúpnu zmluvu v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok je účelový a nepravdivý. Žalovaný nepreukázal,

že uzavrel zmluvu v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok. Tieto skutočnosti síce uvádza, ale ich nepreukázal. Žalobca vystupoval ako kupujúci v predmetnej kúpnej zmluve, to znamená, že nevystupoval v postavení dodávateľa, ako sa snaží žalovaný 1/ tvrdiť, nepredával žalovaného nehnuteľnosť, ale ju kupoval. Podľa žalovaného je možné hocikedy odstúpiť od platne uzavretej kúpnej zmluvy na nehnuteľnosti, pretože vystupuje v postavení spotrebiteľa, to znamená, že hoci máme základnú premisu civilného práva, že od zmluvy možno odstúpiť len ak to ustanovuje zmluva alebo zákon, je možné hocikedy a bezdôvodne odstúpiť. To znamená, že je zbytočné uzatvárať zmluvy, keď hociktorá zmluvná strana si môže od zmluvy odstúpiť, lebo je spotrebiteľ. Podľa názoru žalovaného ak sa žalovaný rozhodne odstúpiť bez odôvodnenia od platne uzavretej kúpnej zmluvy, tak môže odstúpiť, bez ohľadu na zákon alebo samotnú zmluvu. Dôvod odstúpenia je ten, že je spotrebiteľ. To znamená, že zásada civilného práva, že zmluvy sa majú plniť, je zbytočná.

Žalovaný 1/ podaním z 13.10.2021 navrhol spojiť konanie s konaním vedeným na súde prvej inštancie pod sp. zn. 17C/53/2019, predmetom ktorého je určenie neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy z 10.3.2019, predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k pozemkom, na ktorých stoja budovy, ktoré sú predmetom kúpnej zmluvy, odstúpenie od ktorej je prejednané v tomto konaní. Spis bol predĺžený zákonnému sudcovi prejednávajúcemu vec vedenú pod sp. zn. 17C/53/2019 na rozhodnutie o spojení vecí v zmysle § 166 ods. 1 CSP, nakoľko uvedené konanie začalo skôr. Sudca na pojednávaní rozhodol o zamietnutí návrhu na spojenie vecí.

Právny zástupca žalobcu na pojednávaní zopakoval argumentáciu uvedenú v žalobe a písomných vyjadreniach a doplnil, že hypoteticky prípadné chyby týkajúce sa katastrálneho konania ako takého v žiadnom prípade nespôsobili neplatnosť kúpnej zmluvy, bude úlohou katastra vysporiadať sa v rámci vkladového konania s prípadnými chybami kúpnej zmluvy. V predmetnej veci nejde o spotrebiteľský vzťah, nakoľko práve žalobca je zaviazaný na úhradu kúpnej ceny. Pri uzatváraní kúpnej zmluvy žalovaný 1/ nebol v tiesni a zmluva nie je uzavretá za nápadne nevýhodných podmienok. Predmetná žaloba v zmysle judikatúry je prípustná ako už prejednikoval Krajský súd v Trnave, nakoľko v tomto štádiu konania nie je možný iný typ žaloby, neexistuje pre tento špecifický prípad, pokiaľ je katastrálne konanie prerušené, je jedinou možnou voľbou na ochranu práv zmluvných strán, v tomto prípade kupujúceho, práve určovacia žaloba, ktorou sa žalobca domáha určenia neplatnosti odstúpenia.

Právny zástupca žalovaného 1/ na pojednávaní zopakoval argumentáciu uvedenú v písomných vyjadreniach a doplnil, že žalobu je potrebné zamietnuť z dôvodu, že kúpna zmluva trpí vadami, ktoré ju robia nespôsobilou na zápis vkladu vlastníckeho práva do katastra, ani kataster bez ďalšej opravy zmluvy formou dodatku nemôže rozhodnúť o vklade. Nie je daný naliehavý právny záujem na určení neplatnosti odstúpenia od zmluvy. Žalovaný 1/ odstúpil od kúpnej zmluvy v časti nehnuteľností z dôvodu, že časť plnenia sa stala nemožnou. Spor je spotrebiteľským sporom, žalobca vystupuje ako dodávateľ v zmysle ustanovení O.z., kde definícia dodávateľa je vymedzená len výslovne predmetom činnosti na strane dodávateľa ako podnikateľa a na strane spotrebiteľa ako nepodnikateľa. Je potrebné sa zaoberať aj dojednaniami kúpnej zmluvy z pozície ochrany spotrebiteľa, už aj dojednanie o tom, že po uzavretí kúpnej zmluvy nie je určený termín pre podanie návrhu na vklad do katastra, pričom s rozhodnutím o povolení vkladu je spojený následok úhrady kúpnej ceny. Už táto skutočnosť je neprijateľnou podmienkou v zmysle O.z., čo robí predmetnú kúpnu zmluvu neplatnou.

Právny zástupca žalovanej 2/ na pojednávaní zopakoval argumentáciu uvedenú v písomných vyjadreniach týkajúcu sa nedostatku pasívnej vecnej legitímácie žalovanej 2/ a žalobu žiadal zamietnuť. Vykonaným dokazovaním súd prvej inštancie zistil nasledovný skutkový a právny stav: Žalobca ako kupujúci uzavrel so žalovaným 1/ ako predávajúcim 1/ a žalovanou 2/ ako predávajúcou 2/ dňa 10.3.2016 kúpnu zmluvu, ktorej predmetom bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zapísaným v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. XXXXX, evidovanom Okresným úradom Trnava, katastrálnym odborom, pre okres Trnava, obec D., katastrálne územie D., konkrétne stavba bez súpisného čísla, popis stavby: vodáreň, druh stavby: iná budova, postavená na pozemku s parcelou KN-C č. 3250/12, zastavané plochy a nádvoría o výmere 19 m², stavba bez súpisného čísla, popis stavby: výkrmňa hydiny 1, druh stavby: poľnohospodárska budova, postavená na pozemku s parcelou KN-C č. 3250/13, zastavané plochy a nádvoría o výmere 269 m², stavba bez súpisného čísla, popis stavby: výkrmňa hydiny 2, druh stavby: poľnohospodárska budova, postavená na pozemku s parcelou KN-C č. 3250/14, zastavané plochy a nádvoría o výmere 561 m², stavba bez súpisného čísla, popis stavby: výkrmňa hydiny 3, druh stavby: poľnohospodárska budova, postavená na pozemku s parcelou KN-C č. 3250/15, zastavané plochy a nádvoría o výmere 531 m², stavba bez súpisného čísla, popis stavby: výkrmňa hydiny 4, druh stavby: poľnohospodárska budova, postavená na pozemku s parcelou KN-C č. 3250/39, zastavané plochy a nádvoría o výmere 491 m², stavba bez súpisného čísla, popis stavby: výkrmňa hydiny 5, druh stavby: poľnohospodárska budova, postavená na pozemku s parcelou KN-C č. 3250/40,

zastavané plochy a nádvoria o výmere 59 m², stavba bez súpisného čísla, popis stavby: výkrmňa hydiny 2, druh stavby: poľnohospodárska budova, postavená na pozemku s parcelou KN-C č. 3250/27, zastavané plochy a nádvoria o výmere 149 m², stavba bez súpisného čísla, popis stavby: výkrmňa hydiny 1, druh stavby: poľnohospodárska budova, postavená na pozemku s parcelou KN-C č. 3250/28, zastavané plochy a nádvoria o výmere 34 m², v podielovom spoluvlastníctve žalovaných 1/ a 2/ v podiele 1, za kúpnu 1.000 eur, ktorá bude rozdelená na dve časti a vyplatená tak, že prvá časť kúpnej ceny v sume 500 eur bude zaplatená v prospech predávajúceho 1/ a druhá časť kúpnej ceny v sume 500 eur bude zaplatená v prospech predávajúceho 2/, najneskôr do 5 pracovných dní odo dňa doručenia právoplatného rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podpíše a doručí kupujúci. Uvedené mal súd preukázané z kúpnej zmluvy (č.l. 6-11). Žalovaný 1/ dňa 11.3.2016 zaslal žalobcovi list označený ako Dorovnanie kúpnej ceny (č.l. 97) v ktorom žiadal žalobcu o dorovnanie kúpnej ceny minimálne do výšky kúpnej ceny za nehnuteľnosti odporúčenej Mestskému zastupiteľstvu na základe Oznámenia majetkovej komisie mestského zastupiteľstva mesta Trnava z 18.1.2016 schváliť odkúpenie nehnuteľností za cenu 242.537 eur za pozemky. Z odôvodnenia ďalej vyplýva, že žalovaného 1/ viedli k uzatvoreniu kúpnej zmluvy mimoriadne okolnosti premietajúce sa v povahe záväzkov rod. F. vyplývajúce zo Zmluvy o budúcej zmluve. Navyiac ho však, popri preukázateľnej možnosti výhodnejšieho odpredaja nehnuteľností mestu Trnava, k uzatvoreniu kúpnej zmluvy viedlo i vedomie, že v prípade odpredaja nehnuteľností v majetku žalovaného 1/ Mestu Trnava, by sa nehnuteľnosti v majetku rod. F. stali pre rod. F. v dohľadnej dobe prakticky nepredajné. Žalovaný 1/ priložil Oznámenie Majetkovej komisie MZ mesta Trnava z 18.1.2016 (č.l. 98) ktorým žalovanému 1 oznamuje, že prehodnotila svoje stanovisko a odporúča Mestskému zastupiteľstvu schváliť odkúpenie predmetných pozemkov za cenu 242.537 eur. Žalovaný 1/ dňa 15.3.2016 spísal Odstúpenie od kúpnej zmluvy (č.l. 81), ktoré dňa 15.3.2016 zaslal žalobcovi (č.l. 81) a dňa 18.3.2016 žalovanej 2/ (č.l. 82). Dňa 27.4.2016 žalovaný 1/ spísal Podnet na zastavenie konania (č.l. 80) a dňa 28.4.2016 ho doručil OÚ Trnava. Žalobca dňa 7.3.2019 vypracoval návrh na konanie o povolení vkladu do katastra nehnuteľností (č.l. 13), ktorý bol dňa 8.3.2019 doručený OÚ Trnava, na základe ktorého sa začalo katastrálne konanie vedené pod číslom konania V 1719/2019. Žalovaný 1/ dňa 10.3.2019 spísal odstúpenie od kúpnej zmluvy (č.l. 17), ktoré podľa potvrdenia bolo doručené OÚ Trnava dňa 11.3.2019. Dôvod odstúpenia od kúpnej zmluvy v ňom nebol uvedený. Potvrdené odstúpenie od zmluvy podal žalovaný 1/ dňa 13.3.2019 na poštovú prepravu (č.l. 18) a adresoval ho žalobcovi (podací lístok č.l. 79 rub, č.l. 80), ktorému bolo doručené dňa 18.3.2019 (č.l. 19) a adresoval ho aj žalovanej 2/ (podací lístok č.l. 78 rub, č.l. 79). Dňa 18.3.2019 žalobca spísal odpoveď na odstúpenie od kúpnych zmlúv (č.l. 20), ktorú adresoval žalovanému 1/ a zároveň OÚ Trnava pre prebiehajúce katastrálne konanie vedené pod číslom V 1719/2019. Odpoveď bola žalovanému 1/ (č.l. 22) aj OÚ Trnava, katastrálnemu odboru (č.l. 23) doručená dňa 19.3.2019. V odpovedi žalobca uviedol, že odstúpenie od zmluvy je neplatné, pretože sa nezakladá na žiadnom zákonnom dôvode ani na žiadnom zmluvnom dôvode, ktorý by priznával právo žalovanému 1/ urobiť takýto účinný jednostranný právny úkon, ktorým je odstúpenie od zmluvy, čo navyiac v odstúpení od zmluvy ani nijako neodôvodnil. Na základe doručeného odstúpenia od zmluvy OÚ Trnava, katastrálny odbor vydal Rozhodnutie o prerušení konania číslo V 1719/2019-01 dňa 4.4.2019 (č.l. 24) a predávajúceho žiadal, aby v lehote 30 dní od doručenia rozhodnutia podal na súd príslušnú žalobu. OÚ Trnava vydal dňa 17.7.2019 Rozhodnutie o prerušení konania číslo V 1719/2019-02 (č.l. 75) z dôvodu, že dňa 24.5.2019 bola na Okresnom súde Trnava podaná žaloba o určenie neplatnosti právneho úkonu - odstúpenia od zmluvy sp. zn. 21C/19/2019. Žalovaný 1/ podal dňa 25.9.2019 na OÚ Trnava Sťažnosť proti rozhodnutiu katastrálneho odboru o prerušení konania č. V1719/2019-04 zo 4.4.2019 v spojení s upovedomením o oprave rozhodnutia z 21.5.2019 (č.l. 43), v ktorej namietal, že katastrálne konanie nemalo byť prerušené, ale malo byť zastavené. Z rozhodnutia Sociálnej poisťovne z 3.12.2015 (č.l. 95) vyplýva, že žalovanému 1/ zvyšujú starobný dôchodok od 1.1.2016 na 221,70 eur mesačne. Podľa rozhodnutia Sociálnej poisťovne zo dňa 13.3.2020 (č.l. 95 rub) zvyšujú žalovanému 1/ starobný dôchodok od 1.1.2020 na 256,60 eur mesačne. Z kúpnej zmluvy uzavretej medzi BIOGAL, a.s. ako predávajúcim a Agrodružstvo Jevišovice, družstvo ako kupujúcim dňa 11.8.2009 vyplýva, že kúpna cena stavieb bez súpisného čísla evidovaných na LV č. XXXX pre k.ú. D. je 465.000 eur, prílohou bola nákupná cena jednotlivých stavieb. Z rozhodnutia Mesta Trnava zo 16.5.2017 vyplýva, že žalovanému 1/ vyrubilo daň zo stavieb na rok 2017 vo výške 511,50 eur (č.l. 112), rozhodnutím z 3.5.2018 vyrubilo žalovanému 1/ daň zo stavieb na rok 2018 vo výške 511,50 eur (č.l. 113), rozhodnutím z 10.5.2019 vyrubilo žalovanému 1/ daň zo stavieb na rok 2019 vo výške 511,50 eur (č.l. 114). Na základe žiadosti žalovaného 1/ o spojenie vecí súd zistil, že na súde prvej inštancie pod sp. zn. 17C/53/2019 prebieha obdobné konanie o určenie neplatnosti odstúpenia od inej kúpnej zmluvy

(uzatvorenej tiež dňa 10.3.2016), kde na strane žalobcu vystupuje totožná osoba, na strane žalovaného vystupuje žalovaný 1/, ktorý je výlučným vlastníkom nehnuteľností. Predmetom uvedenej kúpnej zmluvy boli nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX pre k.ú D. (ide o pozemky, na ktorých stoja stavby zapísané na LV č. XXXXX, k.ú D., ktoré sú predmetom kúpnej zmluvy).

Súd prvej inštancie dôvodil, že predmetom konania je určenie neplatnosti právneho úkonu a to odstúpenia od kúpnej zmluvy. Žalobca sa teda žalobou domáha určenia právnej skutočnosti a nie určenia, či tu právo je alebo nie je. Právny úkon (v danom prípade odstúpenie od kúpnej zmluvy) je právnou skutočnosťou, s ktorou objektívne právo spája vznik, zmenu a zánik (rovnako aj zrušenie) práv a povinností. Z tohto vyplýva, že pre účely ustanovenia § 137 CSP je potrebné vnímať žalobu o určenie platnosti - neplatnosti právneho úkonu ako žalobu o určenie právnej skutočnosti a to podľa písm. d/ citovaného ustanovenia. Vychádzajúc zo znenia ust. § 137 písm. d/ CSP s prihliadnutím na obsah osobitnej časti dôvodovej správy k tomuto ustanoveniu je možné vyvodiť, že CSP zásadne nepripúšťa určovacie žaloby o určenie právnej skutočnosti s výnimkou žalôb o určenie právnej skutočnosti za podmienky, že to vyplýva z osobitného právneho predpisu, pričom existencia naliehavého právneho záujmu predpokladom prípustnosti takejto žaloby nie je (naliehavý právny záujem je predpokladom prípustnosti žaloby o určenie, či tu právo je alebo nie je podľa § 137 písm. c/ CSP).

Krajský súd v Trnave v uznesení č.k. 23Co/26/2021-212 z 13.7.2021, ktorým zrušil rozsudok súdu prvej inštancie č. k. 17C/53/2019-143 zo 16.9.2020 a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie, uviedol, že prípustnosť uvedenej žaloby je vyjadrená nepriamo (implicitne) v osobitnom ustanovení katastrálneho zákona, a to v § 34 ods. 2, 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 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. Uvedené ustanovenie (v prejednávanej veci) súvisí s § 31b 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. Ak žalobca nikdy nebol zapísaný ako vlastníak nehnuteľností v príslušnom katastri, reálne nemá iný prostriedok právnej ochrany. Žalobca doposiaľ nenadobudol vlastnícke právo k nehnuteľnostiam podľa § 133 ods. 2 O.z., preto nemôže podať žalobu o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam. Je zrejme, že vecno-právne účinky vkladu vlastníckeho práva sú odlišné od obligačno-právnych účinkov platnej a účinnej kúpnej zmluvy. Ak vecno-právne účinky zmluvy doposiaľ nenastali, pričom obligačno-právne účinky zmluvy sú sporné, žalobcovia sa tak môžu domáhať len určenia existencie tých účinkov zmluvy, ktorých sa spornosť týka, čiže obligačno-právnych účinkov. Povinnosťou súdu prvej inštancie je tak v konaní dôsledne vyhodnotiť spornú skutočnosť, a to otázku platnosti, resp. neplatnosti jednostranného právneho úkonu odstúpenia od zmluvy z 10.3.2016. Krajský súd poukázal na rozhodnutia Krajského súdu v Prešove sp. zn. 7Co/35/2020-233, 22Co/33/2020, 8Co/26/2017 a na rozhodnutia Najvyššieho súdu SR sp. zn. 9Cdo/7/2021, 4Cdo/17/2019. S poukazom na vyššie uvedené je žaloba o určenie neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy procesne prípustná v zmysle v § 137 písm. d/ CSP, nakoľko to vyplýva z osobitného predpisu a to § 34 ods. 2, v spojení s § 31a a § 31b ods. 1 písm. b/ katastrálneho zákona.

Základným predpokladom možnosti odstúpenia od zmluvy (bez ohľadu na to, či sa jedná o odstúpenie podľa zákona alebo zmluvy) je skutočnosť, že zmluva je platná. Ak by totiž zmluva nebola platná, nie je možné ju zrušiť ani prostredníctvom odstúpenia. Ako predbežnú otázku súd preto posudzoval, či predmetná kúpna zmluva je platná. Po jej preskúmaní súd dospel k záveru, že kúpna zmluva spĺňa všetky formálne náležitosti vyžadované zákonom.

Žalovaný 1/ vo vyjadrení k žalobe tvrdil, že kúpna zmluva je neplatná z dôvodu neprimerane nízkej kúpnej ceny (uvedené zároveň vo vyjadrení k žalobe uviedol ako jediný dôvod odstúpenia od kúpnej zmluvy). Súd prvej inštancie v tejto súvislosti poukázal na rozsudok NS SR z 27.6.2019 sp. zn. 3 Cdo 244/2018, podľa ktorého sa neprieči zákonu, pokiaľ účastníci kúpnej zmluvy v prípade, na ktorý sa nevzťahuje cenová regulácia, dojednávajú 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 (laesio enormis), resp. dojednanie, pri ktorom je zvlášť hrubý nepomer medzi plnením a protiplnením pri kúpe nehnuteľností. Sama skutočnosť, že účastníci kúpnej zmluvy dohodli príliš nízku kúpnu cenu (v danom prípade 1 euro), nepredstavuje rozpor so zákonom a nezakladá absolútnu neplatnosť tohto právneho úkonu v zmysle § 39 O.z.. Tým, pravda, v niektorých, individuálnych prípadoch nie je dotknutý možný dopad tohto ich dojednávania napríklad z

hľadiska daňového. V tu prejednáwanej veci neprichádzala do úvahy cenová regulácia, nešlo teda o prípad dojednania kúpnej ceny v rozpore s cenovým predpisom, t. j. zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách, keďže uzavretá zmluva mala výlučne súkromnoprávny charakter, preto účastníci kúpnej zmluvy z dôvodu zmluvnej voľnosti boli oprávnení dojednať aj nízku kúpnu cenu, čo s poukazom na vyššie uvedené nepredstavuje rozpor so zákonom a nezakladá absolútnu neplatnosť tohto právneho úkonu v zmysle § 39 O.z.

Žalovaný 1/ ďalej tvrdil, že kúpna zmluva je neplatná z dôvodu, že kúpna zmluva má vady a to, že podľa kúpnej zmluvy výkrmňa hydiny 3 je postavená na pozemku s parcelou KN-C č. 3250/15, avšak podľa evidencie katastra nehnuteľností táto stavba je zároveň postavená aj na pozemku s parcelou KN-C č. 3250/38, čo však v kúpnej zmluve uvedené nie je, podľa kúpnej zmluvy výkrmňa hydiny 4 je postavená na pozemku s parcelou KN-C č. 3250/39, avšak podľa evidencie katastra nehnuteľností táto stavba je zároveň postavená aj na pozemku s parcelou KN-C č. 3250/16, čo však v kúpnej zmluve uvedené nie je, podľa kúpnej zmluvy výkrmňa hydiny 5 je postavená na pozemku s parcelou KN-C č. 3250/40, avšak podľa evidencie katastra nehnuteľností táto stavba je zároveň postavená aj na pozemku s parcelou KN-C č. 3250/17, čo však v kúpnej zmluve uvedené nie je. Ďalšou vadou podľa žalovaného 1/ je, že predmet kúpnej zmluvy je definovaný tak, že predmetom prevodu sú nie len stavby, ale aj pozemky, čo vyvodzuje z formulácie, že stavba je postavená na pozemku s parcelou KN-C č. Za vadu zmluvy má žalovaný 1/ aj skutočnosť, že po uzavretí kúpnej zmluvy došlo k zmene adresy sídla kupujúceho. K týmto namietaným vadám kúpnej zmluvy súd prvej inštancie uviedol, že kúpna zmluva obsahuje podstatné náležitosti kúpnej zmluvy v zmysle § 588 O.z. V konaní bolo nesporné, že predmetom kúpnej zmluvy boli len stavby zapísané na LV č. XXXXX pre k. ú. D. bez pozemkov, nakoľko pozemky boli predmetom samostatnej kúpnej zmluvy, ktorá bola posudzovaná v inom vkladovom konaní. Predmet kúpnej zmluvy bol medzi účastníkmi dostatočne určitý a zrozumiteľný, preto tvrdenie žalovaného 1/, že z formulácie ustanovení kúpnej zmluvy je možné vyvodiť, že predmetom kúpnej zmluvy sú aj pozemky, sa súdu javí ako účelový výklad ustanovení kúpnej zmluvy a navyše nesprávny, keď pozemky nie sú na predmetnom liste vlastníctve č. 11801 zapísané. Opis predmetu kúpy sa v kúpnej zmluve nachádza len v čl. I. bod 1 Úvodné ustanovenia a znie: „Predávajúci sú podielovými spoluvlastníkmi nasledovných nehnuteľností, zapísaných v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. XXXXX, vedenom Okresným úradom Trnava, katastrálnym odborom, vydanom pre katastrálne územie D., F. D., okres Trnava, konkrétne: stavba bez súpisného čísla, popis stavby: vodáreň, druh stavby: iná budova, postavená na pozemku s parcelou KN-C č. 3250/12, zastavané plochy a nádvoria o výmere 19 m², „ Predmet kúpnej zmluvy (stavby bez súpisného čísla) je navyše zvýraznený tučným písmom, pričom z formulácie, že stavba je postavená na pozemku s parcelou KN-C č. vyplýva, že ide len o označenie parcelného čísla vo vzťahu k tomu ktorému pozemku a nie, že sa stavba prevádza s parcelou. Zmluvy je potrebné vykladať v súlade s účelom, ktorý zmluvné strany zamýšľali dosiahnuť a nedovoľávať sa neplatnosti zmluvy z dôvodu prehnaneho formalizmu. Namietané vady v kúpnej zmluve (absencia označenia troch parciel, ma ktorých stoja výkrmňa hydiny 3, 4 a 5 a zmena sídla žalobcu) nespôsobujú neplatnosť kúpnej zmluvy, jej obligačno-právne účinky naďalej trvajú, uvedené vady by mohli mať vplyv na vecno-právne účinky, t. j. na vkladové konanie, avšak platnosť kúpnej zmluvy tieto nedostatky neovplyvnili. Rovnako tak argumentácia žalovaného 1/ o nespôsobilosti zmluvy na účely vkladu do katastra nehnuteľností nemá vplyv na jej platnosť z pohľadu obligačno-právnych účinkov, uvedené nedostatky rovnako nezakladajú dôvod na odstúpenie od takejto zmluvy. Posudzovanie vytykaných vád patrí výlučne do právomoci OÚ Trnava, ktorý ak dospeje k záveru, že vady je potrebné odstrániť, vyzve účastníkov zmluvného vzťahu na ich odstránenie pod sankciou zastavenia konania, avšak uvedené vady nespôsobujú neplatnosť kúpnej zmluvy podľa žiadneho ustanovenia O.z. a to ani v časti. Kúpna zmluva bola uzavretá slobodne, vážne, je určitá a zrozumiteľná, jej predmetom je možné plnenie, zmluva bola uzatvorená predpísaným spôsobom, t. j. v písomnej forme, nebola spochybnená ani spôsobilosť, resp. neschopnosť zmluvných strán na uzatvorenie uvedenej zmluvy, preto súd dospel k záveru, že kúpna zmluva nie je absolútna neplatná v zmysle žiadneho ustanovenia O.z.

Žalovaný 1/ namietal nezákonnosť rozhodnutia OÚ Trnava o prerušení vkladového konania k čomu súd uvádza, že v civilnom sporovom konaní súd nemôže ani ako predbežnú otázku posudzovať zákonnosť postupu a rozhodnutia správneho orgánu, v danom prípade. Súdy prejednávajú a rozhodujú súkromnoprávne spory a iné súkromnoprávne veci, ak ich podľa zákona neprejednávajú a nerozhodujú iné orgány (§ 3 CSP). Iné spory a veci prejednávajú a rozhodujú súdy, len ak to ustanovuje zákon (§ 4 CSP).

Žalovaný 1/ ďalej tvrdil, že žalobca pri uzatváraní kúpnej zmluvy vystupoval ako dodávateľ a žalovaný 1/ vystupoval ako spotrebiteľ, preto je potrebné sa zaoberať dojednaniami kúpnej zmluvy z pozície ochrany spotrebiteľa, keď dojednanie o tom, že po uzavretí kúpnej zmluvy nie je určený termín alebo

lehota na podanie návrhu na vklad do katastra nehnuteľností, pričom s rozhodnutím o povolení vkladu je spojená úhrada kúpnej ceny, je neprijateľnou podmienkou, ktorá robí kúpnu zmluvu neplatnou. Kúpnu zmluvu na budovy a kúpnu zmluvu na pozemky je potrebné posudzovať ako vzájomne závislé spotrebiteľské zmluvy. Žalovaný 1/ uviedol, že podľa výpisu z obchodného registra žalobcu vykonával v predmetom období podnikateľskú činnosť okrem iného aj v predmete podnikateľskej činnosti „Sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť)“ od 14.7.2015 do 28.12.2017 a v predmete podnikateľskej činnosti „Kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)“, ktorú podnikateľskú činnosť vykonáva doteraz. Súd prvej inštancie poukázal na skutočnosť, že sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť), sa vykonáva na základe sprostredkovateľskej zmluvy. Pri tomto predmete činnosti sprostredkovateľ vykonáva pre klienta sprostredkovateľskú činnosť smerujúcu k uzatvoreniu kúpnej zmluvy alebo nájomnej zmluvy s odbornou starostlivosťou. Sprostredkovateľ (realitná kancelária) vykonáva sprostredkovateľskú činnosť pre klienta, ktorý prejaví záujem o sprostredkovanie kúpy, predaja alebo prenájmu nehnuteľností na základe sprostredkovateľskej zmluvy. Sprostredkovateľskou zmluvou sa realitná kancelária zaväzuje obstaráť pre klienta za odmenu uzatvorenie kúpnej alebo nájomnej zmluvy na nehnuteľnosť bližšie špecifikovanú v tejto zmluve. Sprostredkovateľská zmluva je odplatnou zmluvou, keď výsledok je dosiahnutý pričinením sprostredkovateľa. Z kúpnej zmluvy mal súd preukázané, vlastníctvo k prevádzaným nehnuteľnostiam mal nadobudnúť sám žalobca, z čoho vyplýva, že žalobca a žalovaní 1/ a 2/ sprostredkovateľskú zmluvu neuzavreli, preto žalobca nekonal v rámci predmetu tejto podnikateľskej činnosti. Druhý označený predmet činnosti žalobcu a to Kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod) nezahŕňa predaj nehnuteľností, len predaj tovaru, preto žalobca nekonal ani v rámci predmetu tejto podnikateľskej činnosti. Nie každá zmluva, ktorú uzatvára právnická osoba s fyzickou osobou je zmluvou spotrebiteľskou. Z kúpnej zmluvy vyplýva, že žalobca sám mal nadobudnúť vlastnícke právo k nehnuteľnostiam, teda žalobca je v pozícii kupujúceho, čiže nehnuteľnosti neponúkal. Uvedené potom nezodpovedá základnej definícii spotrebiteľského vzťahu, podľa ktorej dodávateľom je osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy koná v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti, teda dodáva to, čo je v predmete jeho obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti. Ako bolo vyššie uvedené, žalobca pri uzatvorení kúpnej zmluvy nekonal v rámci predmetu svojej podnikateľskej činnosti a žalovaný 1/ nebol v pozícii strany, ktorej by bolo dodávané to, čo je v predmete podnikateľskej činnosti žalobcu. Práve naopak, žalovaný 1/ bol predávajúcim, čiže on dodával, a preto konštrukcia žalovaného 1/ o spotrebiteľskej zmluve nie je správna. Na uvedenom nič nemení ani skutočnosť, že žalobca chcel nadobudnúť vlastnícke právo aj k ďalším nehnuteľnostiam. Žalovaný 1/ poukazoval na Odstúpenie žalobcu od kúpnej zmluvy zo dňa 26.7.2019 adresovaného K. H. L. F., z ktorého má vyplývať, že žalobca konal v rámci predmetu svojej podnikateľskej činnosti. Z uvedeného dôkazu síce vyplýva, že žalobca mal záujem o kúpu viacerých pozemkov a chcel na nich vybudovať inžinierske siete, avšak nevyplýva z neho žalovaným tvrdený zámer žalobcu následne pozemky rozpredať pre individuálnu bytovú výstavbu. Z tohto dôkazu ďalej vyplýva, že žalobca okrem tohto projektu súbežne riešil niekoľko desiatok ďalších projektov s jeho kolegami, čo je ale veľmi všeobecné konštatovanie z ktorého nie je zrejmé, o aké projekty sa má jednať. Žalovaný 1/ tvrdil, že kúpna zmluva a kúpna zmluva 2, predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k pozemkom pod stavbami, sú závislými zmluvami v zmysle § 52a ods. 2 O.z., lebo žalovaný 1/ by nepredal pozemky bez budov na nich stojacich a naopak, pretože takýto prevod by bol pre žalovaného 1/ bez hospodárskeho a právneho významu. Zákonodarca v prvej vete pri vzájomnej závislých spotrebiteľských zmluvách zároveň vymedzil aj právne následky spojené s ich vznikom, kedy ustálil, že vznik každej z týchto zmlúv je podmienkou vzniku ostatných zmlúv. Z výkladového hľadiska uvedený režim vzniku zmlúv znamená, že zmluva môže platne vzniknúť iba za podmienky, že sú platne uzatreté všetky ostatné zmluvy. A contrario výkladom možno dospieť k záveru, že ak by nevznikla čo i len jedna zo vzájomne závislých spotrebiteľských zmlúv, nedôjde k vzniku ani ostatných zmlúv. Z pohľadu kategórie vzniku tak zákonodarca všetkým dotknutým spotrebiteľským zmluvám prisúdil rovnaký význam a rovnaké právne postavenie. Druhá veta ustanovenia odseku 2 upravuje režim zániku jednej zo vzájomne závislých zmlúv inak než splnením alebo spôsobom nahradzujúcim splnenie. V tomto prípade zákonodarca z pohľadu právnych následkov a účinkov vymedzil právny režim tak, že v prípade zániku čo i len jednej závislej zmluvy dochádza k ex lege k zániku ostatných závislých zmlúv, a to s obdobnými právnymi účinkami. (Števček, M., Dulak, A., Bajánková, J., Fečík, M., Sedlačko, F., Tomašovič, M. a kol. Občiansky zákonník I. § 1 - 450. Komentár. 2. vydanie. Praha: C. H. Beck, 2019, 1754 s.) S poukazom na citovaný komentár bol súd prvej inštancie toho názoru, že uvedené kúpne zmluvy nie sú vzájomne závislé, nakoľko kúpne zmluvy nespĺňajú kritériá stanovené v § 52a ods. 2

O.z., keď vznik jednej z týchto zmlúv nie je podmienkou vzniku druhej zmluvy a naopak a zároveň zánik jednej z týchto zmlúv iným spôsobom než splnením alebo spôsobom nahrádzajúcim splnenie nespôsobí zánik druhej zmluvy zo zákona. Každá jedna z týchto kúpnych z nich mohla vzniknúť bez ohľadu na to, či vznikne aj druhá kúpna zmluva a zároveň každá môže zaniknúť a jej zánik nespôsobí zo zákona zánik druhej kúpnej zmluvy. Viazanosti ich vzniku a zániku teda vymedzil zákonodarca v § 52a ods. 2 O.z. ako kritérium aplikácie režimu vzájomnej závislosti spotrebiteľských zmlúv, ktoré kritérium však predmetné kúpne zmluvy nespĺňajú. Uvedené by splňali v prípade, ak by slovenský právny poriadok nepripúšťal odlišnosť subjektov vlastníctva pozemkov a stavieb na nich stojacich, čo však pripúšťa. Súd nepoprel, že spotrebiteľským vzťahom môže byť výnimočne aj vzťah dodávateľa (napr. autobazáru) vykupujúceho nejaký tovar (napr. motorové vozidlá) od fyzických osôb - spotrebiteľov za účelom jeho ďalšieho predaja, avšak takýto predmet činnosti musí mať dodávateľ zapísaný v obchodnom registri a konať pri uzatváraní spotrebiteľských zmlúv v rámci neho. Predmetom podnikateľskej činnosti žalobcu však nie je nákup a predaj nehnuteľností a pri uzatváraní kúpnej zmluvy ako dodávateľ nevystupoval. Hoci súd dospel k záveru, že kúpna zmluva nie je zmluvou spotrebiteľskou v zmysle § 52 a nasl. O.z., nad rámec toho uviedol, že z kúpnej zmluvy vyplýva, že skutočne neobsahuje dojednanie o tom, v akej lehote podá kupujúci návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Za neprijateľnú zmluvnú podmienku však môže byť vyhlásené len existujúce dojednanie, preto neexistujúce dojednania o lehote na podanie návrhu na vklad nie je možné vyhlásiť za neprijateľnú zmluvnú podmienku. V čl. VII. bod. 3 kúpnej zmluvy sa zmluvné strany dohodli, že ich právne vzťahy sa riadia najmä ustanoveniami O. z. Z ustanovenia § 47 ods. 2 O. z. vyplýva, že ak sa do troch rokov od uzavretia zmluvy nepodal návrh na rozhodnutie podľa odseku 1, platí, že účastníci od zmluvy odstúpili, preto v zmysle tohto zákonného ustanovenia bol kupujúci povinný podať návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností najneskôr do troch rokov od uzavretia zmluvy. Jedná sa o zákonnú lehotu, ktorú nie je ani z dôvodu ochrany spotrebiteľa možné označiť za neprijateľnú alebo nezákonnú. Naviac návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v zmysle katastrálneho zákon môže podať ktorýkoľvek z účastníkov zmluvy a to aj napriek dojednaniu o tejto povinnosti žalobcu v zmluve. Dojednanie o dátume úhrady kúpnej ceny do 5 pracovných dní odo dňa doručenia právoplatného rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností nespôsobuje značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa, preto rovnako nie je neprijateľnou zmluvnou podmienkou.

Podľa § 48 ods. 1 O. z. od zmluvy môže účastník odstúpiť, len ak je to v tomto alebo v inom zákone ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté. Z Odstúpenia žalovaného 1/ od kúpnej zmluvy zo dňa 10.3.2019 vyplýva, že žalovaný 1/ v tomto odstúpení žiadny dôvod odstúpenia od kúpnej zmluvy neuviedol. Z ustanovení kúpnej zmluvy vyplýva možnosť odstúpenia od nej podľa čl. VI. bod 2 zmluvy, avšak túto možnosť dáva iba kupujúcemu, a to v prípade zastavenia katastrálneho konania z dôvodu na strane predávajúceho. Ak teda pre žalovaného 1/ ako predávajúceho nevyplývala možnosť odstúpenia od predmetnej kúpnej zmluvy z jej výslovného znenia, k odstúpeniu tak môže predávajúci pristúpiť v tomto prípade iba z dôvodov uvedených v zákone. Žalovaný 1/ vo svojom vyjadrení k žalobe (č. I. 41) ako dôvod odstúpenia od kúpnej zmluvy uviedol, že kúpna zmluva je neplatná z dôvodu nízkej kúpnej ceny. K tomuto súd uvádza, že v kúpnej zmluve takýto dôvod pre odstúpenie od kúpnej zmluvy pre predávajúceho nebol dojednaný a zároveň takýto dôvod pre odstúpenie od zmluvy nevyplýva ani zo žiadneho zákona. Žalovaný 1/ v replike uviedol ďalší dôvod odstúpenia od kúpnej zmluvy, a to nemožnosť plnenia časti záväzku, kedy má veriteľ právo odstúpiť od zmluvy ohľadne zvyšnej časti plnenia v zmysle § 575 ods. 3 O. z. Uvedená čiastočná nemožnosť plnenia sa mala týkať nesprávneho označenia niektorých stavieb a to výkrmne hydiny 3, 4 a 5, ktoré sú postavené každá na dvoch parcelách, ale v kúpnej zmluve je uvedená len jedna parcela, ďalej označenia parciel, ktoré podľa výkladu žalovaného majú byť tiež predmetom tejto kúpnej zmluvy, ale na liste vlastníctve uvedené nie sú, z ktorých dôvodov je v časti týchto vadných ustanovení zmluvy kúpna zmluva podľa žalovaného 1/ neplatná. Rovnako časť plnenia zodpovedajúca pohľadávke na úhradu kúpnej ceny za v kúpnej zmluve nesprávne označené budovy a v zmluve uvedené pozemky sa stala nemožnou, ktorá skutočnosť žalovaného 1/ následne oprávňovala na odstúpenie od zvyšnej časti zmluvy v zmysle § 575 ods.3 O. z. K tomuto dôvodu odstúpenia od kúpnej zmluvy súd uvádza, že tak, ako bolo skôr konštatované, súd je toho názoru, že uvedené vady nespôsobili neplatnosť kúpnej zmluvy a to ani čiastočnú, plnenie zo zmluvy sa nestalo čiastočne nemožným, preto žalovaný 1/ nebol oprávnený odstúpiť od kúpnej zmluvy podľa § 575 ods. 3 O. z.

Žalovaný 1/ v treťom svojom písomnom vyjadrení (č. I. 92) uviedol nový dôvod odstúpenia od kúpnej zmluvy v zmysle § 49 O. z. a to, že zmluvu uzatvoril v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok. Súd prvej inštancie k tomu uviedol, že tieseň ako znak úžernícko-právnej skutkovej podstaty je mimoriadne

ťaživá situácia poškodeného (alebo inej osoby, ktorej tieseň pociťuje poškodený ako tieseň vlastnú), vyvolaná určitou, hoci len prechodnou naliehavou potrebou, ktorej uspokojenie nie je v možnostiach poškodeného. Spravidla pôjde o hospodárske ťažkosti, splatnosť dlhu, ktorého nesplatenie môže vážne ohroziť spoločenské postavenie poškodeného. Môže ísť aj o iné ťažkosti, napríklad záujem zachovať vlastníctvo bytu na vyriešenie neľahkej sociálnej situácie. V tiesni môže poškodený konať aj vtedy, ak má dostatočné prostriedky na jej odstránenie, avšak nemá ich k dispozícii okamžite (strata alebo odcudzenie dokladov a potrebnej hotovosti ďaleko od domova pod.). Pomer závislosti sám osebe ešte neznamená stav tiesne u závislej osoby, závislosť však môže okrem ďalších okolností spolupôsobiť pri vzniku stavu tiesne. Fekete (poznámka odvolacieho súdu – Občiansky zákonník, Veľký komentár, I. zväzok, Všeobecná časť, § 1 - §122, Imrich Fekete, Eurokódex, str. 532) tieseň pri odstúpení od zmluvy vymedzuje ako hospodársky alebo sociálny stav osoby, ktorý na ňu dolieha takým spôsobom a s takou závažnosťou, že sa ním dá pohnúť k urobeniu právneho úkonu za nápadne nevýhodných podmienok. Judikatúra NS SR vymedzila pojem „tieseň“ takto: „Tieseň je hospodársky či sociálny stav, v ktorom sa nachádza určitý subjekt v čase robenia právneho úkonu, ktorý stav naňho pôsobí takým spôsobom a takou intenzitou, že v dôsledku neho urobí právny úkon, ktorý by inak, nebyť tiesne, neurobil. Tento stav musí mať základ v objektívne existujúcich (teda nielen domnelých) okolnostiach a je vždy determinovaný subjektívnou stránkou - samotným konajúcim a jeho odolnosťou proti pôsobiacej ťaživej situácii. Rovnaká objektívna situácia môže u jedného subjektu vyvolať tieseň, u druhého nemusí. Pritom z hľadiska existencie tiesne, a to je potrebné osobitne zdôrazniť, je irelevantné, ako tento stav vznikol a čo ho spôsobilo. Právny význam treba preto priznať aj tiesni majúcej základ v iných než politických motívoch, ba aj tiesni vyvolanej samotným konajúcim. Aj keď tieseň musí mať základ v objektívne danom a pôsobiacom stave, na jej relevanciu to ešte nestačí. Konajúci ju musí subjektívne pociťovať a musí sa stať pohnútkou na jeho prejav vôle. Ak je tu stav objektívne vyvolávajúci tieseň (objektívne spôsobilý vyvolať tieseň), ale ak tento stav na konanie daného subjektu nevyplýval, potom nemožno od úkonu odstúpiť z tohto dôvodu. (Števček, M., Dulak, A., Bajánková, J., Fečík, M., Sedlačko, F., Tomašovič, M. a kol. Občiansky zákonník I. § 1 - 450. Komentár. 2. vydanie. Praha: C. H. Beck, 2019, s.451). Každý z obidvoch pojmov, t. j. tieseň a nápadne nevýhodné podmienky, je pritom potrebné posudzovať oddelene a ako dva predpoklady ktoré musia byť splnené kumulatívne. Žalovaný 1/ tieseň odôvodňoval tým, že bol starobným dôchodcom, jeho jediným príjmom bol starobný dôchodok v sume 221,70 eur, vlastnil stavby, ktoré boli predmetom kúpnej zmluvy a pozemky pod nimi, platil daň z nehnuteľnosti Mestu Trnava, nehnuteľnosti neužíval, v prístupe na ne mu bránilo družstvo. Uvedené tvrdenia mal súd prvej inštancie síce preukázané z výsluchu žalovaného 1/, z rozhodnutia Sociálnej poisťovne o dôchodku z 3.12.2015 a rozhodnutí Mesta Trnava o vyrubení dane, avšak z výsluchu žalovaného ďalej vyplývalo, že žalovaný 1/ býval v byte s manželkou, ktorá je vlastníčkou bytu, na daň z nehnuteľnosti Mestu Trnava si dohodol splátkový kalendár po 50 eur mesačne, iné dlhy nemal, za pozemky pod stavbami bola so žalobcom dohodnutá kúpna cena 148.250 eur. Z vykonaného dokazovania mal súd potom preukázané, že žalovaný 1/ teda nebol nemajetný, mal majetok v hodnote stoviek tisíc eur, mal pravidelný príjem vo forme starobného dôchodku v sume vyššej ako suma životného minima, bývanie mal zabezpečené v manželkinom byte, okrem dane z nehnuteľnosti nemal žiadne dlhy. Všetky tieto okolnosti po ich posúdení vo vzájomných súvislostiach nie je možné označiť za tak mimoriadne ťaživú situáciu, t. j. tieseň, vplyvom ktorej žalovaný 1/ urobil právny úkon. Okrem stavieb bol žalovaný aj výlučným vlastníkom pozemkov pod týmito stavbami, za ktoré ešte 18.1.2016 bola Majetkovou komisiou MZ mesta Trnava odsúhlasená kúpna cena 242.537 eur (č. l. 98) a to na odvolanie žalovaného 1/ voči prvému oznámeniu majetkovej komisie z 10.12.2015. Z uvedeného potom vyplýva, že rokovanie o predaji nehnuteľností vo vlastníctve žalovaného prebiehali aj s Mestom Trnava, ktorému majetková komisia odporučila nehnuteľnosti kúpiť za vyššiu cenu. Žalovaný 1/ napriek rokovaniam prebiehajúcim aj s Mestom Trnava sa ale rozhodol neuzavrieť kúpne zmluvy s Mestom Trnava, tieto uzavrel so žalobcom. Žalovaný 1/ sám vo vyjadrení k žalobe tvrdil (č.l. 41), že predaj nehnuteľností iniciovala žalovaná 2/ a kúpna cena bola určená v kontexte aktivít žalovanej 2/. Z listu žalovaného 1/ označeného ako „Dorovnanie kúpnej ceny“ z 11.3.2016 (č.l. 97) adresovaného žalobcovi vyplýva zámer, ktorý žalovaného viedol k uzatvoreniu uvedenej zmluvy, ktorý v predmetnej listine žalovaný 1/ ozrejmuje. Žalovaného 1/ viedli k uzatvoreniu kúpnej zmluvy mimoriadne okolnosti premietajúce sa v povahe záväzkov rod. F. vyplývajúce zo Zmluvy o budúcej zmluve a to aj popri preukázateľnej možnosti výhodnejšieho odpredaja nehnuteľností mestu Trnava, ďalej ho k uzatvoreniu kúpnej zmluvy viedlo i vedomie, že v prípade odpredaja nehnuteľností v majetku žalovaného 1/ Mestu Trnava, by sa nehnuteľnosti v majetku rod. F., stali pre rod. F. v dohľadnej dobe prakticky nepredajné. Z tohto listu teda vyplývajú skutočné dôvody, prečo žalovaný 1/ uzavrel kúpnu zmluvu so žalobcom, t. j. žalovaný 1/ zohľadnil povahu záväzkov rodiny F. a skutočnosť, že po predaji jeho majetku Mestu Trnava by sa nehnuteľnosti rodiny F. stali prakticky

nepredajné. Nikde v tomto liste žalovaný 1/ tieseň neuvádza. Žalovaný 1/ teda neunesol dôkazné bremeno a nepreukázal, že kúpnu zmluvu uzatvoril v tiesni.

Žalovaný 1/ tvrdil, že kúpna zmluva bola uzatvorená za nápadne nevýhodných podmienok, kúpna cena 1.000 eur nezodpovedá skutočnej hodnote týchto nehnuteľností, podľa staršej kúpnej zmluvy z 11.8.2009 bola kúpna cena prevádzaných stavieb 228.314,97 eur, majetok bol len bežne opotrebený a k 10.03.2016 podľa názoru žalovaného 1/ bola trhová cena tohto majetku minimálne 230.000 eur. Žalovaný 1/ ale žiadnym dôkazom nepreukázal trhovú hodnotu stavieb ku dňu uzavretia kúpnej zmluvy, keď predložená predchádzajúca kúpna zmluva bola pred siedmich rokov a teda nepreukazovala trhovú cenu v čase uzatvorenia predmetnej kúpnej zmluvy. Žalovaný 1/ tvrdil, že kúpna cena nezodpovedá ani ročnej výške dane za uvedené stavby a preto zrejme, že je neprimerane nízka. K tomuto súd uvádza, že výšku dane správca dane nevypočítava z trhovej ceny nehnuteľností, ale ročné sadzby určuje všeobecne záväznými nariadeniami, preto z vyrubenej dane nie je možné vyvodiť trhovú cenu nehnuteľností. Nízka kúpna cena sama o sebe ešte neznamená automaticky nápadne nevýhodnú podmienku, cena je len jednou zo zmluvných podmienok a je potrebné posudzovať ju v kontexte celého zmluvného vzťahu a zmluvnými stranami zamýšľaného cieľa. Žalovaný 1/ v písomnom vyjadrení uviedol, že žalobca mu navrhol kúpnu cenu 1.000 eur z dôvodu, že budovy pre neho nemali žiadnu hodnotu, lebo pre svoj zámer ich bude musieť v budúcnosti odstrániť, pričom predaj pozemkov za vyššiu kúpnu cenu podmienil predajom budov za nižšiu kúpnu cenu, z čoho je potom možné vyvodiť, že podmienky uzavretia kúpnej zmluvy neboli nápadne nevýhodné.

Žalovaným 1/ postupné dopĺňanie a uvádzanie nových dôvodov pre odstúpenie od kúpnej zmluvy počas prebiehajúceho súdneho konania súd považoval za účelové v snahe nájsť aj také dôvody, pre ktoré žalovaný 1/ skutočne od zmluvy ani neodstúpil, nakoľko žalovaný 1/ dôvody odstúpenia podľa § 575 ods. 3 a § 49 O.z. mohol uviesť už vo vyjadrení k žalobe, kedy ho súd vyzval, aby vo vyjadrení k žalobe uviedol všetky rozhodujúce skutočnosti na svoju obranu a zároveň ho súd poučil, že je povinný uplatniť prostriedky procesnej obrany včas, pričom nie sú uplatnené včas, ak ich strana mohla predložiť už skôr, ak by konala starostlivo a na prostriedky nepredložené včas nemusí súd prihliadnuť. Neuvedenie týchto dôvodov včas, teda už vo vyjadrení k žalobe, žalovaný vôbec nevysvetlil, hoci ak pre tieto dôvody skutočne odstúpil od kúpnej zmluvy, tak mu museli byť známe už v čase podania vyjadrenia k žalobe, keďže tvrdí, že pre tieto dôvody od zmluvy odstupoval. Je neprípustné takýmto spôsobom dôvody odstúpenia od zmluvy meniť, jasný dôvod odstúpenia musel existovať reálne v čase odstúpenia od zmluvy a tento nie je možné dodatočne prispôbovať tomu, ako sa počas súdneho konania z vykonaného dokazovania vyvíja zisťovaný skutkový stav.

Súd prvej inštancie nevykonal dokazovanie ustanovením znalca za účelom stanovenia ceny stavieb jednak z dôvodu, že žalobca (poznámka odvolacieho súdu – zjavne mal na mysli žalovaného 1/) týmto dôkazom chcel preukazovať neplatnosť kúpnej zmluvy z dôvodu neprimerane nízkej kúpnej ceny, čo by bolo nevhodné a nadbytočné, nakoľko ako bolo skôr uvedené, ani nízka kúpna cena nepredstavuje rozpor so zákonom a nezakladá absolútnu neplatnosť tohto právneho úkonu v zmysle § 39 O.z. Súd dodal, že toto dokazovanie by bolo nadbytočné a nevhodné aj na preukazovanie nevýhodných podmienok (hoci na preukázanie tohto tvrdenia tento návrh na dokazovanie navrhnutý nebol), nakoľko žalovaný 1/ nepreukázal, že kúpnu zmluvu uzatvoril v tiesni, preto nebolo potrebné vykonávať dokazovanie vo vzťahu k nevýhodnosti podmienky, nakoľko obe podmienky musia byť splnené kumulatívne a nesplnenie už jednej z nich je dôvodom pre neunesenie dôkazného bremena. Navyše súd dodal, že v civilnom sporovom konaní je povinnosťou strán sporu predkladať a označovať dôkazy na preukázanie svojich tvrdení, pričom žalovanému 1/ ako vlastníčkovi nehnuteľností nič nebránilo zabezpečiť znalecký posudok alebo odborné vyjadrenie na určenie ceny stavieb.

Žalovaná 2/ v konaní namietala, že nie je pasívne vecne legitimovaná z dôvodu, že odstúpenie od kúpnej zmluvy jej nebolo doručené. Žalovaný 1/ tvrdil, že odstúpenie od kúpnej zmluvy zaslal aj žalovanej 2/ a na preukázanie predložil podací lístok (č.l. 78 rub, č.l. 79). Z tohto podacieho lístka mal súd preukázané, že predmetné odstúpenie od kúpnej zmluvy žalovaný 1/ zaslal poštou aj žalovanej 2/ dňa 13.3.2019 na adresu žalovanej 2/ uvedenú v záhlaví kúpnej zmluvy, ktorá zásielka sa v zmysle čl. VI. bod. 4 kúpnej zmluvy považuje za doručení najneskôr na piaty deň odo dňa jej odoslania a to aj v prípade, ak by predmetná zásielka nebola doručená žalovanej 2/, t. j. zásielka sa považuje za doručení najneskôr dňa 18.3.2019. Súd prvej inštancie dôvodil, že preskúvanie vecnej legitimácie, či už aktívnej (existencia tvrdeného práva na strane žalobcu), alebo pasívnej (existencia tvrdenej povinnosti na strane žalovaného) je imanentnou súčasťou každého súdneho konania. Súd vecnú legitimáciu skúma vždy aj bez návrhu a aj v prípade, že ju žiaden z účastníkov konania nenamietal. Vecnou legitimáciou je stav vyplývajúci z hmotného práva, kedy žalobca ako strana sporu civilného súdneho konania je subjektom hmotno-právneho oprávnenia, o ktoré v konaní ide, ktorý je aktívne vecne legitimovaný a

na druhej strane je žalovaný, ktorý je subjektom hmotno-právnej povinnosti, ktorý je pasívne vecne legitimovaný. S poukazom na § 78 ods. 1 a 2 CSP dôvodil, že v prípade žaloby o neplatnosť právneho úkonu sa vyžaduje, aby na strane žalovaných ako nútené procesné spoločenstvo vystupovali všetci účastníci dotknutého právneho úkonu. Pokiaľ sa na konaní nezúčastnia všetci nerozluční spoločníci, súd nemôže návrhu vyhovieť pre nedostatok vecnej legitimácie vyplývajúcej z hmotného práva. Žalovaný 1/ odstúpil od celej kúpnej zmluvy, odstúpenie od kúpnej zmluvy bolo adresované a zaslané aj žalovanej 2/, je teda dotknutá napadnutým právnym úkonom. Predmetom konania je určenie neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy, predmetom ktorej je celá vec patriaca do podielového spoluvlastníctva žalobcu (poznámka odvolacieho súdu zjavne žalovaného 1/) a žalovanej 2/, zmluvnou stranou tejto kúpnej zmluvy je aj žalovaná 2/, ktorá je predávajúcou 2/, preto napadnutým odstúpením od kúpnej zmluvy sú dotknuté aj práva a povinnosti žalovanej 2/ vyplývajúce z kúpnej zmluvy, preto na strane žalovaných sa jedná o nútené procesné spoločenstvo, z ktorého dôvodu je žalovaná 2/ pasívne vecne legitimovaná. Výrok rozsudku súdu je záväzný pre strany sporu (§ 228 ods. 1 CSP), preto ak by žalovaná 2/ nebola označená za stranu sporu a súd by žalobe vyhovel, rozsudok súdu by sa na žalovanú 2/ nevzťahoval, vo vzťahu k nej ako podielovej spoluvlastníčke by odstúpenie od kúpnej zmluvy bolo platné a vo vzťahu k žalobcovi ako druhému podielovému vlastníčkovi by bolo neplatné, preto je nutné, aby účastníkmi konania boli všetci spoluvlastníci. V opačnom prípade by súd nemohol žalobe vyhovieť a musel by ju zamietnuť. Z vykonaného dokazovania tak nebol preukázaný žiaden dôvod neplatnosti kúpnej zmluvy, a to ani zákonný ani zmluvný dôvod na platné odstúpenie od uvedenej kúpnej zmluvy, preto súd žalobe žalobcu vyhovel a určil, že právny úkon žalovaného 1/ - Odstúpenie zo dňa 10.03.2019 od kúpnej zmluvy uzavretej dňa 10.03.2016 medzi žalobcom a žalovanými 1/ a 2/, adresovaný Okresnému úradu Trnava, katastrálnemu odboru, je neplatný.

V časti o trovách konania svoje rozhodnutie odôvodnil právne ust. § 251, § 255 ods. 1, § 257, § 262 ods. 1 a 2 CSP, vecne plným úspechom žalobcu v spore, ktorému priznal proti žalovanému 1/ nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%. Vo vzťahu žalobcu a žalovanej 2/ rozhodol súd o náhrade trov konania v zmysle § 257 CSP tak, že žiadna zo strán nemá nárok na náhradu trov konania a to z dôvodu, že žalobca bol povinný označiť v žalobe všetkých účastníkov právneho úkonu a teda žalobu podať aj voči žalovanej 2/ z dôvodu núteného procesného spoločenstva, hoci žalovaná 2/ nezapríčinila, že žalobca bol nútený podať žalobu a aj sama vo vyjadrení k žalobe uviedla, že aj podľa nej je odstúpenie od kúpnej zmluvy neplatné, preto uvedenú procesnú situáciu súd považoval za dôvod hodný osobitného zreteľa, pre ktorý bolo dôvodné žalobcovi ani žalovanej 2/ náhradu trov konania nepriznať.

2. Proti tomuto rozsudku v rozsahu jeho výrokov I. a II. podal včas odvolanie žalovaný 1/, s návrhom na jeho zrušenie a vrátenie veci súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Uviedol odvolacie dôvody podľa ust. § 365 ods. 1 písm. b/, f/ a h/ CSP. Nesúhlasil so záverom súdu prvej inštancie, že „Druhý označený predmet činnosti žalobcu a to Kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (malooobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod) nezahŕňa predaj nehnuteľností, len predaj tovaru, preto žalobca nekonal ani v rámci predmetu tejto podnikateľskej činnosti. (C).“, takýto názor súdu je ničím nepodložený, neprávny a navyše absurdný. Pojem tovar je výsostne účtovno-ekonomický pojem. Tovarom sú všetky hnutelné a nehnuteľné veci, s ktorými je možné nakladať takým spôsobom, že ich je možné scudzovať. Skutočnosť či podnikateľ účtuje o nehnuteľnosti ako o tovare alebo ako dlhodobom/krátkodobom majetku je výslovne na svojvôli podnikateľa a tento s ním nakladá podľa účelu jeho využitia, kým dlhodobý/krátkodobý majetok slúži na vlastnú potrebu podnikateľa, tovar je určený na jeho ďalší predaj, prípadne zhodnotenie a predaj. Napokon zmena zaúčtovania dlhodobého/krátkodobého majetku na tovar a späť je len účtovaná operácia podnikateľa a tento je oprávnený ju realizovať podľa svojvôle kedykoľvek, samozrejme podľa účtovných a daňových pravidiel. Preto tvrdenie súdu o tom, že nehnuteľnosť nie je tovarom je bez ďalšieho právny nezmysel. Taktiež nesúhlasil so záverom súdu prvej inštancie, že „Nie každá zmluva, ktorú uzatvára právnická osoba s fyzickou osobou je zmluvou spotrebiteľskou. Z kúpnej zmluvy vyplýva, že žalobca sám mal nadobudnúť vlastnícke právo k nehnuteľnostiam, teda žalobca v pozícii kupujúceho, čiže nehnuteľnosti neponúkal. Uvedené potom nezodpovedá základnej definícii spotrebiteľského vzťahu, podľa ktorej dodávateľom je osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy koná v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti, teda dodáva to, čo je v predmete jeho obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti. Ako bolo vyššie uvedené, žalobca pri uzavretí kúpnej zmluvy nekonal v rámci predmetu svojej podnikateľskej činnosti a žalovaný 1 nebol v pozícii strany, ktorej by bolo dodávané to, čo je v predmete podnikateľskej činnosti žalobcu. Práve naopak, žalovaný 1/ bol predávajúcim, čiže on dodával, a preto konštrukcia žalovaného 1/ o spotrebiteľskej zmluve nie je správna.“, takéto konštatovanie je úplne vytrhnuté z kontextu vyjadrení žalovaného 1/ a je účelovo chybné interpretované.

Žalovaný 1/ totižto tvrdil, že v uvedenom období vykonával žalobca podnikateľskú činnosť formou „Sprostredkovania predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť)“ a zároveň „Kúpy tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)“. Takže žalobca v čase uzavretia kúpnej zmluvy vykonával činnosť realitnej kancelárie a zároveň aj činnosť nákup a predaj tovarov, z čoho je zrejmé, že žalobca v uvedenom období mohol legálne nadobúdať nehnuteľnosti za účelom výkonu jeho podnikateľskej činnosti a ich ďalšieho predaja. Skutočnosť, že žalovaný predmetné pozemky nadobúdala pre účel realizácie vlastného developerského projektu bola napokon preukázaná listom žalobcu, ktorý odstupoval od inej kúpnej zmluvy voči inému predávajúcemu v rovnakej lokalite, kde jasne ako dôvod žalovaný uvádza, že developerský projekt sa nepodarilo realizovať, pretože pozemky sa nepodarilo sceliť. Súd v rovnakom odseku odôvodnenia ďalej uvádza: „Na uvedenom nič nemení ani skutočnosť, že žalobca chcel nadobudnúť vlastnícke právo aj k ďalším nehnuteľnostiam. Žalovaný 1/ poukazyval na Odstúpenie žalobcu od kúpnej zmluvy zo dňa 26.7.2019 adresovaného K. H. L. F. z ktorého má vyplývať, že žalobca konal v rámci predmetu svojej podnikateľskej činnosti. Z uvedeného dôkazu síce vyplýva, že žalobca mal záujem o kúpu viacerých pozemkov a chcel na nich vybudovať inžinierske siete, avšak nevyplýva z neho žalovaným tvrdený zámer žalobcu následne pozemky rozpredať pre individuálnu bytovú výstavbu. Z tohto dôkazu ďalej vyplýva, že žalobca okrem tohto projektu súbežne riešil niekoľko desiatok ďalších projektov s jeho kolegami, čo je ale veľmi všeobecné konštatovanie z ktorého nie je zrejmé, o aké projekty sa má jednať.“ Ak v zmysle konštatovania súdom toto malo tvoriť základné kritérium medzi tým či šlo alebo nešlo o spotrebiteľský vzťah medzi žalobcom a žalovanými, mal súd vykonať dokazovanie o tom, pre aký účel žalobca nadobúdala predmetný majetok, či pre svoju vlastnú potrebu alebo pre jeho budúci predaj (developerský projekt). Už samotné konštatovanie množstva projektov a ich charakteru (vybudovanie inžinierskych sietí a infraštruktúry) preukazuje, že cieľom žalobcu bol ďalší predaj majetku po jeho zhodnotení, pretože nešlo o realizácie týchto činností pre vlastnú potrebu (napr. výstavba haly). Ak takéto kritérium malo byť hodnotiace kritérium spotrebiteľského vzťahu, bol súd povinný sa sám s ním vysporiadať a zistiť, či žalovaným súd poskytne spotrebiteľsko-právnu ochranu lebo nie. Postup súdu, ktorým odmietol poskytnúť spotrebiteľsko-právnu ochranu žalovaným z dôvodu pochybnosti účelu nadobudnutia nehnuteľností žalobcom, je v rozpore so systémom spotrebiteľsko-právnej ochrany, pretože nie spotrebiteľ, ale súd je povinný zisťovať či sa jedná o spotrebiteľský spor. Má teda za to, že konštatovanie súdu je nelogické, účelne vyhýbavé, v snahe spochybnit' medzi stranami sporu nespornú skutočnosť, ktorou je to, že majetok mal byť nadobudnutý pre účel developerského projektu, čo znamená jeho ďalší predaj po zhodnotení.

Argumentácia súdu o tom, že žalovanému nebolo poskytnuté z predmetnej zmluvy plnenie, resp. že jemu poskytnuté plnenie (peniaze) nie je plnenie, ktoré môže byť predmetom spotrebiteľsko-právnej ochrany je úplne nezmyselné. Súd odvodzuje pozíciu dodávateľa od jeho definície podľa § 2 písm. e/ zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa (e) dodávateľom podnikateľ, ktorý priamo alebo prostredníctvom iných podnikateľov dodal predávajúcemu výrobok a ktorého činnosť neovplyvňuje vlastnosti výrobku, a to napriek tomu, že právny zástupca žalovaného 1/ opakovane vysvetlil súdu, že zákon o ochrane spotrebiteľa sa vzťahuje výlučne na dodanie tvarov a s tým súvisiacich služieb a jeho predmetom nie je dodanie služieb samotných alebo iných plnení ako sú napr. peniaze ako tomu je v tomto prípade. Preto sa ani tento právny vzťah nemôže riadiť zákonom č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa. Na pojednávaní právny zástupca žalovaného uviedol, že napr. aj výkon advokátskej činnosti sa nespravuje zákonom o ochrane spotrebiteľa a to neznamená, že klient advokáta nie je spotrebiteľom. Takýto právny vzťah sa riadi ustanoveniami § 52 a nasl. O.z. a rovnako sa ním riadi aj právny vzťah medzi žalobcom a žalovanými. Žalobca podľa § 52 ods. 3 O.z. ako „Dodávateľ je osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy koná v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti.“ a žalovaný 1/ ako spotrebiteľ podľa § 52 ods. 4 O.z. „Spotrebiteľ je fyzická osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy nekoná v rámci predmetu svojej obchodnej činnosti alebo inej podnikateľskej činnosti.“ Skutočnosť, že predmetom plnenia sú finančné prostriedky a nie tovar alebo služba je irelevantná, pretože O.z. jednoducho nedefinuje spotrebiteľsko-dodávateľský vzťah s odkazom na dodanie tovarov a služieb ako to robí zákon o ochrane spotrebiteľa. Napokon v ochrane spotrebiteľa existuje široká právna úprava, napr. aj segmentu poskytovania finančných prostriedkov pre spotrebiteľov a nemusia sa všetky tieto právne vzťahy vždy riadiť napr. zákonom o spotrebiteľských úveroch, ale len O.z., v ktorej súvislosti citoval z uznesenia Krajského súdu Žilina sp. zn. 8Co/45/2012. Ako príklad z obdobnej praxe uviedol vykúpanie ojazdených motorových vozidiel v autobazáre, kde klient vystupuje jasne na strane predávajúceho a prijíma plnenie – kúpnu cenu a kupujúcim je autobazár, ktorý vykúpuje od klienta ojazdené motorové vozidlo. Takýto právny vzťah rovnako spĺňa kritéria podľa § 52 ods. 3 a 4 O. z., a preto rovnako bezpochyby ide o spotrebiteľský vzťah. V praxi existuje mnoho podobných

príkladov napr. výkup použitých mobilných telefónov, tabletov či elektroniky, alebo v južných častiach Slovenska dobre známy výkup ovocia a zeleniny od drobných pestovateľov. Všetky tieto formy výkupu, kde na jednej strane je ako kupujúci podnikateľ a na strane druhej ako predajca je nepodnikateľ sa riadia ust. § 52 ods. 3 a 4 O.z. Je tomu tak aj preto, že predmetom spotrebiteľsko-právnej ochrany nemusí byť len samotné dodanie peňazí, teda zaplatenie kúpnej ceny, ale aj všetky ostatné zmluvné podmienky a vedľajšie dojednania, ktoré v týchto zmluvných vzťahoch môžu výrazne poškodzovať spotrebiteľa v pozícii predávajúceho, ak sú v jeho neprospech v rozpore s ust. § 52 nasl. O.z. Áno, nejde tu časté formy právnych vzťahov z pohľadu aplikačnej praxe, neznamená to však, že si preto nezaslúžia spotrebiteľsko-právnu ochranu! Tým, že súd bez hlbšej analýzy generálneho právneho predpisu § 52 a nasl. O.z. konštatoval, že v tomto prípade nejde o spotrebiteľsko-právny spor, odmietol tak poskytnúť súdnu ochranu žalovanému 1/ v súdnom konaní, čím porušil právo žalovaného 1/ na spravodlivý proces a neprimerane tak zvýhodnil žalobcu. Vzhľadom k tomu, že súd sa s predmetnou právnou úpravou ochrany spotrebiteľa prakticky vôbec nezaoberal, je rozhodnutie súdu prvého stupňa nepreskúmateľné aj v tejto jeho časti. Vytkol súdu, že úplne nesprávne interpretoval ust. § 52a ods. 2 O.z., pretože závislosť zmlúv nie je kritériom, ktoré sa analyzuje súdom ale následkom. Kritériom je účel uzavretia zmlúv. Ak zo strán známeho účelu zmlúv bolo zrejmé, že tu existovala vôľa zmluvných strán uzavrieť zmluvy spoločne, sú tieto zmluvy navzájom závislé. Vôľa zmluvných strán uzavrieť predmetné zmluvy spoločne bola v konaní preukázaná a nesporná, kedy účelom bolo previesť pozemky a na nich stojace budovy z žalovaných na žalobcu. Dokonca aj sám súd sa s týmto skutkovým stavom a účelom stotožňuje, keď odôvodňuje nelegitímnosť tiesne žalovaného 1/ v odseku 85. odôvodnenia takto: „Z tohto listu teda vyplývajú skutočné dôvody, prečo žalovaný 1/ uzavrel kúpnu zmluvu so žalobcom, t. j. žalovaný 1/ zohľadnil povahu záväzkov rodiny F. a skutočnosť, že po predaji jeho majetku Mestu Trnava by sa nehnuteľnosti rodiny F. stali prakticky nepredajné.“ (Predajom pozemkov žalovaného 1/ by budovy v spoluvlastníckom podiele 1 žalovanej 2/ stojace na dotknutých pozemkoch neboli predajné.) Vzhľadom k uvedenému teda účel závislosti predmetných kúpnych zmlúv nie je sporný, práve naopak je legitímny a jasný. Opäť len súd svojou argumentáciou spochybňuje v konaní preukazné skutočnosti, že zmluvné strany chceli spoločne previesť ako pozemky tak stavby na nich stojace z žalovaných na žalobcu. Hodnotenie súdu o možnosti legálneho samostatného nakladania s pozemkami a stavbami na nich stojacimi je úplne irelevantné tvrdenie, ktoré s účelom prevodu majetku nemá nič spoločné. Vzhľadom na skutočnosť, že predmetný právny vzťah je spotrebiteľským právnym vzťahom, bolo nutné v tomto prípade aplikovať ust. § 52 ods. 1 a 2 O.z., pretože z pohľadu uzavretia kúpnej zmluvy na predaj pozemkov a v tom istom čase uzavretia kúpnej zmluvy na predaj budov na nich stojacich je zrejmé, že tieto zmluvy sú od seba vzájomne závislé. Žalovaný 1/ by totižto nikdy nepredal pozemky bez budov na nich stojacich a naopak, žalovaný 1/ by nikdy nepredal ani budovy bez pozemkov pod nimi, pretože takýto prevod by bol pre žalovaného 1/ aj žalobcu hospodársky nezmyselný. Nesúhlasil so záverom súdu prvej inštancie, že „Hoci súd dospel k záveru, že kúpna zmluva nie je zmluvou spotrebiteľskou v zmysle § 52 a nasl. O.z., nad rámec tohto súd uvádza, že z kúpnej zmluvy vyplýva, že skutočne neobsahuje dojednanie o tom, v akej lehote podá kupujúci návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Za neprijateľnú zmluvnú podmienku však môže byť vyhlásené len existujúce dojednanie, preto neexistujúce dojednania o lehote na podanie návrhu na vklad nie je možné vyhlásiť za neprijateľnú zmluvnú podmienku.“ a následne nižšie uvádza: „Dojednanie o dátume úhrady kúpnej ceny do 5 pracovných dní odo dňa doručenia právoplatného rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností nespôsobuje značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa, preto rovnako nie je neprijateľnou zmluvnou podmienkou.“, pretože ak je spotrebiteľ zaťažený jasnou písomnou dohodou o tom, že návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností je oprávnený podať výlučne žalobca a zároveň jeho nepodaním v primeranej lehote po uzavretí kúpnej zmluvy dochádza k jasnému a poukázanému poškodzovaniu práv spotrebiteľa v tom, že je zaviazaný platiť vyrubenú daň z nehnuteľností vyššiu ako je kúpna cena nehnuteľností, je takéto dojednanie jasnou neprijateľnou podmienkou na strane spotrebiteľa, pretože ide o povinnosť, ktorá požaduje od spotrebiteľa, aby bol neprimerane dlho viazaný zmluvou aj keď pri uzavieraní zmluvy bolo zrejmé, že predmet zmluvy možno dosiahnuť v podstatne kratšom čase - § 53 ods. 4 písm. h/ O.z. a požaduje od spotrebiteľa uhradenie plnení, o ktorých spotrebiteľ nebol pred uzavretím zmluvy preukázateľne informovaný, ktorých úhrada nebola upravená v zmluve alebo za ktoré spotrebiteľ nedostáva dohodnuté protiplnenie - § 53 ods. 4 písm. v/ O.z. Závažnou nevýhodnou podmienkou, na ktorú poukazoval žalovaný 1/ už v písomných vyjadreniach počas konania je skutočnosť, že v zmluve dojednaný spôsob úhrady kúpnej ceny, kedy bude kúpna cena zaplatená až po povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, pričom v zmluve úplne absentuje dohoda o tom, kedy podá žalobca návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra

nehnutelností, je úplne zrejme nápadne nevýhodná podmienka, ktorá pôsobí značne v neprospech žalovaného 1/ a vo výrazný nepomerný prospech žalobcu. Napokon žalobca takmer tri roky návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností nepodal a túto značne nevýhodnú podmienku zneužil v neprospech žalovaného 1/, a naopak využil vo svoj prospech. Žalobca si bol vedomý zlej ekonomickej situácie žalovaného 1/ ako aj skutočnosti, že odkladaním podania návrhu na vklad do katastra nehnuteľností jasne koná v neprospech žalovaného 1/, prinajmenšom tým, že žalovanému 1/ vznikajú nemalé záväzky z titulu vyrubenia daní z nehnuteľností, čo sa aj stalo a čo žalovaný preukázal. Takže táto nápadne nevýhodná podmienka nie len, že bola v zmluve dojednaná, ale bola aj realizovaná v neprospech žalovaného 1/.

S poukazom na 82., 84. a 85. bod odôvodnenia napadnutého rozsudku namietal, že súd argumentuje tak, že keďže je pre súd zrejme „povaha záväzkov rod. F.“ je zrejme dôvod prevodu majetku na žalobcu a nie na mesto Trnava. Z tohto dôvodu napokon súd dospel k záveru, že keďže ide o jasný a premyslený zámer žalovaného 1/ previesť majetok žalobcovi, žalovaný 1/ nebol v tiesni. V skutočnosti o „povahe záväzkov rod. F.“ súd nevie nič s výnimkou toho, že v čase prevodu predmetných stavieb kúpnu zmluvou došlo aj k prevodu pozemkov medzi žalobcom a žalovaným 1/, ktoré konanie pre totožný právny úkon – odstúpenie od kúpnej zmluvy prebieha na súde pod sp. zn. 17C/53/2019. Súd sa však s predmetným záväzkovým vzťahom odmietol zaoberať, súdne konania nespojil, ani súdne konanie neprerušil a skonštatoval len, že o návrhu na spojenie konaní nebude rozhodovať. Súd mu svoj právny názor na tento druhý záväzkový vzťah zabudol prezradiť, napriek tomu že sa na neho odoláva, resp. sa odvoláva na list žalovaného z 11.3.2016, podľa ktorého žalovaný výslovne uvádza, „že v prípade realizácie odpredaja nehnuteľností (pozemkov) v majetku žalovaného mestu Trnava by sa nehnuteľnosti z majetku rod. F. z dôvodu nadobudnutia spoluvlastníckych práv mesta Trnava k stavbám na LV č. XXXXX stali pre rod. F. v dohľadnej dobe prakticky nepredajné.“ K uvedenému je potrebné predsa len nahliadnuť do kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalobcom ako kupujúcim a žalovaným 1/ ako predávajúcim, ktorej predmetom sú niektoré pozemky evidované na LV č. XXXX v k.ú. D., kde v článku III. kúpnej zmluvy je dojednaná kúpna cena za dotknuté nehnuteľnosti vo výške 148.250 eur. Takže z odôvodnenia súdu vyplýva, že cieľom žalovaného bolo aby žalovaná 2/ mohla previesť svoj spoluvlastnícky podiel na stavbách za 500 eur, a preto žalovaný uzavrel kúpnu zmluvu na predaj pozemkov za kúpnu cenu o takmer 100.000 eur nižšiu ako bola cena obvyklá. Takáto argumentácia je neracionálna a čo je horšie, v konaní vôbec nepreukázaná a čo je úplne alarmujúce, takouto argumentáciou sa nedá nijakým spôsobom preukázať, či tento právny úkon bol alebo nebol realizovaný v tiesni žalovaného. Táto situácia totižto tieseň ani nevylučuje, ani ju nepreukazuje! Ona totižto o tiesni nijako nevyplýva! Je to tak preto, že tieseň nebola súdom v tomto konaní vôbec posudzovaná. Omyl a tieseň sú dva odlišné právne inštitúty s odlišnými právnymi následkami. Na to aby bol právny úkon realizovaný v tiesni nemusí byť nevyhnutne realizovaný v omyle. Tieseň nemusí byť nevedomý stav. Tieseň je skutočný pretrvávajúci hospodársky alebo sociálny stav osoby. Takže môže byť aj neomylný. To, že tento stav vedie k „neslobodnému“ jednaniu, možno pojmovo synonymicky označiť za omyl vôle, nejde tu však o právny omyl ako taký. V tomto prípade totižto ide o vedomé avšak neslobodné rozhodnutie. Úlohou súdu je posúdiť úroveň tiesne, a teda to či rozsah spomínanej ťarchy „neslobody“ je tak zásadný, že primäje účastníka uzavrieť právny úkon, ktorý by inak nikdy nerealizoval. Omyl nie je ani v hospodárskom ani sociálnom stave. Omyl je vo vedomí účastníka, a predstavuje preto vedomý omyl účastníka vo vôle z účelom úmyselného zbavenia sa tiesnivej hospodárskej alebo sociálnej situácie! V tomto konaní bolo úlohou súdu vyporiadať sa s tým, či bol žalovaný vystavený tiesni a či tieseň bola spôsobilá primäť žalovaného 1/ pristúpiť k realizácii predmetného právneho úkonu. Z konštatovania žalovaného: „by sa nehnuteľnosti z majetku rod. F. z dôvodu nadobudnutia spoluvlastníckych práv mesta Trnava k stavbám na LV č. XXXXX stali pre rod. F. v dohľadnej dobe prakticky nepredajné“ vyplýva, že okrem svojej tiesnivej situácie mal žalovaný na zreteli aj situáciu rod. F., ktorej situácia mohla, avšak nemusela byť podobne tiesnivá. To že tiesnivú situáciu žalovaného ovplyvňovala aj iná situácia iných osôb, ktorú pri svojom rozhodovaní žalovaný zohľadňoval, predsa nijako nevylučuje tieseň žalovaného! Práve naopak, osoby konajúce v tiesni väčšinou konajú pod ťarchou nie len svojej osobnej individuálnej tiesne, ale aj ťažkej alebo zložitej situácie iných napr. blízkych osôb. V takom prípade môže ísť aj o vyššie uvedené sociálnu tieseň. Preto ak súd len generálne konštatuje, že skutočnosť, že žalovaný vzal v úvahu aj dopad uzavretej kúpnej zmluvy na iné osoby vylučuje jeho osobnú tieseň, bez bližšej analýzy tejto situácie vedie k nepreskúmateľnosti súdneho rozhodnutia. Súd sa totižto vo svojom odôvodnení týmito súvisiacim okolnosťami zaoberal, teda kauzálne argumentoval, že úkon bol uzavretý v inom ako tiesnivom stave žalovaného. Máme za to, že práve nízkym príjmom žalovaného 1/ zo starobného dôchodku a neschopnosťou platiť vyrubenú daň z nehnuteľností, ako aj žalovaným 1/ popisovanou nemožnosťou nehnuteľnosti prenajať, tu existovala tieseň žalovaného 1/, ktorá ho viedla k realizácii predmetných právnych úkonov.

Má za to, že žalovaný 1/ generálne svoju tieseň ako dlhotrvajúci hospodársky stav preukázal. Žalovaný 1/ totiž preukázal, že je starobným dôchodcom, ktorý poberá starobný dôchodok na úrovni životné minima, keďže ide o starobný dôchodok je nutné tento príjem považovať za trvalý a nemenný, pričom je nutné zohľadniť aj to, že s výnimkou prevádzaného majetku je žalovaný nemajetný. Tieto skutočnosti objektívne preukazujú hospodársku tieseň žalovaného 1/. Žalovaný 1/ zároveň argumentoval existenciou svojich záväzkov z titulu dane z predmetných nehnuteľností. Z týchto dôvodov je predmetné rozhodnutie súdu prvého stupňa opäť nepreskúmateľné a nie je možné jeho závery vecne a vzájomne v jednotlivých súvislostiach posúdiť ani v odvolacom konaní. Tieseň musí mať základ v objektívne existujúcom a pôsobiacom stave a súčasne sa musí stať pohnútkou pre prejav konajúcej dotknutej osoby tak, že koná vo svoj neprospech. Tieseň ako objektívny stav má právne následky i vtedy, ak ju druhý účastník zmluvy nespôsobil, ani ju nevyvolal a dokonca aj vtedy, ak o nej nevedel. Preto sa so zreteľom na záujmy druhej strany navyše kumulatívne vyžaduje, aby kúpna zmluva bola uzavretá za nápadne nevýhodných podmienok. Každý z obidvoch pojmov, t. j. tieseň a nápadne nevýhodné podmienky, je pritom potrebné posudzovať oddelene, hoci vecne a skutkovo spolu často úzko súvisia, ako dva predpoklady bez splnenia ktorých v čase právneho úkonu nemožno dôvodne uplatňovať právo podľa uvedených ustanovení zákona. V tejto súvislosti poukázal na rozhodnutie NS SR sp. zn. 10 SŽr 16/2011, ďalej na Náleze ÚS SR sp. zn. I. ÚS 154/08 z 26.2.2009, Rozsudok NS SR sp. zn. 5 Cdo 93/97, rozsudok NS SR z 26.4.2012 sp. zn. 5 Cdo 26/2011, ktoré podrobne rozoberajú výklad pojmov tieseň a nápadne nevýhodné podmienky.

S poukazom na 87. bod odôvodnenia rozsudku dôvodil, že pre určenie všeobecnej ceny nehnuteľnosti žalovaný 1/ navrhol vykonať dokazovanie znaleckým posudkom ustanovením znalca. Súd tento návrh zamietol s argumentáciou, že výška ceny nie je rozhodujúcim dôvodom neplatnosti kúpnej zmluvy ani neprijateľnou zmluvnou podmienkou. Skutočnosťou, že všeobecná hodnota predmetných nehnuteľností je zároveň hlavným kritériom pre posúdenie nápadne nevýhodných podmienok sa súd nezaoberal.

Napokon v odseku 88. odôvodnenia rozsudku súd konštatoval nečasnosť argumentácie žalovaného 1/ o tiesni a nápadne nevýhodných podmienkach, ktoré mali byť konštatované až v tretom vyjadrení žalovaného 1/. Takáto argumentácia súdu je opäť raz neprávna a neopiera sa o žiadne procesné právne normy. Súd mal dostatok priestoru pred vytyčeným pojednávaním oboznámiť sa s argumentáciou žalovaného 1/ a možnosť postupne predkladať súdu právne argumenty obzvlášť v čase pred pojednávaním je legitímne právo žalovaného 1/, ktoré je nespochybniteľné a akákoľvek súdna analýza ich dôvodov je nelegitímna.

Súd v konaní nerozhodol o návrhu žalovaného 1/ na spojenie konaní zo dňa 13.10.2021 pre spojenie tohto konania s konaním sp. zn. 17C/53/2019. Žalovaný 1/ svoj návrh na spojenie konaní písomne zdôvodnil, pričom vysvetlil, že je v záujme ochrany práv spotrebiteľa a hospodárnosti súdneho konania, že súd spojí súdne konania, pretože sa týkajú posudzovania toho istého prejavu vôle žalovaného 1/ vyhotoveného ako jeden a ten istý dokument – odstúpenia od kúpnych zmlúv. Žalovaný 1/ napokon predmetné žaloby ani nepodal, nemôže tak disponovať s návrhmi v týchto konaniach. Súd o návrhu žalovaného 1/ vôbec nerozhodol. Vzhľadom k uvedenému namieta tento neprocesný postup súdu prvého stupňa a má za to, že viedol k nesprávnemu rozhodnutiu v prejednávanej veci.

3. Žalobca sa k odvolaniu žalovaného 1/ vyjadril tak, že sa v celom rozsahu stotožňuje s napadnutým rozhodnutím, ktoré vychádza zo spoľahlivo zisteného stavu veci v rozsahu nevyhnutnom na rozhodnutie súdu, a ktoré navrhuje z dôvodu jeho vecnej správnosti potvrdiť. Na zistený skutkový stav boli náležite aplikované relevantné ustanovenia právnych predpisov, vzhľadom k čomu žalobca považuje napadnuté rozhodnutie za zákonné a vecne správne. Žalovaný 1/ nemá len povinnosť tvrdenia, tú si splnil, ale i dôkaznú povinnosť. Uvedenú dôkaznú povinnosť žalovaný 1/ vo vzťahu ku svojim tvrdeniam neuniesol. Súd prvej inštancie sa správne vyporiadal s tvrdením žalovaného, k tiesni ani k nápadne nevýhodným podmienkam pri vzniku kúpnej zmluvy jednoducho nedošlo. Taktiež tieseň u žalovaného nenastala, resp. žalovaný neuniesol dôkazné bremeno, že by bol práve v čase podpisu kúpnej zmluvy v tiesni. Skutočnosť, že žalovaný mal hypoteticky možnosť uzatvoriť výhodnejšiu zmluvu s mestom Trnava neznamena, že kúpna zmluva bola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, pričom z ničoho ani skutočný záujem mesta Trnava o uzatvorenie zmluvy za vyššiu cenu nevyplýva. Žalovaný tak mohol urobiť, ale rozhodol sa práve so žalobcom kúpnu zmluvu uzatvoriť podľa podmienok uvedených v tejto zmluve. To znamená, že ide len o účelové tvrdenie žalovaného. Žalovaný 1/ disponoval majetkom vo výške niekoľko stotisíc eur, nemá dlhy a poberá dôchodok, teda nie je možné absolútne hovoriť o žiadnej tiesni. Súd správne poukázal na skutočnosť, že žalovaný 1/ tieseň a ani nápadne nevýhodné podmienky jednoducho nepreukázal, nakoľko pri uzatváraní kúpnej zmluvy nenastali.

Žalobca vystupoval ako kupujúci v predmetnej kúpnej zmluve. To znamená, že nevystupoval v postavení dodávateľa, ako sa snaží žalovaný tvrdiť, nepredával žalovaného nehnuteľnosť, ale ju kupoval a teda bude plniť v zmysle kúpnej zmluvy kúpnu cenu. Konštrukt žalovaného o spotrebiteľskom vzťahu je teda irelevantný. Pri uvedenej kúpnej zmluve bol žalobca v pozícii kupujúceho, čiže nehnuteľnosť neponúkal. Uvedené potom nezodpovedá základnej definícii spotrebiteľského vzťahu, podľa ktorej spotrebiteľom je osoba, ktorej sú služby, resp. tovar dodávateľa ponúkané, resp. dodávané. Žalovaný nebol v pozícii strany, ktorej by boli poskytované služby alebo tovar, pri uzatváraní kúpnej zmluvy bol práve naopak predávajúcim (čiže on poskytoval plnenie), a preto konštrukcia žalovaného o spotrebiteľskej zmluve je účelová a nepreukázaná.

K navrhovanému spojeniu vecí uviedol, že ide o 2 konania s rozdielnymi účastníkmi a rozdielnymi predmetmi kúpnej zmluvy. Žalovaný 1/ podaním z 13.10.2021 navrhol spojiť konanie s konaním vedeným na súde pod sp. zn. 17C/53/2019, predmetom ktorého je určenie neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy z 10.3.2019, predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k pozemkom, na ktorých stoja budovy, ktoré sú predmetom kúpnej zmluvy, odstúpenie od ktorej je prejednávané v tomto konaní. Toto konanie je vedené pod sp. zn. 17C/53/2019 na rozhodnutie o spojení vecí v zmysle § 166 ods. 1 CSP, nakoľko uvedené konanie začalo skôr. Sudca na pojednávaní rozhodol o zamietnutí návrhu na spojenie vecí. Teda nie je logicky možné rozhodovať opätovne o tej istej veci. Rozhodnutie súdu prvej inštancie je logické a správne.

Žalovaný si zrejme neuvedomil skutočnosť, že odstúpenie od akejkoľvek zmluvy musí byť len z dôvodov podľa tejto zmluvy alebo zo zákona a musí mať právny alebo skutkový dôvod a bolo by vhodné, aby bolo priamo v odstúpení zadefinované a určené, aby mohlo byť odstúpenie prípadne preskúmateľné. Nie je prípustné, aby sa strana zmluvy mohla „len tak“ podľa svojvoľie rozhodnúť, že kedykoľvek odstúpi od zmluvy. To by znamenalo, že zmluvy ako také sú bezpredmetné, veď si môžeme hocikedy len tak odstupovať. Uvedené je v príkrom rozpore so základnou zásadou civilného práva, že zmluvy treba plniť. Taktiež je nesporné, že žalovaný nemal žiadny zákonný dôvod ani zmluvný dôvod na urobenie takéhoto právneho úkonu, čo navyše v odstúpení od zmluvy ani nijako neodôvodnil.

Žalovaný v podanom odvolaní neuviedol žiadne relevantné skutočnosti, ktorými by odôvodňoval podané odvolanie. Žalovaný nekonkretizuje žiadne nové skutočnosti, ktoré by mali vplyv na prvostupňové rozhodnutie. Nakoľko sa v sporovom konaní uplatňuje prejednávací zásada, ktorá sa vyznačuje tým, že dôkazné bremeno spočíva na sporových stranách, ktorí dokazujú rozhodujúce skutočnosti a navrhujú dôkazy, strana sporu má jednak povinnosť tvrdenia, jednak dôkaznú povinnosť. Následky spojené s ich nesplnením v podobe vecne nepriaznivého rozhodnutia nesie tá strana sporu, ktorá tieto povinnosti nespĺnila. Medzi povinnosťou tvrdenia a povinnosťou označiť dôkazy na preukázanie tvrdení je vzájomná väzba. Dôkazným bremenom sa rozumie procesná zodpovednosť strany sporu za to, že v konaní neboli preukázané jej tvrdenia a že z tohto dôvodu muselo byť rozhodnuté o veci samej v jeho neprospech. Pokiaľ sa strana sporu chce v konaní úspešne brániť, musí tvrdiť určité skutočnosti a na svoje tvrdenie musí označiť dôkazy. (poukázal na R 40/1982) Vzhľadom na uvedené je názoru, že dokazovanie, ktoré bolo vykonané v konaní pred súdom prvého stupňa, bolo vykonané v rozsahu postačujúcom na zistenie rozhodujúcich skutočností potrebných pre rozhodnutie súdu. Odôvodnenie podaného odvolania preto považuje za neopodstatnené a nedôvodné. Namietané nedostatky v konaní, ktorého výsledkom bol napadnutý rozsudok, žalovaný odôvodnil nedostatočne, dané argumenty sú neopodstatnené a účelové.

4. Žalovaný 1/ v podaní z 31.8.2022 uviedol, že zo žiadneho hmotného alebo procesného práva nevyplýva, že by žalovaný musel uplatniť námietku premičania v určitom štádiu konania; z povahy námietky premičania vymedzenej hmotným právom (§ 100 ods. 1 O.z.) vyplýva, že ju môže povinný subjekt uplatniť v ktoromkoľvek štádiu konania až do právoplatného skončenia veci. Ďalej uviedol, že popri dôvodoch, poukazujúcich na porušenie jeho základného práva na súdnu a inú právnu ochranu (podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky) v konaní Okresného súdu v Trnave (sp. zn. 21C/19/2019), teda porušenie predmetného práva už v dôsledku nerešpektovania rozsudku Krajského súdu v Trnave (sp. zn. 20S/93/2019-196), ktorým Krajský súd v Trnave dňa 16.12.2020 zrušil rozhodnutie Okresného úradu Trnava, katastrálny odbor (na základe ktorého podal žalobca na Okresnom súde Trnava dňa 24.5.2019 svoju žalobu), týmto vznáša námietku premičania práva spoločnosti Business Legal s.r.o. na vklad nehnuteľností, zapísaných na LV č. XXXXX, ako práva, touto spoločnosťou na Okresnom úrade Trnava, katastrálny odbor, uplatneného dňa 8.3.2019 (na základe kúpnej zmluvy z 10.3.2016), teda iba dva dni pred uplynutím trojročnej zákonom stanovenej premičacej doby na vklad podľa § 101 ods. 1 O.z.

5. Do spisu bolo súdom prvej inštancie založené podanie I. F. z 13.3.2023, ktorý tvrdí, že je bývalým manželom žalovanej 2/, označené ako „Vyjadrenie občana ku konaniam, na súde vedených pod sp. zn. 17C/53/2019 a 21C/19/2019“, ktoré však bolo adresované Sudcovskej rade Okresného súdu Trnava, v ktorom podaní o.i. uvádza p. F. svoje názory na predmetnú vec.

6. Krajský súd v Trnave ako súd odvolací (§ 34 CSP), po zistení, že odvolanie bolo podané včas (§ 362 ods. 1 CSP), stranou, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 359 CSP), proti rozsudku súdu prvej inštancie, proti ktorému zákon odvolanie pripúšťa (§ 355 ods. 1 CSP), po skonštatovaní, že podané odvolanie má zákonné náležitosti (§ 127 a § 363 CSP) a že odvolateľ použil zákonom prípustné odvolacie dôvody (§ 365 ods. 1 písm. b/, f/ a h/ CSP), preskúmal napadnuté rozhodnutie v medziach daných rozsahom (§ 379 CSP) a dôvodmi odvolania (§ 380 ods. 1 CSP), s prihliadnutím ex offa na prípadné vady týkajúce sa procesných podmienok, ktoré ale nezistil (§ 380 ods. 2 CSP), súc pritom viazaný skutkovým stavom ako ho zistil súd prvej inštancie bez potreby zopakovať alebo doplniť dokazovanie (§ 383 CSP), postupom bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP a contrario), keď miesto a čas verejného vyhlásenia rozsudku boli oznámené na úradnej tabuli a na webovej stránke odvolacieho súdu minimálne 5 dní pred jeho vyhlásením (§ 219 ods. 3 CSP) a dospel k záveru, že napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie je vecne správny a je dôvodné ho potvrdiť.

7. Odvolací súd nemal (napriek opačnému názoru odvolateľa) dôvod nesúhlasiť s argumentáciou použitou súdom prvej inštancie na podporu ním zvoleného spôsobu rozhodnutia (tak ako táto - rozumej argumentácia - vyplýva z odôvodnenia rozsudku), odvolací súd sa stotožňuje so skutkovými i právnymi závermi súdu prvej inštancie. U dôvodov predostretých súdom prvej inštancie dostatočne jasne a i objektívne presvedčivo by tak zásadne postačovalo i len konštatovať ich správnosť a odvolať sa na ne (prvá časť ust. § 387 ods. 2 CSP), odvolací súd však aj v tejto konkrétnej veci musí urobiť tiež povinnosť vyporiadať sa s podstatnými tvrdeniami uvedenými v odvolaní (§ 387 ods. 3 veta druhá CSP) a preto, ale aj pre celkovú úplnosť nad rámec už uvedeného súdom prvej inštancie doplnia (§ 387 ods. 2 CSP in fine) nasledovné:

8. Takmer všetky podstatné tvrdenia z odvolania žalobca uvádzal už v konaní pred súdom prvej inštancie, súd prvej inštancie sa s nimi v odôvodnení napadnutého rozsudku riadne vysporiadal, odvolací súd sa s jeho závermi stotožňuje (viď nižšie).

9. Predmetom konania vedeného na súde prvej inštancie bolo určenie, že právny úkon žalovaného 1/ - Odstúpenie zo dňa 10.03.2019 od kúpnej zmluvy uzavretej dňa 10.03.2016 medzi žalobcom a žalovanými 1/ a 2/, adresovaný Okresnému úradu Trnava, katastrálnemu odboru, je neplatný. Predmetnom odvolacieho konania je preskúmanie správnosti postupu a napadnutého rozsudku súdu prvej inštancie, ktorým žalobe vyhovel, žalobcovi priznal proti žalovanému 1/ nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu a vo vzťahu žalobcu a žalovanej 2/ rozhodol tak, že žiadna zo strán nemá nárok na náhradu trov konania.

10. Odvolací súd konštatuje správnosť záveru súdu prvej inštancie o procesnej prípustnosti predmetnej žaloby, ktorý záver bol ním riadne a dostatočne odôvodnený v 51. až 53. bode odôvodnenia napadnutého rozsudku súdu prvej inštancie, s ktorým záverom sa odvolací súd stotožňuje.

11. Ďalej súd prvej inštancie správne postupoval ak skúmal ako predbežnú otázku, či predmetná kúpna zmluva je platná, nakoľko základným predpokladom možnosti odstúpenia od zmluvy je skutočnosť, že zmluva je platná. Dospel k záveru, že kúpna zmluva nie je absolútne neplatná (a to ani v časti) v zmysle žiadneho ustanovenia O.z. a spĺňa všetky formálne náležitosti vyžadované zákonom.

12. Odvolateľ nesúhlasil so závermi súdu prvej inštancie, ktorý podľa neho odmietol poskytnúť spotrebiteľsko-právnu ochranu žalovaným z dôvodu pochybnosti účelu nadobudnutia nehnuteľností žalobcom, čo je podľa neho v rozpore so systémom spotrebiteľsko-právnej ochrany, pretože nie spotrebiteľ, ale súd je povinný zisťovať či sa jedná o spotrebiteľský spor. Má za to, že konštatovanie súdu v tom smere je nelogické, účelne vyhýbavé, v snahe spochybníť medzi stranami sporu nespornú skutočnosť, ktorou je to, že majetok mal byť nadobudnutý pre účel developerského projektu, čo znamená jeho ďalší predaj po zhodnotení. Tým, že súd bez hlbšej analýzy generálneho právneho predpisu § 52 a nasl. O.z. konštatoval, že v tomto prípade nejde o spotrebiteľsko-právny spor, odmietol tak poskytnúť súdnu ochranu žalovanému 1/ v súdnom konaní, čím porušil právo žalovaného 1/ na spravodlivý proces

a neprimerane tak zvýhodnil žalobcu. Vzhľadom k tomu, že súd sa s predmetnou právnou úpravou ochrany spotrebiteľa prakticky vôbec nezaoberal, je rozhodnutie súdu prvého stupňa nepreskúmateľné. Vzhľadom na skutočnosť, že predmetný právny vzťah je spotrebiteľským právnym vzťahom, bolo nutné v tomto prípade aplikovať ust. § 52 ods. 1 a 2 O.z., pretože z pohľadu uzavretia kúpnej zmluvy na predaj pozemkov a v tom istom čase uzavretia kúpnej zmluvy na predaj budovy na nich stojacich je zrejmé, že tieto zmluvy sú od seba vzájomne závislé. Žalovaný 1/ by totižto nikdy nepredal pozemky bez budov na nich stojacich a naopak, žalovaný 1/ by nikdy nepredal ani budovy bez pozemkov pod nimi, pretože takýto prevod by bol pre žalovaného 1/ aj žalobcu hospodársky nezmyselný. Ak je spotrebiteľ zaťažený jasnou písomnou dohodou o tom, že návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností je oprávnený podať výlučne žalobca a zároveň jeho nepodaním v primeranej lehote po uzavretí kúpnej zmluvy dochádza k jasnému a poukázanému poškodzovaniu práv spotrebiteľa v tom, že je zaviazaný platiť vyrubenú daň z nehnuteľností vyššiu ako je kúpna cena nehnuteľností, je takéto dojednanie jasnou neprijateľnou podmienkou na strane spotrebiteľa, pretože ide o povinnosť, ktorá požaduje od spotrebiteľa, aby bol neprimerane dlho viazaný zmluvou aj keď pri uzavieraní zmluvy bolo zrejmé, že predmet zmluvy možno dosiahnuť v podstatne kratšom čase - § 53 ods. 4 písm. h/ O.z. a požaduje od spotrebiteľa uhradenie plnení, o ktorých spotrebiteľ nebol pred uzavretím zmluvy preukázateľne informovaný, ktorých úhrada nebola upravená v zmluve alebo za ktoré spotrebiteľ nedostáva dohodnuté protiplnenie - § 53 ods. 4 písm. v/ O.z. Závažnou nevýhodnou podmienkou je skutočnosť, že v zmluve dojednaný spôsob úhrady kúpnej ceny, kedy bude kúpna cena zaplatená až po povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, pričom v zmluve úplne absentuje dohoda o tom, kedy podá žalobca návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, je úplne zrejme nápadne nevýhodná podmienka, ktorá pôsobí značne v neprospech žalovaného 1/ a vo výrazný nepomerný prospech žalobcu. Žalobca takmer tri roky návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností nepodal a túto značne nevýhodnú podmienku zneužil v neprospech žalovaného 1/, a naopak využil vo svoj prospech. Žalobca si bol vedomý zlej ekonomickej situácie žalovaného 1/ ako aj skutočnosti, že odkladaním podania návrhu na vklad do katastra nehnuteľností jasne koná v neprospech žalovaného 1/, prinajmenšom tým, že žalovanému 1/ vznikajú nemalé záväzky z titulu vyrubenia daní z nehnuteľností, čo sa aj stalo a čo žalovaný preukázal. Takže táto nápadne nevýhodná podmienka nie len, že bola v zmluve dojednaná, ale bola aj realizovaná v neprospech žalovaného 1/.

Odvolačný súd k týmto námietkam uvádza, že sa nimi zaoberal súd prvej inštancie v 63. až 73. bode odôvodnenia napadnutého rozsudku, ktorý uzavrel, že žalovaný 1/ síce uviedol, že podľa výpisu z obchodného registra žalobcu vykonával v predmetom období podnikateľskú činnosť okrem iného aj v predmete podnikateľskej činnosti „Sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť)“ od 14.7.2015 do 28.12.2017 a v predmete podnikateľskej činnosti „Kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)“, ktorú podnikateľskú činnosť vykonáva doteraz, súd prvej inštancie však poukázal na skutočnosť, že sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť), sa vykonáva na základe sprostredkovateľskej zmluvy a z kúpnej zmluvy mal súd preukázané, že vlastníctvo k prevádzkaným nehnuteľnostiam mal nadobudnúť sám žalobca, z čoho vyplýva, že žalobca a žalovaný 1/ a 2/ sprostredkovateľskú zmluvu neuzavreli, preto žalobca nekonal v rámci predmetu tejto podnikateľskej činnosti; druhý označený predmet činnosti žalobcu a to Kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod) nezahŕňa predaj nehnuteľností, len predaj tovaru, preto žalobca nekonal ani v rámci predmetu tejto podnikateľskej činnosti. Nie každá zmluva, ktorú uzatvára právnická osoba s fyzickou osobou je zmluvou spotrebiteľskou, z kúpnej zmluvy vyplýva, že žalobca sám mal nadobudnúť vlastnícke právo k nehnuteľnostiam, teda žalobca je v pozícii kupujúceho, čiže nehnuteľnosti neponúkal. Uvedené potom nezodpovedá základnej definícii spotrebiteľského vzťahu, podľa ktorej dodávateľom je osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy koná v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti, teda dodáva to, čo je v predmete jeho obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti. Žalobca pri uzavretí kúpnej zmluvy nekonal v rámci predmetu svojej podnikateľskej činnosti a žalovaný 1/ nebol v pozícii strany, ktorej by bolo dodávané to, čo je v predmete podnikateľskej činnosti žalobcu. Práve naopak, žalovaný 1/ bol predávajúcim, čiže on dodával, a preto konštrukcia žalovaného 1/ o spotrebiteľskej zmluve nie je správna. Na uvedenom nič nemení ani skutočnosť, že žalobca chcel nadobudnúť vlastnícke právo aj k ďalším nehnuteľnostiam. Žalovaný 1/ síce poukazoval na Odstúpenie žalobcu od kúpnej zmluvy zo dňa 26.7.2019 adresovaného K. H. L. F., z ktorého má vyplývať, že žalobca konal v rámci predmetu svojej podnikateľskej činnosti. Z tohto dôkazu síce vyplýva, že žalobca mal záujem o kúpu viacerých pozemkov a chcel na nich vybudovať inžinierske siete, avšak nevyplýva z neho žalovaným 1/ tvrdený zámer žalobcu následne pozemky rozpredať pre individuálnu bytovú výstavbu. Z

tohto dôkazu ďalej vyplýva, že žalobca okrem tohto projektu súbežne riešil niekoľko desiatok ďalších projektov s jeho kolegami, čo je ale veľmi všeobecné konštatovanie z ktorého nie je zrejmé, o aké projekty sa má jednať. Žalovaný 1/ ďalej tvrdil, že kúpna zmluva a kúpna zmluva 2, predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k pozemkom pod stavbami, sú závislými zmluvami v zmysle § 52a ods. 2 O.z., lebo žalovaný 1/ by nepredal pozemky bez budov na nich stojacich a naopak, pretože takýto prevod by bol pre žalovaného 1/ bez hospodárskeho a právneho významu. Súd prvej inštancie bol názoru, že uvedené kúpne zmluvy nie sú vzájomne závislé, nakoľko kúpne zmluvy nespĺňajú kritériá stanovené v § 52a ods. 2 O.z., keď vznik jednej z týchto zmlúv nie je podmienkou vzniku druhej zmluvy a naopak a zároveň zánik jednej z týchto zmlúv iným spôsobom než splnením alebo spôsobom nahrádzajúcim splnenie nespôsobí zánik druhej zmluvy zo zákona. Každá jedna z týchto kúpnych zmlúv mohla vzniknúť bez ohľadu na to, či vznikne aj druhá kúpna zmluva a zároveň každá môže zaniknúť a jej zánik nespôsobí zo zákona zánik druhej kúpnej zmluvy. Viazanosti ich vzniku a zániku teda vymedzil zákonodarca v § 52a ods. 2 O.z. ako kritérium aplikácie režimu vzájomnej závislosti spotrebiteľských zmlúv, ktoré kritérium však predmetné kúpne zmluvy nespĺňajú. Uvedené by spĺňali v prípade, ak by slovenský právny poriadok nepripúšťal odlišnosť subjektov vlastníctva pozemkov a stavieb na nich stojacich, čo však pripúšťa. Súd prvej inštancie bol názoru, že spotrebiteľským vzťahom môže byť výnimočne aj vzťah dodávateľa (napr. autobazáru) vykupujúceho nejaký tovar (napr. motorové vozidlá) od fyzických osôb - spotrebiteľov za účelom jeho ďalšieho predaja, avšak takýto predmet činnosti musí mať dodávateľ zapísaný v obchodnom registri a konať pri uzatváraní spotrebiteľských zmlúv v rámci neho. Predmetom podnikateľskej činnosti žalobcu však nie je nákup a predaj nehnuteľností a pri uzatváraní kúpnej zmluvy ako dodávateľ nevystupoval. Hoci súd dospel k záveru, že kúpna zmluva nie je zmluvou spotrebiteľskou v zmysle § 52 a nasl. O.z., nad rámec toho uviedol, že z kúpnej zmluvy vyplýva, že skutočne neobsahuje dojednanie o tom, v akej lehote podá kupujúci návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Za neprijateľnú zmluvnú podmienku však môže byť vyhlásené len existujúce dojednanie, preto neexistujúce dojednania o lehote na podanie návrhu na vklad nie je možné vyhlásiť za neprijateľnú zmluvnú podmienku. V čl. VII. bod. 3 kúpnej zmluvy sa zmluvné strany dohodli, že ich právne vzťahy sa riadia najmä ustanoveniami O.z. Z ustanovenia § 47 ods. 2 O.z. vyplýva, že ak sa do troch rokov od uzavretia zmluvy nepodal návrh na rozhodnutie podľa odseku 1, platí, že účastníci od zmluvy odstúpili, preto v zmysle tohto zákonného ustanovenia bol kupujúci povinný podať návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností najneskôr do troch rokov od uzavretia zmluvy. Jedná sa o zákonnú lehotu, ktorú nie je ani z dôvodu ochrany spotrebiteľa možné označiť za neprijateľnú alebo nezákonnú. Naviac návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v zmysle katastrálneho zákona môže podať ktorýkoľvek z účastníkov zmluvy, a to aj napriek dojednaniu o tejto povinnosti žalobcu v zmluve. Dojednanie o dátume úhrady kúpnej ceny do 5 pracovných dní odo dňa doručenia právoplatného rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností nespôsobuje značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa, preto rovnako nie je neprijateľnou zmluvnou podmienkou. Odvolací súd sa s týmito závermi súdu prvej inštancie v plnom rozsahu stotožňuje a námietky odvolateľa z uvedených dôvodov považuje za nedôvodné.

13. Podľa odvolateľa z odôvodnenia súdu vyplýva, že cieľom žalovaného bolo aby žalovaná 2/ mohla previesť svoj spoluvlastnícky podiel na stavbách za 500 eur, a preto žalovaný uzavrel kúpnu zmluvu na predaj pozemkov za kúpnu cenu o takmer 100.000 eur nižšiu ako bola cena obvyklá. Takáto argumentácia je neracionálna a čo je horšie, v konaní vôbec nepreukázaná a čo je úplne alarmujúce, takouto argumentáciou sa nedá nijakým spôsobom preukázať, či tento právny úkon bol alebo nebol realizovaný v tiesni žalovaného. Táto situácia totižto tieseň ani nevylučuje, ani ju nepreukazuje! Ona totižto o tiesni nijako nevypovedá! Je to tak preto, že tieseň nebola súdom v tomto konaní vôbec posudzovaná. V tomto konaní bolo úlohou súdu vyporiadať sa s tým, či bol žalovaný vystavený tiesni a či tieseň bola spôsobilá primäť žalovaného 1/ pristúpiť k realizácii predmetného právneho úkonu. Z konštatovania žalovaného: „by sa nehnuteľnosti z majetku rod. F. z dôvodu nadobudnutia spoluvlastníckych práv mesta Trnava k stavbám na LV č. XXXXX stali pre rod. F. v dohľadnej dobe prakticky nepredajné“ vyplýva, že okrem svojej tiesnivej situácie mal žalovaný na zreteli aj situáciu rod. F., ktorej situácia mohla, avšak nemusela byť podobne tiesnivá. To že tiesnivú situáciu žalovaného ovplyvňovala aj iná situácia iných osôb, ktorú pri svojom rozhodovaní žalovaný zohľadňoval, predsa nijako nevylučuje tieseň žalovaného! Práve naopak, osoby konajúce v tiesni väčšinou konajú pod ťarchou nie len svojej osobnej individuálnej tiesne, ale aj ťažkej alebo zložitej situácie iných napr. blízkych osôb. V takom prípade môže ísť aj o vyššie uvedené sociálnu tieseň. Preto ak súd len generálne konštatuje, že skutočnosť, že žalovaný vzal v úvahu aj dopad uzavretej kúpnej zmluvy na

iné osoby vylučuje jeho osobnú tieseň, bez bližšej analýzy tejto situácie vedie k nepreskúmateľnosti súdneho rozhodnutia. Súd sa totižto vo svojom odôvodnení týmito súvisiacimi okolnosťami zaoberal, teda kauzálnie argumentoval, že úkon bol uzavretý v inom ako tiesnivom stave žalovaného. Má za to, že práve nízkym príjmom žalovaného 1/ zo starobného dôchodku a neschopnosťou platiť vyrubenú daň z nehnuteľnosti, ako aj žalovaným 1/ popisovanou nemožnosťou nehnuteľnosti prenajať, tu existovala tieseň žalovaného 1/, ktorá ho viedla realizácii predmetných právnych úkonov, žalovaný 1/ generálne svoju tieseň ako dlhotrvajúci hospodársky stav preukázal. Žalovaný 1/ totiž preukázal, že je starobným dôchodcom, ktorý poberá starobný dôchodok na úrovni životného minima; keďže ide o starobný dôchodok je nutné tento príjem považovať za trvalý a nemenný, pričom je nutné zohľadniť aj to, že s výnimkou prevádzaného majetku je žalovaný nemajetný. Tieto skutočnosti objektívne preukazujú hospodársku tieseň žalovaného 1/. Žalovaný 1/ zároveň argumentoval existenciou svojich záväzkov z titulu dane z predmetných nehnuteľností. Z týchto dôvodov je predmetné rozhodnutie súdu prvého stupňa opäť nepreskúmateľné a nie je možné jeho závery vecne a vzájomne v jednotlivých súvislostiach posúdiť ani v odvolacom konaní. Tiež namietal, že pre určenie všeobecnej ceny nehnuteľnosti navrhol vykonať dokazovanie znaleckým posudkom ustanovením znalca. Súd tento návrh zamietol s argumentáciou, že výška ceny nie je rozhodujúcim dôvodom neplatnosti kúpnej zmluvy ani neprijateľnou zmluvnou podmienkou. Skutočnosťou, že všeobecná hodnota predmetných nehnuteľností je zároveň hlavným kritériom pre posúdenie nápadne nevýhodných podmienok sa súd nezaoberal.

Odvolací súd k týmto námietkam uvádza, že sa nimi zaoberal súd prvej inštancie v 78. až 87. bode odôvodnenia napadnutého rozsudku, ktorý uzavrel, že žalovaný 1/ tieseň odôvodňoval tým, že bol starobným dôchodcom, jeho jediným príjmom bol starobný dôchodok v sume 221,70 eur, vlastnil stavby, ktoré boli predmetom kúpnej zmluvy a pozemky pod nimi, platil daň z nehnuteľnosti Mestu Trnava, nehnuteľnosti neužíval, v prístupe na ne mu bránilo družstvo. Uvedené tvrdenia mal súd prvej inštancie síce preukázané z výsluchu žalovaného 1/, z rozhodnutia Sociálnej poisťovne o dôchodku z 3.12.2015 a rozhodnutí Mesta Trnava o vyrubení dane, avšak z výsluchu žalovaného ďalej vyplynulo, že žalovaný 1/ býval v byte s manželkou, ktorá je vlastníčkou bytu, na daň z nehnuteľnosti Mestu Trnava si dohodol splátkový kalendár po 50 eur mesačne, iné dlhy nemal, za pozemky pod stavbami bola so žalobcom dohodnutá kúpna cena 148.250 eur. Z vykonaného dokazovania mal súd potom preukázané, že žalovaný 1/ teda nebol nemajetný, mal majetok v hodnote stoviek tisíc eur, mal pravidelný príjem vo forme starobného dôchodku v sume vyššej ako suma životného minima, bývanie mal zabezpečené v manželkinom byte, okrem dane z nehnuteľnosti nemal žiadne dlhy. Všetky tieto okolnosti po ich posúdení vo vzájomných súvislostiach nie je možné označiť za tak mimoriadne ťaživú situáciu, t. j. tieseň, vplyvom ktorej žalovaný 1/ urobil právny úkon. Okrem stavieb bol žalovaný aj výlučným vlastníkom pozemkov pod týmito stavbami, za ktoré ešte 18.1.2016 bola Majetkovou komisiou MZ mesta Trnava odsúhlasená kúpna cena 242.537 eur (č.l. 98) a to na odvolanie žalovaného 1/ voči prvému oznámeniu majetkovej komisie z 10.12.2015. Z uvedeného potom vyplýva, že rokovanie o predaji nehnuteľností vo vlastníctve žalovaného prebiehali aj s Mestom Trnava, ktorému majetková komisia odporučila nehnuteľnosti kúpiť za vyššiu cenu. Žalovaný 1/ napriek rokovaniam prebiehajúcim aj s Mestom Trnava sa ale rozhodol neuzavrieť kúpne zmluvy s Mestom Trnava, tieto uzavrel so žalobcom. Žalovaný 1/ sám vo vyjadrení k žalobe tvrdil (č.l. 41), že predaj nehnuteľností iniciovala žalovaná 2/ a kúpna cena bola určená v kontexte aktivít žalovanej 2/. Z listu žalovaného 1/ označeného ako „Dorovnanie kúpnej ceny“ z 11.3.2016 (č.l. 97) adresovaného žalobcovi vyplýva zámer, ktorý žalovaného viedol k uzatvoreniu uvedenej zmluvy, ktorý v predmetnej listine žalovaný 1/ ozrejmuje. Žalovaného 1/ viedli k uzatvoreniu kúpnej zmluvy mimoriadne okolnosti premietajúce sa v povahe záväzkov rod. F. vyplývajúce zo Zmluvy o budúcej zmluve a to aj popri preukázateľnej možnosti výhodnejšieho odpredaja nehnuteľností mestu Trnava, ďalej ho k uzatvoreniu kúpnej zmluvy viedlo i vedomie, že v prípade odpredaja nehnuteľností v majetku žalovaného 1/ Mestu Trnava, by sa nehnuteľnosti v majetku rod. F., stali pre rod. F. v dohľadnej dobe prakticky nepredajné. Z tohto listu teda vyplývajú skutočné dôvody, prečo žalovaný 1/ uzavrel kúpnu zmluvu so žalobcom, t. j. žalovaný 1/ zohľadnil povahu záväzkov rodiny F. a skutočnosť, že po predaji jeho majetku Mestu Trnava by sa nehnuteľnosti rodiny F. stali prakticky nepredajné. Nikde v tomto liste žalovaný 1/ tieseň neuvádza. Žalovaný 1/ teda neunesol dôkazné bremeno a nepreukázal, že kúpnu zmluvu uzatvoril v tiesni. Žalovaný 1/ tvrdil, že kúpna zmluva bola uzatvorená za nápadne nevýhodných podmienok, kúpna cena 1.000 eur nezodpovedá skutočnej hodnote týchto nehnuteľností, podľa staršej kúpnej zmluvy z 11.8.2009 bola kúpna cena prevádzaných stavieb 228.314,97 eur, majetok bol len bežne opotrebený a k 10.03.2016 podľa názoru žalovaného 1/ bola trhová cena tohto majetku minimálne 230.000 eur. Žalovaný 1/ ale žiadnym dôkazom nepreukázal trhovú hodnotu stavieb ku dňu uzavretia kúpnej zmluvy, keď predložená predchádzajúca kúpna zmluva bola spred siedmich rokov a teda nepreukazovala trhovú cenu v čase uzatvorenia predmetnej kúpnej zmluvy. Žalovaný 1/

tvrdil, že kúpna cena nezodpovedá ani ročnej výške dane za uvedené stavby a preto zrejme, že je neprimerane nízka. K tomuto súd uviedol, že výšku dane správca dane nevypočítava z trhovej ceny nehnuteľností, ale ročné sadzby určuje všeobecne záväznými nariadeniami, preto z vyrubenej dane nie je možné vyvodiť trhovú cenu nehnuteľností. Nízka kúpna cena sama o sebe ešte neznamená automaticky nápadne nevýhodnú podmienku, cena je len jednou zo zmluvných podmienok a je potrebné posudzovať ju v kontexte celého zmluvného vzťahu a zmluvnými stranami zamýšľaného cieľa. Žalovaný 1/ v písomnom vyjadrení uviedol, že žalobca mu navrhol kúpnu cenu 1.000 eur z dôvodu, že budovy pre neho nemali žiadnu hodnotu, lebo pre svoj zámer ich bude musieť v budúcnosti odstrániť, pričom predaj pozemkov za vyššiu kúpnu cenu podmienil predajom budov za nižšiu kúpnu cenu, z čoho je potom možné vyvodiť, že podmienky uzavretia kúpnej zmluvy neboli nápadne nevýhodné. Nevykonanie dokazovanie ustanovením znalca za účelom stanovenia ceny stavieb súd prvej inštancie odôvodnil tým, že žalovaný 1/ týmto dôkazom chcel preukazovať neplatnosť kúpnej zmluvy z dôvodu neprimerane nízkej kúpnej ceny, čo by bolo nehospodárne a nadbytočné, nakoľko ani nízka kúpna cena nepredstavuje rozpor so zákonom a nezakladá absolútnu neplatnosť tohto právneho úkonu v zmysle § 39 O.z. Toto dokazovanie považoval za nadbytočné a nehospodárne aj na preukazovanie nevýhodných podmienok (hoci na preukázanie tohto tvrdenia tento návrh na dokazovanie navrhnutý nebol), nakoľko žalovaný 1/ nepreukázal, že kúpnu zmluvu uzatvoril v tiesni, preto nebolo potrebné vykonávať dokazovanie vo vzťahu k nevýhodnosti podmienky, nakoľko obe podmienky musia byť splnené kumulatívne a nesplnenie už jednej z nich je dôvodom pre neunesenie dôkazného bremena. Navyše dodal, že v civilnom sporovom konaní je povinnosťou strán sporu predkladať a označovať dôkazy na preukázanie svojich tvrdení, pričom žalovanému 1/ ako vlastníčkovi nehnuteľností nič nebránilo zabezpečiť znalecký posudok alebo odborné vyjadrenie na určenie ceny stavieb. Odvolací súd sa so závermi súdu prvej inštancie v plnom rozsahu stotožňuje, námietky žalobcu z uvedených dôvodov považuje za nedôvodné.

14. Odvolateľ namietal, že súd v konaní vôbec nerozhodol o jeho návrhu z 13.10.2021 na spojenie konaní - tohto konania s konaním sp. zn. 17C/53/2019, ktorý návrh písomne zdôvodnil, pričom vysvetlil, že je v záujme ochrany práv spotrebiteľa a hospodárnosti súdneho konania, že súd spojí súdne konania, pretože sa týkajú posudzovania toho istého prejavu vôle žalovaného 1/ vyhotoveného ako jeden a ten istý dokument – odstúpenia od kúpnych zmlúv. Vzhľadom k uvedenému namietal tento neprocesný postup súdu prvého stupňa a má za to, že viedol k nesprávnemu rozhodnutiu v prejednávanej veci. Súd prvej inštancie v 31. bode odôvodnenia napadnutého rozsudku uviedol, že na základe žiadosti žalovaného 1/ o spojenie vecí zistil, že na súde prvej inštancie pod sp. zn. 17C/53/2019 prebieha obdobné konanie o určenie neplatnosti odstúpenia od inej kúpnej zmluvy (uzatvorenej tiež dňa 11.3.2016), kde na strane žalobcu vystupuje totožná osoba, na strane žalovaného vystupuje žalovaný 1/, ktorý je výlučným vlastníkom nehnuteľností. Predmetom uvedenej kúpnej zmluvy boli nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX pre k.ú D. (ide o pozemky, na ktorých stoja stavby zapísané na LV č. XXXXX, k.ú D., ktoré sú predmetom kúpnej zmluvy). V 13. bode odôvodnenia uviedol, že spis bol predložený zákonnému sudcovi prejednávajúcemu vec pod sp. zn. 17C/53/2019 na rozhodnutie o spojení vecí v zmysle § 166 ods. 1 CSP, nakoľko uvedené konanie začalo skôr. Sudca na pojednávaní rozhodol o zamietnutí návrhu na spojenie vecí. O návrhu na spojenie vecí teda bolo rozhodnuté sudcom, u ktorého sa začalo konanie skôr (§ 166 ods. 1 CSP) uznesením, na základe toho odvolací súd posúdil túto námietku ako nedôvodnú.

15. Podľa § 48 ods. 1 a 2 O.z.: (1) Od zmluvy môže účastník odstúpiť, len ak je to v tomto alebo v inom zákone ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté. (2) Odstúpením od zmluvy sa zmluva od začiatku zrušuje, ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak. Všeobecná zásada o rešpektovaní a dodržiavaní uzavretých zmlúv je prelomená výnimočným ustanovením, ktoré formuluje oprávnenie účastníka zmluvy odstúpiť od tejto zmluvy v prípadoch, v ktorých to v hypotéze právnej normy predvída zákon, alebo keď sa na tom účastníci zmluvy vopred dohodli. Odstúpenie od zmluvy je spravidla jednostranným právnym úkonom účastníka zmluvy, na platnosť a účinnosť ktorého sa vyžaduje splnenie všetkých náležitostí ako pri iných prejavoch vôle. Podľa 37 ods. 1 O.z. právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný.

Odstúpenie od zmluvy je jednostranný, adresovaný právny úkon, ktorý sa stáva účinným tým, že dôjde do dispozičnej sféry adresáta. V zmysle § 48 ods. 1 O.z. možno odstúpiť od zmluvy, len ak je to v zákone (v O.z. alebo v inom zákone) pre konkrétny prípad stanovené, alebo ak bolo odstúpenie dohodnuté medzi účastníkmi zmluvy. Dohoda o odstúpení pritom nemusí byť viazaná na existenciu nejakého dôvodu. Pre odstúpenie od zmluvy tam, kde zmluva bola uzavretá písomne, platí, že aj odstúpenie musí byť písomné; inak zákon pre odstúpenie od zmluvy nevyžaduje žiadnu zvláštnu formu, preto odstúpiť od zmluvy možno

písomne aj ústne. O.z. v § 48 ale ani v žiadnom inom ustanovení neurčuje povinnosť, aby obsahom právneho úkonu odstúpenia od zmluvy bolo aj uvedenie dôvodu odstúpenia (či už zákonného alebo dohodnutého). Prípadné uvedenie dôvodov odstúpenia v písomnom (prípadne aj ústnom) odstúpení od zmluvy neznamená viazanosť týmito dôvodmi. Neexistencia dôvodov odstúpenia uvedených v odstúpení preto nevylučuje platnosť odstúpenia z iných skutočne existujúcich dôvodov.

Keďže odstúpenie od zmluvy je tvorivým subjektívnym právom, predpokladá aktívne konanie toho, kto chce toto právo uplatniť. Odstúpenie od zmluvy je jednostranným adresným právnym úkonom účastníka zmluvy, ktorým prejavuje vôľu zrušiť zmluvu. Odstúpenie od zmluvy sa ako jednostranný adresovaný právny úkon stáva perfektný už tým, že dôjde do dispozície (sféry) adresáta. K perfektnosti odstúpenia nie je teda potrebný ani súhlas adresáta, ani rozhodnutie súdu.

Odstúpenie od zmluvy je adresovaným jednostranným právnym úkonom, k účinnosti ktorého je treba, aby došiel k druhému účastníkovi zmluvy; samotná skutočnosť, že druhý účastník mohol z okolností vyvodiť, že bola prejavovaná vôľa od zmluvy odstúpiť, nemá účinky dôjdenia prejavu vôle (rozsudok NS ČR zo 17.2.2000 sp. zn. 22Cdo 1374/1998).

Odstúpenie od zmluvy je jednostranným právnym úkonom, ktorý musí spĺňať všetky zákonné náležitosti uvedené v ustanovení § 34 a § 35 O. z., aby podľa § 48 ods. 2 O. z. mohol vyvolať právne následky spojené s takýmto úkonom, t. j. zrušenie zmluvy od samého začiatku. Ak chýba preukázateľná existencia vôle niektorých zo zmluvných strán odstúpiť od zmluvy, prípadne ak takáto vôľa nebola objektívne realizovaná, nemožno hovoriť o urobení právneho úkonu odstúpenia od zmluvy (rozhodnutie NS ČR z 31.10.2002 sp. zn. 33Odo 779/2001).

Odstúpenie vyvoláva právne účinky, ak je adresované druhému účastníkovi zmluvy a ak dôjde včas (najneskôr do skončenia lehoty či už prekluzívnej, alebo premlčacej) do sféry dispozície tohto účastníka zmluvy (pozri § 43a ods. 2 a § 45 O. z.).

Ak napríklad kupujúci tvrdí, že odstúpil od uzavretej kúpnej zmluvy, je na ňom, aby preukázal, že tento jeho prejav vôle došiel do dispozičnej sféry predávajúceho (rozhodnutie NS ČR z 24.7.2002 sp. zn. 25Cdo 924/2001). Platným odstúpením od zmluvy dochádza k zrušeniu zmluvy (zániku záväzkového právneho vzťahu) priamo zo zákona (R 50/1985).

Odstúpenie od zmluvy, ktoré nezodpovedá hmotnoprávnym požiadavkám zákona, môže byť druhou stranou napadnuté žalobou o určenie neplatnosti odstúpenia.

Odvolačný súd dopĺňa právne posúdenie veci súdom prvej inštancie o posúdenie právneho úkonu žalovaného 1/ z hľadiska formy a obsahu. Vykonaným dokazovaním bolo preukázané, že žalovaný 1/ a žalovaná 2/ ako predávajúci a žalobca ako kupujúci uzavreli dňa 10.3.2016 Kúpnu zmluvu, ktorej predmetom bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam (stavbám bez súpisného čísla) zapísaným v katastri nehnuteľností na LV č. XXXXX, evidovanom Okresným úradom Trnava, katastrálnym odborom, pre okres Trnava, obec D., katastrálne územie D., za kúpnu cenu 1.000 eur so splatnosťou do piatich pracovných dní odo dňa, kedy bude kupujúcemu doručené právoplatné rozhodnutie o povolení vkladu vlastníckeho práva k predmetu kúpy do katastra nehnuteľností v prospech kupujúceho. V článku VI. tejto kúpnej zmluvy si zmluvné strany o.i. dojednali, že od tejto zmluvy možno odstúpiť len v zmysle zákona a podľa príslušných ustanovení tejto zmluvy, bola dojednaná možnosť odstúpiť od zmluvy kupujúcim v prípade ak Okresný úrad, katastrálny odbor, právoplatne zastaví katastrálne konanie z dôvodu na strane predávajúcich, resp. ktoréhokoľvek predávajúceho, tiež v prípade, ak sa niektoré z vyhlásení predávajúceho, ktoré sú uvedené v tejto zmluve, ukáže ako nepravdivé. Vzhľadom k tomu, že táto zmluva bola uzavretá písomne, aj pre odstúpenie od zmluvy platí, že musí byť písomné. Ako už bolo uvedené odstúpenie vyvoláva právne účinky, ak je adresované druhému účastníkovi zmluvy a ak dôjde včas (najneskôr do skončenia lehoty či už prekluzívnej, alebo premlčacej) do sféry dispozície tohto účastníka zmluvy. Ak chýba preukázateľná existencia vôle niektorých zo zmluvných strán odstúpiť od zmluvy, prípadne ak takáto vôľa nebola objektívne realizovaná, nemožno hovoriť o urobení právneho úkonu odstúpenia od zmluvy. Prejav vôle o odstúpení od zmluvy musí byť určitý a zrozumiteľný. Dôležitý je najmä obsah prejavu vôle osoby, ktorá toto právo uplatňuje. Z Odstúpenia od zmluvy, z 10. marca 2019 (č. I. 17), ktorého určenia neplatnosti sa žalobca domáha žalobou, je zrejmé, že písomná forma bola dodržaná, ako osoba prejavujúca vôľu odstúpiť od zmluvy je označený žalovaný 1/ a ako adresát tohto prejavu vôle je označený Okresný úrad Trnava, katastrálny odbor, Vajanského 2, 917 01 Trnava, obsahuje aj uvedenie, že sa jedná o „Odstúpenie od zmluvy“, pričom ďalej v jeho texte/obsahu žalovaný 1/, ktorý listinu aj vlastnoručne podpísal, uvádza: „Vzhľadom na zahájenie konania vo veci návrhu na vklad nehnuteľností v mojom majetku, nachádzajúcich sa v katastrálnom území D. a v knihe katastra Trnava zapísaných na LV č. XXXX (viď Plomba - vyznačená na základe V-1718/2019, Kúpna zmluva) na LV č. XXXXX (viď Plomba vyznačená na základe V-1719/2019, Kúpna zmluva), teda konania vo veci návrhov na vklad predmetných nehnuteľností v prospech spoločnosti Business Legal s. r. o. (IČO:

47 352 566, registrovanej na OR OS Trenčín, Oddiel: Sro, vložka číslo: 28607/R), touto spoločnosťou uplatnených na základe kúpnych zmlúv uzavretých v roku 2016, ako aj v zmysle podania, ktorým som dňa 27. apríla 2016 uplatnil svoj podnet na zastavenie konania v prípade uplatnenia návrhu na vklad predmetných nehnuteľností v prospech spoločností Business Legal s. r. o., týmto podľa § 31b ods. 1 zákona č. 162/1995 Z.z. (ako účastník konania) od predmetných kúpnych zmlúv odstupujem. Kópiu môjho podania zo dňa 27. apríla 2016, ktoré som Vám v roku 2016 adresoval ako „Podnet na zastavenie konania“ súčasne prikladám v prílohe“. Z obsahu tohto odstúpenia od zmluvy nevyplýva, že by žalovaný 1/ toto odstúpenie adresoval žalobcovi, že by teda mal úmysel prejavíť svoju vôľu odstúpiť od zmluvy voči žalobcovi. Až po tom, ako adresát Odstúpenia od zmluvy (Okresný úrad Trnava) potvrdil jeho prijatie pečiatkou s dátumom 11.3.2019 a podpisom pracovníka podateľne, zaslal žalovaný toto Odstúpenie od zmluvy /adresované OÚ Trnava/ (aj s uvedeným potvrdením o jeho prevzatí Okresným radom Trnava) žalobcovi.

Podľa § 31b ods. 1 písm. b/ katastrálneho zákona, konanie o návrhu na vklad sa zastaví, ak účastník konania odstúpil od zmluvy (podľa poznámky10d - § 48 O.z.) pred vydaním rozhodnutia o návrhu na vklad.

S prihliadnutím na ust. § 35 ods. 2 O.z. (právne úkony vyjadrené slovami treba vykladať nielen podľa ich jazykového vyjadrenia, ale najmä tiež podľa vôle toho, kto právny úkon urobil, ak táto vôľa nie je v rozpore s jazykovým prejavom), je potrebné z predmetnej listiny Odstúpenie od zmluvy, z 10. marca 2019, vyvodíť, že žalovaný prejavil vôľu odstúpiť od zmlúv voči adresátovi prejavu vôle - Okresnému úradu Trnava, katastrálnemu odboru, podľa § 31b ods. 1 zákona č. 162/1995 Z.z., aby boli konania o návrhoch na vklad V-1718/2019 a V - 1719/2019 zastavené z dôvodu odstúpenia od zmluvy účastníkom konania pred vydaním rozhodnutia o návrhu na vklad. Žalovaný 1/ napokon listinu Odstúpenie od zmluvy, z 10. marca 2019, doručil aj do sféry dispozície žalobcu, nakoľko však toto odstúpenie nebolo adresované druhému účastníkovi zmluvy – žalobcovi, nemohlo vyvolať hmotnoprávne účinky t. j. zánik záväzkovoprávneho vzťahu vo vzťahu k druhému účastníkovi zmluvy. Aj z tohto dôvodu aj z dôvodov už uvedených súdom prvej inštancie bol tak vecne správnym záver súdu prvej inštancie o neplatnosti právneho úkonu žalovaného 1/ - Odstúpenie zo dňa 10.03.2019 od kúpnej zmluvy uzavretej dňa 10.03.2016 medzi žalobcom a žalovanými 1/ a 2/, adresovaný Okresnému úradu Trnava, katastrálnemu odboru.

16. Po preskúmaní obsahu spisu a odôvodnenia napadnutého rozsudku odvolací súd konštatuje, že napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie vo veci samej zodpovedá požiadavkám kladeným na odôvodnenie rozhodnutí v zmysle § 220 ods. 2 CSP. Súd prvej inštancie zistil skutkový stav v rozsahu potrebnom pre vyhlásenie rozhodnutia, pre svoje skutkové zistenia vzal do úvahy skutočnosti, ktoré vyplynuli z vykonaných dôkazov, prednesov strán, listinných dôkazov, žiadne podstatné skutočnosti, ktoré boli v tomto konaní vykonanými dôkazmi preukázané alebo vyšli za konania najavo neopomenul. Odvolací súd nezistil, že by prvoinštančný súd porušil zásady vyplývajúce z ust. § 191 CSP v súvislosti s hodnotením dôkazov, jasne a výstižne vysvetlil, ktoré skutočnosti považoval za preukázané a ktoré nie, z ktorých dôkazov vychádzal a akými úvahami sa pri hodnotení dôkazov riadil, pričom svoje skutkové zistenia správne subsumoval pod aplikovaný právny predpis a daný právny vzťah správne právne posúdil. Jeho právne posúdenie veci odvolací súd len doplnil.

Súd nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené stranou, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzal do všetkých detailov sporu uvádzaných účastníkmi konania. Preto odôvodnenie rozhodnutia súdu, ktoré stručne a jasne objasní skutkový a právny základ rozhodnutia, postačuje na záver o tom, že z tohto aspektu je plne realizované základné právo účastníka na spravodlivý proces (IV. ÚS 115/03). Do práva na spravodlivý proces nepatrí právo účastníka konania (strany), aby sa súd stotožnil s jeho právnymi názormi, navrhovaním a hodnotením dôkazov (IV. ÚS 252/04), ani právo na to, aby bol účastník konania (strana) pred všeobecným súdom úspešný, teda aby sa rozhodlo v súlade s jeho požiadavkami (I. ÚS 50/04). Ak sa odvolací súd v odôvodnení tohto jeho rozsudku nezaoberal konkrétnou námietkou sporovej strany, urobil tak preto, že daný argument a taktiež odpoveď naň nepovažoval pre rozhodnutie v danej veci za rozhodujúce (Ruiz Torija c. Španielsko z 9. decembra 1994, séria A, č. 303-A, s.12, § 29; Hiro Balani c. Španielsko z 9. decembra 1994, séria A, č. 303-B; Georgiadis c. Grécko z 29. mája 1997; Higgins c. Francúzsko z 19. februára 1998).

Skutočnosti uvedené v odvolaní žalovaného 1/ neboli spôsobilé spochybniť správnosť skutkových a právnych záverov, ku ktorým dospel súd prvej inštancie a vecnú správnosť napadnutého rozsudku, preto odvolanie z hľadiska uplatnených odvolacích dôvodov nemožno považovať za opodstatnené.

Odvolačný súd riadiaci sa vyššie uvedenými úvahami a osvojujúci si aj dôvody súdu prvej inštancie napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie podľa § 387 ods. 1 a 2 CSP z dôvodu jeho vecnej správnosti potvrdil, čo sa týkalo aj vecne správneho (konkrétnymi odvolacími námietkami nespochybného) rozhodnutia o trovách prvoinštančného konania.

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

Podľa § 255 ods. 1 a 2 CSP súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. 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.

Podľa § 257 CSP výnimočne súd neprizná náhradu trov konania, ak existujú dôvody hodné osobitného zreteľa.

Podľa § 262 ods. 1 CSP o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

Podľa § 262 ods. 2 CSP o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie v lehote do 60 dní po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

O nároku na náhradu trov tohto odvolacieho konania vo vzťahu žalobcu a žalovaného 1/ odvolací súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1 CSP v spojení s § 396 ods. 1 CSP tak, že procesne plne úspešnému žalobcovi priznal proti žalovanému 1/ nárok na náhradu trov tohto odvolacieho konania v plnej výške, a to z dôvodu, že strana, ktorá mala plný úspech vo veci (žalobca), má nárok na náhradu všetkých účelne vynaložených trov proti strane, ktorá vo veci úspech nemala (žalovaný 1/), keď nevidel dôvod pre aplikáciu ust. § 257 CSP.

Vo vzťahu žalobcu a žalovanej 2/ boli naplnené všetky predpoklady na priznanie náhrady trov tohto odvolacieho konania procesne plne úspešnému žalobcovi aj proti procesne plne neúspešnej žalovanej 2/, avšak odvolací súd v zmysle § 257 CSP rozhodol tak, že žalobcovi voči žalovanej 2/ náhradu trov tohto odvolacieho konania nepriznal, nakoľko vzhladol v predmetnej veci dôvody hodné osobitného zreteľa, spočívajúce v tom, že žalobca voči žalovanej 2/ podal žalobu iba z dôvodu aby označil všetkých účastníkov kúpnej zmluvy, ktorej sa týkalo odstúpenie od zmluvy žalovaným 1/, žalovaná 2/ nezapríčinila, že žalobca podal žalobu proti nej a už vo vyjadrení k žalobe uviedla, že má za to, že odstúpenie od zmluvy žalovaným 1/ je neplatný právny úkon, žalobca sa domáha určenia neplatnosti právneho úkonu - odstúpenia od zmluvy, ktoré nedoručila žalobcovi žalovaná 2/, ani na ňom nebola iným spôsobom účastná.

18. Tento rozsudok prijal senát odvolacieho súdu hlasovaním pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

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

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
- f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces. (§ 420 CSP)

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

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne. (§ 421 ods. 1 CSP)

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

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

a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,

b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,

c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a/ a b/. (§ 422 ods. 1 CSP)

Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie. (§ 422 ods. 2 CSP)

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné. (§ 423 CSP)

Dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané. (§ 424 CSP)

Dovolanie môže podať intervenient, ak spolu so stranou, na ktorej vystupoval, tvoril nerozlučné spoločenstvo podľa § 77. (§ 425 CSP)

Prokurátor môže podať dovolanie, ak sa konanie začalo jeho žalobou alebo ak do konania vstúpil. (§ 426 CSP)

Dovolanie sa podáva 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)

Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde. (§ 427 ods.2 CSP)

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

Súd vždy poučí strany o ich práve zvoliť si advokáta a o možnosti obrátiť sa na Centrum právnej pomoci. (§ 160 ods. 2 CSP)

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom. (§ 429 ods.1 CSP)

Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

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

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

Dovolanie prípustné podľa § 420 možno odôvodniť iba tým, že v konaní došlo k vade uvedenej v tomto ustanovení. (§ 431 ods. 1 CSP)

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie, v čom spočíva táto vada. (§ 431 ods. 2 CSP)

Dovolanie prípustné podľa § 421 možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci. (§ 432 ods. 1 CSP)

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne, a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia. (§ 432 ods. 2 CSP)

Dovolací dôvod nemožno vymedziť tak, že dovolateľ poukáže na svoje podania pred súdom prvej inštancie alebo pred odvolacím súdom. (§ 433 CSP)

Dovolacie dôvody možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie dovolania. (§ 434 CSP)

V dovolaní nemožno uplatňovať nové prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany okrem skutočností a dôkazov na preukázanie prípustnosti a včasnosti podaného dovolania. (§ 435 CSP)