

Súd: Okresný súd Komárno  
Spisová značka: 14C/1/2022  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4222200004  
Dátum vydania rozhodnutia: 11. 10. 2023  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Oľga Kováčová  
ECLI: ECLI:SK:OSKN:2023:4222200004.11

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Komárno v konaní pred sudkyňou JUDr. Oľgou Kováčovou v právnej veci žalobcu: A. B. A., nar. XX.X.XXXX, trvale bytom C., prechodne bytom: Zariadenie pre seniorov, Špitálska ul. 3434/16, Komárno, v konaní zast. JUDr. Claude Trelajom, advokátom so sídlom M. R. Štefánika 30, Nové Zámky, proti žalovanému: D. E., nar. X.X.XXXX, bytom F. XX, C., v konaní zast.: Advokátska kancelária JUDr. Ľubica Bičianová, Záhradnícka 16, Komárno, IČO: 14 142 309, o určenie vlastníckeho práva a iné, taktó

### rozhodol:

Súd žalobu **z a m i e t a**.

Žalovanému sa voči žalobcovi **p r i z n á v a** nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 % trov konania.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobou doručenou tunajšiemu súdu dňa 3.1.2022, v zmysle pripustenej zmeny žaloby uznesením č.k. 14C/1/2022-119 zo dňa 20.6.2023, sa žalobca domáhal určenia vlastníckeho práva k nehnuteľnosti vedenej na liste vlastníctva č. XXXX, byt č. 2 na 1. poschodí obytného domu so súpisným číslom XX G. C. H. I. F. G. XX, parc. č. 583/1, registra C KN – spoluvlastnícky podiel 1, spoluvlastnícky podiel 9745/65881 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, spoluvlastnícky podiel 9745/65881 k pozemku, parc. č. XXX/X registra C KN vo výmere 250 m<sup>2</sup>, druh zastavané plochy a nádvoria, umiestnený v zastavanom území obce, nehnuteľnosti vedenej na liste vlastníctva č. XXXX, nebytový priestor č. na prízemí obytného domu so súpisným číslom XX G. C. H. I. F. G. X, parc. č. 583/1, registra C KN, spoluvlastnícky podiel 9745/90828 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, nehnuteľnosti vedenej na liste vlastníctva č. XXXX, príľahlý pozemok parc. č. 584/1, registra C KN, zastavané plochy a nádvoria, o výmere 446 m<sup>2</sup> a parc. č. 584/16 registra C KN vo výmere 18 m<sup>2</sup>, druh zastavané plochy a nádvoria, umiestnený v zastavanom území obce, nehnuteľnosti vedenej na liste vlastníctva č. XXXXX, garáž so súpisným číslom XXXX, na parcele registra C KN, druh stavby – garáž, číslo parcely 585/1, pozemok, parc. č. 585/1 registra C KN vo výmere 27 m<sup>2</sup>, druh zastavané plochy a nádvoria, umiestnený v zastavanom území obce, nehnuteľnosti vedenej na liste vlastníctva č. XXXXX, registra C KN, pozemok parc. č. 584/12 o výmere 18 m<sup>2</sup>, druh zastavané plochy a nádvoria, umiestnený v zastavanom území obce. Zároveň sa domáhal určenia, že odstúpenie od kúpnej zmluvy zo dňa 28.5.2019, datované dňa 15.9.2020, doručené žalovanému dňa 17.9.2020, je platné. Podanú žalobu skutkovo odôvodnil tým, že dňa 28.5.2019 uzavrel so žalovaným kúpnu zmluvu, ktorou previedol vlastnícke právo k predmetným nehnuteľnostiam pôvodne na obchodnú spoločnosť AUREAL INVEST s.r.o. so sídlom Jókaiho 25, Komárno, IČO: 51 789 736 a následne dodatkom ku kúpnej zmluve na žalovaného. Tvrdil, že bol uvedený do omylu a bezvýhodiskovej situácie, lebo žalovaný ho presviedčal, že mu do bytu môže nasťahovať hocikaké osoby aj bez jeho súhlasu. Tiež ho žalovaný uvádzal do bezvýhodiskovej situácie a tiesne, keď ho presviedčal o čoskorom výkone exekučného práva formou predaja nehnuteľností a ich následnej straty. Na základe uvedeného pristal na predaj bytu

a nehnuteľností k nemu patriacich za odplatu vo výške 30.000,- €, avšak bez garáže. Žalovaný nechal vypracovať zmluvu, ktorú on podpisoval v zhone a bez finálneho prečítania jej znenia, keď sa spoliehal na žalovaného, ktorý sa tváril, že mu pomáha a že zmluva je v úplnom súlade s ich ústnymi dohodami. Mal za to, že uzavretá zmluva nebola uzavretá v súlade so zákonom, neodzrkadľuje vôľu zmluvných strán, je neurčitá a nejasná v podstatnej náležitosti, a to v presnom určení výšky ceny a spôsobu jej úhrady. Konštatoval, že z dôvodu nezaplatenia kúpnej ceny odstúpil v roku 2020 od uzavretej kúpnej zmluvy a to odstúpením od zmluvy datovaným dňa 15.9.2020. Odstúpenie od zmluvy žalovaný odmietol prevziať, preto mu nechal jeden exemplár odstúpenia od zmluvy na stole, čo mu vedľa dosvedčiť svedkovia. Doplnil, že k úhrade zvyšnej časti kúpnej ceny zo strany žalovaného došlo až po odstúpení od kúpnej zmluvy a to jeho správcovi konkurznej podstaty.

2. Žalovaný vo vyjadrení k podanej žalobe poprel skutkové tvrdenia žalobcu uvedené v podanej žalobe, podanú žalobu žiadal zamietnuť a priznať mu nárok na náhradu trov konania. Tvrdenie žalobcu, že bol z jeho strany uvedený do omylu a bezvýhodiskovej situácie označil za nepravdivé. Žalobcu informoval len o oprávnení spoluvlastníka predmet vlastníctva užívať, čo nemožno považovať za konanie, ktorým by žalobcu uvádzal do omylu a tiež nejde o skutočnosť, ktorá by spôsobila neplatnosť predmetnej kúpnej zmluvy. Konštatoval, že predmetom prevodu bola od začiatku aj garáž, ktorá bola takisto zaťažená exekúciami. Doplnil, že žalobcovi bolo doručené rozhodnutie Okresného úradu Komárno, katastrálny odbor o povolení vkladu vlastníckeho práva zn. V 2294/2019, z ktorého vyplýva, ku ktorým nehnuteľnostiam bol povolený vklad vlastníckeho práva a tiež v koho prospech. Mal za to, že kúpna zmluva obsahovala v čl. V. riadne dojednanie o výške kúpnej ceny, jej splatnosti o spôsobe jej úhrady. Tvrdenie žalobcu o odstúpení od zmluvy označil za nový výmysel žalobcu, pričom samotnú listinu odstúpenia od zmluvy označil za vykonštruovanú, dodatočne napísanú a antedatovanú. Poukázal na to, že o odstúpení od zmluvy sa žalobca prvýkrát zmienil až v priebehu tohto konania v podaní zo dňa 6.2.2023, hoci tvrdil, že k odstúpeniu od zmluvy došlo v septembri 2020. Poprel tvrdenie žalobcu, že mu doručoval odstúpenie od zmluvy a že on odmietol toto podanie prevziať. Poukázal na to, že pokiaľ by to aj bola pravda, čo popiera, žalobcovi nič nebránilo doručiť mu odstúpenie od zmluvy poštou. Doplnil, že nakoľko bol na majetok žalobcu vyhlásený konkurz a to uznesením Okresného súdu Nitra sp. zn. 30Odk/146/2020 zo dňa 21.5.2020, zverejneným v obchodnom vestníku č. 101/2020 zo dňa 28.5.2020, právoplatným dňa 29.5.2020, týmto dňom prešlo oprávnenie nakladať s majetkom žalobcu na správcu konkurznej podstaty, preto tretiu – zostatkovú časť kúpnej ceny vo výške 13.380,11 € poukázal dňa 1.10.2020 na účet správcu konkurznej podstaty. Všetky skutkové tvrdenia žalobcu označil za vykonštruované a odstúpenie od zmluvy za antedatovanú listinu. Podanú žalobu žiadal zamietnuť aj s ohľadom na skutočnosť, že žalovaný nepreukázal naliehavý právny záujem na určení, či tu právo je alebo nie je v zmysle § 137 písm. c) CSP.

3. Súd vo veci nariadil pojednávanie, na ktorom po vypočutí si prednesu právnych zástupcov strán sporu a po vykonaní dokazovania oboznámením sa s listinami tvoriacimi súdny spis, a to výpisom z LV č. XXXX pre k.ú. C., výpisom z LV č. XXXX pre k.ú. C., výpisom z LV č. XXXXX pre k.ú. C., výpisom z LV č. XXXXX pre k.ú. C., kúpnu zmluvou, dodatkom č. 1 ku kúpnej zmluve, odstúpením od kúpnej zmluvy, obsahom pripojeného spisu Okresného súdu Komárno sp. zn. 7C/53/2019, najmä uznesením č.k. 7C/53/2019-138 zo dňa 30.11.2021 a ostatnými ku spisu pripojenými listinami ustálil nasledovný skutkový a právny stav veci:

4. Predmetom sporu v danej veci je určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti vedenej na liste vlastníctva č. XXXX, byt č. 2 na 1. poschodí obytného domu so súpisným číslom XX G. C. H. I. F. G. XX, parc. č. 583/1, registra C KN – spoluvlastnícky podiel 1, spoluvlastnícky podiel 9745/65881 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, spoluvlastnícky podiel 9745/65881 k pozemku, parc. č. 583/1 registra C KN vo výmere 250 m<sup>2</sup>, druh zastavané plochy a nádvoria, umiestnený v zastavanom území obce, nehnuteľnosti vedenej na liste vlastníctva č. XXXX, nebytový priestor č. na prízemí obytného domu so súpisným číslom XX G. C. H. I. F. G. X, parc. č. 583/1, registra C KN, spoluvlastnícky podiel 9745/90828 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, nehnuteľnosti vedenej na liste vlastníctva č. XXXX, príľahlý pozemok parc. č. 584/1, registra C KN, zastavané plochy a nádvoria, o výmere 446 m<sup>2</sup> a parc. č. 584/16 registra C KN vo výmere 18 m<sup>2</sup>, druh zastavané plochy a nádvoria, umiestnený v zastavanom území obce, nehnuteľnosti vedenej na liste vlastníctva č. XXXXX, garáž so súpisným číslom XXXX, na parcele registra C KN, druh stavby – garáž, číslo parcely 585/1, pozemok, parc. č. 585/1 registra C KN vo výmere 27 m<sup>2</sup>, druh zastavané plochy a nádvoria, umiestnený v zastavanom území obce, nehnuteľnosti vedenej na liste vlastníctva č. XXXXX,

registra C KN, pozemok parc. č. 584/12 o výmere 18 m<sup>2</sup>, druh zastavané plochy a nádvoria, umiestnený v zastavanom území obce a určenie platnosti právneho úkonu odstúpenia od kúpnej zmluvy datovaného dňa 15.9.2020.

5. Z nepopretých skutkových tvrdení strán sporu podporených predloženými listinnými dôkaznými prostriedkami (kúpna zmluva zo dňa 28.5.2019 – založená na č.l. 45 až 52 spisu a dodatok č. 1 ku kúpnej zmluve uzavretý dňa 29.5.2019 – založený na č.l. 53 až 55 spisu) vyplýva a medzi stranami sporu je nesporné, že dňa 28.5.2019 uzavrel žalobca ako predávajúci s obchodnou spoločnosťou AUREAL INVEST s.r.o. kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva žalobcu k nehnuteľnostiam:

- evidovaným na LV č. XXXX pre k.ú. C. a to: bytu č. 2 nachádzajúcemu sa na 1. poschodí obytného domu so súpisným číslom XX G. C. H. I. F., G. J. XX, postaveného na parcele registra C KN parc. č. 583/1 – spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 1 k celku, spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 9745/65881 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu – z toho spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 1, spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 9745/65881 k pozemku parcela registra C KN parc. č. 583/1, druh zastavané plochy a nádvoria o výmere 250 m<sup>2</sup>, umiestneného v zastavanom území obce – z toho spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 1, nebytového priestoru na prízemí obytného domu so súpisným číslom XX G. C. H. I. F., G. X, postaveného na parcele registra C KN parc. č. 583/1, spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 9745/90828 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach dom (podiel vo veľkosti 3129/65881),

- evidovaným na LV č. XXXX pre k.ú. C. ako pozemok: parcela registra C KN parc. č. 584/1, druh zastavané plochy a nádvoria o výmere 446 m<sup>2</sup> a parcela registra C KN parc. č. 584/16, druh zastavané plochy a nádvoria o výmere 18 m<sup>2</sup>, umiestnený v zastavanom území obce – spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 9745/267792,

- evidovaným na LV č. XXXXX pre k.ú. C. ako garáž so súp. č. XXXX, postavená na parcele registra C KN parc. č. 585/1, druh stavby – garáž a pozemok parcela registra C KN parc. č. 585/1, druh zastavané plochy a nádvoria o výmere 27 m<sup>2</sup>, umiestnený v zastavanom území obce – z toho spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 1 k celku nehnuteľností,

- evidovaným na LV č. XXXXX pre k.ú. C. ako pozemok parcela registra C KN parc. č. 584/12, druh zastavané plochy a nádvoria o výmere 18 m<sup>2</sup>, umiestnený v zastavanom území obce, spoluvlastnícky podiel 9745/267792.

Dodatkom č. 1 k predmetnej kúpnej zmluve uzavretým dňa 29.5.2023 došlo k dohode zmluvných strán kúpnej zmluvy o zmene osoby kupujúceho, ktorým sa stal žalovaný. Vklad vlastníckeho práva na základe kúpnej zmluvy zo dňa 28.5.2019 v znení jej dodatku č. 1 zo dňa 29.5.2019 k vyššie uvedeným nehnuteľnostiam v prospech žalovaného bol povolený Okresným úradom Komárno, katastrálny odbor pod zn. V-2294/2019 z 29.5.2019.

6. Sporná medzi stranami sporu je otázka platného nadobudnutia vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam žalovaným, keď žalobca tvrdil, že z jeho strany došlo k platnému odstúpeniu od uzavretej kúpnej zmluvy v zmysle jej dodatku č. 1.

7. Právny zástupca žalobcu na pojednávaní zotrval na podanej žalobe. Mal za to, že na strane žalobcu boli splnené podmienky pre platné odstúpenie od zmluvy, keď odstúpenie od zmluvy definoval ako jednostranný právny úkon, ktorý je právoplatný a vykonateľný jeho doručením. Odmietnutie prevzatia odstúpenia od zmluvy považoval za irelevantné, keď žalobca pristúpil k odstúpeniu od zmluvy z dôvodu nevyplatenia kúpnej ceny. Uviedol, že strany sporu sa viackrát stretli, napríklad aj z dôvodu požiadavky žalovaného, aby žalobca predmetné nehnuteľnosti vypratá. O existencii výzvy na dodatočné plnenie vedomosť nemal. Mal za to, že otázku platnosti samotnej kúpnej zmluvy spolu s dodatkom z pohľadu, či nejde o absolútne neplatný právny úkon musí súd skúmať ex offo. Námietku premlčania uplatnenú žalovaným považoval za nedôvodnú, keď odstúpenie od zmluvy bolo realizované v zákonom stanovenej lehote, pričom bolo na žalobcovi, kedy tento dôkaz predloží súdu a učiní takéto skutkové tvrdenie. Navrhol doplniť dokazovanie výsluchom A. C., nar. XX.XX.XXXX, ktorý bol svedkom doručenia odstúpenia od zmluvy, tiež navrhol pripojiť spis Okresného súdu Komárno sp. zn. 7C/53/2019, ktorého súčasťou je rozhodnutie Krajského súdu v Nitre č.k. 5Co/93/2020-108, vo vzťahu ku ktorému tvrdil, že v ňom súd konštatoval vadu kúpnej zmluvy, ktorá môže zapríčiniť absolútne neplatnosť právneho úkonu a ktorého súčasťou sú aj doklady preukazujúce, že zo strany žalovaného nedošlo k zaplateniu všetkých exekúcií, ktoré sa viedli voči žalobcovi. Kúpnu zmluvu zo dňa 28.5.2019 a dodatok ku kúpnej zmluve zo dňa 29.5.2019 označil za absolútne neplatné právne úkony z dôvodu neurčitosti a nejasnosti dojednania

o kúpnej cene, pričom ide o právne úkony, ktoré žalobca uzatváral v tiesni. Pokiaľ súd prvej inštancie vyhodnotí kúpnu zmluvu a jej dodatok za platné právne úkony, poukázal na odstúpenie od kúpnej zmluvy, ku ktorému došlo z dôvodu nezaplatenia kúpnej ceny zo strany žalovaného, pričom toto odstúpenie bolo žalovanému doručené. V prípade úspechu v spore si uplatnil nárok na náhradu trov konania vo výške 100 %.

8. Právna zástupkyňa žalovaného na pojednávaní uviedla, že sa pridrižiava doterajších vyjadrení a argumentácie v nich uvedenej. V mene žalovaného poprela všetky skutkové tvrdenia žalobcu učené v priebehu konania, keď žalobca ani k jednému skutkovému tvrdeniu, okrem predloženia vykonštruovaného a antedatovaného odstúpenia, nepredložil žiadne dôkazy a nezdôvodnil ani aký naliehavý právny záujem na určení, či tu právo je alebo nie je v zmysle § 137 písm. c) CSP má. Poukázala na zákonnú úpravu možnosti odstúpenia od zmluvy, kedy odstúpiť od zmluvy možno v prípade, ak je to v Občianskom zákonníku alebo v inom zákone ustanovené, alebo ak je to medzi účastníkmi v zmluve dohodnuté. Tvrdila, že žalobcom tvrdený dôvod odstúpenia od zmluvy nevyplýva ani zo zákona a ani z kúpnej zmluvy, keď kúpna cena bola zo strany žalovaného zaplatená v súlade s čl. V. kúpnej zmluvy. Zároveň vzniesla námietku premlčania k odstúpeniu od zmluvy, nakoľko kúpna zmluva bola uzavretá dňa 28.5.2019 a žalobca po prvýkrát doručil odstúpenie od zmluvy súdu až dňa 26.4.2023. K rozhodnutiu Krajského súdu v Nitre sp. zn. 5Co/93/2020 uviedla, že z predmetného rozhodnutia nevyplýva, že by kúpna zmluva mala vadu, touto otázkou sa odvolací súd vo svojom rozhodnutí ani nezaoberal, v bode 3. odôvodnenia len zhrnul odôvodnenie rozhodnutia súdu prvej inštancie o podanom návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia. Konštatovala, že žalobca doposiaľ ani len nešpecifikoval, aká časť kúpnej ceny mu zo strany žalovaného nebola uhradená. Odstúpenie od zmluvy (aj s ohľadom na postup žalobcu, ktorý vedie voči žalovanému spor od roku 2019, pričom v žalobe podanej v roku 2022, ktorou inicioval toto konanie, sa odvolával len na absolútnu neplatnosť právneho úkonu kúpnej zmluvy) považovala za vyhotovené dodatočne zo špekulatívnych dôvodov, keď žalobcovi nič nebránilo, aby odstúpenie od zmluvy, ak toto bolo skutočne vyhotovené v čase ako tvrdil, po odmietnutí jeho prevzatia žalovaným, riadne a legálne doručoval poštou. Podanú žalobu žiadala v celom rozsahu zamietnuť a žalovanému priznať nárok na náhradu trov konania v plnej výške 100 %.

9. Podľa § 137 písm. c) CSP, žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o

- a) splnení povinnosti,
- b) nároku na usporiadanie práv a povinností strán, ak určitý spôsob usporiadania vzťahu medzi stranami vyplýva z osobitného predpisu,
- c) určení, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem; naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať, ak vyplýva z osobitného predpisu, alebo
- d) určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu.

Podľa § 34 Občianskeho zákonníka, právny úkon je prejav vôle smerujúci najmä k vzniku, zmene alebo zániku tých práv alebo povinností, ktoré právne predpisy s takýmto prejavom spájajú.

Podľa § 37 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka, právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný.

Právny úkon, ktorého predmetom je plnenie nemožné, je neplatný.

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

Podľa § 39a Občianskeho zákonníka, neplatný je právny úkon urobený fyzickou osobou nepodnikateľom, pri ktorom niekto zneužije tieseň, neskúsenosť, rozumovú vyspelosť, rozrušenie, dôverčivosť, ľahkomyselnosť, finančnú závislosť alebo neschopnosť plniť záväzky druhej strany a dá sa sebe alebo inému sľúbiť alebo poskytnúť plnenie, ktorého majetková hodnota je vzhľadom na vzájomné plnenie v hrubom nepomere.

Podľa § 46 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka, písomnú formu musia mať zmluvy o prevodoch nehnuteľností, ako aj iné zmluvy, pre ktoré to vyžaduje zákon alebo dohoda účastníkov.

Pre uzavretie zmluvy písomnou formou stačí, ak dôjde k písomnému návrhu a k jeho písomnému prijatiu. Ak ide o zmluvu o prevode nehnuteľnosti, musia byť prejav účastníkov na tej istej listine.

Podľa § 48 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka, od zmluvy môže účastník odstúpiť, len ak je to v tomto alebo v inom zákone ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté.

Odstúpením od zmluvy sa zmluva od začiatku zrušuje, ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak.

Podľa § 49 Občianskeho zákonníka, účastník, ktorý uzavrel zmluvu v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, má právo od zmluvy odstúpiť.

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

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

Podľa § 591 veta prvá Občianskeho zákonníka, ak nie je dohodnuté inak ani ak to nie je obvyklé, sú účastníci povinní plniť bez zbytočného odkladu.

Podľa § 517 ods. 1 Občianskeho zákonníka, dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškaní. Ak ho nesplní ani v dodatočnej primeranej lehote poskytnutej mu veriteľom, má veriteľ právo od zmluvy odstúpiť; ak ide o deliteľné plnenie, môže sa odstúpenie veriteľa za týchto podmienok týkať aj len jednotlivých plnení.

Podľa § 150 ods. 1, 2 CSP, strany majú povinnosť pravdivo a úplne uvádzať podstatné a rozhodujúce skutkové tvrdenia týkajúce sa sporu.

Na zistenie podstatných a rozhodujúcich skutočností môže súd strany sporu požiadať o ďalšie skutkové tvrdenia.

Podľa § 151 ods. 1 CSP, skutkové tvrdenia strany, ktoré protistrana výslovne nepoprela, sa považujú za nesporné.

Podľa § 215 ods. 1 CSP, súd rozhodne na základe zisteného skutkového stavu.

10. Na základe vykonaného dokazovania súd vychádzajúc zo skutkových tvrdení strán sporu, prihliadnuc na nimi využitie prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany, vyhodnotením vykonaných dôkazov jednotlivo a v ich vzájomnej súvislosti, prihliadnuc na základné zásady civilného sporového konania, dospel k záveru o nedôvodnosti podanej žaloby.

11. Na účely rozhodnutia o dôvodnosti podanej žaloby o určenie vlastníckeho práva súd prednostne ako otázku predbežnú riešil otázku platnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy v znení dodatku č. 1 ku kúpnej zmluve a tiež otázku, či kúpna zmluva v zmysle jej dodatku č. 1 nie je absolútne neplatným právnym úkonom. Vyriešenie otázky platnosti uzavretej zmluvy (a jej dodatku) a následne platnosti právneho úkonu odstúpenia od zmluvy sú na seba naviazané, keďže platnosť odstúpenia od zmluvy je závislá od platnosti právneho úkonu, od ktorého zmluvná strana odstupuje. Pokiaľ ide o kúpnu zmluvu zo dňa 28.5.2019 v zmysle jej dodatku č. 1 zo dňa 29.5.2019 uzavretú medzi stranami sporu, súd jej podrobným preskúmaním dospel k záveru, že ide o platný právny úkon, keď zmluva bola uzavretá v písomnej forme (ktorú zákon ustanovuje pre prípad prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti), táto obsahuje všetky zákonom stanovené náležitosti a svojím obsahom alebo účelom neodporuje zákonu ani ho obchádza a tiež sa neprieči dobrým mravom. S právnym názorom žalobcu o neplatnosti tejto kúpnej zmluvy z dôvodu neurčitosti a nejasnosti dojednania o kúpnej cene sa súd nestotožnil, dojednanie o kúpnej cene bolo obsiahnuté v čl. V uzavretej kúpnej zmluvy, v ktorom bola jednoznačne formulovaná dohoda zmluvných strán o výške kúpnej ceny predmetu kúpy vo výške 30.000,- € (bod 5.1 čl. V zmluvy) a v bode 5.2. si zmluvné strany dohodli spôsob úhrady kúpnej ceny, ktorú rozdelili na tri časti. V zmysle Občianskeho zákonníka je kúpna zmluva dvojstranný adresný právny úkon, pozostávajúci z oferty a akceptácie, ktorý je obsahovo zhodný čo do predmetu a ceny. Na základe ponuky a jej prijatia potom vzniká povinnosť predávajúceho previesť predmet kúpy do vlastníctva kupujúceho a kupujúcemu povinnosť predmet kúpy prevziať a zaplatiť zaň predávajúcemu dohodnutú cenu. Predpokladom platne uzavretej kúpnej zmluvy je adresnosť právnych úkonov (oferty a akceptácie), vzájomnosť prejavov vôle

a zhodnosť obsahu právnych úkonov prejavená navonok. Kúpna zmluva teda vzniká, ak sa zmluvné strany dohodli na jej obsahu, t.j. ak došlo k vzájomnému konsenzu o predmete kúpy a kúpnej cene. Dohoda o splatnosti kúpnej ceny nie je podstatnou náležitosťou kúpnej zmluvy a pokiaľ táto v zmluve nebola dohodnutá, je potrebné vychádzať z ustanovenia § 591 Občianskeho zákonníka, v zmysle ktorého sú účastníci zmluvy povinní plniť bez zbytočného odkladu. Pokiaľ k takémuto plneniu bez zbytočného odkladu nedôjde, veriteľ má právo od kúpnej zmluvy odstúpiť len ak dodrží postup v zmysle § 517 ods. 1 Občianskeho zákonníka a vyzve dlžníka na splnenie dlhu v primeranej lehote, ktorú mu na dodatočné splnenie dlhu poskytol. Pokiaľ zo strany dlžníka nedôjde k splneniu dlhu ani vo veriteľom dodatočne poskytnutej primeranej lehote, má veriteľ právo od uzavretej zmluvy odstúpiť (§ 517 ods. 1 Občianskeho zákonníka). Nakoľko v konaní žalobca netvrdil a ani nepreukázal, že žalovaného vyzval na dodatočné splnenie povinnosti uhradiť mu dojednanú kúpnu cenu, odstúpenie od kúpnej zmluvy v zmysle jej dodatku č. 1 datované dňa 15.9.2020 nie je možné považovať za platný právny úkon, nakoľko na strane žalobcu neboli splnené zákonom stanovené podmienky pre odstúpenie od zmluvy. Rovnako právny úkon odstúpenia od zmluvy nemožno považovať za platný aplikujúc ustanovenie § 49 Občianskeho zákonníka, ktorý ako predpoklad odstúpenia od zmluvy vyžaduje kumulatívne naplnenie dvoch predpokladov, a to uzavretie zmluvy v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok. I keď žalobca učinil skutkové tvrdenie o uzavretí zmluvy v tiesni, v priebehu celého konania netvrdil, že zmluva bola uzavretá aj za nápadne nevýhodných podmienok pre neho, pričom súd k záveru o nápadnej nevýhodnosti uzavretej kúpnej zmluvy v zmysle jej dodatku č. 1 nedospel ani preskúmaním obsahu zmluvy, ktorej zmluvné dojednania vyhodnotil ako vyvážené pre obe zmluvné strany. Právny úkon kúpnej zmluvy v zmysle jej dodatku č. 1 súd nepovažoval za absolútne neplatný ani s poukazom na ustanovenie § 39a Občianskeho zákonníka, keď v zmysle § 39a Občianskeho zákonníka je viazaná neplatnosť právneho úkonu na poskytnutie plnenia, ktorého majetková hodnota je vzhľadom na vzájomné plnenie v hrubom nepomere. Takýto nepomer vo vzájomných právach a povinnostiach zmluvných strán súd v uzavretej kúpnej zmluve v zmysle jej dodatku č. 1 nevzhliadol a žalobca skutkové tvrdenie v tomto smere ani neučinil. Neplatnosť právneho úkonu v zmysle § 49a Občianskeho zákonníka (právny úkon vykonaný v omyle vychádzajúcom zo skutočnosti, ktorá je pre jeho uskutočnenie rozhodujúca ...) je v zmysle § 40a Občianskeho zákonníka neplatnosťou relatívnou. Nakoľko žalobca dôvodnosť podanej žaloby o určenie vlastníckeho práva odvodzoval od platného právneho úkonu odstúpenia od zmluvy, súd po ustálení právneho záveru o neplatnosti právneho úkonu odstúpenia od zmluvy mal možnosť ex offo skúmať len tú skutočnosť, či právny úkon kúpnej zmluvy v zmysle jej dodatku č. 1 nie je absolútne neplatným právny úkonom.

12. Zhrnúc vyššie uvedené súd dospel k jednoznačnému záveru, že kúpna zmluva zo dňa 28.5.2019 v zmysle jej dodatku č. 1 zo dňa 29.5.2019 nie je absolútne neplatným právny úkonom. Pokiaľ ide o odstúpenie od zmluvy datované dňa 15.9.2020, súd tento právny úkon vyhodnotil ako neplatný, keď možnosť odstúpenia od zmluvy nebola v zmluve dohodnutá a neboli splnené ani zákonom stanovené podmienky pre platné odstúpenie od zmluvy. Keďže otázka platnosti odstúpenia od zmluvy bola vo vzťahu k podanej určovacej žalobe len otázkou prebežnou, súd podanú žalobu o určenie, že odstúpenie od kúpnej zmluvy zo dňa 28.5.2019 datované dňa 15.9.2020, pre nedostatok naliehavého právneho záujmu na takomto určení zamietol. Súd zamietol i podanú žalobu o určenie vlastníckeho práva, keď medzi stranami sporu došlo k platnému uzavretiu kúpnej zmluvy zo dňa 28.5.2019 v zmysle jej dodatku č. 1 zo dňa 29.5.2019, na základe ktorej došlo k platnému prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam špecifikovaným v uzavretej zmluve na žalovaného. Vo vzťahu k určovacej žalobe súd poukazuje na to, že žalobca žiadal určiť vlastnícke právo k nehnuteľnostiam špecifikovaným číslom listu vlastníctva, na ktorom boli evidované. Zo strany žalobcu tak bola podaná žaloba o určenie vlastníckeho práva aj k nehnuteľnostiam, ktoré netvorili jeho vlastníctvo a netvorili ani predmet prevodu v zmysle kúpnej zmluvy v zmysle jej dodatku č. 1 uzavretej medzi stranami sporu. Konkrétne ide o nehnuteľnosti evidované na LV č. XXXX pre k.ú. C.. V tejto súvislosti žalobca nerefletoval na výzvu súdu a i v časti určenia vlastníckeho práva k týmto nehnuteľnostiam zotrval na podanej žalobe. V časti určenia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam evidovaným na LV č. XXXX pre k.ú. C. súd preto žalobu zamietol i z dôvodu nedostatku vecnej legitímácie strán sporu.

13. S ohľadom na vyššie uvedené súd vychádzajúc z výsledkov vykonaného dokazovania odkazujúc na vyjadrený právny názor dospel k záveru o nedôvodnosti podanej žaloby. Preto súd rozhodol tak ako je uvedené vo výroku tohto rozsudku a podanú žalobu zamietol bez toho, aby vyhovel návrhu právneho zástupcu žalobcu na doplnenie dokazovania výsluchom A. C., nar. XX.XX.XXXX, nakoľko doplnenie

dokazovania v navrhnutom rozsahu považoval s ohľadom na vyslovený záver o neplatnosti právneho úkonu odstúpenia od zmluvy za nadbytočné a neúčelné, nemajúce vplyv na rozhodnutie v tejto veci.

14. Vo vzťahu k poukazu právneho zástupcu žalobcu na iné konanie vedené medzi žalobcom a obchodnou spoločnosťou AUREAL INVEST s.r.o., súd konštatuje, že ide o konanie vedené na Okresnom súde Komárno pod sp. zn. 7C/53/2019, predmetom ktorého bolo určenie neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 28.5.2019 a určenie vlastníckeho práva žalobcu k totožným nehnuteľnostiam ako boli špecifikované v tejto žalobe. Konanie sp. zn. 7C/53/2019 bolo právoplatne ukončené uznesením č.k. 7C/53/2019-138 zo dňa 30.11.2021 (ktoré súd oboznámil z obsahu pripojeného spisu Okresného súdu Komárno sp. zn. 7C/53/2019 a ktoré je založené aj v dotknutom spise na čl. 13 a 14), ktorým bolo konanie pre späťvzatie žaloby zastavené a zároveň bolo vyslovené, že žalovaný má voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 % trov konania. Predmetné uznesenie nadobudlo právoplatnosť dňa 27.12.2021. K späťvzatiu žaloby žalobca pristúpil z dôvodu nedostatku pasívnej vecnej legitímácie žalovaného v spore, keď nesprávne žaloval obchodnú spoločnosť AUREAL INVEST s.r.o, hoci kúpna zmluva zo dňa 28.5.2019 v zmysle jej dodatku č. 1 zo dňa 29.5.2019 bola uzavretá s fyzickou osobou: Aurelom Bernáthom.

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

16. O nároku na náhradu trov prvoinštančného konania súd rozhodol podľa ustanovenia § 255 ods. 1 CSP, keď žalovaný bol s ohľadom na výsledok konania v spore plne úspešnou stranou. O výške priznanej náhrady trov konania rozhodne po právoplatnosti tohto rozsudku vyšší súdny úradník tunajšieho súdu osobitným uznesením (§ 262 ods. 2 CSP).

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia cestou Okresného súdu Komárno na Krajský súd v Nitre.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 CSP) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh). Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

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

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

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 365 ods. 3 CSP).