

Súd: Krajský súd Žilina  
Spisová značka: 10Co/4/2023  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5820202114  
Dátum vydania rozhodnutia: 24. 08. 2023  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Erik Varga  
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2023:5820202114.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Erika Vargu a členov senátu - sudcov JUDr. Martiny Mochnáčovej a JUDr. Róberta Urbana, v spore žalobcu: F. Y., nar. X.X.XXXX, trvale bytom T. W. XXXX/XX, G., prechodne bytom M. XXX/X, Z., právne zastúpený Mgr. Jurajom Kornhauserom, advokátom so sídlom I. L. XX, Z., proti žalovanej: W. Z., nar. X.X.XXXX, trvale bytom Z. XXX/XX, G., o určenie neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy, na základe odvolania žalovanej proti rozsudku Okresného súdu Námestovo č. k. 12C/64/2020-129 zo dňa 28. júla 2022, takto

### rozhodol:

Rozsudok súdu prvej inštancie **p o t v r d z u j e** .

Žalobca **m á** voči žalovanej **n á r o k** na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

### o d ô v o d n e n i e :

1.Napadnutým rozsudkom okresný súd (ďalej v texte aj ako súd prvej inštancie) určil, že právo žalovanej na odstúpenie od kúpnej zmluvy uzavretej medzi kupujúcim - žalobcom a predávajúcimi - W. Z., nar. XX.X.XXXX, trvale bytom Z. XXX/XX, G. a W. Z., nar.: X.X.XXXX, trvale bytom Z. XXX/XX, G., zo dňa 6.3.2020, ktorá kúpna zmluva bola predložená do konania o návrhu na vklad vedeného na Okresnom úrade Tvrdošín, katastrálny odbor, pod V-483/2020, ktoré (právo na odstúpenie) žalovaná realizovala odstúpením od kúpnej zmluvy dňa 4.9.2020, nebolo dané.

2.Primárne súd prvej inštancie skúmal procesnú prípustnosť žaloby. V tejto spojitosti zistil, že počas konania o vklade vlastníckeho Okresný úrad Tvrdošín, katastrálny odbor, rozhodnutím zo dňa 17.9.2020 prerušil konanie o návrhu na vklad vlastníckeho práva k prevádzaným nehnuteľnostiam na dobu 30 dní z dôvodu, že počas katastrálneho konania žalovaná doručila správnomu orgánu odstúpenie od kúpnej zmluvy. Správny orgán preto vyzval žalobcu na predloženie písomného stanoviska k odstúpeniu s poučením, že v prípade nesúhlasu s odstúpením je potrebné, aby podal určovaciu žalobu v zmysle § 137 písm. c) CSP a informoval o tom správny orgán predložením potvrdenia o podaní žaloby na príslušnom súde. Na základe toho žalobca podal predmetnú žalobu.

3.Okresný súd uviedol, že rozhodovanie o tom, či je právny úkon platný alebo neplatný, je rozhodovaním o právnej skutočnosti podľa § 137 písm. d) CSP. Z tohto hľadiska je možné považovať výzvu správneho orgánu za mätúcu. Pokiaľ by však aj bol žalobca správnym orgánom správne poučený, aby postupoval podľa § 137 písm. d) CSP, nevyplyva zo žiadneho právneho predpisu žalobcovi možnosť žalovať o určenie neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy. V prípade, že kupujúci je už zapísaný v katastri nehnuteľností ako vlastník, má možnosť podať určovaciu žalobu, na základe ktorej sa bude súdu domáhať vyslovenia rozsudku, že je vlastníkom daných nehnuteľností. Neprehľadnejšia situácia nastáva v prípade, ak dôjde k odstúpeniu od nadobúdacej zmluvy v priebehu vkladového konania, t.j. vtedy keď správny orgán ešte nerozhodol, čo je aj tento prípad. V takom prípade neprichádza do úvahy podanie určovacej žaloby o určenie vlastníckeho práva, nakoľko súd by obišiel celé konanie a rozhodnutie

správneho orgánu podľa katastrálneho zákona. Uvedené situácie vznikajú v obvode Okresného súdu Námestovo pomerne často, nakoľko správne orgány na úseku katastra nehnuteľností sa necítia oprávnené (rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 6Sžo/229/2010 (R 81/2014) a následné usmernenie v Katastrálnom bulletin) skúmať platnosť odstúpenia od kúpnej zmluvy a teda akákoľvek listina, a to aj taká ktorá je zjavne neplatným právnym úkonom a možno dokonca ani nemá náležitosti právneho úkonu, môže byť podkladom pre zápis zmeny vlastníctva záznamom, pričom stačí aby sa druhý účastník právneho vzťahu, hoci aj zapísaný na liste vlastníctva, nevyjadril v stanovenej lehote.

4.V posudzovanom prípade, je však podľa súdu prvej inštancie zrejmé čo má žalobca touto žalobou v úmysle dosiahnuť a súd môže jeho nárok pretransformovať do takej podoby, aby bol aj procesne prípustný. V opačnom prípade, by súd odňal žalobcovi možnosť domáhať sa súdnej ochrany. Platnosť/ neplatnosť odstúpenia žalovanej od kúpnej zmluvy by sa stala prakticky nepreskúmateľnou, keďže súd by ju z procesného hľadiska nemohol meritórne prejednať ako žalobu podľa § 137 písm. d) CSP a správny orgán, by ju tiež neposudzoval nakoľko sa na to necíti oprávnený.

5.Súd prvej inštancie tu čiastkovo uzavrel, že pri posudzovaní procesnej prípustnosti žaloby vychádzal z toho, že § 137 CSP prostredníctvom slova „najmä“ vyjadruje to, že výpočet toho, čoho sa možno žalobou domáhať je len demonštratívny. Predmetné ustanovenie je potrebné vnímať v úzkej spojitosti s § 3 CSP, podľa ktorého súdy prejednávajú a rozhodujú súkromnoprávne spory a iné súkromnoprávne veci, ak ich podľa zákona neprejednávajú a nerozhodujú iné orgány. Pokiaľ teda vychádzajúc zo záverov rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 6Sžo/229/2010 (R 81/2014), nie je správny orgán oprávnený posudzovať úkon odstúpenia od nadobúdacieho titulu (kúpnej zmluvy), je takýmto orgánom súd. Ten je potom povinný postupovať tak, aby strane sporu neodňal možnosť domáhať sa súdnej ochrany. V kontexte uvedeného je možné žalobu považovať aj ako určitý druh určovacej žaloby (§ 137 písm. c) CSP, na základe ktorej súd zistí, či tu právo vykonať nejaký právny úkon je, resp. bolo. Preto dospel k záveru, že naliehavý právny záujem žalobcu existuje. Odstúpením od zmluvy jednou zmluvnou stranou a dôjdením tohto prejavu vôle adresátovi, sa zmluva zrušuje od počiatku. Nakoľko žalovaná odstúpila od kúpnej zmluvy z 6.3.2020 v priebehu vkladového konania, stalo sa právne postavenie žalobcu neistým, a to o to viac, že v prevádzaných nehnuteľnostiach býva so svojou rodinou, prevádzkuje tam svoje podnikanie a za prevádzané nehnuteľnosti už zaplatil kúpnu cenu. V danom prípade naliehavý právny záujem ani nebolo potrebné preukazovať, nakoľko možnosť podať žalobu podľa § 137 c) CSP vyplýva aj z osobitného predpisu, ktorým je § 31a písm. c) katastrálneho zákona, ktorý predpokladá, že účastník katastrálneho konania na výzvu správneho orgánu predloží verejnú listinu alebo inú listinu, ktorá potvrdzuje právo k nehnuteľnosti.

6.Následne, pokiaľ ide o samotné posúdenie veci, okresný súd skutkovo ustálil, že žalovaná s manželom ako predávajúci rokovali so žalobcom ako kupujúcim o predaji prevádzaných nehnuteľností od septembra 2019, t.j. niekoľko mesiacov. Aj iniciatíva na predaj prevádzaných nehnuteľností prišla zo strany predávajúcich. Kúpa mala byť zrealizovaná do konca roka 2019, avšak financujúca banka požadovala od žalobcu daňové priznanie, a z daného dôvodu sa kúpa prevádzaných nehnuteľností presunula na rok 2020. Práve manžel žalovanej dal v septembri 2019 vypracovať znalecký posudok za účelom stanovenia všeobecnej hodnoty prevádzaných nehnuteľností za účelom realizácie hypotekárneho obchodu a zriadenia záložného práva. Všeobecná hodnota prevádzaných nehnuteľností podľa uvedeného znaleckého posudku bola stanovená na 158.000 eur. Žalobca zároveň od jesene 2019 začal so súhlasom žalovanej a jej manžela s rekonštrukciou druhého podlažia kupovanej stavby. Prvý návrh kúpnej zmluvy vypracoval opäť manžel žalovanej a otec manželky žalobcu (G. I.). Uvedený návrh kúpnej zmluvy však nebol akceptovateľný pre financujúcu banku a žalobca dal vypracovať prostredníctvom hypotekárnej poradkyne a ich právničky návrh kúpnej zmluvy, ktorý sa v konečnom dôsledku aj podpisoval. Kúpna zmluva bola uzatvorená dňa 6.3.2020, návrh na vklad bol na Okresnom úrade Tvrdosín, katastrálnom odbore, podaný dňa 10.3.2020 a dodatok č. 1 k návrhu na vklad bol podaný 13.3.2020. Na základe kúpnej zmluvy boli predávané prevádzané nehnuteľnosti za kúpnu cenu 166.000 eur. Kúpna cena pozostávala z dvoch častí, prvú časť kúpnej ceny vo výške 27.000 eur mala byť zaplatená z vlastných zdrojov žalobcu a druhá časť kúpnej ceny vo výške 139.000 eur mala byť zaplatená z prostriedkov hypotekárneho úveru. Kúpna cena bola zaplatená. Predávajúci zároveň s podpisom kúpnej zmluvy podpísali aj záložnú zmluvu s financujúcou bankou na prevádzané nehnuteľností, na základe ktorej bolo zriadené záložné právo, ktoré vzniklo jeho vkladom do katastra nehnuteľností pod V 482/2020 zo dňa 29.05.2020.

7.Manželovi žalovanej diagnostikovali zhubný melanóm v roku 2017, jeho zdravotný stav sa výraznejšie zhoršil v marci 2020. Manžel žalovanej zomrel dňa XX.XX.XXXX. Jediným právnym nástupcom po manželovi žalovanej je žalovaná samotná. Žalovaná doručila dňa 07.09.2020 žalobcovi odstúpenie od

kúpnej zmluvy zo dňa 04.09.2020. Ako dôvod odstúpenia od kúpnej zmluvy uviedla, že kúpnu zmluvu spolu s manželom podpísali v tiesni, nakoľko v čase podpísania kúpnej zmluvy bol manžel chorý, absolvoval náročnú liečbu a predmet prevodu uvedený v kúpnej zmluve (prevádzané nehnuteľnosti) nezodpovedal skutočnému premetu kúpy.

8.V rámci právneho posúdenia súd prvej inštancie východiskovo konštatoval, že zmluvná strana, pokiaľ nie je v zmluve alebo zákone uvedené inak, má právo od zmluvy odstúpiť, ak túto zmluvu uzavrela v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok (§ 49 Občianskeho zákonníka).

9.Ohľadom splnenia týchto podmienok bolo dôkazné bremeno na strane žalovanej a nakoľko ho žalovaná v tomto konaní neuniesla, nebola v tomto konaní úspešná. Tieseň mala byť podľa žalovanej vyvolaná tým, že jej manžel bol vážne chorý, jeho zdravotný stav sa rapídne zhoršil, nemohol chodiť a podstupoval náročnú onkologickú liečbu v dôsledku čoho bola aj ona v zlom psychickom rozpoložení a za takýchto okolností žalobca zorganizoval podpisovanie kúpnej zmluvy, návrhu na vklad ako aj záložnej zmluvy počas presunu manžela žalovanej z nemocnice v Dolnom Kubíne do nemocnice v Žiline na kapote auta, resp. v aute pred notárskym úradom v Dolnom Kubíne.

10.Danú situáciu však okresný súd nepovažoval za konanie v tiesni z nasledujúcich dôvodov. O predaji nehnuteľností zmluvné strany jednali už od septembra 2019, nešlo teda o náhly krok. Samotný manžel žalovanej dal ešte v septembri 2019 vyhotoviť za týmto účelom znalecký posudok na ohodnotenie všetkých prevádzaných nehnuteľností. Okrem iného aj na základe tohto znaleckého posudku si potom žalovaný požiadal o hypotekárny úver, ktorý mu bol vo financujúcej banke aj schválený. Žalovaná a jej manžel teda už v čase niekoľko mesiacov pred uzatvorením kúpnej zmluvy akceptovali fakt, že prevádzané nehnuteľnosti ako celok budú zabezpečovať budúcu pohľadávku financujúcej banky z hypotekárneho úveru.

11.Je nelogické a žalovaná to ani nikdy netvrdila, že by predávajúci súhlasili s tým, aby aj časť pozemku CKN parc. č. 567, o ktorej žalovaná tvrdí, že nemala byť predmetom predaja, zabezpečovala do budúcnosti úver žalobcu. Vo vzťahu k okolnostiam podpisovania zmlúv je dôležité uviesť, že prvý zaznamenaný prípad COVID-19 na Slovensku sa vyskytol dňa 6.3.2020 (v Česku 1.3.2020, v Poľsku 4.3.2020, v Maďarsku 4.3.2020). Z hľadiska postupov uzatvárania zmlúv do februára 2020 nemožno síce skutočne spôsob podpisovania zmlúv o prevode nehnuteľností na kapote auta považovať za štandardný postup, od marca 2020 však museli akékoľvek dovtedajšie zvyklosti ustúpiť epidemickej situácii. Z hľadiska vtedajšej situácie preto išlo o plne akceptovateľný a v daných dňoch aj vyžadovaný spôsob uzatvárania zmlúv. Uvedený spôsob podpisovania znižoval možnosť prenosu ochorenia. V daných dňoch a týždňoch bol všeobecný strach a obavy zo šírenia novej nepoznanej choroby a bolo potrebné minimalizovať kontakt medzi osobami z rôznych domácností.

12.Nebolo sporné, že zmluvy boli podpisované pred notárskym úradom, že pracovníčka notára oprávnená na osvedčovanie podpisov prišla k autu, kde sa nachádzali žalovaná, jej manžel a žalobca a následne podpisy osvedčila. Navyše manžel žalovanej nemohol v tom čase chodiť, a aj z tohto hľadiska bol pre neho tento spôsobom podpisovania vhodnejší. Napriek tomu, že zdravotný stav manžela žalovanej sa výrazne zhoršil v marci 2020, nemalo takéto zhoršenie jeho stavu taký vplyv na jeho vnímanie, aby nevedel posúdiť čo podpisuje, nakoľko ako je zrejmé manžel žalovanej aj neskôr komunikoval so stranami sporu ohľadom realizovania predaja prevádzaných nehnuteľností. Žalovaná bezpochyby zažívala kvôli chorobe manžela psychicky ťažké obdobie života a s tým spojený stres. Toto obdobie však trvalo niekoľko mesiacov, nemožno preto len z tejto skutočnosti usudzovať, že všetky jej právne úkony urobené v tomto období boli vykonané v tiesni.

13.Opísané skutočnosti teda nezakladali možnosť konštatovať, že kúpna zmluva bola podpísaná v tiesni. Pre úspešné uplatnenie § 49 Občianskeho zákonníka je totiž potrebné, aby tieseň bola pohnútkou k vykonaniu prejavu vôle. Choroba manžela žalovanej a jej zlé psychické rozpoloženie, neboli takýmto spúšťačom konania, ktorý by ich viedol k uzatvoreniu kúpnej zmluvy. Uzatvorenie kúpnej zmluvy bolo len zavŕšením niekoľko mesiacov trvajúceho procesu predaja prevádzaných nehnuteľností.

14.Za zásadnú súd považuje aj tú skutočnosť, že žalovaná vo svojom výsluchu uviedla, že o predaj prevádzaných nehnuteľností sa vôbec nezaujímal, nakoľko celý predaj zastrešoval jej manžel a podpísala to čo jej predložili. To znamená, že vo vzťahu k zmluvám a ich uzatvoreniu nemala žiadne výhrady a zároveň k nim nemala žiadny vôľový postoj. Žalovaná sa preto ani nemohla vo vzťahu k uzatváraným zmluvám dostať do tiesne, nakoľko tie z jej pohľadu v tom čase nemali vôbec súvis s jej ťaživou psychickou situáciou.

15.Násleň, pokiaľ ide o nápadne nevýhodné podmienky, tie nastávajú vtedy, ak ide o evidentný nepomer vzájomne poskytnutých plnení alebo o očividnú nevýhodnosť nejakých ďalších podmienok. To predpokladá, že druhému účastníkovi zmluvy nevýhodnosť podmienok musela byť zrejmä.

16.Vzhľadom k tomu, že kúpna cena bola medzi stranami dohodnutá už dlho pred uzatvorením kúpnej zmluvy, že takto dohodnutá kúpna cena bola vyššia ako znaleckým posudkom určená všeobecná hodnota prevádzaných nehnuteľností a že v kúpnej zmluve sa nenachádzajú žiadne nápadne nevýhodné podmienky pre jednu či druhú zmluvnú stranu, však nemožno podľa okresného súdu v danom prípade hovoriť o nápadne nevýhodných podmienkach kúpnej zmluvy. To, že popri založení prevádzaných nehnuteľností museli ešte rodičia manželky žalobcu založiť aj svoje nehnuteľnosti, svedčí tiež o tom, že hodnota prevádzaných nehnuteľností nebola výrazne vyššia ako kúpna cena za ne. Ak za nevýhodnosť podmienok považovala žalovaná miesto a čas uzatvorenia kúpnej zmluvy, súd odkázal na posúdenie týchto skutočností v rámci skorších úvah o absencii tiesne.

17.Žalovaná neobjasnila, akú časť pozemku CKN parc. č. 567 nemala v úmysle predávať. Túto časť opísala len ako časť pozemku CKN parc. č. 567 nachádzajúcu sa pod prístavbou. Zo zápisu v katastrí nehnuteľností vyplýva, že pozemok CKN parc. č. 567 má výmeru 185 m<sup>2</sup>. Zo znaleckého posudku vyplýva, že ohodnocovaná stavba s.č. XXX, a teda nesporne prevádzaná stavba, má zastavanú plochu 173,74 m<sup>2</sup>.

18.Súdu teda nebolo zrejmé a žalovaná takéto vysvetlenie ani neposkytla, kde na zvyšných 11 m<sup>2</sup> majú byť postavené prístavba a v nej dve garsónky. Nelogickým v tvrdeniach žalovanej bola aj tá skutočnosť, prečo sa nedovoľavala aj neplatnosti kúpnej zmluvy aj vo vzťahu k prístavbe. Obdobne nijakým spôsobom neuviedla, ako by mal byť riešený prístup k podľa nej neprevádzanej časti pozemku CKN parc. č. 567 a prístavbe. Jediný prístup k uvedenej časti pozemku a garsónkam tvorí pozemok CKN parc. č. 566/1, ktorý bol tiež prevádzaný na žalobcu a žalovaná vo vzťahu k jeho prevodu nikdy žiadne výhrady nevyslovila. Konanie žalovanej v tomto smere nemá z pohľadu súdu logické vysvetlenie a jej tvrdenia, že predmetom prevodu nemali byť niektoré časti prevádzaných nehnuteľností, tak súd vyhodnotil ako účelové.

19.Podľa žalovanej existovala ústna dohoda, podľa ktorej mal žalobca geometrickým plánom odčleniť od pozemku CKN parc. č. 567 tú časť, ktorej prevod žalovaná namietala. Žalovaná a jej manžel ako vlastníci pozemku CKN parc. č. 567 však nijako žalobcu na tieto úkony nesplnomocnili. Žalobca ako nevlastník tak ani žiadne úkony v tomto smere vykonať nemohol. Okresný súd preto opäť poukázal na nelogickosť, keď uvedeným geometrickým plánom mala byť vyňatá z predaja len časť pozemku CKN parc. č. 567, ale nijakým spôsobom sa ani podľa tvrdení žalovanej v predzmluvných rokovaniach neriešila prístavba, ktorá by mala na tejto časti pozemku CKN parc. č. 567 stáť.

20.Pokiaľ žalovaná poukázala na spôsob zaplatenia kúpnej ceny, t.j. najmä na to, že časť prvej časti kúpnej ceny vo výške 20.000 eur mala previesť žalobcovi a ten následne na účet žalovanej a manžela tieto peniaze previedol späť a tým preukázal zaplatenie časti prvej časti kúpnej ceny, tak samotná žalovaná vo svojom výsluchu uviedla, že tieto peniaze žalobcovi požičala. Išlo preto z právneho hľadiska o pôžičku. To, že časť kúpnej ceny žalobca zaplatil z tejto pôžičky neznamená, že žalobca nezaplatil celú kúpnu cenu. Poskytnutie týchto peňažných prostriedkov však žalobca rozporoval, avšak nakoľko predmetom tohto konania nebola skutočnosť zaplatenia celej kúpnej ceny a tým aj platnosť kúpnej zmluvy, súd uvedené ďalej neskúmal a zdôraznil, že celkovo obrana žalovanej vo viacerých aspektoch smerovala skôr k preukázaniu neplatnosti kúpnej zmluvy.

21.Dôveryhodnosť vyjadrení žalovanej bola podľa súdu prvej inštancie spochybnená aj niekoľkými ďalšími skutočnosťami. Vo svojom vyjadrení k žalobe uviedla, že žalobca dňa 10.6.2020 za účelom podpisu zmlúv „dokonca vycestoval“ za žalovanou a jej manželom do Dolného Kubína, kde bol manžel žalovanej dňa 6.3.2020 hospitalizovaný a „vystihol čas“ jeho prevozu do Žiliny. Z jej výsluchu a predložených listín však vyplynulo, že manžel žalovanej bol v Dolnom Kubíne hospitalizovaný do 6.3.2020, následne ho žalovaná a žalobca spoločne previezli do Žiliny. Keby aj išlo o chybu v písaní dátumu, z výsluchov strán bolo nesporné, že žalobca a žalovaná na automobile, ktorý patril žalovanej a jej manželovi a ktorý riadil žalobca, dňa 6.3.2020 spoločne prišli za manželom žalovanej do nemocnice v Dolnom Kubíne, následne podpísali zmluvy a následne pokračovali do Žiliny. Žalovaná vo vyjadrení tiež uviedla, že dodatok č. 1 k návrhu na vklad, ktorým sa odstraňovali chyby v návrhu na vklad, podpísali zmluvné strany na naliehanie jej manžela, vo výsluchu potom uviedla, že o chybe v návrhu na vklad sa dozvedela od katastra (hoci dodatok č. 1 podpisovala) a tiež uviedla, že kataster vyzval zmluvné strany na opravu návrhu na vklad. Z listinných dôkazov však vyplýva, že návrh na vklad bol podaný dňa 10.3.2020 a dodatok č. 1 k návrhu na vklad bol podaný 13.3.2020. Vzhľadom na vyťaženosť

katastrálneho odboru Okresného úradu Tvrdošín, ktorá je súdu známa z jeho úradnej činnosti, je značne nepravdepodobné, aby o ňom začali rozhodovať hneď v prvých troch dňoch po jeho podaní a následne od 13.3.2020 do 17.9.2020 (cca 6 mesiacov) o ňom nekonali. Oveľa dôveryhodnejšie znie vysvetlenie žalobcu, že chybu si všimli pri zasielaní skenov dokumentov financujúcej banke a následne všetky zmluvné strany (aj žalovaná) dodatok vypodpisovali.

22.Okresný súd, zhrnúc prezentované úvahy vyslovil, že žalovaná nemala právo platne odstúpiť od kúpnej zmluvy, nakoľko neboli splnené predpoklady pre možnosť takéhoto odstúpenia a zároveň nemohla ani platne odstúpiť od tejto kúpnej zmluvy, nakoľko ju považuje za neplatnú.

23.Doplnil, že nevykonal ďalšie stranami navrhované dôkazy, nakoľko ich považoval za nadbytočné. Osobami, ktoré bezprostredne vnímali okolnosti predaja prevádzaných nehnuteľností boli predovšetkým zmluvné strany kúpnej zmluvy, ostatné osoby mohli vnímať vôľu zmluvných strán len sprostredkované a to cez vyjadrenia a konanie zmluvných strán.

24.Nakoľko bol žalobca z procesného hľadiska úspešný v celom rozsahu uplatneného nároku, okresný súd zaviazal žalovanú k náhrade trov súdneho konania vo výške 100 %.

25.Proti tomuto rozsudku podala odvolanie žalovaná a domáhala sa jeho zmeny v podobe zamietnutia.

26.Pripustila, že spolu so svojím nebohým manželom W. Z. ešte za jeho života rokovali spolu so žalobcom o odpredaji nehnuteľností, avšak bez neskoľaudovanej stavby označenej ako prístavba na KNC 567/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 39 m<sup>2</sup>. Počas rokovaní boli sporové strany jednoznačne dohodnuté, že predmetom prevodu nebude časť pozemku KNC 567, dnes označená ako KNC 567/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 69 m<sup>2</sup>, a ani doteraz neskoľaudovaná samostatná stavba povolená na základe stavebného povolenia stavebného úradu Mesta G. č.j. 2009/01541-T zo dňa 27.7.2009. Stavba je síce v stavebnom povolení označená ako prístavba rod. domu č.s. XXX, v skutočnosti sa však jedná o samostatnú stavbu - polyfunkčný objekt s obchodným priestorom na prízemí a dvoma apartmánmi na horných podlažiach. Obsah nakoniec za hektických okolností podpísanej kúpnej zmluvy dňa 6.3.2020 nezodpovedá predzmluvným dojednaniám a ani nie je prejavom vôle zmluvných strán a to minimálne na strane predávajúcich. To, že sa musel vyhotovovať dodatok ku kúpnej zmluve svedčí o tom, že obsah zmluvy nebol ani prejavom skutočnej vôle nadobúdateľa a teda spísanie listiny dňa 6.3.2020 bolo „šité horúcou ihlou“.

27.Rokovania medzi zmluvnými stranami prebiehali niekoľko mesiacov a aj za prítomnosti svedkov, ktorých navrhla vypočuť. Navrhnutí svedkovia by sa vedeli vyjadriť k obsahu predzmluvných rokovaní sporových strán ako aj ku zdravotnému stavu jej neb. manžela v čase pred podpisom samotnej zmluvy, keď by vedeli potvrdiť, že W. Z. okrem toho, že sa stal v podstate imobilným, bol nesústredený, mal výpadky komunikácie a pamäte, chvíľami nepoznával ľudí, nevedel sa rozpoznať na svoje meno, ani nemohol hovoriť.

28.V ďalšej časti žalovaná rozsiahlo zopakovala chronológiu vzniku a postupu ochorenia manžela a podpisu zmluvy s dôrazom na okolnosti spôsobujúce časovú a psychickú tieseň, v dôsledku čoho si všimla, že podpísali zmluvu, ktorej obsah nezodpovedal ich vôli až v momente, keď sa žalobca domáhal na Okresnom úrade, katastrálnom odbore zápisu vlastníckeho práva aj ku stavbe „rodinný dom č.s. XXX na KNC 1841/2 a pozemok KNC 1841/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 99 m<sup>2</sup>, ako aj ďalších troch parciel, ktoré nikdy neboli predmetom rokovaní o novej kúpe. Uviedla, že predmetom znaleckého posudku nie je totožná nehnuteľnosť, ktorá nakoniec bola ako predmet prevodu uvedená v kúpnej zmluve. Žalobca pri okolnostiach podpisovania zmluvy zo dňa 6.3.2020 nám zamĺčal skutočnú svoju vôľu získať okrem vopred dohodnutého rozsahu nehnuteľností za dohodnutú cenu 166 tis. eur aj nehnuteľností (neskoľaudovaná stavba s pozemkom pod ňou, druhý rod. dom žalovanej a jej neb. manžela). Toto konanie žalobcu bolo aj v tomto smere v rozpore s dobrými mravmi, ktoré ochranu súdom nemôže požívať. Tieseň bola vyvolaná jednak tým, že ich žalobca dovezol pred notársky úrad podpísať na kapote auta kúpnu zmluvu na hodnotný majetok, pričom jej manžel sa nachádzal v kritickom zdravotnom stave, ktorý mu neumožňoval slobodne uvažovať a nepoznajúc skutočný obsah zmluvy nemohol ani posúdiť jej obsah, ako aj tým, že žalovaná bola traumatizovaná konfrontáciou so zlým a prudko sa zhoršujúcim zdravotným stavom manžela, snažila som sa ho previezť z nemocnice v Dolnom Kubíne do Žiliny a preto na základe nechceného a násilného dovezenia k notárovi na kapote auta kúpnu zmluvu podpísala. Nápadne nevýhodné podmienky sú dané tým, že za pôvodne dohodnutú kúpnu cenu 166.000 eur žalobcovi previedli aj tie nehnuteľnosti, ktoré mu previesť nechceli a na ktorých prevode sa predtým nedohodli. Okrem toho, ak k udalosti došlo 6.3.2020, tak o prvom diagnostikovanom

prípade COVID 19 sa verejnosť dozvedela najskôr až z večerných správ. V čase podpisu zmluvy súdom modelovaný stav neexistoval.

29. Ďalej odvolateľka namietala konštatovanie okresného súdu, že tvrdením o neplatnosti kúpnej zmluvy poprela možnosť od tejto zmluvy odstúpiť, nakoľko možno odstúpiť len od platného právneho úkonu. Súd prvej inštancie však sám k otázke platnosti alebo neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 6.3.2020 postoj vo svojom rozhodnutí nezaujal. Z obsahu vyneseného petitu možno odôvodňovať, že súd považuje kúpnu zmluvu zo dňa 6.3.2020 za platnú, hoci sám z logiky odôvodnenia napadnutého rozsudku vyplýva, že neplatnosť tejto zmluvy pripúšťa. Súd mal teda o platnosti/neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 6.3.2020 rozhodnúť prejudiciálne a toto svoje prejudiciálne rozhodnutie mal dostatočne odôvodniť.

30. Okrem toho žalovaná poukázala na § 49a veta prvá OZ, v zmysle ktorého má omyl konajúceho za následok neplatnosť právneho úkonu vtedy, ak bol podstatný (rozhodujúci pre uskutočnenie právneho úkonu konajúceho), a súčasne za predpokladu, že druhý účastník omyl konajúceho vyvolal. Žalovaná ani jej manžel nemohli mať dostatočnú predstavu a vedomosť o skutočnom obsahu kúpnej zmluvy, ktorej znenie dal žalobca pripraviť a oni ju podpísali s predstavou, že predmetom prevodu sú len nehnuteľnosti, na prevode, ktorých sme boli so žalobcom dohodnutí. Omyl, do ktorého nás žalobca doviedol sa týkal pre nás rozhodujúcej skutočnosti - prevodu neskolaudovanej stavby na pozemku parc. č. KNC 567/2, ktorú nikdy žalobcovi predať nechceli. Omyl je podstatný, lebo sa týka právneho dôvodu a predmetu právneho úkonu ako aj súvisiacich okolnostiach, bez ktorých by k urobeniu právneho úkonu nedošlo. Žalobca ich svojim správaním 6.3.2020 uviedol do omylu a jeho konanie bolo v príčinnej súvislosti so vznikom nášho omylu, pretože konaním žalobcu získali mylnú predstavu o rozhodujúcich skutočnostiach prevodu vlastníctva.

31. Napokon, podľa odvolateľky, pokiaľ OU Tvrdošín katastrálny odbor vyzval žalobcu na podanie žaloby podľa § 137 písm. c) CSP, nemal na mysli žalobu na určenie neplatnosti odstúpenia od zmluvy. V tomto smere je nevyhnutné poukázať na zmenu právnej úpravy, ktorá nastala účinnosťou CSP. U žalôb na určenie právnej skutočnosti podmienila nová právna úprava možnosť ich podania vtedy, ak požadované určenie právnej skutočnosti vyplýva z osobitného predpisu. Podľa novej právnej úpravy nie je možné žalovať neplatnosť právnych úkonov, ak to nevyplýva z osobitného predpisu. Súd musí úkony strán sporu (§470 ods. 2 CSP) posudzovať podľa účinkov a podmienok v znení účinnom v čase ich uskutočnenia, (uznesenie Najvyššieho súdu SR zo N. apríla 2021, sp. zn. 9Cdo/7/2021. Judikatúra ustálila, že žalobca má právny záujem na žiadanom určení, ak by bez tohto určenia bolo ohrozené jeho právo, alebo ak by sa jeho právne postavenie bez takéhoto určenia stalo neistým. Cieľom určovacej žaloby je vydanie rozsudku, výrok ktorého odstraňuje žalobcov u neistotu určení, či tu právo je alebo nie je. V danom spornom prípade naliehavý právny záujem daný nie je, lebo určovacou žalobou sa neodstraňuje spornosť platnosti/neplatnosti kúpnej zmluvy zo dna 6.3.2020, ktorej vecno-právne účinky ešte nenastali

32. V písomnom vyjadrení žalobcu k podanému odvolaniu tento navrhol napadnutý rozsudok potvrdiť.

33. Zdôraznil, že žalovaná v odvolaní účelovo mení svoje tvrdenia a konštruje nové nepravdivé skutkové tvrdenia. Hoci zo stavebného povolenia, na ktoré sa odvoláva žalovaná má byť zrejmé, že ide o prístavbu, stavebné povolenie k odvolaniu nepriložila. Samotná žalovaná pritom opakovane označovala spornú časť nehnuteľnosti ako prístavbu. Táto údajne samostatná stavba nemá ani len samostatné inžinierske siete ani vlastnú prístupovú cestu. Prístup k prístavbe je možný len cez parcelu C-KN č. 566/1, ktorá bola nesporne predmetom prevodu. Sám manžel žalovanej objednal vypracovanie znaleckého posudku, pričom z ohodnotenia nevyučil časť pozemku parc. C-KN č. 567, ani za obdobie niekoľkých mesiacov nevykonal žiadne úkony smerujúce rozdeleniu pozemku. Žalobca so žalovanou a jej manželom nie len rokovali o predaji rodinného domu so súp. č. XXX a príslušných pozemkov, ale povolili žalobcovi aj zrekonštruovať a úplne zariadiť podkrovie rodinného domu už na jeseň 2019. V januári 2020 žalobca dokonca „prevzal“ prevádzku obchodu so záhradkárskymi potrebami od manžela žalovanej, ktorý ho aj dlhodobo uvádzal do prevádzky tohto obchodu, nakoľko manžel žalovanej sa dlhodobo chystal na dôchodok.

34. Podpis samotnej kúpnej zmluvy nebol vôbec „hektický“, ako to opisuje v odvolaní žalovaná. Práve naopak, podpisovanie zmluvy prebiehalo bežne a zmluvné strany podpisom zmluvy len potvrdili dlhodobo prejavovanú vôľu nehnuteľnosti scudziť. Podľa prepúšťacej správy z Dolnooravskej NsP bol manžel žalovanej prepustený do domácej starostlivosti, a teda nešlo o nejaký urgentný presun, ako to naznačuje žalovaná v odvolaní. Z prepúšťacej správy Dolnooravskej NsP ďalej vyplýva, že manžel žalovanej bol „pri vedomí, orientovaný, poloha aktívna, spolupracuje“. Manžel žalovanej bol celkom zrejme hospitalizovaný pre bolesti chrbtice spôsobené onkologickým ochorením.

35. Nepravdivým je i tvrdenie žalovanej, že kúpna zmluva nemala byť prejavom vôle predávajúcich a ani kupujúceho, nakoľko mala údajne vzniknúť potreba uzavrieť dodatok ku kúpnej zmluve. Dodatok však ku kúpnej zmluve nikdy uzatvorený nebol. Dodatok bol uzatvorený k návrhu na vklad, v ktorom právnička nedopatrením uviedla všetky nehnuteľnosti z listu vlastníctva. Samozrejme s takouto chybou v návrhu na vklad vlastníckeho práva by Okresný úrad, katastrálny odbor nikdy vklad vlastníckeho práva nepovolil. Žalovaná sa snaží žalobcu počas celého konania vykresliť ako podvodníka.

36. Ďalšie vykonštruované tvrdenie žalovanej je to, že predzmluvné rokovania prebiehali niekoľko mesiacov za prítomnosti svedkov, ktorých navrhla vypočuť. Žalobca navrhovaných svedkov MUDr. G. a MUDr. B. nepozná, nikdy sa s nimi nestretol a neexistuje ani žiaden racionálny dôvod na to, aby boli prítomní pri predzmluvných rokovaníach. Z lekárskeho správ, ktoré boli vyhotovené v čase hospitalizácie manžela žalovanej je zrejme že, bol hospitalizovaný pre bolesti chrbtice a liečba opioidmi začala až po podpise kúpnej zmluvy. Obdobne lekárske správy predložené žalovanou k odvolaniu boli vyhotovené až po skončení konania na súde prvej inštancie, a teda ide o novoty, ktoré nemožno použiť, nakoľko ich žalovaná mohla vyžiadať a predložiť už v konaní pred súdom prvej inštancie. Práve žalobca našiel manžela žalovanej s bolesťami chrbtice, ktorého aj okamžite previezol k lekárovi a následne do Hornooravskej NsP, odkiaľ bol prevezený do Dolného Kubína. Navyše vozidlo so žalovanou a jej manželom viedol žalobca na žiadosť žalovanej. Nikto nespochybňuje vážne zdravotné ťažkosti manžela žalovanej, avšak keby došlo k takému zhoršeniu zdravotného stavu ako to opisuje žalovaná, nepochybne by manžela žalovanej neprevážal žalobca v obyčajnom motorovom vozidle, ale došlo by k prevozu manžela žalovanej zdravotnou záchrannou službou, ktorá je spôsobilá na takýto prevoz. Žalovaná najskôr vo vyjadreniach tvrdila, že žalobca ich vyhľadal v Dolnom Kubíne, len aby podpísali kúpnu zmluvu, čím nepochybne chcela poukázať na údajné zneužitie situácie. Neskôr žalovaná potvrdila, že vozidlo aj so žalovanou do Dolného Kubína viedol žalobca a následne realizoval aj prevoz do nemocnice v Žiline. Na jednej strane mal mať manžel žalovanej veľké bolesti a na druhej strane mal byť v polobdelom stave. Celkom zrejme ide len o špekulácie žalovanej, ktorá sa po smrti manžela snaží dodatočne zmeniť dohodnuté zmluvné podmienky a snaží sa tvrdiť stav tiesne aj keď s takouto pohnútkou nikdy nekonali. Manžel žalovanej bol prijatý do Dolnooravskej NsP dňa 27.2.2020 a z tejto bol následne prepustený dňa 6.3.2020. Manžel žalovanej tak bol už 8 dní hospitalizovaný a približne 3 roky trpel onkologickým ochorením, preto žalobca popiera, že údajná tieseň spôsobená zhoršeným zdravotným stavom mala byť pohnútkou na podpis kúpnej zmluvy, a to aj s ohľadom na dlhodobu prebiehajúce predzmluvné rokovania, povolenie rekonštrukcie rodinného domu a odovzdanie prevádzky obchodu. Opakovane zdôraznil, že dohoda o oddelení časti pozemku č. 567 nikdy neexistovala a ani manžel žalovanej, ktorý ešte na jeseň 2019 objednal znalecký posudok nekonal tak, aby došlo k oddeleniu prístavby rodinného domu.

37. Taktiež nie je pravdou, že by bol žalobca upozornený katastrom na nezrovnalosti v návrhu na vklad. Žalobca nebol nikdy vyzvaný katastrom na podanie dodatku, pričom nezrovnalosti v návrhu na vklad si všimla manželka žalobcu, keď scanovala listiny pre financujúcu banku. Popierame, že by mal žalobca uviesť žalovanú a jej manžela do omylu. Žalovaná sa vo vyjadrení snaží navodiť mylný dojem, že mala strach, a preto podpísala dodatok k návrhu na vklad. Tvrdenia žalovanej je účelové, žalovaná a jej manžel podpísali záložnú zmluvu, kúpnu zmluvu, návrh na vklad, dodatok k návrhu na vklad, čím opakovane potvrdili svoju vôľu nehnuteľnosti scudziť.

38. K údajnému omylu žalovanej a jej manžela opätovne zopakoval, že žalovaná i jej manžel mali opakovanú možnosť oboznámiť sa s obsahom právneho úkonu a svoju vôľu opakovane potvrdzovali. Argumentácia žalovanej o údajnom omyle je len fabuláciou, ktorou sa žalovaná snaží zvrátiť opakovane prejavenu vôľu.

39. Výška kúpnej ceny uhradená žalobcom za nehnuteľnosti bola viac než primeraná, pričom skutočná hodnota nehnuteľností podľa znaleckého posudku bola dokonca nižšia než kúpna cena, ktorú žalobca uhradil. Podpis kúpnej zmluvy v aute nemožno považovať v žiadnom prípade za nápadne nevýhodnú podmienku. Poprel tvrdenia žalovanej o tom, že by mal žalobca akokoľvek násilne a zo strany žalovanej nechcene doviesť žalovanú a jej manžela pred notársky úrad. Uvedené tvrdenie žalovaná prezentuje po prvý krát a opäť za jediným účelom očierniť osobu žalobcu. Žalovaná uvádza, že súd nevyhodnotil otázku neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 6.3.2020. Platnosť zmluvy však v konaní sporná nikdy nebola a platnosť, resp. neplatnosť žalovaná pred súdom prvej inštancie ani nenamietala. Žalovaná odstúpila od kúpnej zmluvy, a teda považovala ju za platnú. Rovnako na pojednávaní predložila súdu návrh zmluvy o budúcej zmluve, ktorú nútila žalobcu podpísať a ktorej predmetom mal byť prevod prístavby. Takto by žalovaná nekonala keby zmluvu považovala za neplatnú. Údajnú neplatnosť žalovaná argumentuje až v podanom odvolaní. Žalobca rovnako vylučuje, že by akokoľvek konal v rozpore so zákonom alebo

dobrymi mravmi. Prave zalovana kona v rozpore s dobrymi mravmi, a to od doby, co sa snazi dodatočne zmenit' zmluvné podmienky.

40.V následnom vyjadrení žalovaná zotrvala na svojich doterajších stanoviskách a doplnila, že to, že žalobca za jej peniaze vykonával stavebné prestavby v podkroví rodinného domu, na obsahu dohôd nič nemení. Nerozporuje skutočnosť, že žalobca prevádzkuje obchod so záhradkárskymi potrebami, avšak neuviedol, že ho prevádzkuje na základe zmluvy o poskytnutí priestorov uzatvorenej dňa 3.2.2020 a ani to, že už podaním zo dňa 1.2.2022, resp. zo dňa 11.8.2022 ho vyzvala na vypratanie nehnuteľností.

41.Napokon, v poslednom vyjadrení žalobca uviedol, že ak žalovaná tvrdí, že žalobca prevádzkuje obchod so záhradníckymi potrebami na základe zmluvy o poskytnutí priestorov zo dňa 3.2.2020. ide opäť o zavádzajúce tvrdenie, nakoľko táto zmluva mala slúžiť na preukázanie oprávnenia užívať nehnuteľnosť do podpisu kúpnej zmluvy k nehnuteľnostiam. Podľa čl. III. ods. 1. kúpnej zmluvy zo dňa 6.3.2020 „predávajúci uvoľní a odovzdajú predmet kúpy kupujúcemu do 3 dní od úhrady celej dohodnutej kúpnej ceny na bankový účet predávajúcich“. Fakticky však došlo k odovzdaniu nehnuteľnosti do užívania žalobcovi ešte pred podpisom kúpnej zmluvy zo dňa 6.3.2020, keď žalovaná a jej manžel žalobcovi povolili realizovať rekonštrukciu na jeseň 2019. Žalobca je tak plne oprávnený užívať nehnuteľnosti, a teda aj priestory obchodu so záhradkárskymi potrebami. Žalovaná neoprávnené žiada žalobcu, aby priestory so záhradkárskymi potrebami vypratá. Výzva žalovanej zo dňa 11.8.2022 len preukazuje, ako žalovaná neustále vymýšľa nové spôsoby ako žalobcu šikanovať, pričom nikdy ani len nespomenula, že by priestory obchodu nemali byť predmetom prevodu.

42.Krajský súd, ako súd odvolací súd odvolací (§ 34 CSP), po zistení, že odvolanie podala subjektívne legitimitovaná strana sporu (§ 359 CSP), v zákonom stanovenej lehote (§ 362 ods. 1 CSP), vec preskúmal podľa § 379 a § 380 ods. 1 CSP a bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP a contrario za použitia § 219 ods. 3 v spojení s 378 ods. 1 CSP) rozsudok okresného súdu potvrdil podľa § 387 ods. 1 CSP.

43.Primárne, pokiaľ ide o procesný rámec predostretej veci, v podobe námietky prípustnosti zvolenej formy určovacej žaloby, odvolací súd sa stotožňuje s podrobnými a osobitostiam súdnej veci korešpondujúcimi úvahami súdu prvej inštancie (body 2 až 5 tohto odôvodnenia) o vhodnosti žalobcom zvoleného procesného prostriedku. Súčasne platí, že ani okresným súdom realizovaná úprava definitívneho znenia petitu nevybočuje z akceptovateľnej (resp. v zmysle záverov aplikačnej praxe najvyšších súdnych autorít výslovne požadovanej) miery súdneho aktivizmu. Inými slovami, okresný súd správne vyhodnotil, že podstatou predostretej žaloby bolo určenie, že právo na odstúpenie žalovanej prináleží, len ak sú splnené (jeho) podmienky. V tomto kontexte súdom prvej inštancie formulovaný petit obstojí (v žiadnom prípade sa nejedná o rozhodnutie ultra petitum).

44.Naopak, svojou povahou tendenčná a formalistická argumentácia (prehliadajúca fakt, že nenastali vecno-právne účinky kúpnej zmluvy, preto nie je možné žalovať určenie „do vlastníctva“) žalovanej vo vzťahu k demonštratívne výpočtu „druhov“ žalôb (§ 137 CSP) totiž jednak popiera praktický dopad/účinnosť zvolenej žaloby na právne postavenie žalobcu, keď umožnenie zavkladovania prevodu vlastníckeho práva (ako následok vyhovenia takejto žalobe) reálne odstraňuje stav právnej neistoty (čo práve je naplnením požiadavky prípustnosti žaloby vo všeobecnosti) a súčasne nereflektuje ani relevantné doktrinálne úvahy - vid' napr. autorský komentár/výklad: Števček, M. a kol. Civilný sporový poriadok. Komentár. C.H.Beck, 2016, str. 500 - v zmysle ktorých princíp preventívneho charakteru určovacej žaloby nie je možné absolutizovať, za špecifických okolností, osobitne v prípade určovacích žalôb, kde cieľom je dosiahnutie zhody zápisu vo verejnom registri (ako je tomu v konečnom dôsledku i v súdnej veci, kde predostretá žaloba smeruje k umožneniu zavkladovania vlastníckeho práva žalobcu) sa predmetný princíp nemusí vždy uplatniť.

45.Možno preto čiastkovo uzavrieť, že žalobcom zvolená procesná forma náležite/kvalifikovane smeruje k realizácii/ochrane dotknutého hmotného práva.

46.Následne, čo sa týka vyhodnotenia ne/preukázania podmienok existencie/vzniku tiesne a nápadne nevýhodných podmienok, odvolací súd sa v plnom rozsahu (§ 387 ods. 2 CSP) stotožňuje s logickým a dôsledným posúdením nenaplnenia pojmových znakov týchto inštitútov v konkrétnostiach posudzovanej veci okresným súdom a v podrobnostiach na toto (posúdenie) odkazuje (tým je daný širší rozsah citácie dôvodov súdu prvej inštancie, osobitne body 6 až 21 tohto odôvodnenia).

47. Odvolacia argumentácia z tohto aspektu potom predstavuje len opakovanie stanovísk žalovanej, ktoré už boli podrobne vyvrátené súdom prvej inštancie. Len za účelom zdôraznenia vecnej správnosti záverov okresného súdu je vhodné upriamiť pozornosť žalovanej na skutočnosť, že odstúpiť možno iba od zmluvy, ktorá bola platne uzavretá. Ak teda žalovaná považovala kúpnu zmluvu za neplatnú z niektorého zo zákonných dôvodov, napr. pre deficit vôľovej zložky založený na tom, že v kúpnej zmluve mal byť širší rozsah nehnuteľností, než zmluvné strany dojednali (alebo ako to činí aktuálne procesne neprípustným spôsobom - novotami v odvolacom konaní ohľadne omylu), bola by to práve ona, ktorá pristúpila k použitiu procesne nevhodného prostriedku právnej ochrany - odstúpeniu od zmluvy. Pokiaľ žalovaná zdôrazňuje, že niektoré z nehnuteľností tvoriacich obsah kúpnej zmluvy neboli predmetom kontraktačného procesu predchádzajúceho podpisu zmluvy, uvedené (odhliadnuc od skutočnosti, že žalovaná vôbec nereagovala na úvahy súdu prvej inštancie, v zmysle ktorých je nelogické, aby žalovanou označené nehnuteľnosti neboli predmetom kúpy aj z toho dôvodu, že by k nim inak úplne stratila prístup) nebolo v konaní ničím preukázané, naopak, ani z predloženého znaleckého posudku (na ocenenie nehnuteľností, ktorých predaj bol zamýšľaný), vylúčenie/odčlenenie žiadnych nehnuteľností nevyplýva. Omyl v návrhu na vklad (nie v obsahu kúpnej zmluvy) je z tohto pohľadu irelevantný, keďže predmetom zápisu vecných práv je obsah kúpnej zmluvy, nie obsah návrhu na vklad. Okolnostiam súdnej veci preto zodpovedá, že predaj nehnuteľností bol dlhodobo pripravovaný, v zásadnej miere iniciovaný a vedený práve zo strany manžela žalovanej a žiadny deficit v procese uzavretia kontraktačného procesu nebol preukázaný/zistený. Napokon, spôsobom zodpovedajúcim procesnej úprave sa súd prvej inštancie vysporiadal aj s požiadavkou na doplnenie dokazovania, keď vyhodnotil, že s ohľadom na určujúce závery o zmluvnom procese by výsluch navrhovaných svedkov bol nadbytočný.

48. Zhrnúc opísané, krajský súd dospel k záveru, že v konaní nebolo zistené žiadne okolnosti objektivizujúce záver o danosti podmienok pre odstúpenie žalovanej od kúpnej zmluvy pre tieseň, resp. nápadne nevýhodných podmienok, čo viedlo k potvrdeniu meritórneho výroku.

49. Žalovaná síce podala odvolanie „proti celému rozsudku“, avšak vo vzťahu k výroku o trovách prvoinštančného konania len v súvislosti s namietanou správnosťou rozhodnutia/výroku I. vo veci samej; žiadnu argumentáciu osobitne sa vzťahujúcu k trovám konania nepredložil. Vzhľadom na potvrdenie napadnutého rozsudku vo veci samej krajský súd ho potvrdil aj v od neho závislom rozhodnutí o trovách prvoinštančného konania. Okresný súd náležite aplikoval zásadu úspechu v spore v zmysle ust. § 255 ods. 1 CSP.

50. O trovách odvolacieho konania rozhodol krajský súd podľa § 255 ods. 1 v spojení s § 396 ods. 1 CSP. Odvolateľka - žalovaná nebola v tomto štádiu konania (vôbec) úspešná, preto žalobcovi vznikol voči nej nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu. O konkrétnej výške týchto trov rozhodne súd prvej inštancie v zmysle § 262 ods. 2 v spojení s § 251 CSP.

51. Toto rozhodnutie krajského súdu bolo prijaté hlasovaním senátu v pomere hlasov 3:0.

#### **Poučenie:**

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.

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). Dovolanie možno odôvodniť iba tým, že v konaní došlo k niektorej z uvedených väd. Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie, v čom spočíva táto vada.

Dovolací dôvod nemožno vymedziť tak, že dovolateľ poukáže na svoje podania pred súdom prvej inštancie alebo pred odvolacím súdom. Dovolacie dôvody možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie dovolania. V dovolaní nemožno uplatňovať nové prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany okrem skutočností a dôkazov na preukázanie prípustnosti a včasnosti podaného dovolania.

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.

Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde.

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom. Povinnosť zastúpenia advokátom neplatí v prípadoch uvedených v § 429 ods. 2 CSP.