

Súd: Okresný súd Levice
Spisová značka: 7C/119/2010
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6410206484
Dátum vydania rozhodnutia: 13. 02. 2013
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Gertrúda Rennerová
ECLI: ECLI:SK:OSLV:2013:6410206484.12

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Levice v konaní pred sudkyňou JUDr. Gertrúdou Rennerovou v právnej veci navrhovateľa : F. V. H., G. S. V. Š. XXX/XX X., zast. Advokátskou kanceláriou JUDr. Eva Hladká, so sídlom R? ntgenova 8 Bratislava, proti odporcom : v 1. rade S. H. J. XX.XX.XXXX, G. S. V. Š. J. X X., v 2. rade D. I. J. XX.XX.XXXX, G. H. S. XXXX/XX X., zast. Mgr. Petrom Nyúloom, advokátom Advokátskej kancelárie so sídlom kpt. Jaroša 4 Levice, v 3. rade Z. J. M. J. XX.XX.XXXX, G. Č. M. XX/XX Y. - X., o neplatnosť odstúpenia od zmluvy, takto

rozhodol:

U r č u j e sa, že odstúpenie Z. N. J. XX.XX.XXXX, L. XX.XX.XXXX od kúpnej zmluvy uzavretej 08.01.2010 medzi navrhovateľom ako kupujúcim a Z. N. ako predávajúcim, predmetom ktorej boli nehnuteľnosti k. ú. E. Q. obec Ž. J. E. parcely registra „D.“, č. X. XXXX ako parc. č. XXXX lesné pozemky o výmere 194135 m², parc. č. XXXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 2883 m², parc. č. XXXX/XX zastavané plochy a nádvoria o výmere 176 m², parc. č. XXXX/XX zastavané plochy a nádvoria o výmere 211 m², parc. č. XXXX/XX zastavané plochy a nádvoria o výmere 194 m², parc. č. XXXX/XX zastavané plochy a nádvoria o výmere 189 m², parc. č. XXXX/XX zastavané plochy a nádvoria o výmere 178 m², parc. č. XXXX/XX zastavané plochy a nádvoria o výmere 206 m², parc. č. XXXX trvalé trávne porasty o výmere XX XXX m², parc. č. XXXX trvalé trávne porasty o výmere 20 776 m² a parc. č. XXXX lesné pozemky o výmere 1 976 737 m² na mene Z. N. v spoluvlastníckom podiele 11/128 - in písomne dňa 17.03.2010, 06.05.2011 a 21.06.2011 číslo J. XXX/XXXX, J. XXXXX/XXXX, J. XXXXX/XXXX je neplatné.

Navrhovateľovi sa náhrada trov konania nepriznáva.

odôvodnenie:

V návrhu podanom 07.06.2010 na tunajší súd sa navrhovateľ domáhal určenia neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy uzavretej s právnym predchodcom odporcov Z. N. O. XX.XX.XXXX, predmetom ktorej boli nehnuteľnosti k. ú. E. Q. vedené v Správe katastra Ž. J. E. J. X. XXXX K. Č. XXXX lesné pozemky o výmere 194 135 m², parc. č. XXXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 2 883 m², parc. č. XXXX/XX zastavané plochy a nádvoria o výmere 176 m², parc. č. XXXX/XX zastavané plochy a nádvoria o výmere 211 m², parc. č. XXXX/XX zastavané plochy a nádvoria

o výmere 194 m², parc. č. XXXX/XX zastavané plochy a nádvoria o výmere 189 m², parc. č. XXXX/XX zastavané plochy a nádvoria o výmere 178 m², parc. č. XXXX/XX zastavané plochy a nádvoria o výmere 206 m², parc. č. XXXX trvalé trávne porasty o výmere 18 372 m², parc. č. XXXX trvalé trávne porasty o výmere 20 776 m² a parc. č. XXXX lesné pozemky o výmere 1 976 737 m² na mene Z. N. v spoluvlastníckom podiele 11/128 - in.

Okresný súd Levice postúpil po príslušnosti vec na Okresný súd Žiar nad Hronom. Najvyšší súd Slovenskej republiky uznesením z 22.09.2010 č. k. 3Ndc 19/2010 prikázal vec Okresnému súdu Levice.

Odporca Z. N. L. XX.XX.XXXX (XXD/XXX/XXXX), jeho manželka S. N. L. XX.XX.XXXX (XXD/XXX/XXXX). Dedičmi po poručiteľoch sú odporcovia v 1. až 3. rade. V dôsledku univerzálnej sukcesie sa stali účastníkmi konania na strane pasívne legitimovaného účastníka.

Súd uznesením z 22.05.2012 č. k. 7C/119/2010 - 151 prerušil konanie do ukončenia dedičského konania. Z doterajšieho priebehu dedičského konania je zrejmé, že medzi dedičmi je spor o predmet dedičstva, keď odporkyňa v 1. rade, ako jedna zo zákonných dedičov namietla, že nehnuteľnosť č. X. XXXX k. ú. E. Q. nepatrí do dedičstva. Súd preto pokračoval v tomto konaní.

Navrhovateľ prostredníctvom svojho právneho zástupcu navrhol písomne dňa 23.01.2013 zmenu petitu návrhu a žiadal určiť, že odstúpenia od kúpnej zmluvy, doručené dňa 19.03.2010 na Správu katastra Žiar nad Hronom, doručené navrhovateľovi dňa 06.05.2011 a dňa 22.06.2011 spísané vo forme notárskej zápisnice dňa 21.06.2011 č. J. XXX/XXXX, J. XXXXX/XXXX, J. XXXXX/XXXX sú neplatné. Súd pripustil zmenu petitu návrhu podľa § 95 O. s. p., keďže výsledky doterajšieho konania môžu byť podkladom pre ďalšie konanie a aj rozhodnutie vo veci samej.

Navrhovateľ v návrhu a na pojednávaní uviedol, že právny predchodca odporcov Z. N. mu predmetné pozemky sľúbil, následne si on sám ešte v roku 2008 zadovážil všetky výpisy z katastra nehnuteľnosti a dňa 08.01.2010 bola spísaná kúpna zmluva, ktorá bola účastníkmi riadne podpísaná a podpisy overené. V období, keď bol daný návrh na správu katastra o vklad vlastníckeho práva navrhovateľa k nehnuteľnosti odporca v liste adresovanom správe katastra uviedol, že konal v omyle. Následne správa katastra najprv zastavila a po podaní návrhu k súdu konanie o vklad vlastníckeho práva prerušila. Odstúpenie od zmluvy adresované správe katastra je neúčinné, nakoľko doposiaľ nebolo riadne doručené navrhovateľovi. Napriek tomu, že správa katastra nemala preukázané, že od zmluvy bolo účinne odstúpené, zastavila konanie o vklad vlastníckeho práva. Právny predchodca odporcov v tom odstúpení tvrdil, že od zmluvy odstupuje z dôvodu, že konal v omyle, v tiesni a za zrejme nevýhodných podmienok. V prípade však, že by skutočne konal v omyle, zmluva by bola od počiatku neplatná, pričom ale právny predchodca od nej odstupoval. Podpisy na kúpnej zmluve boli riadne overené a právny predchodca si musel byť vedomý, že ide o odlišný proces, ako keď udelil navrhovateľovi plnomocenstvo na schôdzu urbárikov,

kde ho navrhovateľ skutočne zastupoval. Toto plnomocenstvo bolo udelené v roku 2009. Kúpnu cenu navrhovateľ vyplatil, právny predchodca odporcov peniaze prevzal, následne ich navrhovateľovi vrátil. Poručiteľ dal navrhovateľovi na výber, či k prevodu dôjde darom alebo kúpou, navrhovateľ sa rozhodol na kúpnej zmluve z dôvodu, že darovacia zmluva je napadnuteľná. Kúpnu cenu navrhol sám právny predchodca, išlo skôr o symbolickú cenu, keďže k prevodu dochádzalo medzi blízkymi príbuznými, medzi starým otcom a vnukom. Problém vyvstal až vtedy keď si poručiteľ všimol výmery pozemkov a začal tvrdiť, že mu celá výmera nepatrí, lebo to nie je jeho. Pritom si neuvedomil, že predmetom prevodu je len 11/128 - ový spoluvlastnícky podiel. Právny predchodca pred súdom v tomto konaní tvrdí, že on nič nepísal, nepodpísal a nevie o podaniach, teda je zrejmé, že tieto podania on sám

nevyhotovil, ani odstúpenie od zmluvy a že ide o prejavy inej osoby. Svedkom celého procesu uzatvárania kúpnej zmluvy až do jej podpísania bola matka navrhovateľa. Podľa navrhovateľa Z. N. vedel dobre, že podpisuje kúpnu zmluvu a jeho zdravotný stav mu nebránil urobiť tento právny úkon. Vedel v tom čase čítať a písať v takej miere, že dokázal prečítať napísané, listinu podpísal, v znaleckom posudku znalec konštatoval úroveň jeho psychického zdravia.

Odporca Z. N. bol vo veci za svojho života vypočutý. Uviedol, že žiadnu kúpnu zmluvu on s navrhovateľom nespísal a nevedel čo podpisuje. Skutočne bol raz s navrhovateľom v aute na námestí v Leviciach, kde mu dali niečo podpísať. On listinu podpísal v domnení, že podpisuje splnomocnenie pre navrhovateľa na schôdzu urbáriátu. Poprel, že by on vyhotovil listinu o odstúpení od zmluvy z 06.05.2011. Uviedol však, že navrhovateľovi dal pozemky k. ú. E. Q., ktoré zdedil po svojom otcovi, dal

mu ich celé nakoľko vedel, že pre malú výmeru sa nedajú deliť. V zapätí poprel, že by uzatvoril kúpnu zmluvu. Pripustil však, že navrhovateľovi sľúbil pozemky nachádzajúce sa pri Sklených Tepliciach, ale až keď ich zdedí po otcovi. Výmery pozemkov uvádzané v kúpnej zmluve ho priviedli k poznaniu, že ide o iné nehnuteľnosti, než ktoré zdedil po svojom starom otcovi, resp. otcovi. Taktiež poprel, že by mu navrhovateľ vyplatil nejaké peniaze, resp. že by on tieto peniaze vrátil navrhovateľovi.

Odporca ďalej tvrdil, že kúpna zmluva je neplatná, nakoľko v čase jej uzatvárania nevedel čítať nakoľko mal pre vysoký vek slabý zrak. Je teda pochybné, či odporca vedel, čo podpisuje, nakoľko nevidel už ani s okuliarmi. Ak je kúpna zmluva neplatná, nie je možné od takejto zmluvy odstúpiť a tak nie je jasný naliehavý právny záujem na určení neplatnosti odstúpenia od zmluvy. Ďalej poukázal na nepresné označenie nehnuteľnosti v kúpnej zmluve, keď podľa nej parc. č. XXXX/X je v kúpnej zmluve špecifikované ako zastavané plochy a nádvoría, kým podľa zápisu na LV ide o trvalý trávnatý porast. Už len táto nesprávnosť má za následok, že správa katastra nevykoná vklad vlastníckeho práva. Tvrdil, že účastníci uzavreli simulovaný právny úkon, keď nechceli uzatvoriť darovaciu zmluvu, dohodli len symbolickú kúpnu cenu ktorú odporca vrátil navrhovateľovi, teda nešlo o skutočný úmysel niečo predať a zaplatiť za tú kúpnu cenu. Ide o nezhodu prejavu vôle pod sankciou absolútnej neplatnosti právneho úkonu.

Odporkyňa v 1. rade, právna nástupkyňa odporcu Z. N. uviedla, že má vedomosti o tom, že tieto predmetné nehnuteľnosti chcel poručiteľ dať navrhovateľovi. Vo veci bola skôr vypočutá ako svedkyňa a na tej výpovedi zotrvala.

Odporkyňa v 2. rade poukázala na to, že je možné odstupovať len od platnej kúpnej zmluvy, pritom v danom prípade došlo k nezhode vôle s prejavom a to tak zo strany poručiteľa, ktorý nechcel pozemky predávať ale darovať ako aj zo strany navrhovateľa, ktorý sa sám vyjadril, že nechcel od poručiteľa dar, preto pripravil kúpnu zmluvu, pričom právny predchodca odporcov sa vyjadril pred súdom, že on chcel nehnuteľnosti navrhovateľovi a ostatným svojim vnukom darovať. Podľa odporkyne sa navrhovateľ chcel vyhnúť možnosti, že darca bude žiadať o vrátenie daru ak sa obdarovaný správa k nemu alebo k členom jeho rodiny tak, že porušuje dobré mravy. V konaní bolo tiež preukázané, že kúpna cena 150 eur za takú výmeru nehnuteľností nie je všeobecnou trhovou cenou a skutočná cena viacnásobne prevyšuje dohodnutú cenu a z toho dôvodu na túto zmluvu nemožno hľadieť ako na kúpnu zmluvu, pretože išlo o simulovaný právny úkon. Odporkyňa v 1. rade je vo veci

zaujatá, preto s jej výpoveďou odporkyňa v 2. rade nesúhlasí. Právny predchodca vyjadril svoju vôľu odstúpiť od zmluvy pred notárkou a nemožno mať pochybnosti o slobodne a vážne prejavenej vôli. O celej záležitosti sa dozvedela len vtedy, keď jej otec začal dostávať zo súdu písomnosti. Vtedy jej povedal, že spísal s navrhovateľom kúpnu zmluvu a že urobil veľmi zle.

Odporca v 3. rade uviedol, že on o celej veci nič nevie, s rodičmi nebol v kontakte. Vie len to, že po rodičoch ostalo dedičstvo a on je jedným z dedičov.

Ako svedkyňa bola v konaní vypočutá terajšia odporkyňa v 1. rade S. H., navrhovateľova matka. Osvedčila sa, že v roku 2009 dal poručiteľ navrhovateľovi plnú moc na zastupovanie na schôdzi urbariátu, na ktorej sa aj ona zúčastnila, a odkiaľ priniesli pre poručiteľa aj vyplatené dividendy. Najbližšiu nedeľu priviezol navrhovateľ odporcu k nej do bytu, kde ho oboznámili s priebehom schôdze a dali mu dividendy. Právny predchodca sa vyjadril tak, že predmetné pozemky pôjdu na navrhovateľa, aby ich on spravoval. Dohodli sa na prepise pozemkov. Po podpise kúpnej zmluvy prišli obaja k nej domov a poručiteľ prejavil spokojnosť a radosť, že pozemky má navrhovateľ a on ich bude ďalej spravovať. Kúpnu cenu mu navrhovateľ vyplatil, poručiteľ si ich aj prevzal, nechal ich na stole a potom povedal navrhovateľovi že mu ich necháva.

Boli vypočuté pracovníčky Mestského úradu Levice, ktoré overovali podpis Z. N. dňa 08.01.2010. Z výpovedí obidvoch svedkýň vyplynulo, že na tento konkrétny prípad si nepamätajú. Overovanie podpisov vybavujú vždy dve na to určené pracovníčky, ktoré v prípade potreby zájdu aj do domácnosti

občana s overovacou knihou. Pripustili, že k overeniu podpisu môže dôjsť aj na parkovisku. Povinnosťou overovateľov nie je zisťovať, či občan pozná obsah listiny, spravidla sa však najmä starších občanov zvyknú opýtať, či vedia, čo podpisujú. Do overovacej knihy sa musí občan po overení jeho totožnosti pred nimi vlastnoručne podpísať. Znenie overovacej doložky je rozdielne podľa toho, či sa na listine už podpis občana nachádzal pred overením podpisu, alebo sa aj na listinu občan podpisuje pred nimi.

Dokazovaním zistil súd tento skutkový stav :

Právny predchodca odporcov 1. až 3. rade uzavrel dňa 08.01.2010 kúpnu zmluvu, na základe ktorej predal navrhovateľovi nehnuteľnosti k. ú. E. Q. Č.. X. XXXX, parcely registra „D. „, parc. č. XXXX X.esné pozemky o výmere 194 135 m2, parc. č. XXXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 2 883 m2, parc. č. XXXX/XX zastavané plochy a nádvoria o výmere 176 m2, parc. č. XXXX/XX zastavané plochy a nádvoria o výmere 211 m2, parc. č. XXXX/XX zastavané plochy a nádvoria o výmere 194 m2, parc. č. 1047/21 zastavané plochy a nádvoria o výmere 189 m2, parc. č. XXXX/XX zastavané plochy a nádvoria o výmere 178 m2, parc. č. XXXX/XX zastavané plochy a nádvoria o výmere 206 m2, parc. č. XXXX trvalé trávne porasty o výmere 18372 m2, parc. č. XXXX trvalé trávne porasty o výmere 20776 m2, parc. č. XXXX lesné pozemky o výmere 1976737 m2 na mene právneho predchodcu účastníkov Z. N. v podiele 11/128-ín. V odseku 3. kúpnej zmluvy bola dohodnutá kúpna cena 150 eur, ktorú sa navrhovateľ zaviazal vyplatiť v deň podpisu kúpnej zmluvy v hotovosti. Pod bodom 3.3 účastníci zmluvy dohodli, že v prípade, ak nedôjde k vyplateniu kúpnej ceny dohodnutým spôsobom, považuje sa to za podstatné porušenie zmluvy a zakladá právo

predávajúceho na odstúpenie od zmluvy. Podpis predávajúceho Z. N. bol overený dňa 08.01.2010.

Návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podal na Správu katastra Ž. J. E. navrhovateľ dňa 18.01.2010. Vec sa vedie pod sp. zn. I. XX/XXXX. Dňa 19.03.2010 došlo Správe katastra Ž. J. E. podanie Z. N., v ktorom odstúpil od kúpnej zmluvy v zmysle § 49 Občianskeho zákonníka preto, že zmluvu podpísal uvedením do omylu, nakoľko bol presvedčený, že podpisuje splnomocnenie na zastupovanie na členskej schôdzi urbárikov opatovskej hory. V dôsledku toho Správa katastra Ž. J. E. rozhodnutím z 10.05.2010 č. k. I. - XX/XX konanie o návrhu na povolenie vkladu vlastníckeho práva zastavila, v odvolacom konaní Katastrálny úrad v Banskej Bystrici rozhodnutím z 19.07.2010 číslo I. X/XXXX odvolacie konanie prerušil do ukončenia tohto konania. V spise V 53/2010 predloženom správou katastra sa nenachádza doklad o doručení odstúpenia od zmluvy navrhovateľovi. V rozhodnutí z 10.05.2010 konštatuje, že zásielka bola navrhovateľovi doručená uložením na pošte a náhradné doručenie považuje za riadne doručenú zásielku.

Dňa 06.05.2011 na pojednávaní súdu doručil Z. N. navrhovateľovi krátkou cestou odstúpenie od kúpnej zmluvy vyhotovené 06.05.2011. Ako dôvod odstúpenia v podaní uviedol nedodržanie zmluvných podmienok uvedených v bode 3.1 a 3.2 zmluvy, nevyplatenie kúpnej ceny 150 eur. Dňa 22.06.2011 Z. N. doručil navrhovateľovi ďalšie odstúpenie od kúpnej zmluvy spísané formou notárskej zápisnice dňa 21.06.2011 číslo J. XXX/XXXX, J. XXXXX/XXXX, J. XXXXX/XXXX z totožného dôvodu, t. j. nevyplatenia kúpnej ceny.

Nehuteľnosť je vedená v Správe katastra Ž. J. E. na č. X. XXXX H.. Ú.. E. Q., K. V. „. D. „. M. K.. Č.. XXXX lesné pozemky o výmere 194135 m2, parc. č. XXXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 2 883 m2, parc. č. XXXX/XX zastavané plochy a nádvoria o výmere 176 m2, parc. č. XXXX/XX zastavané plochy a nádvoria o výmere

211 m2, parc. č. XXXX/XX zastavané plochy a nádvoria o výmere 194 m2, parc. č. XXXX/XX zastavané plochy a nádvoria o výmere 189 m2, parc. č. XXXX/XX zastavané plochy a nádvoria o výmere 178 m2, parc. č. XXXX/XX zastavané plochy a nádvoria o výmere 206 m2, parc. č. XXXX trvalé trávne porasty o výmere 18372 m2, parc. č. XXXX trvalé trávne porasty o výmere 20776 m2, parc. č. 1050 lesné pozemky o výmere 1976737 m2 na mene právneho predchodcu účastníkov Z. N. v podiele 11/128-ín.

Vzhľadom na vysoký vek Z. N. nariadil súd znalecké dokazovanie znalcom z odboru psychiatrie na posúdenie jeho psychického zdravia. Zo záverov znaleckého posudku číslo 62/2011 z 19.12.2011 vyplýva, že vzhľadom na jeho vek je kognitívna funkcia veľmi dobrá. Prítomná určitá miera sugestibility viac súvisí s jeho senzorickým deficitom a teda určitou odkázanosťou na to, ako sú mu veci podané, vysvetlené. Pri ľahkej kognitívnej poruche so zvýšenou sugestibilitou a súčasne senzorickým deficitom (porucha sluchu, zraku) potrebuje náležité a pravdivé vysvetlenie na to, aby bol schopný rozpoznať svoje konanie a následky svojho konania.

Podľa § 80 písm. c/ O. s. p. návrhom na začatie konania možno uplatniť, aby sa rozhodlo najmä o určení, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem.

Predmetom konania je určenie neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy. Ide o určovaciu žalobu, preto súd predovšetkým skúmal, či je daný naliehavý právny záujem navrhovateľa na takomto určení. Procesným predpokladom úspešnosti určovacej žaloby je existencia naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení. Súd ako predbežnú skúmal otázku, či kúpna zmluva z 08.01.2010 je platná.

Navrhovateľ a právny predchodca odporcov uzatvorili dňa 08.01.2010 kúpnu zmluvu, ktorou nebohý Z. N. navrhovateľovi predal nehnuteľnosť k. ú. E. Q. vedenú v Správe katastra Ž. J. E. na liste vlastníctva XXXX. Kúpna zmluva je uzavretá písomne, nehnuteľnosť riadne identifikovaná, dohodnutá je kúpna cena a spôsob jej vyplatenia a je opatrená podpismi účastníkov zmluvného vzťahu, ktorí sú riadne označení. Obsahuje teda všetky podstatné náležitosti kúpnej zmluvy. Námietka odporcu, že parcela číslo XXXX/X je v kúpnej zmluve nesprávne označená čoho následkom bude odmietnutie vkladu vlastníctva a z toho vyplývajúci nedostatok naliehavého právneho záujmu neobstojí. Je treba predovšetkým vychádzať zo zápisu na liste vlastníctva aký bol v čase, kedy sa kúpna zmluva spisovala, t. j. 08.01.2010. Na liste vlastníctva číslo XXXX z 11.12.2009 je parcela číslo XXXX/X označená ako zastavané plochy a nádvoria o výmere 2883 m², iné označenie tejto parcely sa nachádza až na neskoršom výpise z katastra nehnuteľností. Avšak ani okolnosť, že v kúpnej zmluve je nesprávne identifikovaná parcela číslo 1047/1 ako zastavané plochy a nádvoria, a podľa listu vlastníctva ide o trvalé trávne porasty nerobí zmluvu neurčitou a preto neplatnou, a nespôsobuje absenciu naliehavého právneho záujmu. Naliehavý právny záujem na určení neplatnosti odstúpenia od zmluvy je daný, keďže správa katastra prerušila konanie o vklad vlastníckeho práva navrhovateľa k nehnuteľnosti do ukončenia tohto súdneho konania.

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

Odstúpenie od zmluvy je jednostranný adresovaný právny úkon, ktorý sa stáva účinným tým, že dôjde do dispozičnej sféry adresáta. Od zmluvy možno odstúpiť len ak je to v danom prípade v Občianskom zákonníku pre konkrétny prípad stanovené, alebo účastníkmi dohodnuté. Keďže kúpna zmluva bola uzatvorená písomne, vyžaduje sa písomná forma aj na odstúpenie od zmluvy, ktorá podmienka je v tomto prípade splnená.

Navrhovateľ sa domáhal určenia neplatnosti odstúpenia od zmluvy, ktoré urobil právny predchodca odporcov tromi podaniami. Súd sa zaoberal otázkou, či je naliehavý právny záujem určiť neplatnosť všetkých troch odstúpení, teda podania zo 17.03.2010, ďalej zo 06.05.2011 a urobené notárskou zápisnicou z 21.06.2011, keď uvedenie dôvodov odstúpenia (či už zákonného alebo dohodnutého) neznamena väzanosť týmito dôvodmi a neexistencia dôvodov odstúpenia uvedených v odstúpení nevylučuje platnosť odstúpenia z iných skutočne existujúcich dôvodov (uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 4Cdo 111/ 2008).

V podaní vyhotovenom 17.03.2010 právny predchodca odporcov tvrdí, že konal v omyle podľa § 49 Občianskeho zákonníka (správne § 49a Občianskeho zákonníka), pretože sa domnieval, že

podpisuje splnomocnenie na zastupovanie na schôdzi urbárikov. Omyl vo vôli robí právny úkon relatívne neplatným, neplatnosti sa však musí osoba konajúca v omyle dovolať. V danom prípade jeho prejav vôle nevyvoláva účinky riadneho uplatnenia si

tohto práva na určenie neplatnosti kúpnej zmluvy, keď právny predchodca odporcov sa nedomáhal určenia neplatnosti pred súdom. Predmetom tohto konania nie je určenie neplatnosti kúpnej zmluvy z 08.01.2010.

Nakoľko však pri rozhodovaní o neplatnosti odstúpenia od zmluvy nie je vylúčená platnosť odstúpenia aj z iných dôvodov ako sú uvedené v odstúpení, skúmal súd či Z. N. neuzatvoril zmluvu v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok podľa § 49 Občianskeho zákonníka.

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

V konaní nebolo ničím preukázané, že právny predchodca odporcov uzatváral kúpnu zmluvu v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok. On sám ani netvrdil, že by bol konal za takých podmienok. Súd mal za preukázané, že Z. N. sa rozhodol pozemky previesť na navrhovateľa, dohodli sa uskutočniť to formou kúpnej zmluvy. Svoj podpis overil pred pracovníčkami mestského úradu podpisom do overovacej knihy. Sám právny predchodca pred súdom potvrdil, že navrhovateľovi chcel dať pozemky po starom otcovi, resp. po otcovi. V ďalšom priebehu pojednávania síce poprel skôr tvrdené, respektíve negoval všetko, napríklad aj to, že by on podpísal neskoršie listiny o odstúpení od zmluvy ktoré boli doručené navrhovateľovi 06.05.2011 resp. spísané do notárskej zápisnice. Výsledky dokazovania nepreukázali, že by Z. N. nevedel rozpoznať svoje konanie, nevedel alebo nerozumel právnym dôsledkom tohto konania. Tvrdenie navrhovateľa dosvedčila prv ako

svedkyňa vypočutá S. H., dcéra Z. N.. Táto vypovedala, že právny predchodca sa dohodol na prepise pozemkov, po podpise tejto zmluvy bol spokojný, že pozemky má navrhovateľ, ktorý mu za ne vyplatil kúpnu cenu.

Za tieseň ako reálne existujúci objektívny stav by bolo možné považovať vysoký vek odporcu, ktorý ho mohol obmedziť v slobode rozhodovania a preto súd nariadil súd znalecké dokazovanie na schopnosť odporcu rozpoznať svoje konanie a následky svojho konania. Podľa znalca jeho ľahká kognitívna porucha spočívala najmä v senzorickej deficite, čo má vplyv aj na jeho vnímavosť, ovplyviteľnosť. Rozpoznávaciu schopnosť Z. N. bola aj napriek veku dobrá, ovplyviteľný bol v dôsledku zníženia samostatnosti (nevidí bežné písmo, slabšie počuje). Podľa názoru súdu možno pripustiť, že jeho rozhodnutie predat' nehnuteľnosť navrhovateľovi bolo pozitívne ovplyvnené tým, že išlo o jeho vnuka, čo sa prejavilo vo výške dohodnutej kúpnej ceny. Nebolo však preukázané, že by pre vysoký vek nerozpoznal svoje konanie a jeho následky. Okrem toho znalecký posudok bol podaný po takmer dvoch rokoch od uzatvorenia kúpnej zmluvy a tak možno pripustiť, že za toto obdobie sa skutočne mohol zrak i sluch Z. N. vzhľadom na jeho pokročilý vek zhoršiť, ale jeho konanie nasvedčuje tomu, že dobre vedel o tom, že kúpnu zmluvu uzatvoril, následne totiž od nej odstúpil. S poukazom na výsledok znaleckého dokazovania o dobrom duševnom zdraví Z. N. súd považoval jeho ďalšie výpovede, v ktorých raz úplne poprel akékoľvek svoje úkony a následne tvrdil niečo celkom iné, za účelové. V konečnom dôsledku odstúpil od predmetnej kúpnej zmluvy, čiže v čase uzatvárania kúpnej zmluvy si bol náležite vedomý toho, že takúto zmluvu uzavrel, že urobil takýto právny úkon, od ktorého neskôr odstúpil. Kúpna cena bola účastníkmi zmluvy dohodnutá, pričom žiadny právny predpis nestanovuje najnižšiu alebo najvyššiu možnú výšku kúpnej ceny, ktorá by bola záväzná pri kúpe nehnuteľnosti, ak sú účastníkmi takejto zmluvy občania. Kúpnu zmluvu uzavreli starý otec

s vnukom, a tento blízky príbuzenský vzťah sa s najväčšou pravdepodobnosťou odrazil na výške dohodnutej kúpnej ceny. Splnomocnenie na schôdzu urbárikov udelil Z. N. 01.01.02009 teda podstatne skôr, než došlo k uzavretiu kúpnej zmluvy. Od udelenia plnej moci prešiel rok, preto len ťažko sa mohol domnievať, že podpisuje plnú moc na schôdzu.

Z uvedeného je možné urobiť právny záver, že právny predchodca odporcov uzatvoril kúpnu zmluvu síce v pokročilom veku svojho života, avšak v takom duševnom zdraví, že vysoký vek nijak neovplyvnil jeho rozhodovaciu a rozpoznávaciu schopnosť.

V ďalšom podaní právny predchodca odporcov odstúpil od zmluvy dňa 06.05.2011, kedy toto odstúpenie doručil navrhovateľovi na pojednávaní pred súdom. Ďalšie odstúpenie od zmluvy predložil odporca vo forme notárskej zápisnice spísanej 21.06.2011, ktorá listina bola navrhovateľovi doručená na pojednávaní dňa 22.06.2011. Ako dôvod odstúpenia v oboch podaniach uviedol nedodržanie zmluvných podmienok uvedených v bode 3.1 a 3.2 zmluvy o vyplatení kúpnej ceny 150 eur. Tvrdil, že kúpna cena mu nebola vyplatená do 06.05.2011.

Právny zástupca navrhovateľa namietal riadne doručenie odstúpenia od zmluvy zo 06.05.2011, pretože toto fyzicky predložila tretia osoba, ktorá odporcu na súdnom pojednávaní sprevádzala. Súd považoval odstúpenie od zmluvy za účinné a riadne doručené. Predsa nie je podstatné, kto fyzicky predložil listinu, podstatné je, že tento prejav odstúpenia

urobil odporca, ktorý listinu aj vlastnoručne podpísal a to, že sa odstúpenie dostalo do dispozičnej sféry navrhovateľa.

V kúpnej zmluve z 08.01.2010 v odseku 3 bode 3.1 dohodli jej účastníci kúpnu cenu 150 eur, ktorú podľa bodu 3.2 kupujúci vyplatí predávajúcemu v hotovosti pri podpise zmluvy.

Možnosť odstúpiť od kúpnej zmluvy pre podstatné porušenie zmluvy dohodli účastníci v bode 3.3 pre prípad, že kupujúci dohodnutú kúpnu cenu nevyplatí podľa bodu 3.1 spôsobom podľa bodu 3.2.

Právny predchodca odporcov využil svoje právo a odstúpil od kúpnej zmluvy s tvrdením, že kupujúci nedodrжал podmienky zmluvy a nevyplatil predávajúcemu kúpnu cenu.

Navrhovateľ tvrdil, že odporcovi kúpnu cenu vyplatil hneď po podpise kúpnej zmluvy v byte svojej matky. Výšku dohodli symbolickú, pretože navrhovateľ nechcel prijať pozemky ako dar a tak sa dohodli na kúpnej zmluve. Po vyplatení kúpnej ceny mu odporca peniaze vrátil s tým, že si ich má nechať.

Tvrdenie navrhovateľa potvrdila odporkyňa v 1. rade, ktorá bola vypočutá za života právneho predchodcu ako svedkyňa. Tvrdenie navrhovateľa o priebehu vyplatenia kúpnej ceny potvrdila. Súd nemal dôvod pochybovať o pravdivosti jej svedeckej výpovede. Odporkyňa v 2. rade považovala výpoveď matky navrhovateľa S. H. však z toho dôvodu za zaujatú. O okolnosti uzatvorenia kúpnej zmluvy, o vyplatení kúpnej ceny odporcovia neprodukovali žiadne také dôkazy, ktoré by vyvracali tvrdenia navrhovateľa. Vzhľadom na všetky výsledky vykonaného dokazovania, aj vzhľadom na výpoveď

samotného Z. N. o svojom úmysle previesť nehnuteľnosť na navrhovateľa, nemal súd dôvod pochybovať o zaujatej výpovedi svedkyne S. H..

Okolnosť, že predávajúci vrátil vyplatenú sumu nemožno považovať za jej nevyplatenie a tým porušenie zmluvných podmienok, čoho dôsledkom by bolo platné odstúpenie od kúpnej zmluvy. Peniaze od navrhovateľa prevzal a následne sa rozhodol 150 eur darovať navrhovateľovi. Tento úkon treba považovať za uzavretie darovacej zmluvy podľa § 628 a nasl. Občianskeho zákonníka. Ide o nový samostatný právny úkon, ktorý nemá žiadny súvis s odstúpením od zmluvy.

Súd návrhu navrhovateľa s poukazom na všetky uvedené okolnosti v celom rozsahu vyhovel. Určil, že všetky tri podania právneho predchodcu odporcov sú neplatné. I keď uvedenie dôvodov odstúpenia od zmluvy neznamená viazanosť týmito dôvodmi a odstúpenie môže byť platné aj z iných skutočne existujúcich dôvodov, bolo podľa názoru súdu potrebné jednoznačne určiť, že odstúpenia od zmluvy,

ktoré urobil právny predchodca odporcov tromi písomnými prejavmi sú všetky neplatné. Rozhodnutie súdu má podstatný význam pre ďalšie konanie správy katastra, ktorá len po rozhodnutí súdu pristúpi k vkladu vlastníckeho práva navrhovateľa.

Navrhovateľ prostredníctvom svojho právneho zástupcu v podaní z 21.01.2013 upravil petit návrhu. Súd vo výroku svojho rozsudku petit formuloval tak, aby bol určitý, jasný, zrozumiteľný, vecný a prehľadný. Považoval za nadbytočné trikrát opakovať v petite rozsudku identifikáciu nehnuteľnosti len preto, že sú odlišné tri dátumy odstúpenia od tej istej kúpnej zmluvy.

O náhrade trov konania rozhodol súd podľa § 142 ods. 1 O. s. p. Navrhovateľ mal v konaní plný úspech, nakoľko v lehote nevyšiel výšku trov konania, súd mu náhradu nepriznal.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa jeho doručenia v 4-och písomných vyhotoveniach prostredníctvom podpísaného súdu na Krajský súd v Nitre

Podľa § 205 ods. 1 O.s.p. v odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3 O.s.p.) uviesť; proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha.

Podľa ods.2 citovaného ustanovenia ods. 2 odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že:

- a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1,
- b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- d) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- e) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti , ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Podľa ods. 3 citovaného ustanovenia rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie.