

Súd: Krajský súd Prešov  
Spisová značka: 17Co/55/2022  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8721201845  
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 07. 2023  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Eduard Valenčin  
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2023:8721201845.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Eduarda Valenčina a členov senátu JUDr. Moniky Juskovej a JUDr. Jany Burešovej, v spore žalobcu: Roľnícke družstvo Lučivná, so sídlom Lučivná 059 31, IČO: 00 199 745, právne zastúpený: LEGATE, s.r.o. so sídlom Dvořákovo nábr. 8/A, 811 02 Bratislava, IČO: 35 846 909, proti žalovanej: A. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. XXX/XX, XXX XX D., právne zastúpená: JUDr. Peter Behúň, advokát so sídlom Nám. sv. Egídia 44, 058 01 Poprad, o určenie neplatnosti odstúpenia od zmluvy, o odvolaní žalovanej proti rozsudku Okresného súdu Poprad, č.k.: 17C/30/2021-86 zo dňa 29.4.2022 takto

### rozhodol:

I. P o t v r d z u j e rozsudok.

II. P r i z n á v a žalobcovi n á r o k na náhradu trov odvolacieho konania voči žalovanej rozsahu 100% s tým, že o výške týchto trov rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom Okresný súd Poprad (ďalej len súd prvej inštancie resp. prvoinštančný súd) rozhodol tak, že určil, že odstúpenie žalovanej od kúpnej zmluvy uzavretej medzi stranami sporu 17.05.2021, zo dňa 25.005.2012 je neplatné, a žalobcovi priznal voči žalovanej náhradu trov konania v plnom rozsahu s tým, že o výške týchto trov rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozsudku.

2. V odôvodnení rozsudku poukázal na to, že žalovaná, ako predávajúca, uzavrela so žalobcom, ako kupujúcim, kúpnu zmluvu, ktorej predmetom boli spoluvlastnícke podiely vo vlastníctve žalovanej, tak ako boli presne označené v kúpnej zmluve. Kúpna cena bola dohodnutá v sume 8.500 eur.

V totožný deň, t.j. dňa 17.05.20201 uzavrela žalovaná v pozícii záujemcu so sprostredkovateľom E. E. F. zmluvu o spolupráci pri sprostredkovaní prevodu vlastníckych práv k spoluvlastníckym podielom na nehnuteľnostiach, predmetom, ktorej bolo vyvíjanie činnosti sprostredkovateľa smerujúcej k tomu, aby mal záujemca príležitosť uzavrieť s treťou osobou kúpnu zmluvu k predmetným nehnuteľnostiam. Provízia sprostredkovateľa bola dohodnutá vo výške 5000 eur, pričom nárok na províziu vzniká v prípade uzavretia kúpnej zmluvy.

Dňa 21.5. 2021 žalovaná odstúpila od kúpnej zmluvy zo dňa 17.05.2021 z dôvodu, že bola uvedená do omylu a zmluvu uzatvorila v ekonomickej tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok spočívajúcich v evidentnom nepomere medzi trhovou hodnotou predmetu prevodu a skutočným výnosom z predaja predmetu prevodu.

Okresný úrad Poprad, odbor katastrálny rozhodnutím zo dňa 11.06.2021 rozhodol o prerušení konania o návrhu na vklad vlastníckeho práva na základe kúpnej zmluvy zo 17.05.2021 na dobu posúdenia, či platnosť odstúpenia od zmluvy je alebo nie je medzi účastníkmi sporná. Týmto rozhodnutím bol žalobca zároveň poučený, že pokiaľ odstúpenie od zmluvy neakceptuje je povinný v lehote 30 dní podať žalobu

na príslušný súd, pričom nepodanie žaloby bude správny orgán posudzovať ako konkludentný súhlas s platnosťou odstúpenia od zmluvy.

3. Na základe vykonaného dokazovania súd prvej inštancie dospel k záveru, že žaloba je dôvodná. Žalobca preukázal naliehavý právny záujem na určovacej žalobe tým, že bez rozhodnutia súdu v tejto veci je jeho postavenie neisté, vzhľadom na uzavretú kúpnu zmluvu zo dňa 17.09.2021 vo vzťahu ku ktorej Okresný úrad Poprad, odbor katastrálny, prerušil konanie o povolenie vkladu vlastníckeho práva a práve rozhodnutie v tejto veci odstráni právnu neistotu strán sporu. Ďalej poukázal na to, že žalovaná tvrdila, že zmluvu uzavrela vo finančnej tiesni, keďže je dôchodkyňa a má nízky príjem a zároveň v časovej tiesni, keďže nemala dostatočný priestor na preštudovanie zmluvy. Namietala tiež uzavretie zmluvy za nápadne nevýhodných podmienok, keďže z kúpnej ceny 8.500 eur musela sumu 5.000 eur zaplatiť sprostredkovateľovi. Na druhej strane však uznala, že suma 3.500 eur za odpredané podiely je primeraná a jej úmyslom bolo predať jej spoluvlastnícke podiely za takúto cenu. Žalovaná taktiež potvrdila, že štatutárny zástupca žalobcu na ňu pre podpisom kúpnej zmluvy nevyvíjal žiaden nátlak. Podľa názoru prvoinštančného súdu teda nebola na strane žalovanej preukázaná tieseň finančná, ani časová. Aj keď z vyjadrenia strán sporu vyplynulo, že kúpnu zmluvu predložil žalobca žalovanej v deň podpisu zmluvy, nebolo preukázané, aby štatutárny zástupca žalobcu vyvíjal nejakú formu nátlaku na žalovanú v tom smere, že je nevyhnutné hneď ísť podpísať zmluvu, pričom ako už bolo uvedené aj samotná žalovaná potvrdila, že štatutárny zástupca žalobcu na ňu pred podpisom kúpnej zmluvy nevyvíjal žiadny nátlak.

4. K žalovanej tvrdeným nápadne nevýhodným podmienkam kúpnej zmluvy súd prvej inštancie ustálil, že v kúpnej zmluve neboli dojednané nevýhodné podmienky pre žalovanú. Pokiaľ žalovaná navrhovala kúpnu cenu 3.500 eur a v kúpnej zmluve bola uvedená suma 8.500 eur, ktorá bola aj žalobcom vyplatená žalovanej, pričom z kúpnej ceny mala žalovaná zaplatiť sprostredkovateľský poplatok 5.000 eur v súvislosti s uzatvorenou zmluvou o spolupráci pri sprostredkovaní prevodu vlastníckych práv, súdu z logiky veci vyplynulo, že kúpna cena bola zo strany žalobcu zvýšená z 3.500 eur na 8.500 eur, aby po zaplatení sprostredkovateľského poplatku 5.000 eur, pre žalovanú zostala ňou navrhovaná kúpna cena 3.500 eur. Súd v uvedenom postupe žalobcu nevidel žiadne nevýhodné podmienky pre žalovanú. Navyše pokiaľ by žalovaná nesúhlasila s uzatvorenou zmluvou o spolupráci pri sprostredkovaní prevodu vlastníckych práv zo dňa 17.05.2021, mohla prípadne za splnenia podmienok podľa § 49 Občianskeho zákonníka od tejto zmluvy odstúpiť.

5. K procesnej obrane žalovanej vo vzťahu k porušeniu predkupného práva žalovanou a obavou žalovanej z možných súdnych sporov vo vzťahu k jej osobe titulom porušenia predkupného práva, vyjadril súd prvej inštancie názor, že uvedené skutočnosti nemajú vplyv na právne posúdenie prejednávanej veci, teda posúdenie platnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy. Uzavrel, že žalovaná v konaní neunesla dôkazné bremeno, nepreukázala existenciu tiesne na jej strane v čase uzatvárania kúpnej zmluvy, ani existenciu nápadne nevýhodných podmienok, preto súd prvej inštancie žalobe vyhovel a určil neplatnosť odstúpenia od zmluvy. O trovách konania rozhodol podľa § 255 ods. 1 zákona č. 160/2016 Z.z. - Civilného sporového poriadku (CSP) tak, že úspešnému žalobcovi priznal voči neúspešnej žalovanej náhradu trov konania v plnom rozsahu.

6. Proti tomuto rozsudku podala odvolanie žalovaná z dôvodu, že súd prvej inštancie vec nesprávne právne posúdil (§ 365 ods. 1, písm. h) CSP). Žalovaná poukázala na to, že dokazovanie vykonané prvoinštančným súdom považuje za dostatočné, pričom súd správne identifikoval sporné otázky. Neposúdil však otázku či konkrétne správanie žalobcu je, alebo nie je v rozpore s dobrými mravmi. Žalovaná ďalej poukázala na to, že E. E. F., ktorý uzavrel sprostredkovateľskú zmluvu so žalovanou je zároveň aj štatutárnym orgánom žalobcu (člen družstva poverený členskou schôdzou) a v tejto súvislosti existuje zjavný konflikt záujmov, keďže väčšina kúpnej ceny končí na účte štatutárneho zástupcu žalobcu.

Žalovaná má taktiež za to, že je potrebné zamyslieť sa nad tým, že prevádzané spoluvlastnícke podiely sú tzv. spoločnou nehnuteľnosťou, a teda zákonné predkupné právo majú všetci ostatní spoluvlastníci, ktorých je cca 200. Poukázala taktiež na to, že z výsluchu svedka G. B. – predsedu Pozemkového spoločenstva Bývalí urbarialisti obce Lučivná, vyplynulo, že o predmetné podiely za cenu 3500 eur, by mali záujem aj iní členovia spoločenstva. Navýšením kúpnej ceny žalobca podľa žalovanej sledoval jediný cieľ, a to aby spôsobil nezaujem ostatným spoluvlastníkov o prevádzaný podiel žalovanej a zároveň umožnil žalobcovi stať sa spoluvlastníkom na tejto spoločnej nehnuteľnosti.

Z odvolania ďalej vyplýva, že štatutárny zástupca žalobcu tlačil na žalovanú, aby zmluvu podpísala z dôvodu, že bola covidová situácia a nebolo zrejmé kedy a ako by bolo možné zmluvu podpísať, nakoľko mohli byť nariadené ďalšie protipandemické opatrenia, z uvedeného dôvodu bola žalovaná v tiesni. Žalobca ju systematicky a úmyselne klamal o okolnostiach, že ostatní spoluvlastníci nevyužili svoje zákonné kúpne právo a zároveň jej zatajil fakt, že kúpnu cenu v predmetnej zmluve navýšil o províziu pre sprostredkovateľa. Uvedené skutočnosti podľa názoru žalobkyne jednoznačne preukazujú, že v čase podpisu bola v tiesni, a ak by aj nebola, takúto zmluvu by za normálnych podmienok nikdy nebola podpísala. Navýšenie kúpnej ceny mimoriadne znevýhodňuje žalovanú a je znevýhodnená hlavne v tom, že v prípade neúspechu v tomto spore bude s určitou čelieť ďalším žalobám z dôvodu porušenia predkupného práva. Vzhľadom na uvedené navrhla žalovaná, aby odvolací súd zmenil rozsudok súdu prvej inštancie a žalobu v celom rozsahu zamietol, resp. aby rozsudok zrušil a vrátil vec súdu prvej inštancie na ďalšie konania. Žalovaná si zároveň uplatnila náhradu trov odvolacieho konania.

7. K odvolaniu žalovanej sa písomne vyjadril žalobca. Poukázal na to, že žalovaná odstúpila od zmluvy z dôvodu podľa § 49 Občianskeho zákonníka (OZ), teda že zmluvu uzavrela v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, pričom v odvolaní rozšírila dôvod odstúpenia aj o rozpor z dobrými mravmi, čo má podľa § 39 OZ za následok neplatnosť právneho úkonu, teda kúpnej zmluvy pričom odstúpiť je možné iba od platného právneho úkonu. Pokiaľ, by teda zmluva bola neplatná, žalovaná by teda od nej ani nemohla odstúpiť.

V súvislosti so sprostredkovateľskou zmluvou žalobca poukázal na to, že z dôvodu, že nemal skúsenosti s uzatváraním takejto kúpnej zmluvy, požiadal E. E. F. o súčinnosť pri realizácii tejto kúpnej zmluvy, pričom výkon funkcie člena predstavenstva a výkon jeho podnikateľskej činnosti predstavuje dve rozličné činnosti s inou náplňou.

Vo vzťahu k namietanej tiesni, žalobca poukázal na to, že samotná žalovaná sa vo svojom výsluchu vyjadrila, že predseda predstavenstva na ňu nevyvíjal žiaden nátlak. Naopak z výsluchu svedka G. B., ako aj z výpovede samotnej žalovanej vyplynulo, že práve tento svedok, ako predseda pozemkového spoločenstva, vyvíjal na ňu nátlak, aby od tejto kúpnej zmluvy odstúpila, pretože jej hrozí žaloba od ostatných členov urbáru. Z uvedeného podľa žalobcu vyplýva, že dôvodom odstúpenia nebola nevýhodnosť podmienok kúpnej zmluvy, ale najmä nátlak pozemkového spoločenstva. V súvislosti s predkupným právom žalobca poukázal na to, že hrozba prípadnej žaloby nie je daná, pretože žalovaná listom zo dňa 05.02.2020 doručeným výboru pozemkového spoločenstva dňa 10.02.2020, ponúkla na predaj svoje spoluvlastnícke podiely, pričom v zmysle zákona o pozemkových spoločenstvách je možné podiel ponúknuť na predaj prostredníctvom výboru. Žalobca hlavne ale poukázal na to, že predmetom tohto konania nie je relatívna neplatnosť kúpnej zmluvy, ale neplatnosť odstúpenia od zmluvy.

Žalobca zároveň poukázal nato, že kúpna cena 8.500 eur vysoko prevyšuje obvyklú cenu predmetných spoluvlastníckych podielov a pokiaľ túto skutočnosť žalovaná považovala za zjavne nevýhodnú, mala možnosť odstúpiť od sprostredkovateľskej zmluvy, nie od kúpnej zmluvy. Žalobca poukázal aj na to, že z výsluchu žalovanej vyplynulo, že táto už pri podpise zmluvy mala vedomosť aj o sprostredkovateľskej zmluve, teda už pri podpise na mestskom úrade a nie až doma, ako to neskôr tvrdila. Žalobca má za to, že žalovaná nekonala v omyle, v tiesni a zmluva nebola uzavretá za nápadne nevýhodných podmienok, keďže vôľou žalobkyne bolo získať z predaja svojich spoluvlastníckych podielov sumu 3.500 eur, čo aj bolo dodržané a navýšenie kúpnej ceny, teda nemalo vplyv na záujem žalovanej. Vzhľadom na uvedené, preto navrhol žalobca rozsudok prvej inštancie potvrdiť a priznať mu nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100%

8. Krajský súd v Prešove (ďalej len „odvolací súd“) ako súd odvolací, po zistení, že odvolanie bolo podané včas (§ 362 ods. 1 CSP), oprávneným subjektom – stranou sporu v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 359 CSP), proti rozhodnutiu súdu prvej inštancie, proti ktorému zákon odvolanie pripúšťa, po skonštatovaní, že podané odvolanie má zákonné náležitosti (§ 127 a § 363 CSP), preskúmal napadnuté rozhodnutie, bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 329 ods. 1 CSP), keď deň vyhlásenia rozsudku bol zverejnený minimálne 5 dní vopred na úradnej tabuli súdu a v elektronickej podobe na webovej stránke súdu v ten istý deň, ako sa vyvesil na úradnej tabuli a dospel k záveru, že odvolanie žalovanej nie je dôvodné.

9. Odvolací súd v zhode z názorom odvolateľa (žalovanej) má za to, že prvoinštančný súd dostatočným rozsahu zistil skutkový stav a na rozdiel od žalovanej má za to, že súd prvej inštancie vec aj správne právne posúdil. S poukazom na ust. § 387 ods. 2 CSP odvolací súd poukazuje na odôvodnenie súdu prvej inštancie a na zvýraznenie správnosti jeho záverov k veci dodáva:

Podstatou skutočnosťou, ktorú je potrebné mať na zreteli je to , že predmetom konania v prejedávanej veci je určenie neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy. Predmetom konania, teda nie je relatívna neplatnosť z dôvodu potenciálneho porušenia predkupného práva resp. neplatnosť kúpnej zmluvy z dôvodu rozporu s dobrými mravmi. V čase rozhodovania súdu prvej inštancie nebolo právoplatne rozhodnuté o tom, aby predmetná kúpna zmluva bola relatívne resp. absolútne neplatná, preto tieto žalovanou namietané skutočnosti nemajú žiaden relevantný vplyv na posúdenie predmetu konania v tejto veci,

Pokiaľ žalovaná poukazovala na dobré mravy, z obsahu tejto argumentácie skôr vyplýva, že sa jedná o skutočnosti, ktoré môžu byť internou záležitosťou žalobcu, teda že kúpna cena bola „umelo“ navýšená o sumu sprostredkovateľskej odmeny, pričom z výsluchu samotnej žalovanej (č.l. 80 spisu) vyplynulo, že štatutárny zástupca jej povedal, že za predaj spoluvlastníckych podielov, by jej mohol dať sumu 3.500 eur, ktorú ale navýšia na 8.500 eur, aby sa to dostalo do ich rúk. Tieto okolností sa môžu určitým spôsobom javiť ako neštandardné, avšak podstatné je to, že žalobca a žalovaná sa dohodli na tom, že čistý výťažok z predaja v prospech žalovanej bude 3.500 eur, čo aj bolo dodržané, pričom odvolací súd opätovne zvyrazňuje skutočnosť, že samotná žalovaná sa vyjadrila, že o tejto skutočnosti mala vedomosť, preto neobstojí jej obrana v tom zmysle, že žalobca ju nejakým spôsobom uviedol do omylu resp., že takýmto navýšením kúpnej ceny sa dostala do znevýhodneného postavenia. Z vykonaného dokazovania vyplynulo, že žalovaná s touto cenou súhlasila a táto cena jej, po odpočítaní sprostredkovateľskej odmeny, aj bola vyplatená a táto cena predstavuje obvyklú cenu za predmetné spoluvlastnícke podiely.

10. Dôvodom odstúpenia od zmluvy mala byť tieseň a nápadne nevýhodné podmienky, avšak ani jedná z týchto skutočností nebola preukázaná. Samotná žalovaná sa vyjadrila, že štatutárny zástupca, ktorý s ňou zmluvu dojednával na ňu žiadnym spôsobom netlačil pri podpise zmluvy. Skutočnosť, že žalobkyňa je starobnou dôchodkyňou a žije spolu so svojim manželom, ktorý je tiež starobným dôchodcom, nemožno, bez ďalšieho, považovať za tieseň, pričom žalovanou uvedená výška dôchodkov skutočne predstavuje štandardné príjmy dôchodcov a žalovaná nepochybne súhlasila s kúpnu cenou 3.500 eur, pričom skutočnosť, prečo bola v zmluve uvedená kúpna cena 8.500 eur, jej ako sama povedala, štatutárny zástupca žalobcu vysvetlil.

11. Pokiaľ z odvolania vyplynulo, že žalovaná by za „normálnych“ podmienok nebola zmluvu uzavrela, tak odvolaciemu súdu nie je zrejmé čo považuje žalovaná za normálne podmienky, keďže všetky okolnosti uzavretie kúpnej zmluvy sú v podstate jasné a jedinou „nejasnosťou“ je uzavretie sprostredkovateľskej zmluvy, pričom pokiaľ E. F. ako sprostredkovateľ vyvíjal určitú činnosť skôr pre žalobcu ako pre žalovanú, bolo možno vhodnejšie tento ich vzťah riešiť ich vzájomnou dohodou (zmluvou), však ako už odvolací súd konštatoval táto okolnosť nenapĺňa žiadnu zo žalovanou deklarovaných podmienok odstúpenia od zmluvy.

12. Pokiaľ žalovaná namietala, že v danom prípade malo byť porušené predkupné právo, tak táto skutočnosť svedčí práve v jej neprospech, avšak z vyjadrenia žalobcu vyplynulo, že ponuka predkupného práva bola dodržaná na základe listu zo dňa 05.02.2020, ktorý žalovaná podpísala. Žalovaná sa však k tejto skutočnosti nevyjadrila. Odvolací súd poukazuje na to, že všetky skutočnosti, ktoré by sa mali týkať porušenia predkupného práva sú nateraz iba v hypotetickej rovine, a pokiaľ by bolo namietané porušenie predkupného práva, tak k vyriešeniu takejto otázky nie je nevyhnutný súdny spor, a v prípade ak by bola podaná takéto žaloba všetky tieto okolnosti budú riešené v rámci takejto žaloby a nemôžu byť predmetom tohto konania. Navyše sa skutočne javí, že žalovaná pristúpila k odstúpeniu od kúpnej zmluvy práve na podnet pozemkového spoločenstva, čo potvrdil aj svedok B., ktorý povedal žalovanej, že jej hrozí žaloba od ostatných členov urbáru.

13. Vzhľadom na vyššie uvedené, a teda, že žalovaná neuniesla dôkazné bremeno preukázania zákonných predpokladov odstúpenia od zmluvy, odvolací súd na základe § 387 ods.1 CSP rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdil.

14. O trovách odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa § 396 ods. 1 CSP v spojení s § 262 ods. 1 a § 255 ods. 1 CSP, pričom úspešnému žalobcovi priznal voči neúspešnej žalovanej nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100% s tým, že o výške týchto trov rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením.

15. Rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Prešove pomerom hlasov 3 : 0.

**Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku nie je prípustné odvolanie.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolateľ má právo zvoliť si advokáta a možnosť obrátiť sa na Centrum právnej pomoci (§ 160 ods. 2 CSP).

Podanie vo veci samej urobené v elektronickej podobe bez autorizácie podľa osobitného predpisu treba dodatočne doručiť v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu; ak sa dodatočne nedoručí súdu do desiatich dní, na podanie sa neprihliada. Súd na dodatočné doručenie podania nevyzýva (§ 125 ods. 2 CSP).

Dovolateľ musí byť s výnimkou prípadov podľa § 429 ods.2 CSP v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

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