

Súd: Okresný súd Komárno  
Spisová značka: 17C/37/2022  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4222201787  
Dátum vydania rozhodnutia: 21. 06. 2023  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Dominika Hudecová PhD.  
ECLI: ECLI:SK:OSKN:2023:4222201787.12

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Komárno pred sudkyňou JUDr. Dominikou Hudecovou, PhD., v právnej veci žalobkyne: M. Š., J. XX.XX.XXXX, J. V. XXXX/XX, J., v konaní zastúpená: JUDr. Gabriel Szabó, advokát, Kostolné námestie 32, Kolárovo, IČO: 42 200 598, proti žalovanej: S. G.Q., J. XX.XX.XXXX, K. XXX/XX, J., v konaní zastúpená: Dr. jur. Zita Machlicová Czibor, advokátka, Župná 14, Komárno, IČO: 42 337 909 v konaní o nahradenie prejavu vôle žalovanej, takto

### rozhodol:

I. Súd nahrádza prejav vôle žalovaného v kúpnej zmluve v znení:

„Kúpna zmluva na nehnuteľnosť podľa § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení uzatvorená dolevedeného dňa, mesiaca a roku medzi:

Predávajúci: S. G., V. Y.  
J.: XX.XX.XXXX, V.Č.: XXXXXX/XXXX  
Bytom: K. XXX/XX, XXX XX J.  
Štátny občan SR

a

Kupujúci: M. Š., V. Š.  
Nar.: XX.XX.XXXX, V.Č.: XXXXXX/XXXX  
Bytom: J. V. XXXX/XX, XXX XX J.  
Štátny občan SR

za nasledovných podmienok:

I.  
Predmet zmluvy

Predávajúci je výlučným vlastníkom v spoluvlastníckom podiele 1/1 nehnuteľnosti vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Komárno, na liste vlastníctva č. XXX, okres H., obec J., katastrálne územie J., pozemok, parcela registra „C“ a to záhrada, par. č. 809 o výmere 450 m2 (ďalej len „Nehuteľnosť“).

2. Predávajúci predáva kupujúcemu Nehuteľnosť a kupujúci Nehuteľnosť kupuje do svojho výlučného vlastníctva, pričom predávajúcemu vznikne povinnosť Nehuteľnosť kupujúcemu odovzdať a

kupujúcemu povinnosť Nehnutelnosť prevziať a zaplatiť zaň predávajúcemu kúpnu cenu podľa článku II. tejto zmluvy.

II.

Kúpna cena

1. Dohodnutá kúpna cena za predaj nehnuteľnosti predstavuje sumu vo výške 5 000,- Eur, slovom: päťtisíc Eur (ďalej len „Kúpna cena“), ktorá bude zaplatená predávajúcemu v hotovosti, a to nasledovným spôsobom: Nevieť nakoľko môžem ZBKZ meniť, bo prvá časť bola zaplatená v hotovosti, ale podľa NS SR súd nemôže pri rozhodovaní o nahradení prejavu vôle nič na podstatných náležitostiach budúcej zmluvy meniť, doplňovať, či upresňovať, ... (ale na podstatných náležitostiach, tak neviem, či môžem nechať že zaplatí na účet aj keď zaplatil v hotovosti...):

· prvá splátka vo výške 3 000,- Eur (60 % z Kúpnej ceny) bola zaplatená pri podpise Zmluvy o budúcej zmluve.

· druhá splátka vo výške 2 000,- Eur (40 % z Kúpnej ceny) pri podpise kúpnej zmluvy po overení notárom (matrikou).

2. Zmluvné strany potvrdzujú, že Kúpnu cenu dohodli v súlade s ust. § 589 Občianskeho zákonníka.

III.

Poplatky

1. Zmluvné strany sa dohodli, že správny poplatok za návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností a za vyhotovenie tejto zmluvy zaplatí kupujúci.

IV.

Ďalšie práva a povinnosti

1. Ak zanikne (umrie) ktorákoľvek zo zmluvných strán, práva a povinnosti zo zmluvy prechádzajú na jeho právneho nástupcu (dedičov).

V.

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Zmena zmluvy je možná len písomnou dohodou Zmluvných strán.

2. Vo veciach neupravených zmluvou sa zmluvný vzťah medzi zmluvnými stranami riadi príslušnými ustanoveniami právnych predpisov najmä Občianskeho zákonníka.

3. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami.

4. Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, po jednom pre každú zmluvnú stranu a po jednom pre okresný úrad, katastrálny odbor na účely povolenia vkladu.

5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu riadne prečítali a potvrdzujú, že je zrozumiteľná a určitá a vyjadruje ich skutočnú, slobodnú a vážnu vôľu, nie je uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V Komárne, dňa 21.06.2023

---

M. Š.

S. G.

“

II. Žalobca má právo na náhradu trov konania v rozsahu 100 % trov konania.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Dňa 16.05.2022 žalobca doručil súdu žalobu, ktorou sa domáhal nahradenia prejavu vôle žalovanej na tom skutkovom základe, že na základe, že v minulosti sa žalobkyňa dohodla s právnou predchodkyňou žalovanej na predaji nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v Nesvadoch, zapísanej v katastri nehnuteľností Okresného úradu H., odbor katastrálny na LV č. XXX pre kat. územie J., parcely reg. „C“ par. č. 809 záhrada o výmere 450 m<sup>2</sup> (ďalej len „nehuteľnosť“). Žalobkyňa roky nehnuteľnosť užívala spolu so svojou rodinou, vysadila ovocné stromy (marhuľu, jablone, ríbezle) a okrasné dreviny (borovicu, albíciu a ďalšie) a vybudovali podstavec na bazén. Po nadobudnutí nehnuteľnosti žalovanou táto chcela zohľadniť nárast cien nehnuteľností na trhu, a preto oproti pôvodnej dohode sa cena nehnuteľnosti zvýšila a dňa 28.06.2021 žalobkyňa ako budúca kupujúca uzatvorila so žalovanou ako budúcou predávajúcou podľa ust. § 50a Občianskeho zákonníka Zmluvu o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy (ďalej iba „ZBKZ“), predmetom ktorej bolo uzavretie budúcej kúpnej zmluvy. K uzatvoreniu kúpnej zmluvy však nedošlo, nakoľko žalovaná nespĺnila svoje povinnosti vyplývajúce jej z ZBKZ. V zmysle ZBKZ sa zmluvné strany zaviazali, že v lehote do 15 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy žalovanej (budúcej predávajúcej) podľa bodu 2. tohto článku zmluvy adresovanej žalobkyňi (budúcej kupujúcej) uzavrú kúpnu zmluvu na nehnuteľnosť s dohodnutým obsahom podľa prílohy č. 1 zmluvy, predmetom ktorej bude prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti. (Bod 1. Článok II. ZBKZ). Pre platné uzavretie zmluvy o budúcej zmluve Občiansky zákonník vyžaduje zhodu vôle zmluvných strán vyjadrenú v písomnej forme o uzavretí zmluvy o budúcej zmluve a taktiež dojednanie doby, dokedy zmluvné strany budúcu zmluvu uzatvoria, ako aj to, aby v zmluve boli upravené podstatné náležitosti budúcej zmluvy. Predmetná ZBKZ obsahuje všetky základné náležitosti, ktoré pre jej platnosť vyžaduje Občiansky zákonník. Žalobkyňa a žalovaná sa písomnou formou zaviazali, že do dohodnutej doby (v lehote do 15 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy žalovanej adresovanej žalobkyňi) uzavrú kúpnu zmluvu. Súčasne sa dohodli aj o jej podstatných náležitostiach, t.j. pri kúpnej zmluve predmet kúpy a kúpna cena. Zmluvné strany vedeli, čo sa uzatvorením ZBKZ sledovalo a svoj prejav vôle mali za dostatočne určitý a zrozumiteľný. Povinnosť uzavrieť kúpnu zmluvu je viazaná na lehotu do 15 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy žalovanej adresovanej žalobkyňi. Nakoľko však začiatok plynutia 15 dňovej lehoty na uzavretie kúpnej zmluvy, resp. lehota na doručenie výzvy žalobkyňou žalovanej nie je v ZBKZ presne určená, začiatok plynutia 15 dňovej lehoty na uzavretie kúpnej zmluvy sa viaže na vznik ZBKZ, t.j. deň 28.06.2021. Obligatórnou náležitosťou zmluvy o budúcej zmluve je aj dohoda strán o podstatných náležitostiach budúcej zmluvy, v danom prípade kúpnej zmluvy. Podstatnou náležitosťou kúpnej zmluvy je dohoda zmluvných strán o predmete kúpy a kúpnej cene. Tieto náležitosti sú jasne a určito uvedené v ZBKZ. Predmet kúpy je v ZBKZ presne špecifikovaný: „Budúci predávajúci je výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných v katastri nehnuteľností vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu H., na liste vlastníctva č. XXX, okres: H., obec J., katastrálne územie: J., a to: Záhrada; parcelné číslo 809, pozemku registra „C“ o výmere 450 m<sup>2</sup> v spoluvlastníckom podiele 1/1 (ďalej len „Nehuteľnosti“)“ (Úvodné ustanovenia, Článok I. ZBKZ). Presne špecifikovaná v ZBKZ je aj kúpna cena: „Dohodnutá kúpna cena za predaj Nehuteľností predstavuje sumu vo výške 5 000,- Eur (slovom Päťtisíc Eur) [ďalej len „Kúpna cena“], ...“, pričom prvú splátku vo výške 3 000 Eur žalobkyňa uhradila žalovanej pri podpise ZBKZ, o čom svedčí aj príjmový pokladničný doklad č. 2021/01 a druhá splátka na kúpnu cenu vo výške 2 000 Eur sa má uhradiť podľa ZBKZ pri podpise kúpnej zmluvy po overení notárom, resp. matrikou. (Bod 1., Článok IV. ZBKZ). Podľa ZBKZ Bod 4., Článok VI.: „Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania Zmluvnými stranami.“ Účinnosťou zmluvy sa rozumieme možnosť domáhať sa práv a povinností v zmluve dohodnutých, alebo v zákone zakotvených, ďalej uplatňovať práva a povinnosti upravené či vyplývajúce zo zmluvy, resp. možnosť a povinnosť správať sa tak, ako to vyplýva zo zmluvy. Účinnosť zmluvy teda umožňuje konať tak, aby sa dosiahol samotný účinok zmluvy, aby nastali tie právne následky, ktoré sú ňou sledované, resp. v nej dojednané. V danom prípade uzavretie kúpnej zmluvy, predmetom ktorej je prevod nehnuteľnosti. Strany ZBKZ vedeli, čo sa jej uzatvorením sledovalo a svoj prejav vôle mali za dostatočne určitý a zrozumiteľný, o čom svedčí aj vyhlásenie strán v ZBKZ, podľa ktorého: „Zmluvné strany vyhlasujú, že si Zmluvu riadne prečítali a potvrdzujú, že je zrozumiteľná a určitá a vyjadruje ich skutočnú, slobodnú a vážnu vôľu, nie je uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok ...“ (Bod 5., Článok VI. ZBKZ). Žalobkyňa považuje ZBKZ za určitú, zrozumiteľnú a za platne

uzavretú a teda celkovo za platnú a účinnú. Po podpísaní ZBKZ žalovaná dala najavo žalobkyni, že nemieni s ňou uzatvoriť kúpnu zmluvu, na uzatvorenie ktorej sa zaviazala ZBKZ. Dôvodom je to, že žalovaná si rozmyslela výšku kúpnej ceny a má záujem previesť nehnuteľnosť do vlastníctva iného za vyššiu kúpnu cenu ako za tú, na ktorej sa so žalobkyňou dohodla. Za týmto účelom si po podpísaní ZBKZ vyžiadala aj vyjadrenie realitnej kancelárie o trhovej hodnote nehnuteľností zo dňa 02.12.2021. Následne žalobkyni zo strany žalovanej, resp. jej právnej zástupkyne bol zaslaný list zo dňa 10.12.2021 označený ako odstúpenie od zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy, ktorým žalovaná žalobkyni oznámila, že v čase uzatvorenia ZBKZ bola presvedčená, že kúpna cena nehnuteľnosti nemôže byť vyššia ako je v ZBKZ. Avšak na základe ohodnotenia nehnuteľnosti realitnou kanceláriou a jej vyjadrenia nadobudla presvedčenie, že trhová hodnota nehnuteľnosti je vo výške 45 Eur/m<sup>2</sup>. Ako dôvod odstúpenia teda žalovaná uviedla značný rozdiel v sume trhovej hodnoty nehnuteľnosti určeného realitnou kanceláriou ku dňu 02.12.2021 a dohodnutou kúpnu cenou, a s poukazom na §50a ods. 3 Občianskeho zákonníka odstúpila od ZBKZ, nakoľko podľa nej okolnosti, z ktorých vychádzala v čase vzniku záväzku sa do takej miery zmenili, že nie je možné spravodlivo požadovať, aby sa zmluva uzavrela. Žalovanou namietaná kúpna cena nehnuteľnosti bola stanovená vzájomnou dohodou medzi samotnou žalovanou a žalobkyňou v ZBKZ. Kúpna cena bola dohodnutá dňa 28.06.2021, pričom vyjadrenie realitnej kancelárie o trhovej hodnote nehnuteľnosti je zo dňa 02.12.2021. V žiadnom prípade sa za 5 mesiacov okolnosti, z ktorých žalovaná a žalobkyňa vychádzali v čase vzniku ZBKZ sa do takej miery nemohli zmeniť a ani nezmenili, aby sa žalovaná mohla odvolávať na to, že nie je možné spravodlivo požadovať, aby sa kúpna zmluva uzavrela. Žalovanej nič nebránilo v tom, aby si hodnotu nehnuteľnosti u realitnej kancelárie, alebo akýmkoľvek iným spôsobom overila v čase uzatvorenia ZBKZ. Podľa platnej právnej úpravy od zmluvy možno odstúpiť, len ak je to v Občianskom zákonníku alebo inom zákone ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté. V zmysle všeobecných ustanovení Občianskeho zákonníka je tomu tak v prípade, ak zmluva bola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok. V danom prípade odstúpenie z tohto dôvodu neprichádza do úvahy, ako ani z dôvodu vyplývajúceho z ZBKZ, keďže ZBKZ žiadne ustanovenia o možnosti odstúpenia od nej jej zmluvnými stranami neobsahuje. V súkromnoprávných vzťahoch platí voľné dojednanie kúpnej ceny. Kúpna cena za nehnuteľnosť bola riadne dohodnutá a akceptovaná tak žalobkyňou ako aj žalovanou vo výške 5.000 €, ich vôľa ohľadom ceny bola jednoznačná, jasná a zrozumiteľná. Spôsob, akým si strany dojednali spôsob úhrady kúpnej ceny je plne v súlade s právnou úpravou zmluvy o budúcej kúpnej zmluve ako aj s právnou úpravou samotnej kúpnej zmluvy a nemožno ho označiť za neurčitý či nezrozumiteľný. Uvedené vyplýva aj z odstúpenia: „Budúca predávajúca sa s Vami dohodla na kúpnej cene nehnuteľnosti ... v sume 5 000,- Eur.“ Svoj nesúhlas s odstúpením žalobkyňa žalovanej vyjadrila aj písomnou formou adresovanou žalovanej prostredníctvom právneho zástupcu žalobkyne odpoveďou k jej odstúpeniu od zmluvy o ZBKZ. Žalobkyňa odmieta tvrdenia žalovanej o zmatečnosti a nejasnosti niektorých ustanovení ZBKZ, ktoré by mohli zapríčiniť jej neplatnosť a poukazuje na § 41 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého ak sa dôvod neplatnosti vzťahuje len na časť právneho úkonu, je neplatnou len táto časť, pokiaľ z povahy právneho úkonu alebo z jeho obsahu alebo z okolností, za ktorých k nemu došlo, nevyplyva, že túto časť nemožno oddeliť od ostatného obsahu. Avšak ako už bolo vyššie spomínané, ZBKZ obsahuje všetky zákonom požadované náležitosti pre jej platnosť. Znenie ZBKZ, podľa ktorého „Presný obsah konečnej zmluvy má byť v súlade so znením Prílohy č. 1, ktorá príloha ale neexistuje ... Kúpna cena má byť zaplatená v troch splátkach, ... a tretia splátka v zmluve nie je uvedená ani jej výška, ani jej splatnosť.“, nespôsobuje neplatnosť ZBKZ a už vonkoncom nezakladá nejednoznačnosť určenia presnej výšky kúpnej ceny, keďže presná výška kúpnej ceny určená žalovanou a žalobkyňou v ZBKZ je vo výške 5 000 Eur. Argumenty žalovanej nesmerujú k neurčitosti výšky kúpnej ceny, ale k spôsobu zaplatenia kúpnej ceny, pričom spôsob zaplatenia kúpnej ceny nemusí byť v zmluve o budúcej zmluve výslovne dohodnutý. Avšak zo ZBKZ jasne vyplýva, že prvá splátka vo výške 3 000 Eur sa predávajúcej zaplatí pri podpise ZBKZ a druhá splátka vo výške 2 000 Eur pri podpise kúpnej zmluvy po overení notárom (matrikou). K platnosti zmluvy o budúcej zmluve sa nevyžaduje ani to, aby obsahovala presný obsah konečnej zmluvy, iba to, aby v zmluve o budúcej zmluve boli upravené podstatné náležitosti budúcej zmluvy. V danom prípade v ZBKZ podstatné náležitosti potrebné k jej platnosti upravené sú. O tom, že v skutočnosti aj žalovaná považuje ZBKZ za platnú, v konečnom dôsledku svedčí aj jej odstúpenie (aj keď neplatné) od ZBKZ, keďže platí, že odstúpiť možno iba od platnej zmluvy. Kúpna cena stanovená v ZBKZ neodporuje ani ustanoveniu § 589 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého cenu treba dojednať v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi. Kúpna cena medzi stranami bola dojednaná v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, čo potvrdzujú aj žalovaná a žalobkyňa v ZBKZ: „Zmluvné strany potvrdzujú, že Kúpnu cenu uvedenú v bode I dohodli v súlade s ust. § 589 Občianskeho zákonníka.“ (Bod 2., Článok IV. ZBKZ). Avšak, ak sa žalovaná odvoláva v odstúpení na neplatnosť ZBKZ z dôvodu predmetného ustanovenia Občianskeho zákonníka,

treba poukázať na to, že pojem cena upravuje zákon č. 18/1996 Z. z. o cenách, ale tento neupravuje súkromnoprávne vzťahy pri predaji nehnuteľností, kde platí voľné dojednanie kúpnej ceny. Žalobkyňa považuje odstúpenie žalovanej od ZBKZ za neplatné a ničím nepodložené. Keďže žalovaná žalobkyni dala najavo, okrem iného aj neplatným odstúpením od ZBKZ svoj nezáujem o uzatvorenie kúpnej zmluvy v súlade so ZBKZ, ktorej obsahom sú strany viazané, a to aj napriek tomu, že žalobkyňa časť kúpnej ceny žalovanej zaplatila už pri podpísaní ZBKZ, je nepochybné, že do právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej žalovaná má záujem uskutočniť opatrenia, ktoré by znemožnili prevod nehnuteľnosti v prospech žalobkyne podľa ZBKZ. Žalovaná jasne prezentuje svoj postoj a nezáujem dodržať svoj záväzok vyplývajúci jej zo ZBKZ a predat' nehnuteľnosť za vyššiu kúpnu cenu. Navyše požiadala koncom apríla 2022 žalobkyňu, aby nehnuteľnosť vypratala, pretože jej obmedzí prístup. Dňa 14.5.2022 žalovaná umiestnila na nehnuteľnosť pletivo, ktoré síce nie je pevne spojené so zemou, takže sa dá kedykoľvek odstrániť, ale zámerne bráni žalobkyni v užívaní nehnuteľnosti. Týmto konaním žalovaná narušuje status quo a bráni žalobkyni a jej rodine v užívaní bazéna, zberaní úrody (čoskoro dozrejú žalobkyňou vysadené jahody, neskôr ríbezľa a ovocie z ovocných stromov rovnako vysadených žalobkyňou).

2. Súd doručil žalobu spolu s jej prílohami ako aj uznesením v zmysle § 167 ods. 2 CSP žalovanej do vlastných rúk dňa 03.06.2022. Žalovaná sa k žalobe vyjadrila v podaní doručenom súdu dňa 21.12.2022, v ktorom uviedla, že poukazuje na odstúpenie žalovanej od budúcej kúpnej zmluvy a dôvody v nej uvádzané. V čase uzatvorenia zmluvy o budúcej kúpnej zmluve bola budúca predávajúca/žalovaná presvedčená, že dohodnutá kúpna cena nehnuteľnosti nemôže byť vyššia hlavne z dôvodu, že na predmetnej nehnuteľnosti sa nachádzajú dve stavby, ktoré nie sú jej vlastníctvom. Jedná sa o prístavbu k rodinnému domu na konci pozemku žalovanej, ktorá prístavba je vedená na L V č.XXXX v k.ú. J. vo vlastníctve L. N.. Táto prístavba bola postavená na cudzom pozemku bez súhlasu vlastníka a druhá stavba je drevená, pri ktorej bola žalovaná vyzvaná príslušným stavebným úradom na jej odstránenie, nakoľko sa jednalo o čiernu stavbu. Žalovaná dala ohodnotiť predmet budúcej kúpy v aktuálnom stave a na základe vyjadrenia realitnej kancelárie trhovú hodnotu vyššie uvedenej nehnuteľnosti je suma: 45.- Eur za každý m<sup>2</sup>, teda 20.250.- Eur. S poukazom na značný rozdiel v sume trhovej hodnoty nehnuteľnosti určeného realitnou kanceláriou ku dňu 2.12.2021 a dohodnutou kúpnu cenou budúca predávajúca podľa §50a ods. 3 Občianskeho zákonníka odstúpila od Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, nakoľko okolnosti, z ktorých predávajúca/žalovaná vychádzala v čase vzniku záväzku sa do takej miery zmenili, že nie je možné spravodlivo požadovať, aby sa zmluva uzavrela. Zmluva o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy zo dňa 28.6.2021 je absolútne neplatná. Je síce pravdou, že od neplatnej zmluvy nie je možné odstúpiť, avšak neplatnú zmluvu nie je možné uzatvoriť, a to ani vtedy, keď súd nahradí vôľu žalovanej. Z uvedeného dôvodu žalovaná namietala platnosť citovanej zmluvy a navrhla, aby súd ako prejudiciálnu otázku posúdil platnosť Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy zo dňa 28.6.2021. Mala za to, že buď chýbajú podstatné náležitosti zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy alebo sú nejasné. Na vznik kúpnej zmluvy je potrebné, aby sa jej účastníci dohodli na podstatných náležitostiach zmluvy, ktorými sú: predmet kúpy a kúpna cena. Predmet zmluvy podľa Článku II. budúcej kúpnej zmluvy bude dohodnutý podľa obsahu prílohy č. 1 zmluvy. Z uvedeného vyplýva, že presný obsah končenej kúpnej zmluvy v súlade so znením Prílohy č.I, ktorá príloha ale neexistuje a z tohto dôvodu nie je pripojená ani k samotnej zmluve. Bez dojednanja o kúpnej cene nie je kúpna zmluva platne uzatvorená. Kúpna cena má byť zaplatená v troch splátkach, prvú splátka je splatná dňom uzatvorenia zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, druhá splátka pri podpise konečnej zmluvy a tretia splátka v zmluve nie je uvedená- ani jej výška, ani jej splatnosť. Je teda nesporné, že nie je možné jednoznačne určiť presnú výšku kúpnej ceny. V zmluve absentuje totiž aj spôsob výpočtu kúpnej ceny. Ďalej ak je kúpna cena vo výške 5.000,-Eur, tak podľa §589 Občianskeho zákonníka nie je dojednaná v súlade so všeobecne záväznými predpismi, je podľa §40a OZ relatívne neplatná. Z uvedeného dôvodu polemika o absolútnej zmluvnej voľnosti pri dohode kúpnej ceny uvádzaná v žalobe je absolútne bezvýznamná. V tomto smere žalovaná poukázala na rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp.zn. 2MCdo 9/2014 zo dňa 29.9.2015. V tomto rozhodnutí Najvyšší súd Slovenskej republiky závery súdov nižšieho stupňa o neplatnosti zmluvy podľa § 39 OZ pre rozpor s dobrými mravmi, nakoľko kúpna cena v nej bola dohodnutá 8x nižšia, než za akú by sa predmetné nehnuteľnosti dali predat' v danom mieste a čase, ktoré aj pre iné dôvody spolu s nízkou dohodnutou kúpnu cenou robia zmluvu rozpornú s dobrými mravmi. Dohodnutá cena bola neprimerane nízka, napĺňajú znaky konania priečiaceho sa dobrým mravom, preto kúpna zmluva v časti kúpnej ceny je absolútne neplatný právny úkon podľa § 39 OZ. V tejto konkrétnej právnej veci dohodnutá kúpna cena je viac 4x nižšia, ako trhovú hodnotu nehnuteľnosti podľa vyjadrenia realitnej kancelárie. Zmluvné strany si môžu dojednať aj cenu, ktorá sa odchyľuje od ceny obvyklej (trhovej). Nemožno ale vylúčiť, že okolnosť hrubého nepomeru plnenia jednej zo strán k tomu, čo poskytla druhá strana, môže v spojitosti s ďalšími

okolnosťami daného prípadu už naplňovať znaky konania priečiaceho sa dobrým mravom. Podľa § 39 OZ, neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom. Právne úkony postihnuté absolútnou neplatnosťou nemajú za následok vznik, zmenu alebo zánik práv alebo povinností, ktoré inak zákon s takýmto právnym úkonom, ak je platný, spája. Dokonca časť kúpnej ceny v sume 3.000.-Eur podľa zmluvy o budúcej kúpnej zmluve zaplatil žalovanej L. N. vo vlastnom mene a nie žalobkyňa. Hnuteľné veci, ktoré v žalobe žalobkyňa spomína patria jej druhovi L. N. a nie žalobkyňi. Z uvedeného dôvodu zmluvu o budúcej kúpnej zmluve by mali uzatvoriť L. N. ako budúci kupujúci a žalovaná ako budúca predávajúca. Časť kúpnej ceny v sume 3.000.- Eur zaplatil vo vlastnom mene L. N. a s ním osobne sa dohodla žalovaná na uzatvorenie budúcej kúpnej zmluvy bez konkretizovania presných podmienok. Ak žalobkyňa a L. N. ako druh a družka spoločne hospodária už viac ako 20 rokov tak, ako žalobkyňa v poslednom písomnom podaní tvrdí, tak aj vtedy by mali zmluvu o budúcej kúpnej zmluve uzatvoriť obaja ako budúci predávajúci. Žalobkyňa a L. N. nie sú manželmi, preto pozemok/ nehnuteľnosť by nadobudli do podielového spoluvlastníctva- keby nedošlo k odstúpeniu od zmluvy resp. keby zmluva nebola absolútne neplatná. Ak by žalobkyňa a L. N. spoločne hospodárili 20 rokov, tak rodinný dom na LV č.XXXX by nebol vo výlučnom vlastníctve L. N. od 23.5.2007. Predpokladám, že L. N. bol ako účastník zmluvy o budúcej kúpnej zmluve vynechaný zámerné. Z výpisu z listu vlastníctva č.XXXX časť C- ťarchy vyplýva, že voči nemu sú vedené minimálne 3 exekučné konania. Z uvedeného vyplýva aj to, že v prípade budúcej kúpnej zmluvy medzi žalobkyňou a žalovanou sa jedná aj o simulovaný právny úkon, čo je ďalším dôvodom jej neplatnosti. Žalobkyňa z vyššie uvedených dôvodov nie je aktívne legitimovaným účastníkom tohto konania. Podľa §135c ods. 1 OZ ak niekto zriadi stavbu na cudzom pozemku, hoci na to nemá právo, môže súd na návrh vlastníka pozemku rozhodnúť, že stavbu treba odstrániť na náklady toho, kto stavbu zriadil. Podľa §135 c ods. 2 OZ pokiaľ by odstránenie stavby nebolo účelné, prikáže ju súd za náhradu do vlastníctva vlastníkovi pozemku, pokiaľ s tým vlastníkom pozemku súhlasí. Podľa ods. 3 súd môže usporiadať pomery medzi vlastníkom pozemku a vlastníkom stavby aj inak. Z citácie zákona vyplýva, že vzťahy je možné upraviť výlučne medzi L. N. a žalovanou; a nie medzi žalobkyňou ako treťou osobou a žalovanou.

3. Právny zástupca žalobcu doručil súdu dňa 31.1.2023 vyjadrenie k vyjadreniu žalovanej, v ktorom uviedol, že kúpna cena nehnuteľnosti bola stanovená vzájomnou dohodou medzi samotnou žalovanou a žalobkyňou v čase uzatvorenia ZBKZ. K zmene okolností v súlade s § 50a ods. 3 OZ musí dôjsť po uzatvorení zmluvy o budúcej zmluve. Avšak okolnosti, ktoré žalovaná uvádza, a z ktorých strany pri uzatvorení ZBKZ vychádzali, tu boli aj v čase uzatvorenia ZBKZ. To, že trhovú hodnotu nehnuteľnosti žalovaná prostredníctvom realitnej kancelárie zisťovala až po uzatvorení ZBKZ, nezakladá zmenu okolností a už vonkoncom nezakladá takú zmenu okolností, ktorá má za následok, že povinnosť účastníkov zmluvy o budúcej zmluve uzavrieť konečnú zmluvu zanikne. Ako už žalobkyňa viackrát uviedla, žalovanej nič nebránilo v tom, aby si hodnotu nehnuteľnosti u realitnej kancelárie alebo akýmkoľvek iným spôsobom overila už v čase uzatvárania ZBKZ, resp. pred jej uzatvorením. Taký výklad zmeny okolností podľa § 50a ods. 3 OZ o aký sa žalovaná pokúša v danom prípade nie je správny a žalobkyňa ho jednoznačne odmieta. Bez ohľadu na právnu stránku veci žalobkyňa pokladá za potrebné poukázať aj na nepravdivosť argumentu ohľadom nízkej ceny. Cena, na ktorú sa odvoláva žalovaná, je nezmysel. Predmetná nehnuteľnosť nie je lukratívny stavebný pozemok, ako to prezentuje žalovaná, ale obyčajná záhrada úzkej výmery nevhodná na stavbu, na pozemku nie sú zavedené žiadne inžinierske siete a navyše na pozemok nie je prístup z verejnej komunikácie. Znalec by predmetnú nehnuteľnosť ani zďaleka neoceníl takou vysokou sumou, akú prezentuje žalovaná. Žalobkyňa považuje odstúpenie žalovanej od ZBKZ za neplatné a ničím relevantným nepodložené. Žalobkyňa odmieta úvahy žalovanej o neplatnosti ZBKZ. To že by bola ZBKZ neplatná, žalovaná nijako nepreukázala a ako už žalobkyňa uvádzala vo svojich predošlých podaniach, aj odstúpenie žalovanej len potvrdzuje platnosť zmluvy, keďže odstúpiť možno iba od platnej zmluvy. Žalovaná namieta platnosť ZBKZ, pričom podľa nej buď chýbajú podstatné náležitosti ZBKZ alebo sú nejasné. S uvedeným žalobkyňa nesúhlasí, pretože a ako to uvádza aj žalovaná, na vznik kúpnej zmluvy je potrebné, aby sa jej účastníci dohodli na podstatných náležitostiach zmluvy, predmet kúpy a kúpna cena. Tieto náležitosti sú jasne a určito uvedené v ZBKZ. Predmet kúpy je v ZBKZ presne špecifikovaný: „Budúci predávajúci je výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných v katastri nehnuteľností vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu H., na liste vlastníctva č. XXX, okres: H., obec J., katastrálne územie: J., a to: Záhrada; parcelné číslo 809, pozemku registra „C“ o výmere 450 m<sup>2</sup> v spoluvlastníckom podiele 1/1 (ďalej len „Nehnuteľnosti“)“ (Úvodné ustanovenia, Článok I. ZBKZ). Presne špecifikovaná v ZBKZ je aj kúpna cena: „Dohodnutá kúpna cena za predaj Nehnuteľností predstavuje sumu vo výške 5 000,- Eur (slovom Päťtisíc Eur) [ďalej len „Kúpna cena“], ...“, pričom prvú splátku vo výške 3 000 Eur žalobkyňa uhradila

žalovanej pri podpise ZBKZ, o čom svedčí aj príjmový pokladničný doklad č. 2021/01 a druhá splátka na kúpnu cenu vo výške 2 000 Eur sa má uhradiť podľa ZBKZ pri podpise kúpnej zmluvy po overení notárom, resp. matrikou. (Bod 1., Článok IV. ZBKZ). Žalovaná naďalej poukazuje na prílohu č. 1 ZBKZ, neexistencia ktorej však nezakladá neplatnosť ZBKZ. Neplatnosť ZBKZ nezakladá ani to, že sa v nej uvádza, že kúpna cena má byť uhradená v troch splátkach. Žalobkyňa teda odmieta tvrdenia žalovanej o nejasnosti niektorých ustanovení ZBKZ a poukazuje na § 41 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého: „Ak sa dôvod neplatnosti vzťahuje len na časť právneho úkonu, je neplatnou len táto časť, pokiaľ z povahy právneho úkonu alebo z jeho obsahu alebo z okolností, za ktorých k nemu došlo, nevyplýva, že túto časť nemožno oddeliť od ostatného obsahu.“ Žalobkyňa má za to, že ZBKZ obsahuje všetky zákonom požadované náležitosti pre jej platnosť. Argumenty žalovanej, podľa ktorých „presný obsah konečnej zmluvy má byť v súlade so znením Prílohy č. 1, ktorá príloha ale neexistuje ... Kúpna cena má byť zaplatená v troch splátkach, ... a tretia splátka v zmluve nie je uvedená ani jej výška, ani jej splatnosť.“, nespôsobia neplatnosť ZBKZ a už vonkoncom nezakladajú nemožnosť jednoznačného určenia presnej výšky kúpnej ceny, keďže presná výška kúpnej ceny určená žalovanou a žalobkyňou v ZBKZ je vo výške 5 000 Eur. Veď práve túto sumu žalovaná reklamuje: „značný rozdiel v sume trhovej hodnoty nehnuteľnosti určeného realitnou kanceláriou ku dňu 02.12.2021 a dohodnutou kúpnu cenou,...“. Argumenty žalovanej teda nesmerujú k neurčitosti výšky kúpnej ceny, ale k spôsobu zaplatenia kúpnej ceny, pričom spôsob zaplatenia kúpnej ceny nemusí byť v zmluve o budúcej zmluve výslovne dohodnutý. K platnosti zmluvy o budúcej zmluve sa nevyžaduje ani to, aby obsahovala presný obsah konečnej zmluvy, alebo spôsob výpočtu kúpnej ceny. V zmluve o budúcej zmluve majú byť upravené podstatné náležitosti budúcej zmluvy, ktorými ako už bolo nejednakrát uvedené a to aj žalovanou, pri kúpnej zmluve sú predmet kúpy a kúpna cena, ktoré v ZBKZ uvedené sú.

4. ZBKZ obsahuje všetky náležitosti, ktoré pre jej platnosť vyžaduje OZ. Žalobkyňa a žalovaná sa písomnou formou zaviazali, že do dohodnutej doby uzavrujú kúpnu zmluvu. Súčasne sa dohodli aj o jej podstatných náležitostiach, o predmete kúpy a kúpnej cene. Zmluvné strany vedeli, čo sa uzatvorením ZBKZ sledovalo a svoj prejav vôle mali za dostatočne určité a zrozumiteľné. Jednoznačne a presne je špecifikovaná aj kúpna cena vo výške 5.000 eur, pričom kúpna cena neodporuje ani ustanoveniu § 589 OZ. § 40a OZ v spojitosti s § 589 OZ sa na daný prípad nevzťahuje, keďže upravuje relatívnu neplatnosť právneho úkonu, pričom žalovaná ZBKZ považuje za absolútne neplatnú pre jej rozpor s dobrými mravmi podľa § 39 OZ. Žalobkyňa nemôže súhlasiť s výrokom žalovanej podľa ktorej polemika o absolútnej zmluvnej voľnosti pri dohode kúpnej ceny uvádzaná v žalobe je absolútne bezvýznamná. Poukazovanie žalovanej na rozhodnutie NS SR sp. zn. 2MCdo 9/2014 zo dňa 29.09.2015 je nesprávne, keďže sa nevzťahuje na rovnaký prípad. Ako to vyplýva z citovaného rozhodnutia, „..., nakoľko kúpna cena v nej bola dohodnutá 8x nižšia, než za akú by sa predmetné nehnuteľnosti dali predať v danom mieste a čase, ktoré aj pre iné dôvody spolu s nízkou dohodnutou kúpnu cenou robia zmluvu rozpornú s dobrými mravmi. ... Nemožno, ale vylúčiť, že okolnosť hrubého nepomeru plnenia jednej zo strán k tomu, čo poskytla druhá strana, môže v spojitosti s ďalšími okolnosťami daného prípadu už napĺňať znaky konania priečiaceho sa dobrým mravom.“ Navyše žalobkyňa nepoukazovala na rozhodnutia súdov nižšieho stupňa o zmluvnej voľnosti pri dohode kúpnej ceny, ale na rozhodnutia NS SR a k tomu z neskoršieho obdobia ako je rozhodnutie, na ktoré poukazuje žalovaná. „Účastníci kúpnej zmluvy nie sú ale viazaní alebo obmedzovaní pri dojednávaní výšky kúpnej ceny, ktorá nie je upravená cenovým predpisom. Neprieči sa preto zákonu, pokiaľ účastníci kúpnej zmluvy v prípade, na ktorý sa nevzťahuje cenová regulácia, dojednávajú kúpnu cenu vo výške, ktorá je buď vyššia alebo nižšia ako cena obvyklá (trhová). V rámci zmluvnej voľnosti nie je v týchto prípadoch právnym poriadkom zakázané ani dojednanie príliš nízkej kúpnej ceny (laesio enormis), resp. dojednanie, pri ktorom je „zvlášť hrubý nepomer medzi plnením a protiplnením pri kúpe nehnuteľností“. Sama skutočnosť, že účastníci kúpnej zmluvy dohodli príliš nízku kúpnu cenu (v danom prípade 1 Eur), nepredstavuje rozpor so zákonom a nezakladá absolútne neplatnosť tohto právneho úkonu v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka.“ (Rozsudok NS SR, sp. zn. 3 Cdo 244/2018 z 27.06.2019). „Odvolací súd vo svojom rozhodnutí pritom jasne konštatoval, že cenová regulácia v tomto prípade neprichádzala do úvahy ..., keďže uzavretá zmluva mala výlučne súkromnoprávny charakter, čím jasne zdôvodnil, prečo nebolo možné v danej veci aplikovať ustanovenie § 40a Občianskeho zákonníka.“ (Uznesenie NS SR 8Cdo/156/2020 z 17.09.2020). Z rozhodnutia NS SR, na ktoré poukazuje žalovaná vyplýva, že samotná nízka kúpna cena nenapĺňa znaky konania priečiaceho sa dobrým mravom. Uvedené podporujú aj nasledovné závery súdov NS SR a ÚS SR: „Ak by totiž mal dovolací súd posúdiť otázku rozporu kúpnej zmluvy s dobrými mravmi iba z pohľadu dojednanej nízkej kúpnej ceny, tak v tomto smere možno súčasne konštatovať, že súdna prax sa už zhodla na názore (a teda je tu daná ustálená rozhodovacia prax dovolacieho súdu), že neprieči sa zákonu, pokiaľ účastníci

kúpnej zmluvy v prípade, na ktorý sa nevzťahuje cenová regulácia, dojednávajú kúpnu cenu vo výške, ktorá je buď vyššia alebo nižšia ako cena obvyklá (trhová). V rámci zmluvnej voľnosti nie je v týchto prípadoch právnym poriadkom zakázané ani dojednanie príliš nízkej kúpnej ceny (laesio enormis), resp. dojednanie, pri ktorom je „zvlášť hrubý nepomer medzi plnením a protiplnením pri kúpe nehnuteľností“. Sama skutočnosť, že účastníci kúpnej zmluvy dohodli príliš nízku kúpnu cenu (v danom prípade 1 Eur), nepredstavuje rozpor so zákonom a nezakladá absolútnu neplatnosť tohto právneho úkonu v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka. ... Pokiaľ bolo uzavretie kúpnej zmluvy výsledkom dohody jej účastníkov nespátej s konaním priečiacim sa dobrým mravom (konaním contra bonos mores), samo dojednanie kúpnej ceny v tejto výške nie je v rozpore s dobrými mravmi, nemá spoločensky neakceptovateľné ciele, ani dôsledky, ktoré by boli v kolízii s dobrými mravmi (rozsudok Najvyššieho súdu SR z 27. júna 2019, sp. zn. 3Cdo/244/2018). Rovnako i Ústavný súd Slovenskej republiky v uznesení z 21. júna 2016, číslo konania III. ÚS 412/2016-10 konštatoval, že „všeobecný súd konal v medziach svojej právomoci a postupoval správne, keď kúpnu zmluvu, ktorej predmetom bol prevod nehnuteľnosti, len vzhľadom na nízku dojednanú kúpnu cenu 1 Sk nepovažoval za simulovaný právny úkon, ktorým malo byť zastreté darovanie. Uzavretá kúpna zmluva obsahuje podstatné náležitosti (dohoda o predmete kúpy a dohoda o kúpnej cene) a, naopak, nemá náležitosti darovacej zmluvy, keďže v nej bola dohodnutá kúpna cena (aj keď nízka), keď podstatnou náležitosťou darovacej zmluvy je, naopak, bezodplatnosť.“ (Uznesenie NS SR 8Cdo/156/2020 z 17.09.2020). V neposlednom rade ohľadom kúpnej ceny je potrebné uviesť aj to, že cena bola dojednaná vzhľadom na to, že prevod pozemku bol dohodnutý už dávno s právnou predchodkyňou žalovanej, kde pretrvávali veľmi dobré susedské vzťahy a vzájomná pomoc. Žalobkyňa považuje ZBKZ za určitú, zrozumiteľnú a za platne uzavretú a teda celkovo za platnú a účinnú. Čo sa týka argumentácií žalovanej, tieto sú pre žalobkyňu nejasné, keďže raz žalovaná ZBKZ považuje za platnú a odstúpi od nej podľa § 50a ods. 3 OZ, potom za relatívne neplatnú podľa §40a OZ a následne sa odvoláva na jej absolútnu neplatnosť podľa § 39 OZ. Žalobkyni vôbec nie je jasné, z akého dôvodu by v konečnom dôsledku podľa žalovanej mala byť ZBKZ neplatnou, resp. či sa odvoláva na relatívnu alebo absolútnu neplatnosť. Je nespochybniteľné, že ZBKZ bola uzatvorená medzi žalobkyňou a žalovanou, a preto žalobkyňa je aktívne vecne legitimovanou osobou vo veci o nahradenie prejavu vôle žalovanej. Žalobkyňa sa bude opätovne opakovať, ale má za to, že pre dané konanie o nahradenie prejavu vôle je irelevantné komu patria hnuťelné veci na nehnuteľnosti, či sú alebo nie sú vysadené stromy žalobkyňou na nehnuteľnosti, či vlastní alebo nevlastní podstavec na bazén na nehnuteľnosti, resp. či tieto vlastní jej druh. Sú irelevantné aj úvahy žalovanej o tom, kto mal zmluvu o budúcej kúpnej zmluve uzatvoriť, resp. či ju mali uzatvoriť ako kupujúci žalobkyňa a jej druh. Rovnako sú zbytočné úvahy aj o tom, v akom podiele by žalobkyňa a jej druh nadobudli nehnuteľnosti, ak by boli obaja kupujúcimi, resp. z akého dôvodu je rodinný dom na LV č. XXXX vo výlučnom vlastníctve druhu žalobkyne, resp. či druh žalobkyne má alebo nemá exekúcie. Na Slovensku platí zásada, že vlastníkom pozemku môže byť odlišnou osobou ako vlastníkom stavby, ktorá je postavená na pozemku a tak isto aj vlastníkom pozemku môže byť odlišnou osobou ako vlastníkom hnuťelných vecí nachádzajúcich sa na pozemku. Čo sa týka argumentácii žalovanej o prístavbe rodinného domu na cudzom pozemku uvádzaného v odvolaní, pričom podľa nej vzťahy je možné upraviť výlučne medzi L. N. a žalovanou, žalobkyňa má za to, že keďže v predmetnej veci sa nerieši vzťah medzi stavebníkom stavby a vlastníkom pozemku, ale vzťah medzi žalobkyňou ako budúcou kupujúcou a žalovanou ako budúcou predávajúcou na základe ZBKZ je irelevantné poukazovať na § 135c ods. 1 a nasl. OZ, nakoľko súd v danej veci nerozhoduje o návrhu na odstránenie stavby. Faktom je, že ZBKZ žalovaná uzatvorila so žalobkyňou. Zo ZBKZ je očividné, že jej účastníčkou je žalobkyňa a nie jej druh. V ZBKZ je budúci kupujúci, resp. v budúcej kúpnej zmluve kupujúca jasne uvedená spolu s jej vlastnoručným podpisom. Ak žalovaná mala nejaké pochybnosti ohľadne predaja nehnuteľnosti žalobkyni, resp. nehnuteľnosť má záujem predať tretej osobe, mala možnosť voľby tak urobiť pred uzatvorením ZBKZ. V žiadnom prípade zo strany žalobkyne nejde o simulovaný právny úkon, keďže pri simulácii ide o vedomú nezgodu skutočnej vôle a urobeného prejavu, ktorá vedie k neplatnosti právneho úkonu. Simulovaný právny úkon môže trpieť vadami vôle (nebol urobený slobodne a vážne), alebo tiež vadami prejavu vôle (nebol urobený určite a zrozumiteľne). Právnym úkonom, uzatvorením ZBKZ nemal byť a ani nie je zastretý žiadny iný právny úkon. Podstata zmluvy o uzavretí budúcej zmluvy spočíva v tom, že sa jej subjekty písomne zaviazujú do stanovenej doby uzatvoriť určitú zmluvu, a ak potom neskôr jeden z nich odmieta zmluvu uzavrieť (či už vôbec alebo za dohodnutých podmienok), môže sa druhá zmluvná strana domáhať splnenia zmluvného záväzku žalobou o nahradenie prejavu vôle. Právoplatný rozsudok potom nahradzuje prehlásenie vôle povinného účastníka a má za následok, že zmluva sa považuje za uzavretú dňom právoplatnosti rozsudku. Žalobkyňa má za to, že preukázala danosť svojho nároku voči žalovanej na splnenie zmluvného záväzku zo ZBKZ a na uzavretie kúpnej zmluvy. Je nesporné, že medzi stranami sporu došlo k uzatvoreniu platnej ZBKZ a je nesporné aj to,

že žalovaná svoj zmluvný záväzok v dohodnutej lehote nespĺnila. Preto žalobkyňa ako oprávnená, má právo domáhať sa voči žalovanej splnenia zmluvnej povinnosti v súdnom konaní žalobou o nahradenie prejavu vôle.

5. Dňa 24.2.2023 doručila právna zástupkyňa žalovanej podanie, v ktorom uviedla, že trvá na argumentácii odstúpenia žalovanej od budúcej kúpnej zmluvy a dôvodov v nej uvádzanej. V čase uzatvorenia zmluvy o budúcej kúpnej zmluve bola budúca predávajúca/žalovaná presvedčená, že dohodnutá kúpna cena nehnuteľnosti nemôže byť vyššia hlavne z dôvodu, že na predmetnej nehnuteľnosti sa nachádzajú dve stavby, ktoré nie sú jej vlastníctvom. Jedná sa o prístavbu k rodinnému domu na konci pozemku žalovanej, ktorá prístavba je vedená na LV č.XXXX v k.ú. J. vo vlastníctve L. N.. Táto prístavba bola postavená na cudzom pozemok bez súhlasu vlastníka a druhá stavba je drevená, pri ktorej bola žalovaná vyzvaná príslušným stavebným úradom na jej odstránenie, nakoľko sa jednalo o čiernu stavbu. Žalovaná dala ohodnotiť predmet budúcej kúpy v aktuálnom stave a na základe vyjadrenia realitnej kancelárie trhová hodnota vyššie uvedenej nehnuteľnosti je suma: 45.-Eur za každý m<sup>2</sup>, teda 20.250.-Eur. S poukazom na značný rozdiel v sume trhovej hodnoty nehnuteľnosti určeného realitnou kanceláriou ku dňu 2.12.2021 a dohodnutou kúpnu cenou budúca predávajúca podľa §50a ods. 3 Občianskeho zákonníka odstúpila od Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, nakoľko okolností, z ktorých predávajúca/žalovaná vychádzala v čase vzniku záväzku sa do takej miery zmenili, že nie je možné spravodlivo požadovať, aby sa zmluva uzavrela. Žalobkyňa doposiaľ nepredložila žiaden znalecký posudok ani odborné vyjadrenie, ktoré by preukázali značne nižšiu trhovú hodnotu spornej nehnuteľnosti, než ako je uvádzané v predloženej písomnosti vydaného realitnou kanceláriou. Jednostranné vyhlásenie právneho zástupcu žalobkyne o tom, že sa nejedná o lukratívny stavebný pozemok na preukázanie svojho tvrdenia nepostačuje. Je úlohou súdu a nie strán sporu, ako vysporiada s odstúpením žalovanej od budúcej kúpnej zmluvy. Je síce pravdou, že od neplatnej zmluvy nie je možné odstúpiť, avšak neplatnú zmluvu nie je možné uzatvoriť, a to ani vtedy, keď súd nahradí vôľu žalovanej. Zmluva o budúcej kúpnej zmluve v článku III. obsahuje nasledovné: zmluvné strany sa dohodli, že uzatvoria budúcu kúpnu zmluvu v znení, ktoré je prílohou č.I Zmluvy. Z uvedeného vyplýva, že presný obsah končenej zmluvy má byť v súlade so znením Prílohy č.I, ktorá príloha ale neexistuje a z tohto dôvodu nemohla byť pripojená ani k samotnej zmluve. Podľa článku IV. Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve kúpna cena má byť zaplatená v troch splátkach, prvá splátka je splatná dňom uzavretia zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, druhá splátka pri podpise konečnej zmluvy a tretia splátka v zmluve nie je uvedená- ani jej výška, ani jej splatnosť. Je teda nesporné, že nie je možné jednoznačne určiť presnú výšku kúpnej ceny. V zmluve absentuje totiž aj spôsob výpočtu kúpnej ceny. Bez dojednanja o kúpnej cene nie je kúpna zmluva platne uzatvorená. Na túto skutočnosť som poukázala v predchádzajúcich podaniach taktiež. Ďalej som písala, že ak je kúpna cena vo výške 5000.- Eur, tak podľa §589 OZ nie je dojednaná v súlade so všeobecne záväznými predpismi, je podľa §40a OZ relatívne neplatná. Z obsahu mojich podaní preto nemôže vyplývať to, že by som namietala spôsob zaplatenia kúpnej ceny. Rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp.zn. 2MCdo 9/2014 zo dňa 29.9.2015 sa vzťahuje na rovnaký prípad. V citovanom rozhodnutí Najvyšší súd Slovenskej republiky závery súdov nižšieho stupňa o neplatnosti zmluvy podľa § 39 OZ pre rozpor s dobrými mravmi, nakoľko kúpna cena v nej bola dohodnutá 8x nižšia, než za akú by sa predmetné nehnuteľnosti dali predať v danom mieste a čase, ktoré aj pre iné dôvody spolu s nízkou dohodnutou kúpnu cenou robia zmluvu rozpornú s dobrými mravmi. Dohodnutá cena bola neprimerane nízka, napĺňajú znaky konania priečiaceho sa dobrým mravom, preto kúpna zmluva v časti kúpnej ceny je absolútne neplatný právny úkon podľa § 39 OZ. V tejto konkrétnej právnej veci dohodnutá kúpna cena je viac 4x nižšia, ako trhová hodnota nehnuteľnosti podľa vyjadrenia realitnej kancelárie. Zmluvné strany si môžu dojednať aj cenu, ktorá sa odchyľuje od ceny obvyklej (trhovej). Nemožno, ale vylúčiť, že okolnosť hrubého nepomeru plnenia jednej zo strán k tomu, čo poskytla druhá strana, môže v spojitosti s ďalšími okolnosťami daného prípadu už napĺňať znaky konania priečiaceho sa dobrým mravom. Podľa § 39 OZ, neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom. Právne úkony postihnuté absolútnou neplatnosťou nemajú za následok vznik, zmenu alebo zánik práv alebo povinností, ktoré inak zákon s takýmto právnym úkonom, ak je platný, spája. Dokonca časť kúpnej ceny v sume 3.000,-Eur podľa zmluvy o budúcej kúpnej zmluve zaplatil žalovanej L. N. vo vlastnom mene a nie žalobkyňa. Skutočnosť, že nami citované rozhodnutie NS SR pochádza zo dňa 29.9.2015 neznamená, že výlučne z tohto dôvodu je menej použiteľný než skoršie rozhodnutia NS SR. Nie je pravdivé tvrdenie žalobkyne spočívajúce v tom, že by sa mala dohodnúť s právnym predchodcom žalovanej, nakoľko žalovaná o žiadnej takej skutočnosti vedomosť nemá. Keby taká dohoda existovala, tak k odkúpeniu pozemku ešte od právneho predchodcu žalovanej by dávno došlo. Žalovaná zmluvu o budúcej kúpnej

zmluve považuje za absolútne neplatný právny úkon. Nemôže byť irelevantné to, že žalobkyňa žiadne ovocné stromy, okrasné dreviny nevysadila a podstavec na bazén žalobkyňa nevlastní. Keďže všetky tie hnutelne veci, ktoré sú v žalobe spomínané patria jej druhovi L. N. a nie žalobkyni, tak žalovaná nemôže žalobkyňu v užívaní jej vlastníctva ani obmedzovať. Časť kúpnej ceny v sume 3.000,- Eur zaplatil vo vlastnom mene L. N. a s ním osobne sa dohodla žalovaná na uzatvorenie budúcej kúpnej zmluvy bez konkretizovania presných podmienok. Ak žalobkyňa a L. N. ako druh a družka spoločne hospodária už viac ako 20 rokov tak, ako žalobkyňa vo svojom písomnom podaní tvrdí, tak aj vtedy by mali zmluvu o budúcej kúpnej zmluve uzatvoriť obaja ako budúci kupujúci. Žalobkyňa a L. N. nie sú manželmi, preto pozemok/ nehnuteľnosť by nadobudli do podielového spoluvlastníctva- keby nedošlo k odstúpeniu od zmluvy resp. keby zmluva nebola absolútne neplatná. V tom vidím ďalší dôvod absolútnej neplatnosti zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. S prihliadnutím na túto skutočnosť žalobkyňa nemôže byť ani aktívne legitimovanou účastníčkou tohto konania. Žalobkyňa podľa §229 CSP petitom navrhla, aby súd žalovanú zaviazala na uzatvorenie kúpnej zmluvy tvoriacej neoddeliteľnú súčasť rozsudku. Vo veciach uzavretia budúcej zmluvy na základe zmluvy o budúcej zmluve je súd viazaný obsahom zmluvy o budúcej zmluve. Žalobkyňou predložený obsah Kúpnej zmluvy na nehnuteľnosť, ktorú má súd schváliť nie je totožný s obsahom zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy. Článok IV. Bod 1 kúpna cena zmluvy o budúcej kúpnej zmluve znie nasledovne:“ 1. Dohodnutá kúpna cena za predaj nehnuteľností predstavuje sumu vo výške 5000.-Eur (slovom päťtisíc euro ) (ďalej len kúpna cena) ktorá bude zaplatená budúcemu predávajúcemu bezhotovostným prevodom na jeho účet uvedený v záhlaví zmluvy, a to v troch splátkach nasledovným spôsobom: - prvú splátku vo výške 3.000,-eur ( 60% z kúpnej ceny) pri podpise zmluvy o budúcej zmluve, - druhú splátku vo výške 2000.-Eur (40% z kúpnej ceny) pri podpise kúpnej zmluvy po overení notárom (matrikou). Na rozdiel od obsahu zmluvy o budúcej kúpnej zmluve žalobkyňou navrhovaný obsah konečnej kúpnej zmluvy znie v článku II, bode 1 nasledovne: Dohodnutá kúpna cena za predaj nehnuteľností predstavuje sumu vo výške 5000.-Eur, slovom: päťtisíc euro (ďalej len kúpna cena), ktorá bude zaplatená predávajúcemu v hotovosti, a to nasledovným spôsobom: Nevieťm nakoľko môžem ZBKZ meniť, bo prvá časť bola zaplatená v hotovosti, ale podľa NS SR súd nemôže pri rozhodovaní o nahradení prejavu vôle nič na podstatných náležitostiach budúcej zmluvy meniť, dopĺňovať, či upresňovať, .... (ale na podstatných náležitostiach, tak neviem, či môžem nechať že zaplatí na účet aj keď zaplatil v hotovosti...), - prvá splátka vo výške 3000.-eur ( 60% z kúpnej ceny) bola zaplatená pri podpise zmluvy o budúcej zmluve, -druhá splátka vo výške 2000.-Eur (40% z kúpnej ceny) pri podpise kúpnej zmluvy po overení notárom (matrikou). Žalobkyňa s poukazom na ustanovenie §229 CSP petitom navrhla, aby súd žalovanú zaviazala na uzatvorenie kúpnej zmluvy tvoriacej neoddeliteľnú súčasť rozsudku. Kúpnu zmluvu s vyššie citovaným obsahom súd nemôže schváliť nielen pre odchýlku od obsahu zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, ale s poukazom ja na celé znenie bodu 1. Článku II. zmluvy. Pri nahradení prejavu vôle žalovanej súdnym rozhodnutím nie je možné ani doplnenie obsahu zmluvy. Zmluva o budúcej kúpnej zmluve neobsahuje ani článok o poplatkoch. S poukazom na všetky vyššie uvedené skutočnosti žalovaná namietala aj obsah žalobkyňou predloženej kúpnej zmluvy, ktorý nie je totožný s obsahom budúcej zmluvy.

6. Súd vo veci vykonal pojednávanie dňa 24.05.2023, na ktoré sa ustanovili žalobkyňa, právny zástupca žalobkyne, žalovaná, právna zástupkyňa žalovanej. Právny zástupca žalobkyne, na pojednávaní uviedol, nehnuteľnosť v súčasnosti nie je využívaná. Žalobkyňa približne posledných 10 rokov využívala túto nehnuteľnosť- pozemok, v podstate je to ich dvor, majú tam nasadené ovocné stromy, bol tam umiestnený bazén, ktorý tam už ale nie je. Po vzniku tohto sporu žalovaná pozemok ohradila a žalobkyňa ho nevyužíva z tohto dôvodu. Žalobkyňa sa pokúšala kontaktovať žalovanú za účelom uzatvorenia kúpnej zmluvy, avšak žalovaná sa vyjadrila, že zmenila názor a nehnuteľnosť predať nechce. Následne prišlo k vyostreniu sporu a neodkladnému opatreniu vydaného súdom v dôsledku, ktorého žalobkyňa nechcela vstúpiť na pozemok, riešili sme to aj s políciou, avšak dospeli sme k presvedčeniu, že takýto postoj bude najvhodnejší z dôvodu, aby spor ďalej neeskaloval. Následkom toho, však prišlo k zhnitiu všetkého ovocia na stromoch, ktoré na pozemku vysadila žalobkyňa. Zmluva o budúcej kúpnej zmluve je platná. Judikatúra súdov jasne hovorí, že kúpna cena je na vôle strán sporu a jej výška nemá vplyv na platnosť, alebo neplatnosť zmluvy. K žiadnej zmene okolností od uzatvorenia zmluva o budúcej kúpnej zmluvy nedošlo a preto právny zástupca žalobkyne navrhol, aby súd žalobe vyhovel a priznal žalobkyni náhradu trov konania v plnom rozsahu. Právna zástupkyňa žalovanej, na pojednávaní uviedla, že poukazuje na písomné odstúpenie žalovanej od Zmluvy o budúcej zmluve a na značný rozdiel v ocenení, na ktoré v tomto odstúpení poukázala žalovaná a následne v zmysle § 50 a Občianskeho zákonníka odstúpila od zmluvy. Zmluvu o budúcej zmluve pokladá za absolútne neplatný úkon, nakoľko jej chýbajú podstatné zákonné náležitosti. Síce od absolútneho neplatného úkonu nie je možné odstúpiť,

avšak žalovaná tak učinila z dôvodov pre značný rozdiel v trhovej cene nehnuteľnosti. Žalovaná od počiatku rokovaní o kúpe nehnuteľností rokovala s pánom L. N., a tento taktiež zložil zálohu žalovanej vo výške 3.000,- € v hotovosti vo svojom mene, a preto nie je jasné s ktorou osobou by mala byť uzavretá zmluva. L. N. je vyše 20 rokov druhom žalobkyne, je priamym susedom žalovanej, a preto mám za to, že by mal byť jednak stranou zmluvy, ako aj žalobcom v 2/rade a predmetnú nehnuteľnosť mali nadobudnúť spoločne so žalobkyňou do podielového spoluvlastníctva. Zmluva o budúcej zmluve je absolútne neplatným právnym úkonom, z ktorého nemôžu plynúť žiadne práva a povinnosti a to z dôvodu, že v zmluve nie je uvedený spôsob úhrady tretej splátky, spôsob výpočtu kúpnej ceny, v časti predmetu kúpnej zmluvy je v Zmluve o budúcej zmluve odkaz na prílohu č.1, ktorú mala tvoriť kúpna zmluva, avšak táto pripojená nebola a Kúpna zmluva, ktorú predložila žalovaná vykazuje značné rozdiely medzi Zmluvou o budúcej zmluve a Kúpnu zmluvou. Napríklad neobsahuje vôbec bod III. Je tam rozdiel aj v tom, že v Zmluve o budúcej kúpnej zmluve sú tri splátky v zmluve len dve, prvá a druhá splátka je vyčíslená a je rozdiel aj v spôsobe úhrady kúpnej ceny, podľa Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve kúpna cena má byť zaplatená bezhotovostným prevodom na účet a podľa Kúpnej zmluvy spôsob úhrady kúpnej ceny je formou zaplatení v hotovosti. Právna zástupkyňa žalovanej žiadala, aby súd žalobcu zamietol a priznal nám nárok na náhradu trov konania v prípade úspešnosti.

7. Vo veci po oboznámení sa s obsahom listín tvoriacich súdny spis a to najmä: výpis z listu vlastníctva č.l. 12, kúpna zmluva na nehnuteľnosť č.l. 13, geometrický plán č.l. 15, odstúpenie od zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy na č.l. 16, vyjadrenie na č.l. 18, príjmový pokladničný doklad na č.l. 19, Zmluva o budúcej kúpnej zmluve na č.l. 20, fotodokumentácia na č.l. 23, odpoveď k odstúpeniu od zmluvy na č.l. 26, výpis z katastra nehnuteľností na č.l. 57 a iné a ustálil nasledovný skutkový a právny stav veci:

8. Ako vyplynulo z vykonaného dokazovania dňa 28.06.2021 žalobkyňa ako budúca kupujúca uzatvorila so žalovanou ako budúcou predávajúcou Zmluvu o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy predmetom ktorej bolo uzavretie budúcej kúpnej zmluvy. V zmysle ZBKZ sa zmluvné strany zaviazali, že v lehote do 15 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy žalovanej (budúcej predávajúcej) podľa bodu 2. tohto článku zmluvy adresovanej žalobkyňi (budúcej kupujúcej) uzavrú kúpnu zmluvu na nehnuteľnosť s dohodnutým obsahom podľa prílohy č. 1 zmluvy, predmetom ktorej bude prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti. (Bod 1. Článok II. ZBKZ). Žalobkyňa a žalovaná sa dohodli na podstatných náležitostiach kúpnej zmluvy. Predmet kúpy je v ZBKZ presne špecifikovaný: „Budúci predávajúci je výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných v katastri nehnuteľností vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu H., na liste vlastníctva č. XXX, okres: H., obec J., katastrálne územie: J., a to: Záhrada; parcelné číslo 809, pozemku registra „C“ o výmere 450 m<sup>2</sup> v spoluvlastníckom podiele 1/1 (ďalej len „Nehnuteľnosti“)“ (Úvodné ustanovenia, Článok I. ZBKZ). Presne špecifikovaná v ZBKZ je aj kúpna cena: „Dohodnutá kúpna cena za predaj Nehnuteľností predstavuje sumu vo výške 5 000,- Eur (slovom Päťtisíc Eur) [ďalej len „Kúpna cena“], ...“, pričom prvú splátku vo výške 3 000 Eur žalobkyňa uhradila žalovanej pri podpise ZBKZ, o čom svedčí aj príjmový pokladničný doklad č. 2021/01 a druhá splátka na kúpnu cenu vo výške 2 000 Eur sa má uhradiť podľa ZBKZ pri podpise kúpnej zmluvy po overení notárom, resp. matrikou. (Bod 1., Článok IV. ZBKZ). Podľa ZBKZ Bod 4., Článok VI.: „Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania Zmluvnými stranami.“ Účinnosťou zmluvy sa rozumieme možnosť domáhať sa práv a povinností v zmluve dohodnutých, alebo v zákone zakotvených, ďalej uplatňovať práva a povinnosti upravené či vyplývajúce zo zmluvy, resp. možnosť a povinnosť správať sa tak, ako to vyplýva zo zmluvy. Účinnosť zmluvy teda umožňuje konať tak, aby sa dosiahol samotný účinok zmluvy, aby nastali tie právne následky, ktoré sú ňou sledované, resp. v nej dojednané. V danom prípade uzavretie kúpnej zmluvy, predmetom ktorej je prevod nehnuteľnosti. Strany ZBKZ vedeli čo sa jej uzatvorením sledovalo a svoj prejav vôle mali za dostatočne určitý a zrozumiteľný, o čom svedčí aj vyhlásenie strán v ZBKZ, podľa ktorého: „Zmluvné strany vyhlasujú, že si Zmluvu riadne prečítali a potvrdzujú, že je zrozumiteľná a určitá a vyjadruje ich skutočnú, slobodnú a vážnu vôľu, nie je uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok ...“ (Bod 5., Článok VI. ZBKZ). Žalobkyňa považuje ZBKZ za určitú, zrozumiteľnú a za platne uzavretú a teda celkovo za platnú a účinnú. Začiatok plynutia 15 dňovej lehoty na uzavretie kúpnej zmluvy sa viaže na vznik ZBKZ, t.j. deň 28.06.2021. Po podpísaní ZBKZ žalovaná zmenila názor vo vzťahu k svojmu úmyslu uzavrieť kúpnu zmluvu z dôvodu výšky kúpnej ceny a z dôvodu, že nehnuteľnosť viac nechcela predať. Za týmto účelom si po podpísaní ZBKZ vyžiadala aj vyjadrenie realitnej kancelárie o trhovej hodnote nehnuteľností zo dňa 02.12.2021, ktoré ohodnotilo predmetnú nehnuteľnosť na sumu 20.250,-Eur. Následne žalovaná žalobkyňi zaslala list zo dňa 10.12.2021 označený ako odstúpenie od zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy, v ktorom žalovaná žalobkyňi oznámila, že v čase uzatvorenia ZBKZ bola presvedčená, že kúpna

cena nehnuteľnosti nemôže byť vyššia ako je v ZBKZ. Avšak na základe ohodnotenia nehnuteľnosti realitnou kanceláriou a jej vyjadrenia nadobudla presvedčenie, že trhovú hodnotu nehnuteľnosti je vo výške 45 Eur/m<sup>2</sup>.

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

10. Podľa § 49 a Občianskeho zákonníka právny úkon je neplatný, ak ho konajúca osoba urobila v omyle vychádzajúcom zo skutočnosti, ktorá je pre jeho uskutočnenie rozhodujúca, a osoba, ktorej bol právny úkon určený, tento omyl vyvolala alebo o ňom musela vedieť. Právny úkon je takisto neplatný, ak omyl táto osoba vyvolala úmyselne. Omyl v pohnútku nerobí právny úkon neplatným.

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

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

13. Podľa § 37 ods. 3 Občianskeho zákonníka, právny úkon nie je neplatný pre chyby v písaní a počítaní, ak je jeho význam nepochybný.

14. Podľa § 50a ods. 1 Občianskeho zákonníka účastníci sa môžu písomne zaviazat', že do dohodnutej doby uzavrujú zmluvu; musia sa však pritom dohodnúť o jej podstatných náležitostiach.

15. Podľa § 50a ods. 2 Občianskeho zákonníka ak do dohodnutej doby nedôjde k uzavretiu zmluvy, možno sa do jedného roka domáhať na súde, aby vyhlásenie vôle bolo nahradené súdnym rozhodnutím. Právo na náhradu škody tým nie je dotknuté.

16. Podľa § 50a ods. 3 Občianskeho zákonníka tento záväzok zaniká, pokiaľ okolnosti, z ktorých účastníci pri vzniku záväzku vychádzali, sa do tej miery zmenili, že nemožno spravodlivo požadovať, aby sa zmluva uzavrela.

17. Podľa § 229 Civilného sporového poriadku právoplatné rozsudky ukladajúce povinnosť prejavu vôle nahradzujú tento prejav.

18. Z vykonaného dokazovania a prednesu sporových strán ako aj v konaní predloženými listinnými dôkazmi, pre mal súd preukázané, že v danom prípade dňa 28.06.2021 žalobkyňa ako budúca kupujúca uzatvorila so žalovanou ako budúcou predávajúcou Zmluvu o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy predmetom ktorej bolo uzavretie budúcej kúpnej zmluvy. V zmysle ZBKZ sa zmluvné strany zaviazali, že v lehote do 15 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy žalovanej (budúcej predávajúcej) podľa bodu 2. tohto článku zmluvy adresovanej žalobkyni (budúcej kupujúcej) uzavrujú kúpnu zmluvu na nehnuteľnosť s dohodnutým obsahom podľa prílohy č. 1 zmluvy, predmetom ktorej bude prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti. (Bod 1. Článok II. ZBKZ). Žalobkyňa a žalovaná sa dohodli na podstatných náležitostiach kúpnej zmluvy. Predmet kúpy je v ZBKZ presne špecifikovaný: „Budúci predávajúci je výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných v katastri nehnuteľností vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu H., na liste vlastníctva č. XXX, okres: H., obec J., katastrálne územie: J., a to: Záhrada; parcelné číslo 809, pozemku registra „C“ o výmere 450 m<sup>2</sup> v spoluvlastníckom podiele 1/1 (ďalej len „Nehuteľnosti“)“ (Úvodné ustanovenia, Článok I. ZBKZ). Presne špecifikovaná v ZBKZ je aj kúpna cena: „Dohodnutá kúpna cena za predaj Nehuteľností predstavuje sumu vo výške 5 000,- Eur (slovom Päťtisíc Eur) [ďalej len „Kúpna cena“], ...“, pričom prvú splátku vo výške 3 000 Eur žalobkyňa uhradila žalovanej pri podpise ZBKZ, o čom svedčí aj príjmový pokladničný doklad č. 2021/01 a druhá splátka na kúpnu cenu vo výške 2 000 Eur sa má uhradiť podľa ZBKZ pri podpise kúpnej zmluvy po overení notárom, resp. matrikou. (Bod 1., Článok IV. ZBKZ). Podľa ZBKZ Bod 4., Článok VI.: „Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania Zmluvnými stranami.“ Účinnosťou zmluvy sa rozumieme možnosť domáhať sa práv a povinností v zmluve dohodnutých, alebo v zákone zakotvených, ďalej uplatňovať práva a povinnosti upravené či vyplývajúce zo zmluvy, resp. možnosť a povinnosť správať sa tak, ako to vyplýva zo zmluvy. Účinnosť zmluvy teda umožňuje konať tak, aby sa dosiahol samotný účinok zmluvy, aby nastali tie právne následky, ktoré sú ňou sledované, resp. v nej dojednané.

V danom prípade uzavretie kúpnej zmluvy, predmetom ktorej je prevod nehnuteľnosti. Strany ZBKZ vedeli čo sa jej uzatvorením sledovalo a svoj prejav vôle mali za dostatočne určitý a zrozumiteľný, o čom svedčí aj vyhlásenie strán v ZBKZ, podľa ktorého: „Zmluvné strany vyhlasujú, že si Zmluvu riadne prečítali a potvrdzujú, že je zrozumiteľná a určitá a vyjadruje ich skutočnú, slobodnú a vážnu vôľu, nie je uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok ...“ (Bod 5., Článok VI. ZBKZ). Žalobkyňa považuje ZBKZ za určitú, zrozumiteľnú a za platne uzavretú a teda celkovo za platnú a účinnú. Začiatok plynutia 15 dňovej lehoty na uzavretie kúpnej zmluvy sa viaže na vznik ZBKZ, t.j. deň 28.06.2021. Po podpísaní ZBKZ žalovaná zmenila názor vo vzťahu k svojmu úmyslu uzavrieť kúpnu zmluvu z dôvodu výšky kúpnej ceny a z dôvodu, že nehnuteľnosť viac nechcela predať. Za týmto účelom si po podpísaní ZBKZ vyžiadala aj vyjadrenie realitnej kancelárie o trhovej hodnote nehnuteľností zo dňa 02.12.2021, ktoré ohodnotilo predmetnú nehnuteľnosť na sumu 20.250,-Eur. Následne žalovaná žalobkyni zaslala list zo dňa 10.12.2021 označený ako odstúpenie od zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy, v ktorom žalovaná žalobkyni oznámila, že v čase uzatvorenia ZBKZ bola presvedčená, že kúpna cena nehnuteľnosti nemôže byť vyššia ako je v ZBKZ. Avšak na základe ohodnotenia nehnuteľnosti realitnou kanceláriou a jej vyjadrenia nadobudla presvedčenie, že trhovú hodnotu nehnuteľnosti je vo výške 45 Eur/m<sup>2</sup>. Ako dôvod odstúpenia teda žalovaná uviedla značný rozdiel v sume trhovej hodnoty nehnuteľnosti určeného realitnou kanceláriou ku dňu 02.12.2021 a dohodnutou kúpnu cenou, a s poukazom na §50a ods. 3 Občianskeho zákonníka odstúpila od ZBKZ, nakoľko podľa nej okolnosti, z ktorých vychádzala v čase vzniku záväzku sa do takej miery zmenili, že nie je možné spravodlivo požadovať, aby sa zmluva uzavrela. Žalovanou namietaná kúpna cena nehnuteľnosti bola stanovená vzájomnou dohodou medzi samotnou žalovanou a žalobkyňou v ZBKZ. Kúpna cena bola dohodnutá dňa 28.06.2021, pričom vyjadrenie realitnej kancelárie o trhovej hodnote nehnuteľnosti je zo dňa 02.12.2021. Vzhľadom na uvedené, mal súd za preukázané, že v danom spore žalovaná neosvedčila skutočnosti tvrdené v Odstúpení od zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy zo dňa 10.12.2021 §50a ods. 3 Občianskeho zákonníka, nakoľko v konaní nebolo preukázané, že by sa okolnosti, z ktorých vychádzala v čase vzniku záväzku do času uzavretia kúpnej zmluvy zmenili do takej miery, že nie je možné spravodlivo požadovať, aby sa zmluva uzavrela. Súd mal za nesporné, že zmena nastala vo vôľovej sfére žalovanej a to v jej úmysle predať danú nehnuteľnosť, resp. za akú cenu predať danú nehnuteľnosť a nie v skutkových okolnostiach. Zmena vôle účastníka zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy nie je zákonným dôvodom v zmysle §50a ods. 3 Občianskeho zákonníka na odstúpenie od zmluvy a takýto dôvod odstúpenia od zmluvy nebol dohodnutý ani stranami pri uzatváraní zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. Vzhľadom na uvedené, vyhodnotil odstúpenie od zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy zo dňa 10.12.2021 ako neplatné nakoľko žalovaná nepreukázala, že by sa okolnosti, z ktorých vychádzala v čase vzniku záväzku do času uzavretia kúpnej zmluvy zmenili do takej miery, že nie je možné spravodlivo požadovať, aby sa zmluva uzavrela a teda toto odstúpenie nespĺňa náležitosti v zmysle §50a ods. 3 Občianskeho zákonníka bola žalovaná, zaviazaná v zmysle článku II. bod 1. zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy zo dňa 28.06.2021 v lehote do 15dní odo dňa doručenia písomnej výzvy žalobkyne uzavrieť kúpnu zmluvu na nehnuteľnosť s dohodnutým obsahom podľa prílohy 1. Súd vyhodnotil ako písomnú výzvu na uzavretie kúpnej zmluvy najneskôr žalobu v tejto veci, doručení súdu dňa 16.05.2022, ktorá zároveň obsahovala kúpnu zmluvu, s obsahom všetkých podstatných náležitostí dohodnutých v zmluve o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy zo dňa 28.06.2021. Skutočnosť, namietaná žalovanou, že táto zmluva obsahovala v článku II. bode 1. text označený červenou farbou, odkazujúci na spôsob vykonania úhrady, súd vyhodnotil ako písársku chybu, kedy autor textu opomenul túto poznámku vyňať zo zmluvy a ktorá nespôsobuje jej neplatnosť. Taktiež skutočnosť, že v tomto bode nie je určené, či 2.splátka má byť uhradená na bankový účet alebo v hotovosti súd vyhodnotil ako skutočnosť nespôsobujúcu neplatnosť zmluvy, nakoľko táto náležitosť nie je podstatnou náležitosťou kúpnej zmluvy v zmysle § 589 Občianskeho zákonníka a medzi sporovými stranami už bola vykonaná 1.splátka v hotovosti. Súd vyhodnotil obranu žalovanej spočívajúcu v skutočnosti, že finančné prostriedky z 1.splátky kúpnej ceny boli žalovanej vyplatené, treťou osobou, druhom žalobkyne a nie samotnou žalobkyňou, ako aj to, že táto tretia osoba je priamym susedom žalovanej, výlučným vlastníkom susediaceho pozemku, na ktorom žije v rodinnom dome so žalobkyňou v dlhodobom partnerskom zväzku a teda stranou kúpnej zmluvy mala byť táto osoba a nie žalobkyňa, vyhodnotil ako irelevantnú, nakoľko v zmysle zmluvnej voľnosti je v dispozícii strán zmluvy s kým uzavrujú dvojstranný právny akt a žalovaná uzavrela zmluvu o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy zo dňa 28.06.2021, sama, z vlastnej vôle a bez nátlaku. Nakoľko žalovaná v 15-dňovej lehote, plynúcej teda najneskôr od dňa doručenia žaloby, t.j. 03.06.2022, teda do 18.06.2022, súd nahradil prejav jej vôle tak, ako je to uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

19. Žalovaná namietala, že zmluva o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy nie je platná z dôvodu absencie podstatných náležitostí ako je kúpna cena, jej výška, splatnosť a spôsob dojednaní a zároveň, že ak je kúpna cena vo výške 5.000,-Eur, tak podľa §589 Občianskeho zákonníka nie je dojednaná v súlade so všeobecne záväznými predpismi, je podľa §40a OZ relatívne neplatná. Uvedenými tvrdeniami si sama žalobkyňa protirečí, nakoľko najskôr uvádza, že kúpna cena nebola dojednaná a z tohto dôvodu zmluva o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy nemôže byť platná a následne v ďalšej vete uviedla, že táto zmluva nemôže byť platná z dôvodu, že kúpna cena vo výške 5.000,-Eur nebola dojednaná v súlade so všeobecne záväznými predpismi. Žalobkyňa neuvádza však v rozpore s akými všeobecne záväznými predpismi mala byť kúpna cena dojednaná. Na základe vykonaného dokazovania mal súd za preukázané, že v zmluve o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy v článku IV. bod 1. bola dohodnutá kúpna cena vo výške 5.000,-Eur. V zmysle uvedeného ustanovenia zmluvy mala byť kúpna cena uhradená „v troch splátkach a to nasledovným spôsobom: -prvú splátku vo výške 3.000,-Eur (60% z kúpnej ceny) pri podpise zmluvy o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy, - druhú splátku vo výške 2.000,-Eur (40% z kúpnej ceny) pri podpise kúpnej zmluvy po overení notárom (matrikou)“. Pri podpise zmluvy o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy žalobkyňa uhradila prvú splátku kúpnej ceny žalovanej čo preukazuje príjmový pokladničný doklad č.2021/01 zo dňa 28.05.2021 (resp. podľa tvrdenia žalovanej tretia osoba- L. N., avšak príjmový pokladničný doklad č.2021/01 zo dňa 28.05.2021 obsahuje v časti prijaté od meno žalobkyne, v časti adresáta platby meno žalovanej a ako účel platby je uvedené „záloha za odkúpenie parcely č.809“, preto súd skutočnosť kto odovzdal žalovanej finančnú hotovosť a či pochádzali zo zdrojov žalobkyne alebo tretej osoby- pána N. posúdil v tejto veci ako právne irelevantnú, nakoľko žijú v dlhoročnom partnerskom vzťahu a predmetné nehnuteľnosti užívali spoločne, rovnako spoločne zhotovili stavby nachádzajúce sa na spornej nehnuteľnosti). Z uvedeného je zrejmé, že kúpna cena medzi stranami bola písomne dojednaná vo výške 5.000,-Eur. Súd vyhodnotil, že toto dojednanie spĺňa podmienku v zmysle §589 Občianskeho zákonníka a zmluva o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy je platným právnym aktom v zmysle §488 a nasl. a §588 a nasl. Občianskeho zákonníka. Zároveň v zmysle uvedeného mal súd preukázanú aj aktívnu vecnú legitimitáciu žalobkyne.

20. Ako uviedla žalovaná vo svojom vyjadrení, na nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom spornej kúpnej zmluvy sa nachádzajú dve stavby, ktoré nie sú jej vlastníctvom. Jedná sa o prístavbu k rodinnému domu na konci pozemku žalovanej, ktorá prístavba je vedená na L V č.XXXX v k.ú. J. vo vlastníctve L. N., druhá žalobkyne s ktorým tieto nehnuteľnosti spoločne užívajú. Rovnako z vyjadrení sporových strán na pojednávaní je zrejmé, že tieto nehnuteľnosti nie sú stavebným pozemkom, nemajú samostatný prístup a zavedené inžinierske siete. Vzhľadom na tieto skutočnosti súd vyhodnotil vyjadrenie realitnej kancelárie Prvá realitná Komárno s.r.o. zo dňa 02.12.2021 ako veľmi všeobecné, nakoľko pri výpočte ceny nehnuteľnosti vychádzalo len z výpočtu výmery pozemku násobenej všeobecnou výškou cien z aktuálnych ponúk podobného typu nehnuteľností. Predmetné vyjadrenie nezohľadňovalo uvedené špecifiká tejto konkrétnej nehnuteľnosti, nebola vykonaná obhliadka nehnuteľnosti, ktorá by zabezpečila vyššiu objektivitu vyjadrenia. V konaní ani jedna zo sporových strán nenavrhol vykonať dôkaz skutočným ohodnotením predmetnej nehnuteľností, ktorý by súdu umožnil objektívne posúdiť či rozdiel výšky dojednanej ceny a jej reálnej hodnoty je v takom rozsahu, aby bolo možné posúdiť jeho rozpor s dobrými mravmi, ako namietala žalovaná.

21. Žalobca text kúpnej zmluvy, v ktorej navrhol nahradiť prejav vôle žalovaného ako predávajúceho uviedol nielen v navrhnutom výroku rozsudku, ale táto zmluva tvorí aj neoddeliteľnú súčasť rozsudku. Skutočnosť namietaná žalovanou, že so žalobou predložená kúpna zmluva nie je v súlade s dojednaniami v zmluve o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy a vykazuje vady, súd uvádza, že vzhľadom na tieto vady v článku II. bod 1.kúpnej zmluvy, kde sa nachádza poznámka autora textu o spôsobe úhrady kúpnej ceny, avšak súd túto vyhodnotil ako písársku chybu, ktorá nespôsobuje neplatnosť kúpnej zmluvy. Rovnako súd vzhľadom na zrejmú nesprávnosť v texte zmluvy o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy v článku IV. bod 1. kde je uvedené, že kúpna cena bude uhradená v troch splátkach a následovne uvádza špecifikáciu dvoch splátok. Nakoľko však tieto dve splátky spolu tvoria plnú sumu dojednanej kúpnej ceny, z toho jedna splátka bola už aj uhradená žalovanej, žalovaná si ju ponechala, nevrátila žalovanej (ani jej druhovi p. N., keďže uvádzala, že hotovosť z prvej splátky mala byť odovzdaná ním), súd vyhodnotil slovné spojenie „v troch splátkach“ ako zrejmú nesprávnosť v písaní, ktorá nespôsobuje neplatnosť zmluvy o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy v zmysle § 49a Občianskeho zákonníka.

22. Vzhľadom na všetky uvedené dôvody a ich vzájomné súvislosti súd žalobe vyhovel a nahradil prejav vôle žalovaného ako predávajúceho v kúpnej zmluve uvedenej vo výroku tohto rozsudku. Keďže žalobca

ako kupujúci prejavil svoju vôľu predmetnú kúpnu zmluvu uzavrieť aj tým, že písomné vyhotovenie kúpnej zmluvy tvorí aj neoddeliteľnú súčasť tohto rozsudku.

23. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol v zmysle § 255 ods. 1 CSP, keď žalobca bol v konaní úspešnejšou stranou sporu. O výške trov konania rozhodne vyšší súdny úradník tohto súdu v zmysle § 262 ods. 2 CSP.

24. Lehotu na plnenie súd určil v súlade s § 232 ods. 3 CSP.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Komárno v dvoch písomných vyhotoveniach.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 CSP) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

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

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

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

Ak žalovaný nesplní povinnosť uloženú mu týmto rozhodnutím, môže žalobca podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Exekučného poriadku.