

Súd: Okresný súd Poprad  
Spisová značka: KK-5C/22/2021  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8421201964  
Dátum vydania rozhodnutia: 14. 06. 2023  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Zuzana Salajová  
ECLI: ECLI:SK:OSPP:2023:8421201964.8

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Poprad sudkyňou JUDr. Zuzanou Salajovou v spore žalobcu A. B., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom C. D. XXXX/XX, XXX XX E., právne zast. JUDr. Ivanom Hricom, advokátom, so sídlom Ing. Kožucha 8, 052 01 Spišská Nová Ves, proti žalovanej B. F., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom G. XXXX/XX, XXX XX H., zast. JUDr. Martinom Trnovcom, so sídlom Kríkova 6, 821 07 Bratislava, o určenie neplatnosti právneho úkonu, takto

### rozhodol:

I. U r č u j e , že Odstúpenie od Kúpnej zmluvy z 26. 07. 2021, datované dňa 05. 10. 2021, napísané žalovanou B. B., nar. XX. XX. XXXX, bytom G. XXXX/XX, XXX XX H. adresované žalobcovi A. B., je neplatné.

II. V prevyšujúcej časti žalobu z a m i e t a .

III. Žalobcovi vo vzťahu k žalovanej p r i z n á v a náhradu trov konania v rozsahu 100 % s tým, že o výške trov konania bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

### odôvodnenie:

1. Žalobca podal dňa 02. 11. 2021 na tunajší súd žalobu, ktorou žiadal, aby súd určil, že odstúpenie od Kúpnej zmluvy z 26. 07. 2021, datované dňa 05. 10. 2021, napísané žalovanou B. B., nar. XX. XX. XXXX, bytom G. XXXX/XX, XXX XX H. adresované žalobcovi A. B. je neplatné. Uplatnil si náhradu trov konania v rozsahu 100 %, na ktoré žiadal zaviazat' žalovanú ako neúspešnú stranu sporu. Konanie je vedená na tunašom súde pod sp. zn. 5C/22/2021

2. Podanú žalobu odôvodnil tým, že dňa 26. 07. 2021 žalobca ako kupujúci a žalovaná ako predávajúca uzatvorili kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti - bytu č. XX (ďalej byt) na 9. poschodí bytového so súp. č. XXXX, vchod č. 17, na ulici C. D. G. E., postaveného na pozemku KN C s parc. č. 2503, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, k spoluvlastníckemu podielu na pozemku KN C s parc. č. 2503, spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu so súp. č. XXXX o veľkosti 5569/246772-in. Kúpna cena predmetnej nehnuteľnosti bola zmluvnými stranami dojednaná na sumu 21.200 eur s tým, že bude žalobcom uhradená prostredníctvom čerpaného úveru v C. B. I., J. a lehota na uhradenie kúpnej ceny nebola v zmluve stanovená. Pred uzavretím kúpnej zmluvy, ešte dňa 24. 05. 2021 uzavrela žalovaná ako záložný dlžník v prospech záložného veriteľa C. B. I., J.. Zmluvu o zriadení záložného práva č. XXXX XXXX XXXX XXXX, účelom ktorej bolo zabezpečenie pohľadávky záložného veriteľa banky založením predávaného bytu a následné čerpanie úveru žalobcom ako kupujúcim v prospech účtu žalovanej ako predávajúcej. Vklad záložného práva v prospech C. B. I., J. bol povolený Okresným úradom Kežmarok, katastrálny odbor v konaní V 1939/2021 - 1126/2021. Návrh na vklad vlastníckeho práva v prospech žalobcu k bytu bol Okresnému úradu Kežmarok, katastrálny odbor, doručený 27. 07. 2021 a konanie je vedené pod sp. zn. OU-KK-KO\_V 2199/2021/Su. Dňa 03.

08. 2021 žalobca ako kupujúci previedol sumu 21.200 eur, teda celú kúpnu cenu, v prospech účtu žalovanej č. ú. I. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX ako predávajúcej, o čom priložil výpis z bankového účtu za mesiac 08/2021. Číslo účtu určené na prijatie kúpnej ceny špecifikovala žalovaná v záhlaví kúpnej zmluvy. Dňa 27. 09. 2021 bola správne orgánu doručená žiadosť žalovanej o pozastavenie prevodu nehnuteľnosti. Následne 04. 10. 2021 bola doručená Žiadosť o späťvzatie návrhu na vklad vlastníckeho práva k bytu v konaní V 2199/2021 z dôvodu, že malo dôjsť k porušeniu zmluvných podmienok zo strany kupujúceho - žalobcu, t. j. k nezaplateniu kúpnej ceny. Dňa 22. 10. 2021 prevzal žalobca písomné Odstúpenie od kúpnej zmluvy zo dňa 26. 07. 2021, datované 05. 10. 2021. Zároveň dňa 22. 10. 2021 prevzal žalobca aj Rozhodnutie Okresného úradu Kežmarok, katastrálny odbor, v konaní V 2199/2021 o prerušení konania, kde bol žalobca vyzvaný na zaujatie stanoviska k Odstúpeniu od kúpnej zmluvy z 26. 07. 2021 a v prípade ak neuznáva jeho platnosť, bol upozornený na možnosť podania žaloby o určenie neplatnosti odstúpenia od predmetnej zmluvy.

3. Z tohto dôvodu bol žalobca – kupujúci nútený podať predmetnú žalobu, ktorú ďalej odôvodnil tým, že v zmysle ust. Občianskeho zákonníka, ak neexistuje zákonný alebo zmluvný dôvod na odstúpenie od zmluvy, odstúpenie od zmluvy sa považuje za svojvoľné, nespĺňajúce zákonné predpoklady na vyvolanie právneho účinku odstúpenia, t. j. zrušenie zmluvy od počiatku. Odstúpenie od predmetnej kúpnej zmluvy z 26. 07. 2021, datované 05. 10. 2021 a prevzaté 22. 10. 2021 žalobcom, považoval za právny úkon v rozpore so zákonom a v rozpore so samotným znením zmluvy. Protiprávnosť právneho úkonu podľa ust. § 39 Občianskeho zákonníka, je objektívnou právnou skutočnosťou, ktorá zakladá neplatnosť právneho úkonu. Poukázal aj na ustanovenie § 137 Civilného sporového poriadku, ktorým došlo k zúženiu prípustného okruhu žalôb v civilnom konaní. V zmysle ust. § 137 písm. c) Civilného sporového poriadku možno podať žalobu o určenie, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem. Pre bližšie ozrejmienie veci ďalej uviedol, že predmetný byt užíva viac ako 20 rokov a od roku 2017 ho užíva so súhlasom žalovanej. Podľa právoplatného rozsudku Okresného súdu Kežmarok sp. zn. 5P/164/2017 z 24. 01. 2018 zabezpečuje žalobca v predmetnom byte aj starostlivosť rodiča o maloletého syna K. B., nar. XX. XX. XXXX. Daný byt nielen užíva, ale platí zaň aj hypotekárny úver, z ktorého vyplatil žalovanú. Svoje tvrdenia opieral aj o ustálenú judikatúru, podľa ktorej „naliehavý právny záujem daný predovšetkým tým, kde by bez toho určenia by bolo ohrozené právo navrhovateľa resp. bez tohto určenia je jeho postavenie neisté“. Žalobca tvrdil, že v jeho prípade je daný naliehavý právny záujem, pretože otázka bývania je otázkou existenčnou.

4. Žalovaná v písomnom vyjadrení k žalobe sp. zn. 5C/22/2021 uviedla, že s podanou žalobou nesúhlasí a žiadala ju v celom rozsahu ako nedôvodnú zamietnuť. Mala za to, že žalobca neunesol dôkazné bremeno a žalobu odôvodnil tým, že sa jedná o potrebu zosúladenia dlhoročného skutočného stavu so stavom právnym. K tomu uviedla, že žalobca sa sám svojím nezodpovedným konaním dostal do pozície dlžníka a následne bol dňa 30. 01. 2014 na jeho majetok vyhlásený konkurz. Otec žalovanej F. F. v záujme toho, aby neostal jeho zamestnanec - žalobca bez strechy nad hlavou, kúpil byt č. XX na 9 poschodí na adrese C. D. XXXX/XX, XXX XX E. od správcu konkurznej podstaty vo verejnej dražbe s najvyššou ponukou a byt bol napísaný na meno žalovanej. V tom čase uzavrel so žalobcom dohodu, že keď sa žalobca finančne postaví na nohy, tak si byt bude môcť odkúpiť do svojho osobného vlastníctva a do tej doby bude platiť symbolické nájomné vo výške 100 eur. K vyjadreniu žalobcu v žalobe o tom ako je potrebné chrániť užívacie právo a hlavne vlastnícke právo k bytu žalovaná uviedla, že žiadne vlastnícke právo k bytu žalobca nemá a nemá ani užívacie právo v zmysle doživotného užívacieho práva. Doba nájmu skončila dňa 30. 09. 2021 a teda žalobca už nemá žiaden právny titul, na základe ktorého by mohol byt užívať, resp. ho užíva bez právneho titulu, čím sa bezdôvodne obohacuje na úkor žalovanej. V priebehu mesiacov apríl až jún 2021 sa žalovaný dohadoval s otcom žalovanej o odkúpení bytu. Nakoniec sa dohodli na sume 83.400 eur s tým, že na kúpnej zmluve za byt bude iba suma 21 200 eur a spravia si s otcom žalovanej uznanie dlhu (príloha č. 3) na zvyšnú časť dohodnutej kúpnej ceny t. j. 62.200 eur. Suma za predaj bytu sa rozdelila, aby žalobca nemusel platiť veľkú daň. Termín na splatenie dlhu, ktorý sám žalobca uznal voči otcovi žalovanej bol do 30. 09. 2021 (korešponduje s ukončením nájomnej zmluvy zo dňa 30. 06. 2021) a na rozdiel od splatenia svojho záväzku, s ktorým výslovne súhlasil (príloha č. 2) a pochádza z nezaplatenej kúpnej ceny bytu, ešte žiada vrátenie zaslanej sumy ako vydanie bezdôvodného obohatenia. Dňa 14. 12. 2021 žalovaná so svojím otcom F. F. uzavrela Zmluvu o postúpení pohľadávky voči dlžníkovi A. B. z Uznania dlhu zo dňa 26. 07. 2021 na nesplatenú sumu 48.300 eur, aby došlo k zosúladeniu právneho a skutkového stavu. Poukázala na ustanovenie § 588 Občianskeho zákonníka. Na záver dala do pozornosti, že na Okresnom súde Kežmarok prebieha

konanie na určenie neplatnosti právneho úkonu – kúpnej zmluvy a určenie vlastníckeho práva pod sp. zn. 8C/77/2021, kde je žalovaná v postavení žalobkyne a žaluje A. B..

5. Žalobca v replike konania sp. zn. 5C/22/2021 opätovne uviedol, že vlastníkom predmetného bytu bol v minulosti on. Byt patril jeho rodine. Následne bol byt predmetom dražby, pretože žalobca bol živnostník a skončil v konkurznom konaní pre druhotnú platobnú neschopnosť. Prešiel konkurznom, oddlžil sa, a to všetko za existencie dohody, že byt si späťne kúpy od žalovanej za približne rovnakých podmienok, za akých ho vydražila žalovaná, s čím žalovaná súhlasila. Byt naďalej užíval, riadne zaň platil nájomné aj úhrady za služby spojené s užívaním bytu. Sama žalovaná súhlasila aj s tým, aby v byte býval, mal nahlásený trvalý pobyt a podobne. Tejto dohode práve zodpovedala kúpna zmluva zo dňa 26. 07. 2021. Zmluva sa podpisovala preto v roku 2021, kedy po oddlžení už banka mohla podpísať úverovú zmluvu s osobou, ktorá prešla konkurzným konaním. Ostatné okolnosti (garáž a pod.) s vecou nemajú súvis. Poukazujúc na ust. § 48 ods. 1 Občianskeho zákonníka ďalej uviedol, že v samotnej kúpnej zmluve zo dňa 26. 07. 2021 nie je dôvod na odstúpenie upravený, čo je zrejmé z jej obsahu. Jediným teoreticky možným dôvodom na odstúpenie bolo omeškania dlžníka so zaplatením kúpnej ceny podľa ust. § 517 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Podľa samotnej kúpnej zmluvy bola kúpna cena dohodnutá na sumu vo výške 21 200 eur. Táto suma bola dohodnutá žalobcom a žalovanou. Prešla kontrolou zo strany financujúcej banky. Dňa 03. 08. 2021 bol vykonaný prevod v prospech účtu žalovanej č. ú.: I. XXXX XXXX XXXXXXXX XXXX ako predávajúcej. Žalobca o uvedenej skutočnosti predložil výpis z bankového účtu za mesiac 08/2021. Dohodnutá kúpna cena bola riadne žalobcom zaplatená bez omeškania. Právny dôvod na odstúpenie od zmluvy teda nepochybne neexistoval. Keďže tento jediný zákonom prípustný dôvod na odstúpenie v tejto situácii bol žalobcom vyvrátený, žalovaná ponúkla vo svojom vyjadrení zo dňa 18. 01. 2022 druhý dôvod na odstúpenie od zmluvy. Žalovaná vo vyjadrení konštatovala, že v skutočnosti bola kúpna cena 83.400 eur z titulu údajného niekoľkoročného dlhu žalobcu voči otcovi žalovanej, pričom 21.200 eur bolo na zmluve, aby žalovaný nemusel platiť veľkú daň. Bez ohľadu na uvedené, žalovaná de facto potvrdila, že dôvodom na odstúpenie bolo nezaplatenie údajného dlhu žalobcu voči otcovi. Tento fakt je podstatný pre posúdenie platnosti právneho úkonu odstúpenia žalovanej zo dňa 05. 10. 2021. Ten je predmetom súdneho sporu. Závazkový vzťah žalobca a otca žalovanej z titulu údajného dlhu nemá žiadny súvis s obligačno-právnymi a vecno-právnymi účinkami kúpnej zmluvy zo dňa 26. 07. 2021. Žalovaná uzavrela záložnú zmluvu dňa 04. 05. 2021 v hypotekárnej banke a kúpnu zmluvu až dňa 26. 07. 2021. Ponúkal sa jej teda dostatočný časový priestor na dohodnutie podmienok, ktoré by jej viac „vyhovovali“. Zmluva prešla kontrolou záložným veriteľom - hypotekárnou bankou. Dokonca žalovaná bola osobne u záložného veriteľa podpísať zmluvy. To všetko nasvedčuje tomu, že žalovaná ponúkla vedome aj jej vyhovujúce podmienky žalobcovi a on ako pôvodný vlastník tieto podmienky prijal, banka ich schválila. Pokúsiť sa zrušiť zmluvu pre nejaký nesúvisiaci spor z titulu pohľadávky otca vlastníčky žalovanej a kupujúceho ako žalobcu nemá žiadnu oporu v zákone ani v zmluve. Ak takého odstúpenie od kúpnej zmluvy by bolo súdom vyhodnotené ako platné, žalobca sa domnieva, že by bolo v rozpore so samotným princípom právnej istoty, ktorý predpokladá predvídateľné rozhodnutia v obdobných prípadoch.

6. Žalovaná v duplike sp. zn. 5C/22/2021 zo dňa 14. 02. 2022 uviedla, že žiada súd, aby konanie vedené pod sp. zn. 5C/22/2021 zastavil s poukazom na § 137 písm. c) Civilného sporového poriadku. Kúpna zmluva z 26. 07. 2021 sa spravuje Občianskym zákonníkom. V tejto súvislosti žalovaná poukázala na ustanovenie § 49 Občianskeho zákonníka v súbehu s § 588 Občianskeho zákonníka. Odstúpením od kúpnej zmluvy z 26. 07. 2021, ktoré bolo žalobcovi doručené 22. 10. 2021, je potrebné kúpnu zmluvu považovať za absolútne neplatný právny úkon. Žalovaná poukázala aj na čl. 20 ods. 1, článok 20 ods. 3 a článok 4 ods. 4 Ústavy SR a na znenie § 3 Občianskeho zákonníka. Ďalej uviedla, že predmetný byt bol vo vlastníctve bytového družstva a žalobca sa stal jeho vlastníkom až v roku 2008. Dňa 15. 02. 2017 nadobudla byt č. XX na adrese C. D. XXXX/XX do výlučného vlastníctva žalovaná. Za byt vo verejnej dražbe zaplatil jej otec a následne byt napísal na jej meno. V byte už v tom čase býval žalobca a býva tam až doposiaľ.

7. Súčasne predávajúca v pozícii žalobkyne podala dňa 16. 12. 2021 na tunajší súd žalobu ktorou žiadala, aby súd určil, že žalobkyňa je výlučnou vlastníčkou bytu č. XX, ktorý sa nachádza na 9. poschodí bytového domu v E., L. M. C. D. XXXX, vchod XX postaveného na parcele č. 2503 reg. „C“ vrátane spoluvlastníckeho podielu vo výške 5569/246772 k celku, to všetko zapísané na LV. Č. XXXX pre okres E., obec E., katastrálne územie E.. Konanie bolo na tunajšom súde zapísané pod sp. zn. 8C/77/2021.

8. Podanú žalobu pod sp. zn. 8C/77/2021 odôvodnila tým, že 15. 02. 2017 nadobudla byt č. XX na adrese C. D. XXXX/XX do výlučného vlastníctva. Za byt vo verejnej dražbe zaplatil otec žalobkyne a byt napísal na jej meno. V byte už v tej dobe býval žalovaný, nakoľko bol dlhé roky zamestnancom otca žalobkyne. Žalovaný býva v byte bez právneho titulu, nakoľko nájomná zmluva mu skončila 30. 09. 2021. V návrhu ďalej uviedla, že žalovaný sa dohodol s otcom žalobkyne na odkúpení bytu ešte v roku 2021, pričom dohodli sa na sume kúpnej ceny za byt vo výške 83.400 eur s tým, že v kúpnej zmluve za byt bude iba suma 21.200 eur a na zvyšnú sumu spíšu s otcom žalobkyne uznanie dlhu, t. j. na sumu 62.200 eur. Rozpor s dobrými mravmi nastal na strane žalobcu nastal, keď jeho advokát žalobkyňu a jej otcovi navrhol mimosúdnu dohodu v znení, že žalovaný doplatí ešte 10.000 eur a tým bude jeho dlh splatený. S takouto ponukou žalobkyňa ani jej otec nesúhlasili. Zastávala názor, že je dobromyseľnou a oprávnenou vlastníčkou nehnuteľnosti, nakoľko nedošlo k úhrade dohodnutej kúpnej ceny za byt, ktorá bola vo výške 83.400 eur. Ďalej poukázala aj na čl. 20 ods. 1, článok 20 ods. 3 a článok 4 ods. 4 Ústavy SR a na znenie § 3 Občianskeho zákonníka a uviedla, že má za to, že podmienka naliehavého právneho záujmu je splnená a existuje. Poukazujúc na § 588 a § 599 Občianskeho zákonníka uviedla, že za byt ona ani jej otec nikdy iné peniaze nedostali, okrem 21.200 eur a 13.900 eur, teda nikdy nedošlo k zaplateniu dohodnutej kúpnej ceny za byt a ani odovzdaniu bytu a teda nedošlo k naplneniu zmluvy a na základe toho je zmluva neplatná. V žalobe poukázala aj na rozhodnutie NS SR č. 2MCDo 2/2006, rozhodnutie NS SR Sžo 163/2008, rozhodnutie Ústavného súdu ČR z 13. 03. 2013 sp. zn. IV. ÚS 1241/12. Na záver uviedla, že žiada súd, aby kúpnu zmluvu na byt zo dňa 26. 07. 2021 vyhlásil za neplatnú, a to z dôvodu, že nedošlo k platnému prevodu vlastníckeho práva zo žalobkyne na žalovaného a súčasne určila žalobkyňu v tomto spore za výlučnú vlastníčku predmetného bytu č. XX.

9. Kupujúci v postavení žalovaného vo vyjadrení k žalobe sp. zn. 8C/77/2022, ktoré bolo súdu doručené 11. 03. 2022 uviedol, že neužíva byt bez právneho titulu. Obligačno-právne účinky kúpnej zmluvy zo dňa 26. 07. 2021 nastali jej podpisom, vecno-právne účinky povolením vkladu vlastníckeho práva v katastri nehnuteľností nenastali. Tvrdenia žalobkyne týkajúce sa nadobudnutia garáže sú nepravdivé a s vecou nesúvisia. Ak sa mal žalovaný dopustiť akékoľvek konania, ktoré by bolo v rozpore so zákonom, mala žalobkyňa, resp. jej otec priestor v minulosti vec riešiť súdnou cestou. Do dnešného dňa sa tak nestalo. Poprel akúkoľvek dohodu ohľadne kúpnej ceny za byt v sume 83.400 eur medzi jej otcom a ním a tieto vyjadrenia považoval za absurdné. Na kúpnej zmluve bola uvedená suma 21.200 eur, takúto sumu považoval za kúpnu cenu a žiadne uznanie dlhu, ktorého predmetom by bolo uznanie doplatku kúpnej ceny nikdy nedohodol. Podpísal uznanie dlhu, nakoľko to bolo podmienkou pre podpísanie kúpnej zmluvy, avšak predmetom tohto uznania mali byť dlhy, ktoré mal kupujúci voči otcovi predávajúcej z podnikateľskej činnosti v minulosti. Súčasne uviedol, že uznaní musí byť uvedený dôvod dlhu a výška dlhu, čo v predmetnom uznaní absentuje. Rovnako tvrdenia predávajúcej, že sa dohodli na nižšej kúpnej cene z dôvodu, aby nemusel platiť vysokú daň, považoval za irelevantné, pretože daň z príjmu pri predaji nehnuteľnosti neplatí kupujúci, ale predávajúci, ak sa nehnuteľnosť predáva pred uplynutím 5 rokov od jej kúpy. Mal za to, že samotná kúpna zmluva zo dňa 26. 07. 2021 je platná a účinná. Bola predmetom niekoľkotýždňového procesu. Žalobkyňa uzavrela záložnú zmluvu dňa 04. 05. 2021 v hypotekárnej banke a kúpnu zmluvu až dňa 26. 07. 2021. Ponúkal sa jej teda dostatočný časový priestor na dohodnutie podmienok, ktoré by jej viac „vyhovovali“. Odo dňa 24. 05. 2021 kedy žalobkyňa podpísala úverovú zmluvu do dňa 26. 07. 2021 mala presne 83 kalendárnych dní na zmenu svojho rozhodnutia, odvolanie predaja, na predloženie nového návrhu zmluvy a pod., neučinila tak. Podpisom kúpnej zmluvy a úverovej zmluvy prejavila svoju slobodnú vôľu predať byt za vopred dohodnutých podmienok, na ktoré mala rovnaký ak nie väčší vplyv ako žalovaný. Vo svojom vyjadrení poukázal aj na rozhodnutie NS SR 27. júna 2019, sp. zn. 3 Cdo 244/2018, rozhodnutie NS SR, v zmysle ktorého sa na skutočnosť, že účastníci kúpnej zmluvy dohodli príliš nízku cenu (v danom prípade 1 euro), nepredstavuje rozpor so zákonom a nezakladá absolútnu neplatnosť tohto právneho úkonu v zmysle § 39 OZ. Podľa ustálenej súdnej praxe naplnenie skutkovej podstaty absolútnej neplatnosti právneho úkonu pre rozpor s dobrými mravmi je možný iba v prípade, ak právny úkon sleduje nemravné ciele alebo má nemravné dôsledky. Súčasne tvrdenia predávajúcej sú vo vzájomnom rozpore, pretože zákon neumožňuje vysloviť absolútnu neplatnosť kúpnej zmluvy pre rozpor s dobrými mravmi, ak súčasne existuje dôvod, pre ktoré je možné zmluvu posúdiť ako zmluvu v rozpore so zákonom. Zároveň uviedol, že on ako kupujúci za súčasného stavu nie je aktívne legitimovaný na podanie žaloby o určenie vlastníckeho práva, pričom poukázal na uznesenie Krajského súdu v Trnave sp. zn. 23Co/26/2021 zo dňa 13. 07. 2021 podľa ktorého „Žalobcovia doposiaľ nenadobudli zatiaľ vlastnícke právo k nehnuteľnostiam podľa § 133 ods. 2 OZ, preto nemôžu podať žalobu o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam. Kúpna zmluva o prevode nehnuteľností je síce právnym dôvodom prevodu, sama však prevod vlastníctva nespôsobuje. Ak sa prevádza

vlastnícké právo k nehnuteľnosti zapísanej v katastri nehnuteľností, je právnym spôsobom nadobudnutia vlastníckeho práva vklad do katastra, ktorý sa vykonáva len na základe právoplatného rozhodnutia o povolení vkladu. Tieto vecno-právne účinky vkladu vlastníckeho práva je potrebné dôsledne odlišovať od obligačno-právnych účinkov platnej a účinnej kúpnej zmluvy“.

Preto navrhol žalobu o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 26.7.2021 zamietnuť v celom rozsahu ako nedôvodnú a predčasne podanú. Alternatívne navrhol spojiť konanie sp. zn. 5C/22/2021 a konanie sp. zn. 8C/77/2021 a po vykonanom dokazovaní rozhodnúť v súlade s navrhovaným petitom žalovaného v postavení žalobcu v konaní sp. zn. 5C/22/2021. Ak súd posúdi obe konania ako konania o určenie vlastníckeho práva navrhol žalovaný eventuálny petit v zmysle ktorého, bude jeho osoba určená ako vlastník bytu č. XX, nachádzajúci sa na 9. poschodí bytového domu v E. na ulici C. D., súp. č. XXXX, vchod č. XX, postaveného na pozemku parc. č. registra „C“ 2503, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, zariadeniach a pozemku 5569/246772, LV č. XXXX, k. ú. E..

10. Uznesením Okresného súdu Kežmarok č. k. 5C/22/2021 - 64 súd v zmysle § 166 ods. 1 CSP obligatórne spojil konanie vedené na Okresnom súde Kežmarok pod sp. zn. 5C/22/2021 a konanie vedené na Okresnom súde Kežmarok pod sp. zn. 8C/77/2021, na spoločné konanie s tým, že sa konanie bude viesť na Okresnom súde Kežmarok pod sp. zn. 5C/22/2021, nakoľko počas výsluchu, ktorý sa uskutočnil na tunajšom súde 11. 05. 2022 zákonný sudca súdneho oddelenia 8C navrhol, aby žalobkyňa zväžila svoj ďalší procesný postup. Najmä v rámci procesnej ekonomie zväžila späťvzatie žaloby, prípadne návrh na spojenie veci vedenej pred Okresným súdom Kežmarok, pod sp. zn. 8C/77/2021 s vecou vedenou pod sp. zn. 5C/22/2021. Žalobkyňa v tejto súvislosti navrhla, aby súd spojil veci vedené pred Okresným súdom Kežmarok pod sp. zn. 5C/22/2021 s vecou vedenou pod sp. zn. 8C/77/2021.

11. Súd v spojenom konaní vedenom pod sp. zn. 5C/22/2021 veci nariadil pojednávanie, ktorého sa zúčastnil žalobca, právny zástupca žalobcu, žalovaná a zástupca žalovanej.

12. Súd vykonal dokazovanie výsluchom žalobcu, výsluchom právneho zástupcu žalovanej, výsluchom zástupcu žalovanej a oboznámením sa s listinnými dôkazmi, najmä žalobou, výpisom z LV č. XXXX – k. ú. E., Kúpnu zmluvou z 26. 07. 2021, „Odstúpením od kúpnej zmluvy zo dňa 26. 07. 2021“ z 05. 10. 2021, rozhodnutím Okresného úradu Kežmarok, katastrálneho odboru, zo 06. 10. 2021 o prerušení konania, rozsudkom Okresného súdu Kežmarok č. k. 5P/164/2017 - 28 z 24. 01. 2018, výpisom z účtu žalobcu v C. B. I., J. za obdobie od 02. 08. 2021 – 04. 08. 2021, žiadosťou o späťvzatie návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností z 05. 10. 2021 podpísaná len žalovanou, vyjadrením žalovanej k žalobe z 18. 01. 2022, nájomnou zmluvou uzatvorenou medzi žalobcom a žalovanou z 30. 06. 2021, návrhom na zrušenie trvalého pobytu vyhotovený žalovanou 18. 10. 2021, uznaním dlhu z 26. 07. 2021 podpísaným žalobcom, zmluvou o postúpení pohľadávky zo 14. 12. 2021, vyjadrením právneho zástupcu žalobcu doručené súdu 30. 01. 2022, doplnením podania žalovanej z 03. 02. 2022, vyjadrením žalovanej z 15. 02. 2022, uznesením č. k. 5C/22/2021 - 64 zo 07. 07. 2022 o spojení sporov vedených pod sp. zn. 5C/22/2021 a 8C/77/2021, rozsudkom Okresného súdu Kežmarok č. k. 6C/13/2022 - 98 z 09. 09. 2022, zápisnicou o pojednávaní z 13. 02. 2023, obsahom pripojeného spisu tunajšieho súdu sp. zn. 5C/9/2022, odpoveďami na lustráciu účastníkov v Registri obyvateľov SR, zo spisu sp. zn. 8C/77/2021 so žalobou, predžalobnou výzvou právneho zástupcu žalovaného (v tomto konaní žalobcu) z 30. 11. 2021, zápisnicou o výsluchu žalovanej z 26. 01. 2022, vyjadrením právneho zástupcu žalovaného (v tomto konaní žalobcu) doručené súdu 11. 03. 2022, uznesením Okresného súdu Prešov č. k. 2NcKR/4/2017 – 15 z 06. 02. 2018 o oddlžení A. B., zápisnicou o výsluchu strán sporu z 11. 05. 2022 a zistil nasledovný skutkový stav.

13. Kupujúci v postavení žalobcu vo svojej výpovedi na pojednávaní ku konaniu sp. zn. 5C/22/2021 t. j. k určenie neplatnosti právneho úkonu - Odstúpenia od kúpnej zmluvy zo dňa 26. 07. 2021, datované 05. 10. 2021, uviedol, že na podanej žalobe trvá. Ďalej uviedol, že kúpno-predajná zmluva bola prerokovaná so žalovanou, hlavne suma bola niekoľkokrát prejednaná, na čom sa dohodli. Viac-menej sa dohadovali so žalovanou. Táto zmluva sa riešila asi tri mesiace, pokiaľ on vybavoval úver v C. B., takže počas tejto doby sa to celé riešilo. Úver si začal vybavovať niekedy vo februári 2021, k uzatvoreniu kúpnej zmluvy došlo následne v júli 2021. Predmetný byt užíva od roku 2001. Predtým, ako šiel byt do dražby, bol vlastníkom tohto bytu jeho strýko. V dražbe o byt prišiel on a nie strýko, s ktorým v byte žil. Byt vydražila žalovaná v sume 15.600 eur. Presný rok si nepamätá, asi v roku 2017. V súčasnej dobe stále byt užíva. Ide o dvojizbový byt. Bral si hypotéku na 35.000 eur, kúpna cena bola 21.200 eur. Peniaze boli žalovanej

vyplatené prevodom na účet, a to celá suma naraz, v priebehu týždňa-dvoch po podpise zmluvy. V čase podania návrhu na vklad do katastra nehnuteľností, už asi boli peniaze uhradené žalovanej. Návrh na vklad podal on. Takáto bola dohoda medzi žalobcom a žalovanou. Rovnako mal za to, že žalovaná určite nebola v žiadnej tiesni. Žalovaná mu nevysvetlila konkrétny dôvod, prečo od zmluvy odstúpila. Odstúpenie od zmluvy mu bolo doručené spolu s informáciou z katastrálneho úradu a takto sa o tom dozvedel. Žalovanú za účelom vysvetlenia nekontaktoval. Dňa 27. 07. 2021 bol podaný návrh na vklad, t. j. zhruba o 2 mesiace a 3 dni neskôr a za tých 63 dní písomne, telefonicky alebo e-mailom nekontaktovala pani F. žalobcu s tým, že konal napríklad v rozpore s dobrými mravmi, alebo že ona podpisovala záložnú zmluvu alebo zmluvu deň pred tým v tiesni, alebo že žalobca spáchal trestný čin, či akákoľvek z týchto informácii neodznala počas tých 63 dní. Do 30. 06. 2021 pracovali spolu v jednej firme. Zamestnaný bol u otca žalovanej, rovnako aj žalovaná. Boli v dennodennom kontakte. Žalobca komunikoval s pánom F. o odkúpení predmetného bytu a žalobca uviedol sumu 21.200 eur na kúpnu zmluvu a dohodol sa, že takú sumu potrebujú na zmluve kvôli hypotéke. Dohodol sa o tom so žalovanou a s jej otcom. Dohodli sa na tejto sume, pretože prvotná suma ohľadom kúpy bytu bola 15.600 eur tak, ako to bolo v dražbe. Na pána F. nenalieval, aby mu odpredal byt. Príjem žalobcu bol v tom čase papierovo vo výške minimálnej mzdy. Nájomnú zmluvu vypracoval on a uzatváral ju so žalovanou. Žalobca uviedol, že všetko nájomné, čo poslal žalovanej na účet alebo poštovou poukážkou, všetko sa mu vrátilo. Žalobca v minulosti podnikal. Dlžil aj pánovi F.. Zbankrotoval kvôli tomu, že mal v minulosti dlhy a prišiel o byt, a to bol aj dôvod, prečo podpísal neplatné uznanie dlhu, pretože cítil nejaký finančný záväzok voči pánovi F., avšak nie titulom doplatku kúpnej ceny za byt.

14. Právny zástupca žalobcu vo svojej výpovedi na pojednávaní uviedol, že odstúpenie od zmluvy je neplatné, pretože nebolo vykonané zo zákonného alebo zo zmluvného dôvodu. Žiaden taký dôvod nenastal, ktorý by oprávňoval žalovanú, aby odstúpila od zmluvy, preto mal za to, že toto odstúpenie je neplatné. Okrem toho petitu, ktorý uviedol v žalobe, navrhol, aby súd zvážil alternatívny petit, a teda určil žalobcu za vlastníka nehnuteľnosti, pretože v prípade, ak by boli úspešní a odstúpenie by bolo neplatné, samo o sebe by to neznamenal, že by sa žalobca stal vlastníkom. Vo vzťahu k druhému konaniu, teda ku konaniu ktoré bolo vedené pod sp. zn. 8C/77/2021, to je určenie neplatnosti kúpnej zmluvy mal za to, že žalovaná neunesla dôkazné bremeno, nedošlo k ničomu, čo by sa dalo nazvať „rozpor s dobrými mravmi“ a podobne. Kúpna zmluva je platná, z toho dôvodu mal za to, že sú splnené všetky podmienky na to, aby kataster neskôr povolil vklad vlastníckeho práva v prospech žalobcu.. Ak by to tak bolo, tak by šlo o neplatný právny úkon nie relatívne, aby bolo potrebné z tohto úkonu odstupovať. Najdôležitejšie, čo chcel zdôrazniť, je, že predávajúca naďalej trvala na tom, že chce z predmetnej kúpnej zmluvy vyplatiť 48.300 eur, toto konanie sa viedlo na tunajšom súde pod sp. zn. 6C/13/2022, žaloba bola zamietnutá a v súčasnej dobe prebieha odvolacie konanie na Krajskom súde v Prešove, keďže žalobkyňa v tejto veci podala odvolanie. Naďalej na tomto odvolaní trvala, čo uviedla aj na pojednávaní. Na pojednávaní tiež zotrvala na tom, aby kúpna zmluva bola neplatná, a to z dôvodu, že zmluva bola uzatvorená pod nátlakom, v tiesni. K tiesni, tak ako ju popísala predávajúca sa z dôvodu vážnych osobných vecí predávajúcej nevyjadril, avšak uviedol, že samotná tieseň nestačí a musí tam byť splnená aj druhá podmienka, a to zlý, nepriaznivý sociálny a hospodársky stav, ktorý preukázaný nebol. Pokiaľ ide o žalovanou uvádzaný dôvod neplatnosti kúpnej zmluvy, a to neprimeraná kúpna cena, k tomu je publikovaných množstvo judikátov, pričom poukázal na judikát Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 29Cdo/2568/2000, v zmysle ktorého „nedbalosť, ktorú žalobca prejavil pri uzatváraní zmluvy alebo pri dojednávaní kúpnej ceny nie je možné považovať za nemravnosť“. Nie je tak možné tejto kúpe pričítať ako zlé alebo podvodné konanie. Teda nedbalosť ide na úkor toho, kto bol vlastníkom. Na kúpnej zmluve je podstatná kúpna cena, ktorá bola v sume 21.200 eur, pričom táto bola čerpaná z úveru, ktorý žalobcovi poskytla C. B.. C. B. neodstúpila od zmluvy, naďalej trvá záložné právo. Z vyššie uvedeného žiadal, aby žaloba, ktorú podala žalovaná, bola zamietnutá v celom rozsahu a v oboch konaniach, aby žalobcovi bola priznaná náhrada trov konania.

15. Predávajúca v postavení žalovanej vo svojej výpovedi na pojednávaní ku konaniu sp. zn. 5C/22/2021 uviedla, že s touto žalobou nesúhlasí a žiadala, aby ju súd zamietol. Ďalej uviedla, že mala námietky už v banke, že žalobcovi to nebude stačiť, pretože nezoženie ďalšie peniaze. V banke ju uistovali, že to je len zatiaľ a potom sa uvidí. Nikdy nerozhodovala o tom, či tam môže byť, či sa mu byt predá, jej len povedali „chod a podpíš“, pretože vždy to mali medzi sebou jej otec a žalobca. Nikdy o tom nemohla rozhodovať ona. Vedela, že je vlastníčkou predmetného bytu. Aj žalobca podpísal dlžobný úpis, aj kúpnu zmluvu. Podpisoval to spolu, vedel, prečo to podpisuje. Na položené otázky stranami sporu uviedla, že zmluvu skoncipoval žalobca. Byt nechal otec napísaný na žalovanú pretože u neho pracovala. Navyše,

otec bol po rozvoze a nemal vyporiadané BSM. Predmetom kúpy bol byt s garážou. Otec súhlasil s navrhnutou sumou, pretože oni boli dohodnutí ešte aj mimo na tú sumu, teda že to doplatí. Suma 21.200 eur, ktorá je uvedená v kúpnej zmluve, bola žalovanej vyplatená. Trvala na tom, že kúpna zmluva bola uzavretá v rozpore s dobrými mravmi a so zákonom. Zmluvu podpísala pod nátlakom, v tiesni, pretože žalobca na ňu neustále tlačil, že keď nebude mať byt, zoberú mu syna, o ktorého sa po rozvoze stará. Zároveň v čase, keď sa riešila kúpna zmluva, konkrétne v máji 2021 prišla o dieťa, bola vo veľkom strese, ktorý na ňu veľmi zle vplýval a ovplyvňoval aj jej správanie. V čase uzatvárania kúpnej zmluvy bola v zlom psychickom stave. Ďalej naliehal na uzavretie kúpnej zmluvy s takou sumou preto, aby bola malá daň z príjmu, keďže od kúpy ešte neuplynulo 5 rokov. V odstúpení od zmluvy uviedla, že „kupujúci do dnešného dňa neuhradil kúpnu cenu“, pretože to brala tak, že popri kúpnej zmluve podpisoval aj ten dlžobný úpis na sumu 62.200 eur. Kúpna cena bola dohodnutá na sumu 83.400 eur, dlžobný úpis na sumu 62.200 eur, preto bola v zmluve ako kúpna cena uvedená suma 21.200 eur. Žalobca kúpnu cenu uvedenú v kúpnej zmluve zaplatil, potom ešte uhradil jej otcovi sumu 13.900 eur. Zvyšnú sumu, ktorá bola dohodnutá a bola predmetom uznania dlhu 48.300 eur nezaplatil, teda došlo iba k čiastočnému plneniu jeho dlhu. Zvyšok uznaného dlhu sa vymáha v konaní na tunajšom súde sp. zn. 6C/13/2022, kde súd žalobu zamietol, pričom ona podala odvolanie. Preto žiadala, aby súd žalobu o neplatnosť odstúpenia od zmluvy zamietol, určil, že kúpna zmluva je neplatná a ona je vlastníčkou sporného bytu.

16. Zástupca žalovanej vo svojej výpovedi odkázal na všetky svoje písomné podania produkované v oboch konaniach. Taktiež upresnil petit žaloby v konaní sp. zn. 8C/77/2021 a žiadal určiť, že žalobkyňa je výlučnou vlastníčkou bytu a alternatívne určiť, že kúpna zmluva je relatívne neplatná. Pokiaľ ide o konanie o určenie neplatnosti právneho úkonu – Odstúpenia od kúpnej zmluvy zo dňa 26. 07. 2021, datované 05. 10. 2021 mal za to, že odstúpenie od zmluvy je jednostranný právny úkon, ktorý je adresovaný účastníkovi zmluvy a odstúpenie od zmluvy bolo v zmysle Občianskeho zákonníka § 48 ods. 2, kde nie je potrebné uvádzať konkrétne dôvody odstúpenia od zmluvy. Tento právny úkon bol riadne doručený 22. 10. 2021 účastníkovi sporu, takže mal za to, že boli splnené všetky zákonné podmienky na to, aby odstúpenie od kúpnej zmluvy bolo platné. Ďalej mal za to, že nebolo naplnené ust. § 588 OZ, keďže dohodnutá kúpna cena doposiaľ nebola v plnej výške uhradená. Taktiež nebol odovzdaný ani predmet kúpy, keďže predávajúca je stále vedená v bytovom družstve ako vlastníčka. Rovnako mal za to, že absentuje absolútne naliehavý právny záujem zo strany žalobcu v zmysle § 137 písm. c) CSP, čo zakladá prekážku pre vôbec akceptáciu takejto žaloby, nakoľko je to procesný inštitút a bez existencie naliehavého právneho záujmu nie je možné ani rozhodnúť v prospech žalobcu. Naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať, ak vyplýva z osobitného predpisu. Právo v danom prípade nie je, nakoľko právo niečo vlastniť bez zaplataenia kúpnej ceny, nie je. Poukázal na nález Ústavného súdu SR zo dňa 06. 07. 2017, sp. zn. II. ÚS 590/2017, keďže žalobca – predávajúci to nepreukázal, žaloba je neprípustná. Okrem iného, v súdnom konaní musí byť zachovaný princíp spravodlivosti. Teda mal za to, že v tomto konaní došlo k tzv. perfektnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy, pričom to preukázali. Žaloba o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy a určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti boli podané bez toho, aby žalovaná mala vedomosť o tom, že prebieha nejaké konanie na Okresnom súde Kežmarok, v ktorom by bol žalobca iniciátorom. Bolo to v krátkom časovom slede. Kúpna zmluva o prevode vlastníckeho práva medzi žalovanou a žalobcom ako celok je relatívne neplatný právny úkon, nakoľko odporuje dobrým mravom a ktorý svojím obsahom a účelom odporuje zákonu, keďže bola uzavretá v tiesni a za veľmi nevýhodných podmienok. Tieseň spočívala v zlom psychickom stave predávajúcej, nakoľko v čase uzatvárania zmluvy bola po potrate a nevedomovala si kompletne dôsledky svojho konania. Taktiež tam bolo zo strany kupujúceho neustále naliehanie a určitý psychický nátlak, ktorý trval niekoľko mesiacov. Mal za to, že bola splnená podmienky tiesne a nevýhodnosti, tzn. predávajúca bola v neprímernej nevýhode pri uzatváraní zmluvy. Tieseň nemožno chápať ako jednorazový akt, ale v širších súvislostiach ako dlhodobý proces ktorého výsledkom bolo, že fyzická osoba urobila ako vlastný úkon, ktorý by inak v právnom štáte neurobila. Tieseň však sama o sebe nestačí. Zákon vyžaduje súčasne ešte ďalšiu podmienku, aby k právnomu úkonu zo strany konajúceho došlo za veľmi nevýhodných podmienok pre osobu, ktorá sa dovoľáva práva odstúpiť od zmluvy. Nevýhodné podmienky existujú, ak ide o evidentný nepomer vzájomne poskytnutých plnení alebo o očividnú nevýhodnosť. Byty v danej lokalite a v danom čase sa predávali od 75.000 do 85.000 eur. Predpoklad o tom, že druhému účastníkovi zmluvy je nepomer zrejмый, bol taktiež preukázaný, nakoľko samotný v tomto konaní postavený žalovaný, vedel o priemerných cenách bytov v danom regióne. Nevýhodné podmienky sú, ak ide o evidentný nepomer vzájomne poskytnutých plnení alebo očividnú nevýhodnosť. Mal za to, že rozdiel cca. 63.000 eur oproti trhovej cene je značný nepomer a značná nevýhodnosť pre predávajúcu. Preto na nimi podanej žalobe

o určenie vlastníckeho práva bytu a určenia neplatnosti kúpnej zmluvy trval. Rovnako trval aj zamietnutí žaloby o určenie neplatnosti.

17. Na tunajšom súde sa medzi totožnými stranami sporu vedú, a to konanie vedené pod sp. zn. 5C/22/2021 sa žalobca – kupujúci podanou žalobou domáhal vydania rozhodnutia, ktorým by súd určil, že odstúpenie od Kúpnej zmluvy z 26. 07. 2021, datované 05. 10. 2021, napísané žalovanou, adresované žalobcovi je neplatné. A konanie pod sp. zn. 8C/77/2021 sa žalobkyňa - predávajúca podanou žalobou domáhala vydania rozhodnutia, ktorým by súd určil, že žalobkyňa je výlučnou vlastníčkou nehnuteľnosti bližšie špecifikovanej v podanej žalobe. Tie dve konania súd uznesením zo dňa 07. 07. 2022 spojil do spoločného konania pod sp. zn. 5C/22/2021.

18. Okrem toho sa na tunajšom súde medzi totožnými stranami sporu pod sp. zn. 5C/9/2022 vedie konanie o vypratanie bytu z dôvodu uplynutia doby nájmu, pričom žalobu podala B. F.. Toto konanie bolo uznesením tunajšieho súdu zo dňa 15. 05. 2023 prerušené do právoplatného skončenia konania vedeného na OS KK sp. zn. 5C/22/2021.

19. Z Kúpnej zmluvy zo dňa 26. 07. 2021 vyplýva, že predávajúca F. B., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom G. XXXX/XX H. je výlučnou vlastníčkou nehnuteľnosti bytu č. XX na 9. p. vchod č. XX, bytového domu súp. č. XXXX v E., postaveného na parc. č. C-KN 2503, k. ú. E. v podiele 1/1 v pomere k celku, spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu súp. č. XXXX v Kežmarku vo veľkosti 5569/246772, spoluvlastníckeho podielu na pozemku parc. č. C -KN 2503, k. ú. E., druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 388 m<sup>2</sup>, vo veľkosti 5569/246772 a tieto nehnuteľnosti predáva kupujúcemu A. B., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom C. D. XXXX/XX, XXX XX E. a kupujúci kupuje uvedené nehnuteľnosti do výlučného vlastníctva za dohodnutú kúpnu cenu vo výške 21.200 eur, ktorá bude uhradená zo schváleného hypotekárneho úveru C. B., J. predávajúcej na účet. S vyplatením kúpnej ceny predávajúca súhlasí.

20. Odstúpením od zmluvy zo dňa 26. 07. 2021 predávajúca F. B., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom G. XXXX/XX H. s okamžitou platnosťou odstúpila od kúpnopredajnej zmluvy uzatvorenej dňa 26. 07. 2021 medzi predávajúcou a kupujúcim A. B., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom C. D. XXXX/XX, XXX XX E. z dôvodu nedodržania zmluvných podmienok zo strany kupujúceho. V Odstúpení od zmluvy zo dňa 26. 07. 2021 bolo uvedené, že kupujúci neuhradil kúpnu cenu za nehnuteľnosti podľa kúpnej zmluvy zo dňa 26. 07. 2021.

21. Z výpisu z účtu vedeného v C. B. I., J. na meno A. B. vyplýva, že dňa 03. 08. 2021 uskutočnil žalobca príkaz na úhradu sumy 21.200 eur a príjemcom bola žalovaná.

22. Zo Žiadosti o späťvzatie návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností č. k. OU-KK-KO-V 2199/2021/Su zo dňa 05. 10. 2021 vyplýva, že B. F. žiadala o späťvzatie návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXX, ktoré sa nachádzajú v katastrálnom území E., okres E., a to byt č. XX na 9. p. vchod č. XX, bytového domu súp. č. XXXX v E., postaveného na parc. č. C-KN 2503, k. ú. E. v podiele 1/1 v pomere k celku, spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu súp. č. XXXX v E. vo veľkosti 5569/246772, spoluvlastníckeho podielu na pozemku parc. č. C-KN 2503, k. ú. E., druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 388 m<sup>2</sup>, vo veľkosti 5569/246772 a zároveň žiadala, aby Okresný úrad Kežmarok, katastrálny odbor, konanie o návrhu na vklad vlastníckeho práva zastavil. Následne Okresný úrad Kežmarok, katastrálny odbor, rozhodnutím OU-KK-KO- V 2199/2021/Su zo dňa 06. 10. 2021 prerušil konanie podľa § 31a písm. s) zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych práv k nehnuteľnostiam v platnom znení.

23. Z Uznania dlhu zo dňa 26. 07. 2021 vyplýva, že dolupodpísaný dlžník- A. B., nar. XX. XX. XXXX, C. D. XX, XXX XX E. k dnešnému dňu uznáva v zmysle § 558 Občianskeho zákonníka svoj dlh čo do dôvodu a výšky 62.200 eur spolu, ktorý pozostáva z dlžnej istiny vo výške 62.200,- eur a dlžných vyčíslených úrokov z omeškania vo výške 0 eur (ďalej Dlh), ktorý vznikol neplnením jeho povinností medzi ním ako dlžníkom a F. F. XX. XX. XXXX, L. XX, XXX XX E. ako veriteľom dňa 01. 07. 2021. Uvedený dlh zo Zmluvy sa zaväzuje zaplatiť do 30. 09. 2021. Ako dlžník týmto prehlasuje, že si je vedomý všetkých skutočností a že svoj vyššie špecifikovaný dlh uznáva. Po texte je uvedené v Kežmarku dňa 26. 07.

2021 a vlastnoručný podpis žalovaného, ktorý bol následne overený obcou Ľubica dňa 26. 07. 2021 pod por. číslom 816.

24. Z nájomnej zmluvy zo dňa 30. 06. 2021 vyplýva, že B. F., nar. XX. XX. XXXX ako prenajímateľ ako výlučná vlastníčka bytu č. XX na 9. poschodí bytového domu so súp. č. XXXX, vchod XX, zapísaného na liste vlastníctva č. XXXX, k. ú. E. prenechala za odplatu nájomcovi – A. B., nar. XX. XX. XXXX do užívania predmetný byt za účelom bývania na dobu určitú do 30. 09. 2021 so začiatkom nájomu 01. 07. 2021.

25. Podľa aktuálneho výpisu z listu vlastníctva č. XXXX, k. ú. E. je B. F. zapísaná ako vlastníčka nehnuteľností so spoluvlastníckym podielom 1/1 s titulom nadobudnutia Osvedčenie o priebehu a vykonaní dražby zo dňa 15. 02. 2017 - N XX/XX - N. 423/17 - 235/17.

26. V konaní vedenom na tunajšom súde pod sp. zn. 6C/13/2022, súd 1.inštancie vo veci rozhodol rozsudkom č. k. 6C/13/2022 - 98 zo dňa 09. 09. 2022, ktorým zamietol žalobu B. F. o zaplatenie 48.300 eur s príslušenstvom. V predmetnej žalobe predávajúca tvrdila, že kúpna cena za byt bola 83.400 eur, pričom v kúpnej zmluve bola kúpna cena 21.200 eur a zvyšok mal kupujúci doplatiť otcovi predávajúcej na základe uznania dlhu. Z predmetného rozhodnutia vyplýva, že listina s názvom „Uznanie dlhu“ zo dňa 26. 07. 2021 je neplatná pre nespĺnenie náležitosti uznania dlhu podľa § 558 Občianskeho zákonníka, v dôsledku čoho nenastali právne účinky v tom, že dlh v čase uznania trval a nemohlo dôjsť ani k platnému postúpeniu pohľadávky na základe Zmluvy o postúpení pohľadávky zo dňa 14. 12. 2021 na žalobkyňa. Dôkazné bremeno neprešlo na žalovaného, ale ostalo na žalobkyňu, ktorá v priebehu konania neunesla dôkazné bremeno a právne relevantným spôsobom nepreukázala súdu existenciu pohľadávky v sume 48.300 eur voči žalovanému - A. B.. Zároveň v tomto konaní žalobkyňa - predávajúca vo svojej výpovedi uviedla, že kúpna zmluva na predaj bytu a žalovaným podpísané uznanie dlhu, boli uzavreté slobodne a dobrovoľne, bez akéhokoľvek nátlaku. Rovnako sa zhodli, že kúpna cena bytu bola v kúpnej zmluve uvedená vo výške 21.200 eur a túto kúpnu cenu aj kupujúci zaplatil (bod 40. predmetného rozsudku). Zároveň v uznaní dlhu je uvedené, že dlžník uznáva dlh, ktorý vznikol medzi dlžníkom – A. B. a veriteľom F. F. z dôvodu neplnenia povinností dlžníka dňa 01. 07. 2021, pričom kúpna zmluva bola uzatvorená dňa 26. 07. 2021 a teda je nepochybné, že žalovaný nemohol objektívne splniť záväzok zaplatiť kúpnu cenu za byt dňa 01. 07. 2021, nakoľko v tom čase ešte kúpna zmluva nebola platne uzavretá a žalovaný ešte v tom čase nebol v postavení dlžníka z titulu zaplatenia kúpnej ceny, ktorý záväzok mu platne vznikol až uzavretím kúpnej zmluvy, resp. podľa podmienok platenia kúpnej ceny v nej uvedených.

27. Podľa § 588 zákona č. 40/1964 Z. z. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej Občianskeho zákonníka), z kúpnej zmluvy vznikne predávajúcemu povinnosť predmet kúpy kupujúcemu odovzdať a kupujúcemu povinnosť predmet kúpy prevziať a zaplatiť zaň predávajúcemu dohodnutú cenu.

Podľa § 597 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ak dodatočne vyjde najavo vada, na ktorú predávajúci kupujúceho neupozornil, má kupujúci právo na primeranú zľavu z dojednanej ceny zodpovedajúcu povahe a rozsahu vady; ak ide o vadu, ktorá robí vec neupotrebitelnou, má tiež právo od zmluvy odstúpiť.

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

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

Podľa § 40 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ak právny úkon nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje zákon alebo dohoda účastníkov, je neplatný.

Podľa § 48 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka, od zmluvy môže účastník odstúpiť, len ak je to v tomto alebo v inom zákone ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté. Odstúpením od zmluvy sa zmluva od začiatku zrušuje, ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak.

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

Podľa § 49a 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 pohnútke nerobí právny úkon neplatným.

28. Podľa § 34 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), ak súd rozhodol o neplatnosti právneho úkonu alebo neplatnosti dobrovoľnej dražby, okresný úrad vyznačí stav pred týmto právnym úkonom alebo pred dobrovoľnou dražbou; to platí aj vtedy, ak právo k nehnuteľnosti bolo dotknuté ďalšou právnou zmenou a ak je rozhodnutie súdu záväzné pre osoby, ktorých sa táto právna zmena týka.

29. Predmetom tohto sporu boli dve konania, konanie sp. zn. 5C/22/2021, kde kupujúci žiadal určiť, že odstúpenie od kúpnej zmluvy uzatvorenej dňa 26. 07. 2021, darované dňa 05. 10. 2021 je neplatné a že je vlastníkom bytu č. XX, nachádzajúci sa na 9. poschodí bytového domu v E. L. M. C. D. súp. č. XXXX, vchod f. XX, postaveného na pozemku parc. č. registra „C“ 2503, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, zariadeniach a pozemku 5569/246772, LV č. XXXX, k. ú. E. a súčasne konanie sp. zn. 8C/77/2021, kde predávajúca žiadala určiť, že kúpna zmluva uzatvorená dňa 26. 07. 2021 je neplatná a ona je výlučnou vlastníčkou bytu č. XX, nachádzajúci sa na 9. poschodí bytového domu v E. na ulici C. D. súp. č. XXXX, vchod č. XX, postaveného na pozemku parc. č. registra „C“ 2503, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, zariadeniach a pozemku 5569/246772, LV č. XXXX, k. ú. E..

30. Podľa ust. § 48 OZ platí, že od zmluvy môže účastník odstúpiť, len ak je to v tomto alebo inom zákone ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté. Základným predpokladom možnosti odstúpenia od zmluvy (bez ohľadu na to, či sa jedná o odstúpenie podľa OZ, ObZ alebo iného zákona) je skutočnosť, že zmluva od ktorej chce niektorá zo zmluvných strán odstúpiť, je platná. Ak by totiž zmluva nebola platná, nie je možné ju ani zrušiť prostredníctvom odstúpenia. Najvyšší súd SR vo svojom uznesení zo dňa 30. 06. 2009, sp. zn. 4Cdo/111/2008 zdôraznil, že „v konaní o určenie neplatnosti odstúpenia od zmluvy treba ako predbežnú otázku riešiť otázku jej platnosti, pretože odstúpiť možno len od platnej zmluvy“.

31. Preto súd ako predbežnú otázku riešil, či kúpna zmluva uzatvorená dňa 26. 07. 2021 medzi žalobcom ako kupujúcim a žalovanou ako predávajúcou je platná.

32. V danom prípade mal súd za preukázané, dňa 26. 07. 2021 bola uzavretá kúpna zmluva na predaj bytu č. XX, a to slobodne a dobrovoľne, bez akéhokoľvek nátlaku, čo žalovaná spočiatku tvrdila vo svojich výpovediach, nakoľko ako dôvod odstúpenia uviedla nezaplatenie celej kúpnej ceny. Taktiež sa strany sporu zhodli na tom, že kúpna cena bytu bola v kúpnej zmluve uvedená vo výške 21.200 eur. Žalovaná však ďalej tvrdila, že kupujúci mal za predávaný byt zaplatiť sumu 83.400 eur, pričom zvyšnú sumu 62.200 eur mal zaplatiť jej otcovi na základe uznania dlhu. Teda suma, ktorú zaplatil za byt nezodpovedá trhovej cene a je neprimerane nízka, čo je v rozpore so zákonom. Keďže z tejto sumy uhradil len 13.900 eur, nezaplatil celú kúpnu cenu. Preto sa dostal do omeškania a preto odstúpila od zmluvy. V priebehu konania ako dôvod odstúpenia od kúpnej zmluvy uvádzala skutočnosť, že zmluva bola uzatvorená v tiesni za nevýhodných podmienok.

33. Súd sa tak zaoberal argumentáciou žalovanej, či dohodnutá kúpna cena je neprimerane nízka, a teda v rozpore so zákonom a dobrými mravmi.

34. Z článku I. bod 3. predmetnej kúpnej zmluvy vyplýva, že „Predávajúca predáva nehnuteľnosť uvedenú v čl. I bod 1 tejto zmluvy kupujúcemu a kupujúci A. B. kupuje uvedené nehnuteľnosti do výlučného vlastníctva za dohodnutú kúpnu cenu 21.200 eur, slovom dvadsaťjedentisícdivesto eur, ktorá bude uhradená zo schváleného hypotekárneho úveru C. B., J. predávajúcim na horeuvedený bankový účet. S vyplatením kúpnej ceny predávajúca súhlasí.“ Teda z toho článku zmluvy mal súd za preukázané, že kúpna cena za byt bola medzi stranami riadne dohodnutá a určená. Je potrebné uviesť, že účastníci kúpnej zmluvy majú zmluvnú voľnosť v tom, akú výšku kúpnej ceny za nehnuteľnosť dohodnú, čo mal súd za preukázané aj v tomto konaní. Pokiaľ ide neprimeranosť, súd poukazuje na rozsudok Najvyššieho súdu SR z 27. 06. 2019, sp. zn. 3Cdo 244/2018 podľa ktorého „Neprieči sa zákonu, pokiaľ účastníci kúpnej zmluvy v prípade, na ktorý sa nevzťahuje cenová regulácia, dojednávajú 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.“

35. Ďalej sa súd zaoberal druhým dôvodom neplatnosti kúpnej zmluvy, a to, že kúpna zmluva bola uzatvorená v tiesni a teda je neplatným právnym úkonom. Tieseň mala spočívať v tom, že v čase uzatvárania kúpnej zmluvy predávajúca potratila a prišla o dieťa, a to dňa 13. 05. 2021, pričom v dôsledku tejto straty dieťaťa bola v zlom psychickom rozpoložení, strese, čo výrazne a negatívnym spôsobom ovplyvnilo jej vtedajšie uvažovanie, správanie.

36. Pojem tiesne v zákone nie je definovaný, je to však objektívny stav, do ktorého sa osoba, ktorej sa týka, mohla dostať aj vlastným pričinením. V danom prípade súd nespochybňuje, že strata dieťaťa je pre matku tým najhorším, čo sa jej môže stať, a má za následok zhoršenie fyzického i psychického stavu matky, častokrát si vyžaduje dlhodobú práceneschopnosť, aby sa matka z tejto straty zotavila. Určite negatívne vplyva na celkový zdravotný stav matky, má za následok nepohodu, stres a ovplyvňuje jej správanie, konanie. Potvrdila to aj samotná predávajúca, že sa cítila zle psychicky. No zároveň je potrebné uviesť, že zmluva bola uzatvorená dňa 26. 07. 2021, teda 2 a pol mesiaca po tomto negatívnom zážitku, predávajúca už v tom čase nebola práceneschopná, a teda súd má za to, že v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy nebola v tiesni v dôsledku nepriaznivého psychického stavu vyvolaného stratou dieťaťa.

37. Súd vzhľadom na vyššie má za to, že kúpna zmluva je platná, nakoľko nemal za preukázané, že bola uzatvorená v tiesni a kúpna cena 21.200 eur hoci je nižšia ako cena trhov, bola medzi stranami dohodnutá na základe zmluvnej voľnosti, nezakladá tak absolútnu neplatnosť právneho úkonu. Zároveň predávajúca počas celého konania súdu nepredložila žiadnu inú dohodu ohľadom kúpnej ceny, ktorá mala byť vo výške 83.400 eur. Zároveň ani z uznania dlhu nemal súd za preukázané, že týmto uznaním dlžník - kupujúci uznáva svoj dlh titulom doplatku kúpnej zmluvy, nakoľko v uznaní dlhu je uvedené, že uznáva dlh ktorý vznikol neplnením jeho povinností medzi ním ako dlžníkom a F. F. XX. XX. XXXX, L. XX, XXX XX E. ako veriteľom dňa 01. 07. 2021. Uvedený dlh zo Zmluvy sa zaväzuje zaplatiť do 30. 09. 2021.

38. A súčasne súd nemôže opomenúť skutočnosť, v zmysle platnej judikatúry, odstúpiť možno len od zmluvy, ktorá bola platne uzatvorená, teda ak žalovaná odstupovala od kúpnej zmluvy dňa 05. 10. 2021 mala za to, že predmetná kúpna zmluva uzatvorená dňa 26. 07. 2021 je platná.

39. Keďže súd má za to, že kúpna zmluva je platná, následne sa zaoberal neplatnosťou odstúpenia žalovanej od kúpnej zmluvy uzavretej dňa 26. 07. 2021, tak ako žiadal určiť kupujúci. Žalobca podanú žalobu okrem iného odôvodňoval aj naliehavým právnym záujmom podľa § 137 CSP, pričom poukazoval na rozhodnutie Krajského súdu v Trnave sp. zn. 3Co/26/2021.

40. Súd má za to, že v danom prípade je daný naliehavý právny záujem žalobcu v zmysle § 137 písm. d) CSP, nie § 137 písm. c) CSP.

41. Podľa § 137 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok v znení neskorších predpisov (ďalej CSP), žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o

c) určení, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem; naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať, ak vyplýva z osobitného predpisu, alebo

d) určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu.

42. V prípade tzv. určovacích žalôb je správne posúdenie podmienok procesnej prípustnosti podanej žaloby prvotnou otázkou, ktorú musí súd skúmať, a to vzhľadom na ich odlišné vymedzenie v § 137 písm.

c) CSP v porovnaní s § 137 písm. d) CSP. Kým ustanovenie § 137 písm. c) CSP podmieňuje prípustnosť žaloby o určenie, či tu je alebo nie je právo, existenciou naliehavého právneho záujmu žalobcu na požadovanom určení (s výnimkou prípadov, keď prípustnosť takej žaloby vyplýva z osobitného predpisu a právny záujem žalobcu sa prezumuje), ustanovenie § 137 písm. d) CSP podmieňuje prípustnosť žaloby o určenie právnej skutočnosti výlučne existenciou osobitného predpisu, ktorý určitú osobu oprávňuje (prípadne jej ukladá) podať bližšie špecifikovanú určovaciu žalobu.

43. Z ustanovenia § 137 písm. d) CSP zároveň vyplýva, že žalobca v danom prípade nemá povinnosť uviesť v žalobe tvrdenia, že naliehavý právny záujem na danom určení je daný. Právny záujem na danom určení vyplýva z právneho predpisu, ak právny predpis určitú osobu oprávňuje alebo jej ukladá povinnosť podať bližšie nešpecifikovanú žalobu. Oprávnenie podať určovaciu žalobu zakladá nevyvrátiteľnú domnienku, že právny záujem žalobcu je daný.

44. Zmluvy a iné právne úkony, ich existencia, platnosť či neplatnosť sú právnymi skutočnosťami (§ 2 ods.1 Občianskeho zákonníka). Určenie existencie právnej skutočnosti (napr., že právny úkon je neplatný) odporuje vo svojej podstate zásade, že súd má určiť aktuálny právny stav. Pri určení právnej skutočnosti hovorí rozsudok o tom, čo bolo v minulosti, nie však nevyhnutne o tom, čo je v prítomnosti. Aktuálna práva úprava pripúšťa žalobu na určenie právnej skutočnosti iba za predpokladu, že tak vyplýva z právneho predpisu (hmotného práva). Žalobný návrh znejúci na určenie právnej skutočnosti, ktorý nevyplýva z osobitného predpisu, je preto potrebné považovať za vadný.

45. Žaloba je podľa § 137 písm. d) CSP prípustná len v prípade, ak to vyplýva z osobitného predpisu, pričom takýmto predpisom je aj Katastrálny zákon. Ustanovenie § 137 písm. d) CSP neurčuje, že musí ísť o osobitnú právnu úpravu, výslovne (explicitne) pripúšťa možnosť podania žaloby o určenie právnej skutočnosti ale postačuje, podľa názoru odvolacieho súdu, ak prípustnosť takejto žaloby je vyjadrená v osobitnom ustanovení nepriamo (implicitne), teda ak existuje určité zákonné ustanovenie, z ktorého obsahu možno vyvodíť prípustnosť podania žaloby o určenie právnej skutočnosti.

46. Takýmto osobitným predpisom je § 34 ods. 2 zák. č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon), podľa ktorého ak súd rozhodol o neplatnosti právneho úkonu alebo neplatnosti dobrovoľnej dražby, okresný úrad vyznačí stav pred týmto právnym úkonom alebo pred dobrovoľnou dražbou; to platí aj vtedy, ak právo k nehnuteľnosti bolo dotknuté ďalšou právnou zmenou a ak je rozhodnutie súdu záväzné pre osoby, ktorých sa táto právna zmena týka. Ak súdne rozhodnutie o neplatnosti právneho úkonu týkajúceho sa nehnuteľnosti je podľa aktuálnej právnej úpravy stále zapisateľné do katastra nehnuteľností, znamená to, že daná úprava aj po zmene koncepcie určovacích žalôb akceptuje existenciu súdneho rozhodnutia o neplatnosti právneho úkonu vo vzťahu k nehnuteľnostiam. Takéto súdne rozhodnutie podľa súčasnej procesnoprávnej úpravy môže byť založené len na žalobe o určenie právnej skutočnosti podľa § 137 písm. d) CSP a teda môže byť výsledkom konania začatého na základe žaloby podanej podľa tohto ustanovenia a práve preto je potrebné považovať § 34 ods. 2 Katastrálneho zákona za osobitný predpis vo vzťahu k § 137 písm. d) CSP. Uvedené ustanovenie (v prejednávanej veci) súvisí s 31bods. 1 písm. b) Katastrálneho zákona, podľa ktorého konanie o návrhu na vklad sa zastaví, ak účastník konania odstúpil od zmluvy pred vydaním rozhodnutia o návrhu na vklad.

47. Navyše, ako to vyplýva z rozhodnutia Okresného úradu Kežmarok zo dňa 06. 10. 2021 č. OU-KK-KO-V 2199/2021/Su , ktorým bolo konanie o povolení vkladu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam podľa § 31a písm. a) Katastrálneho zákona prerušené, žalobca bol poučený o práve na podanie žaloby o určenie neplatnosti odstúpenia od predmetnej zmluvy s tým, že ak tak neurobí, bude konanie o vklade podľa §31b písm. b) Katastrálneho zákona zastavené. Je pritom nepochybné, že Okresný úrad Kežmarok nie je orgánom, ktorému by bola zverená právomoc rozhodovať o platnosti či neplatnosti odstúpenia od uzatvorenej kúpnej zmluvy. Takýmto orgánom je jedine súd, čo vyplýva z článku 1 základných princípov Civilného sporového poriadku, podľa ktorého spory vyplývajúce z ohrozenia alebo porušenia subjektívnych práv prejednáva a rozhoduje nezávislý a nestranný súd, ak taká právomoc nie je zákonom zverená inému orgánu. S odstúpením od zmluvy pritom Katastrálny zákon v § 31b ods. 1 písm. b) spája významné právne následky. Vychádzajúc z tohto ustanovenia konanie o návrhu na vklad sa zastaví, ak účastník konania odstúpil od zmluvy pred vydaním rozhodnutia o návrhu na vklad. Je tomu tak preto, že odstúpením od zmluvy sa zmluva od počiatku zrušuje a zmluva zanikne (neexistuje). V danom prípade pred vydaním rozhodnutia o návrhu na vklad žalovaná odstúpila od kúpnej zmluvy a preto vyriešenie otázky platnosti, či neplatnosti tohto právneho úkonu má zásadný význam pre rozhodnutie o návrhu na vklad. A preto kupujúci podal žalobu.

48. Zároveň je potrebné uviesť, že žalobca za danej situácie, nie je oprávnený podať žalobu o určenie vlastníckeho práva, nakoľko nebol zapísaný ako vlastník bytu. Žalobca nemá iný prostriedok právnej ochrany a nemôže podať žalobu o určenie vlastníckeho práva. Pri určovacích žalobách týkajúcich sa určenia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam je naliehavý právny záujem spravidla daný potrebou zosúladenia skutočného stavu so zápisom vlastníckeho práva v katastri nehnuteľností. Právny záujem, ktorý je podmienkou prípustnosti určovacej žaloby (o určenie vlastníckeho práva) musí byť naliehavý v tom zmysle, že žalobca ním dosiahne odstránenie spornosti a ochranu svojich práv. Preto je dôležité hlavne to, akého určenia sa žalobca domáha a či požadované určenie vo vzťahu k jeho právu, ktoré je ohrozené, túto spornosť vyrieši. Okolnosti, podľa ktorých žalovaná odstúpila od kúpnej zmluvy pred

rozhodnutím o povolení vkladu vlastníckeho práva v prospech žalobcu a žalobca platnosť odstúpenia od zmluvy žalovaným popiera, neosvedčujú naliehavý právny záujem na určení vlastníckeho práva žalobcu k predmetným nehnuteľnostiam v priebehu doteraz neskončeného konania o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, ktoré je z dôvodu spornosti odstúpenia od kúpnej zmluvy prerušené. Platnosť a účinnosť odstúpenia od kúpnej zmluvy žalovanou je otázkou, ktorá má významný vplyv na prijatie záveru, či naďalej trvajú obligačno-právne účinky kúpnej zmluvy, ktorá je predmetom posudzovania v prerušenom katastrálnom konaní, alebo či došlo k zániku tohto záväzkovo právneho vzťahu. Okresný úrad, katastrálny odbor, keď zistil, že platnosť odstúpenia od zmluvy je medzi účastníkmi zmluvy sporná, konanie o návrhu na vklad vlastníckeho práva prerušil a vyzval žalobcu, ktorí platnosť odstúpenia od zmluvy spochybňoval, na podanie príslušnej žaloby, a to žaloby o určenia neplatnosti odstúpenia od zmluvy. Žalobca aj podal takúto žalobu o určenie neplatnosti jednostranného právneho úkonu - odstúpenia od zmluvy. Žalobca keďže doposiaľ nenadobudol zatiaľ vlastnícke právo k nehnuteľnosti podľa § 133 ods. 2 OZ, preto nemôžu podať žalobu o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam. Kúpna zmluva o predaji bytu je síce právnym dôvodom prevodu, sama však prevod vlastníctva nespôsobuje. Ak sa prevádza vlastnícke právo k nehnuteľnosti zapísanej v katastri nehnuteľností, je právnym spôsobom nadobudnutia vlastníckeho práva vklad do katastra, ktorý sa vykonáva len na základe právoplatného rozhodnutia o povolení vkladu. Tieto vecnoprávne účinky vkladu vlastníckeho práva je potrebné dôsledne odlišovať od obligačno-právnych účinkov platnej a účinnej kúpnej zmluvy. Vecno-právne účinky zmluvy zatiaľ nenastali, keďže obligačno-právne účinky zmluvy sú sporné, preto sa žalobca môže domáhať len určenia existencie tých účinkov zmluvy, ktorých sa spornosť týka. Je pravdou, že v určitom prípade (vydržanie, o určenie, že vec patrí do dedičstva) je prípustná žaloba o určenie vlastníckeho práva aj keď žalobca nebol zapísaný ako vlastník v príslušnom katastri, ale prejednávaná vec však takouto vecou nie je.

49. Totožné závery vyplývajú napríklad aj zo zrušujúceho uznesenia Krajského súdu v Prešove vo veci č. k. 7Co/35/2020 - 233, 22Co/33/2020, 8Co/26/2017.

50. Z vyššie uvedeného teda vyplýva, že žaloba o určenie neplatnosti odstúpenia od zmluvy je prípustná a preto sa súd 1. inštancie zaoberal spornou otázkou neplatnosti jednostranného právneho úkonu – Odstúpenia od kúpnej zmluvy z 26. 07. 2021, datované 05. 10. 2021.

51. Podmienkou odstúpenia od zmluvy je existencia niektorého z právnych dôvodov, ktoré sú uvedené v § 48 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Odstúpenie od zmluvy sa môže zakladať na zákone, ktorý ho v konkrétnom prípade aj situácii pripúšťa alebo zmluve, ak bolo odstúpenie vyhradené jednej, príp. oboj stranám. Odstúpenie od zmluvy sa najčastejšie uplatňuje ako forma sankcie za porušenie určitej povinnosti vyplývajúcej niektorej strane zo zákona alebo zo zmluvy. Vo všeobecnosti je dôvodom odstúpenia od zmluvy jej uzavretie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, omeškanie dlžníka s plnením dlhu alebo poskytnutie vadného plnenia.

52. Z vykonaného dokazovania mal súd za preukázané, že medzi stranami nebolo dohodnuté odstúpenie od zmluvy, teda na základe dohody účastníkov dohody žalovaná od kúpnej zmluvy odstúpiť nemohla. Preto žalovaná od kúpnej zmluvy odstúpila z dôvodu, že nebola zaplatená celá kúpna cena, teda zo zákonného dôvodu. Ako súd vyššie uviedol, kúpna cena za predmetný byt bola v kúpnej zmluve dohodnutá na sumu 21.200 eur, inú kúpnu cenu za byt súd za preukázanú nemal. Nevyplývalo to ani z uznania dlhu žalobcom, kde dôvod uznania priamo uvedený nie je. Zároveň súd mal za preukázané, že kúpna cena bola žalovanej dňa 03. 08. 2021 vyplatená, a to vo výške 21.200 eur. Je potrebné ešte uviesť, že v samotnej kúpnej zmluve konkrétny dátum zaplatenia uvedený nie je, nakoľko tam je v nej uvedené, že kúpna cena 21.200 eur bude uhradená zo schváleného hypotekárneho úveru C. B., J. predávajúcim. Teda súd má za to, že nedošlo ani k naplneniu zákonného dôvodu pre odstúpenie od kúpnej zmluvy – omeškanie so zaplatením kúpnej ceny, keďže kúpna cena bola kupujúcim zaplatená ešte pre uplynutím doby nájmu 30. 09. 2021, keďže tento dátum považuje žalovaná za termín na splatenie dlhu. Nebol tak naplnený zákonný dôvod na odstúpenie od zmluvy. Rovnako súd nemal za preukázané, že kúpna zmluva bola uzatvorená v tiesni.

53. V prejednáwanej veci súd nezistil dôvody pre neplatnosť právneho úkonu podľa § 48 ods. 1 OZ, resp. § 49 OZ, nakoľko mal za preukázané, že kúpna zmluva bola uzatvorená slobodne a vážne, strany využili zmluvnú voľnosť, dohodli sa na kúpnej cene, ktorá ako súd vyššie uviedol sa nepriečila zákonu, keďže v rámci zmluvnej voľnosti, je možné dojednať kúpnu cenu nižšiu ako je trhová cena. A v konaní nebolo

preukázané ani uzatvorenie kúpnej zmluvy v tiesni, preto súd podanej žalobe žalobcu – kupujúceho vyhovel a určil, že Odstúpenie od Kúpnej zmluvy z 26. 07. 2021, datované dňa 05. 10. 2021, napísané žalovanou B. B., nar. XX. XX. XXXX, bytom G. XXXX/XX, XXX XX H. adresované žalobcovi A. B., je neplatné.

54. v prevyšujúcej časti, t. j. žalobu o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy a určenie, že predávajúca je výlučnou vlastníčkou bytu č. XX, ktorý sa nachádza na 9. poschodí bytového domu v E., L. M. C. D. XXXX, vchod XX postaveného na parcele č. 2503 reg. „C“ vrátane spoluvlastníckeho podielu vo výške 5569/246772 k celku, to všetko zapísané na LV. Č. XXXX pre okres E., obec E., katastrálne územie E., zamietol.

55. Rovnako súd nevyhovel alternatívnemu petitu žalobcu, o určenie, že on je výlučným vlastníkom bytu č. XX, ktorý sa nachádza na 9. poschodí bytového domu v E., L. M. C. D. XXXX, G. XX postaveného na parcele č. 2503 reg. „C“ vrátane spoluvlastníckeho podielu vo výške 5569/246772 k celku, to všetko zapísané na LV. Č. XXXX pre okres E., obec E., katastrálne územie E., nakoľko ako súd vyššie uviedol, nie je aktívne legitimovaným na podanie takejto žaloby. Podaniu takejto žaloby bráni skutočnosť, že kupujúci v prejednávanej veci nie je vlastníkom predmetného bytu, nakoľko došlo k odstúpeniu od kúpnej zmluvy, predtým ako katastrálny úrad povolil vklad (vlastníkom sa stáva až právoplatnosťou rozhodnutia o povolení vkladu). Zároveň podľa § 34 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), ak súd rozhodol o neplatnosti právneho úkonu alebo neplatnosti dobrovoľnej dražby, okresný úrad vyznačí stav pred týmto právnym úkonom alebo pred dobrovoľnou dražbou.

56. Podľa § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

Podľa § 262 ods. 1 Civilného sporového poriadku, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

Podľa § 262 ods. 1 Civilného sporového poriadku, o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

57. V danom prípade bol žalobca v konaní úspešný v celom rozsahu a preto mu súd vo vzťahu k žalovanej priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 % s tým, že o ich výške bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom tunajšieho súdu na Krajský súd v Prešove.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, 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 a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie.

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 rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie 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.

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Ak nebude povinnosť uložená týmto rozhodnutím splnená v stanovenej lehote, možno sa jej splnenia domáhať návrhom na vykonanie exekúcie podľa osobitného predpisu.