

Súd: Okresný súd Trnava  
Spisová značka: 35C/28/2022  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2122201883  
Dátum vydania rozhodnutia: 23. 03. 2023  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jana Kordošová  
ECLI: ECLI:SK:OSTT:2023:2122201883.6

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Trnava sudkyňou JUDr. Janou Kordošovou v spore medzi stranami žalobcu: X. H., narodený X.X.XXXX, P. XX/XX, V., zastúpený splnomocnencom: T. T. O., narodený XX.X.XXXX, R. XXX, R. a žalovaného: X., s.r.o., IČO: 4X XXX XXX, Štúrova XX, Hlohovec, zastúpený: Advokátska kancelária JUDr. Peter Peružek, s.r.o., Podzámska 41/A, Hlohovec, o určenie neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy, takto

### rozhodol:

- I. Návrh na prerušenie konania sa zamietá.
- II. Žaloba sa zamietá.
- III. Žalovaný má nárok na náhradu trov konania voči žalobcovi v plnej výške.

### odôvodnenie:

1. Žalobou doručenou súdu dňa 31.3.2022 sa žalobca domáhal vydania rozhodnutia, ktorým by súd určil, že odstúpenie od kúpnej zmluvy datovanej dňa 1.2.2022 uzatvorenej medzi stranami sporu, ktoré realizovala konateľka žalovaného podaním zo dňa 14.3.2022, doručeným žalobcovi dňa 17.3.2022, je neplatné. V žalobe žalobca tvrdil, že predmetom uvedenej kúpnej zmluvy bol prevod vlastníctva nehnuteľností nachádzajúcich sa v okrese V., obec V., katastrálne územie V., zapísaných na LV č. XXXX, a to nebytového priestoru č. X na 1. podlaží bytového domu XX b.j.+X nebyt. priestory so súpisným číslom XXXX, vchod: ul. P., ktorý je postavený na pozemku parcelné č. XXX/X, v podiele X/X, pričom k identifikovanému nebytovému priestoru prislúcha aj spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku (parcela registra „C“ parcelné č. XXX/X, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 619 m<sup>2</sup>) vo veľkosti 28613/81173, zo žalovaného na žalobcu. V mene žalovaného, ktorý je právnickou osobou, konal v zmysle spoločenskej zmluvy zo dňa 29.4.2009 jeden z jej dvoch spoločníkov a súčasne konateľov samostatne tak, že k napísanému alebo vytlačenému obchodnému menu firmy pripojil svoj podpis a odtlačok pečiatky firmy. Bol ním žalobca X. H., narodený X.X.XXXX, v spoločenskej zmluve uvedený ako druhý konateľ. Prvou spoločníčkou a konateľkou je T. H., narodená XX.X.XXXX. Podľa žalobcu bola s predmetným prevodom nehnuteľností prvá konateľka oboznámená a v čase jeho realizácie s ním vyslovila súhlas.

2. Žalobca ďalej popisoval, že návrhom na vklad zo dňa 1.2.2022 bolo začaté katastrálne konanie pod č. V XXX/XXXX, ktorého predmetom bol vklad vyššie identifikovanej kúpnej zmluvy do katastra nehnuteľností na Okresnom úrade Hl., katastrálnom odbore. Dňa 9.2.2022 boli na tunajšom súde začaté na návrh žalovaného proti žalobcovi dve súdne konania, prvé pod sp. zn. 30C/10/2022 o zaplatenie 81.822,08 eur s príslušenstvom a o nariadenie zabezpečovacieho opatrenia, druhé pod sp. zn. 30C/11/2022 o určenie, že záložné právo na nehnuteľnosti, ktorá bola predmetom prevodu

podľa kúpnej zmluvy zo dňa 1.2.2022, neexistuje a o nariadenie neodkladného opatrenia. Na základe podania zo dňa 23.2.2022, doručeného Okresnému úradu V., katastrálnemu odboru dňa 24.2.2022, v ktorom prvá konateľka žalovaného T. H. navrhla vklad predmetnej kúpnej zmluvy nepovoliť, vydal Okresný úrad V., katastrálny odbor rozhodnutie č. V 218/2011-1 zo dňa 2.3.2022, ktorým katastrálne konanie s poukazom na znenie § 29 správneho poriadku (zákon č. 71/1967 Zb.) a § 31a písm. c) katastrálneho zákona (č. 162/1995 Z. z.) prerušil a určil účastníkom konania lehotu 60 dní na to, aby odstránili nedostatky. Najmä ich vyzval, aby sa písomne vyjadrili k návrhu na nepovolenie vkladu vlastníckeho práva, prípadne aby v stanovenej lehote podali na súd žalobu, ak by nastal spor ohľadom započítania pohľadávok alebo preukázania skutočností, že uvedená spoločnosť žalovaného je v kríze podľa predloženého návrhu. K prerušeniu konania sa vyjadril žalobca svojím podaním zo dňa 11.3.2022, ktoré v rovnaký deň doručil aj Okresnému úradu V., katastrálnemu odboru, pričom sa vyjadril ako druhý konateľ žalovaného (predávajúci, t. j. za firmu X. x, s.r.o.), ale aj ako fyzická osoba (kupujúci, t. j. na koho mali byť kúpnu zmluvou zo dňa 1.2.2022 predmetné nehnuteľnosti prevedené). Reakciou prvej konateľky vystupujúcej za žalovaného (T. H.) bolo, že podaním zo dňa 14.3.2022, podaným na poštovú prepravu dňa 15.3.2022 (v zásielke s podacím číslom RF687699942SK), ktorá bola žalobcovi doručená dňa 17.3.2022, odstupuje v mene žalovaného (firmy X. x, s.r.o.) od kúpnej zmluvy zo dňa 1.2.2022. Spomínané podanie (odstúpenie od kúpnej zmluvy datovanej 1.2.2022 zo dňa 14.3.2022) ako dôvod odstúpenia od zmluvy uvádza údajné nezaplatenie kúpnej ceny predávajúcemu zo strany kupujúceho (teda že žalobca nezaplatil žalovanému nejakú dohodnutú kúpnu cenu), pričom žalobca tvrdil, že ani nemohol, lebo predmetom dojednania bolo, pokiaľ ide o kúpnu cenu, že sa dohodnutá kúpna cena započítava na pohľadávku kupujúceho, ktorá sa týmto o dojednanú kúpnu cenu ponížuje, prípadne úplne zaniká. Výška pohľadávky kupujúceho voči predávajúcemu bola pritom 148.003,05 eur (ako vplýva z Osvedčenia o dedičstve sp. zn. 6D/471/2010 zo dňa 16.12.2010, ktoré sa stalo právoplatným dňa 1.1.2011) a pohľadávka samotná bola zabezpečená záložným právom titulom zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa 6.9.2011, ktorá bola intabulovaná pod V 1424/11. Listina (odstúpenie od zmluvy) zo dňa 14.3.2022 navyše nie je podpísaná konateľom a nie je opatrená odtlačkom pečiatky firmy, čo bol žalobcom tvrdý druhý dôvod jej neplatnosti. Podľa priloženej spoločenskej zmluvy zo dňa 29.4.2009 čl. X. ods. 10.5 a ods. 10.7 konateľmi oprávnenými konať samostatne za X. x, s.r.o. sú iba T. H., narodená XX.X.XXXX a X. H., narodený X.X.XXXX, a to tak, že k napísanému alebo vytlačenému obchodnému menu spoločnosti pripoja svoj podpis. Výzvou zo dňa 23.3.2022 oznámil Okresný úrad V., katastrálny odbor žalobcovi i žalovanému, že pokiaľ do 60 dní od prevzatia tejto výzvy nepodajú na príslušnom súde žalobu o určenie neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy zo dňa 1.2.2022 a toto podanie katastru neosvedčia, konanie o povolení jej vkladu pod č. V 218/2022 zastaví. Kataster argumentoval, že spor o platnosť odstúpenia od zmluvy, na základe ktorej bol podaný návrh na vklad, o ktorom návrhu na vklad ešte nebolo rozhodnuté, môže rozhodnúť len súd a až na základe jeho verdiktu potom katastrálny odbor o povolení vkladu rozhodne tak, že ho buď povolí alebo konanie o povolenie vkladu zastaví. Žalobca ako účastník kúpnej zmluvy z 1.2.2022 uzatvorenej so žalovaným, v snahe čiastočne si kompenzovať svoju pohľadávku zabezpečenú na predmete prevodu ešte v roku 2011, ktorú pohľadávku preukázateľne mal voči žalovanému (firme X. x, s.r.o.) titulom dedenia, má právny záujem na vyriešení tohto sporu najmä s ohľadom na tú skutočnosť, že sa nachádza v právnej neistote, či jeho pohľadávka bude zápočtom na kúpnu cenu (v zmysle dohody zachytenej v kúpnej zmluve zo dňa 1.2.2022) čiastočne uspokojená a či má na jej právne zabezpečenie podniknúť ďalšie právne kroky alebo nemá a ak áno, či v celom rozsahu alebo len v neuspokojenom rozsahu. Okrem toho je podľa žalobcu potrebné meritórne tento spor rozhodnúť aj vzhľadom na prebiehajúce konanie V 218/2022 na Okresnom úrade V., katastrálnom odbore, ak na začatie súdneho konania odkázal žalobcu samotný okresný úrad v 60 dňovej lehote od prevzatia výzvy zo dňa 23.3.2022. Žalobca si tiež uplatnil voči žalovanému aj právo na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

3. Na preukázanie tvrdení v žalobe označil a doručil žalobca súdu tieto dôkazy: kúpnu zmluvu zo dňa 1.2.2022 s osvedčením o pravosti podpisu, spoločenskú zmluvu obchodnej spoločnosti X. x, s.r.o. zo dňa 29.4.2009 s osvedčením o pravosti podpisu, návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností z 1.2.2022, výpis z LV č. XXXX pre katastrálne územie V., návrh na nepovolenie vkladu vlastníckeho práva z 23.2.2022, účtovnú závierku X. x s.r.o., rozhodnutie Okresného úradu V., katastrálny odbor z 2.3.2022, vyjadrenia k prerušeniu vkladu z 11.3.2022, odstúpenie od kúpnej zmluvy zo 14.3.2022, fotokópiu obálky, potvrdenie o doručení, neplatnosť odstúpenia od zmluvy - oznámenie z 18.3.2022, výzvu Okresného úradu V., katastrálny odbor z 23.3.2022, rozhodnutie Správy katastra V. z 3.10.2011, zmluvu o zriadení záložného práva zo 6.9.2011, Osvedčenie o dedičstve notárky JUDr. Ivce Hodálovej, PhD. sp. zn. 6D/471/2010, Dnot 3/2010.

4. Žalovaný konajúci konateľkou T. H. nesúhlasil so žalobou žalobcu, túto žiadal ako bezdôvodnú zamietnuť a priznať žalovanému náhradu trov konania. Namietal, že spôsob zaplatenia kúpnej ceny v kúpnej zmluve zo dňa 1.2.2022 je absolútne neurčitý a z tohto dôvodu absolútne neplatný. Právnym titulom, voči ktorému sa mala započítavať kúpna cena má byť Osvedčenie o dedičstve sp. zn. 6D/471/2010 zo dňa 16.12.2010; pohľadávka z tohto titulu však podľa vyjadrenia žalovaného zanikla a nováciou vznikol záväzok zo dňa 28.12.2020 ako to uvádza žalobca v konaniach na tunajšom súde pod spisovými značkami 30C/10/2022 a 30C/11/2022. Z tohto dôvodu mal byť jasne, určite a zrozumiteľne v kúpnej zmluve uvedený spôsob zaplatenia kúpnej ceny a v prípade absencie bolo jednoznačne možné platne odstúpiť od kúpnej zmluvy. Druhým tvrdým dôvodom neplatnosti je, že žalobca nemá podpísané odstúpenie od kúpnej zmluvy zo strany žalovaného, ani pečiatku spoločnosti žalovaného. Žalovaný k tomu uviedol, že na Okresnom úrade V., katastrálny odbor je doručené odstúpenie od kúpnej zmluvy zo strany žalovaného, ktoré je podpísané štatutárnym zástupcom žalovaného a pečiatka na odstúpení od kúpnej zmluvy sa podľa výpisu z obchodného registra spoločnosti žalovaného nevyžaduje. Ak by aj žalobca nemal doručené podpísané odstúpenie od kúpnej zmluvy, žalovaný ešte raz odoslal podpísané odstúpenie od kúpnej zmluvy žalobcovi, a to dňa 26.5.2022, ktoré žalobca prevzal dňa 31.5.2022. Záverom mal žalovaný za to, že žalobca nepreukázal naliehavý právny záujem na podaní predmetnej žaloby, preto je nutné túto žalobu zamietnuť, nakoľko z osobitného predpisu (občianskeho zákonníka ani katastrálneho zákona) podanie takejto žaloby nevyplýva. Žalovaný navrhol vykonať výsluch konateľky žalovaného a pripojiť katastrálny spis. K vyjadreniu pripojil podpísané odstúpenie od kúpnej zmluvy zo 14.3.2022, fotokópiu doručanky a potvrdenie od doručení. Následne ešte doručil do spisu okrem dôkazov, ktoré už boli predložené žalobcom, aj trestné oznámenie zo 6.7.2022, výpis z LV č. XXXX čiastočný k 6.7.2022, zmluvu o pôžičke, ktorá sa nahrádza novou pôžičkou - Dohoda o novácii peňažného záväzku zo dňa 28.12.2020, vyjadrenia žalovaného vo veci vedenej na tunajšom súde pod sp. zn. 30C/11/2022 zo dňa 12.5.2022 a zo dňa 7.6.2022.

5. Žalobca v replike z 22.7.2022 zdôraznil, že konateľka žalovaného T. H. kúpnu zmluvu zo dňa 1.2.2022 vyslovene odsúhlasila v osobnej prítomnosti advokáta JUDr. J.u, ktorý ju koncipoval po súhlase oboch konateľov žalovaného. Konateľke žalovaného bolo podľa žalobcu oznámené, že dôvodom spisania kúpnej zmluvy je uspokojenie pohľadávky žalobcu, čím sa pristúpi k výkonu záložného práva zo zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa 6.9.2011, ktorá bola v dôsledku Dohody o novácii peňažného záväzku zo dňa 28.12.2020 pokračovaním zabezpečenia pohľadávky z titulu Osvedčenia o dedičstve sp. zn. 6D/471/2010 zo dňa 16.12.2010, a tým sa podľa žalobcu inovoval záväzok žalovaného voči žalobcovi na vyplatenie pohľadávky 148.003,05 eur, ale aj zabezpečovací inštitút (záložné právo), ktorým bol tento záväzok zabezpečený na nehnuteľnostiach vo vlastníctve žalovaného, ktoré sa v kúpnej zmluve zo dňa 1.2.2022 stali predmetom prevodu. Dojednanie o kúpnej cene bolo podľa žalobcu určité a zrozumiteľné, pretože v článku IV. ods. 1 kúpnej zmluvy z 1.2.2022 sa uvádza celková kúpna cena 81.822,08 eur predstavujúca účtovnú hodnotu nehnuteľností, ktorá suma mala byť započítaná s pohľadávkou žalobcu voči žalovanému vo výške 148.003,05 eur, pričom časť vo výške 66.181,97 eur by ostala nesplatená a táto by mohla byť predmetom urovnania medzi stranami. Kroky, ktoré po 23.2.2022 začala konateľka žalovaného podnikáť s cieľom prekaziť prebiehajúce katastrálne konanie pod č. V XXX/XXXX, boli podľa žalobcu motivované prebiehajúcim rozvodovým konaním medzi konateľmi žalovaného pod sp. zn. 30Pc/2/2022, ktoré je už právoplatne skončené. Napokon žalobca namietal, že prvotné odstúpenie od kúpnej zmluvy zo 14.3.2022 podpísané nebolo a je irelevantné, že dňa 26.5.2022 doručoval žalovaný žalobcovi odstúpenie už podpísané konateľkou. Avšak konvalidácia tohto právneho úkonu, teda nepodpísaného odstúpenia od kúpnej zmluvy, je podľa žalobcu neprípustná, lebo absolútne neplatný právny úkon nemožno dodatočne schvaľovať. Žalobca sa nestotožnil ani s názorom žalovaného o neprípustnosti danej žaloby, lebo potrebuje vedieť, či je odstúpenie od kúpnej zmluvy platné alebo nie, podľa čoho sa zápis na katastri dokončí (vykoná sa zápis) alebo nie (zastaví sa konanie) a táto skutočnosť musí byť zrejماً aj súdu. K replike pripojil jeden dôkaz, ktorý v spise doposiaľ založený nebol, a to zmluvu o budúcej zmluve zo dňa 17.1.2022.

6. Žalovaný v duplike z 21.11.2022 navrhol výsluch viacerých svedkov, z ktorých zotrval na výsluchu jednej svedkyne P.; tiež žiadal pôvodne aj o vypracovanie znaleckého posudku na určenie dátumu vyhotovenia zmluvy o pôžičke, ktorá sa nahrádza novou pôžičkou - Dohoda o novácii peňažného záväzku datovanej 28.12.2020, na ktorom návrhu následne netrval. Konateľka žalovaného nemala žiadnu vedomosť o pripravovanej zmluve a jej obsahu; toto žalobcove skutkové tvrdenie vyslovene poprela a uviedla, že nebola prítomná na rokovaní s JUDr. J. L., kde by „vyslovene odsúhlasila prevod predmetných

nehnutelností“, nakoľko takáto situácia nikdy nenastala. Tvrdenie žalobcu, že predmetná kúpna zmluva bola realizovaná ako súčasť výkonu záložného práva zo zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa 6.9.2011 sa nezakladá na pravde, nakoľko predmetná kúpna zmluva zo dňa 1.2.2022 je štandardnou kúpnu zmluvou, nie je v nej uvedená žiadna poznámka, že ide o výkon realizácie záložného práva; v časti venovanej kúpnej cene absentuje uvedenie akéhokoľvek zápočtu kúpnej ceny voči pohľadávke, ktorá by mala byť zabezpečená záložným právom k prevádzanej nehnuteľnosti. Zároveň žalovaný poprel, žeby jeho konateľka súhlasila s tým, že žalobca ide pristúpiť k výkonu záložného práva. Spôsob zaplataenia kúpnej ceny v kúpnej zmluve je podľa žalovaného absolútne neurčitý a z tohto dôvodu absolútne neplatný. Vyjadroval sa aj k Dohode o novácii keď poprel, žeby konateľka žalovaného súhlasila s prevodom vlastníckeho práva zo žalovaného na žalobcu na základe využitia tejto dohody. Právnym titulom, voči ktorému sa mala započítavať kúpna cena malo byť Osvedčenie o dedičstve sp. zn. 6D/471/2010 zo dňa 16.12.2010. To je však v rozpore s ustanovením Dohody o novácii, kde sa uvádza, že pohľadávka z titulu Osvedčenia o dedičstve zanikla a nováciou vznikol záväzok zo dňa 28.12.2020. Zároveň žalovaný spochybnil aj samotnú platnosť novácie. Napokon mal žalovaný za to, že žalobca nepreukázal naliehavý právny záujem na podaní predmetnej žaloby a už len z nedostatku naliehavého právneho záujmu je nutné túto žalobu zamietnuť, lebo ustanovenie § 137 písm. c) Civilného sporového poriadku je možné použiť iba ak z osobitného predpisu vyplýva podanie takejto žaloby. Naliehavý právny záujem žalobca odôvodňuje potrebou rozriešenia nejakej pohľadávky, ktorá bola alebo nebola započítaná s kúpnu cenou, toto však nie je podľa žalovaného zdôvodnením naliehavého právneho záujmu na určení neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy.

7. Žalobca v reakcii na dupliku žalovaného z 13.1.2023 tvrdil, že konateľka žalovaného si dňa 17.1.2022 nechala vyhotoviť a následne aj tohto dňa vlastnoručne podpísala zmluvu o budúcej zmluve uzavretú v zmysle § 50a Občianskeho zákonníka medzi zmluvnými stranami (fyzickými osobami) X. H., narodeným X.X.XXXX a T. H., narodenou XX.X.XXXX, ktorá sa v tejto zmluve zaviazala k tomu, že bude akceptovať prevod predmetných nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX pre katastrálne územie Hlohovec na žalobcu titulom kompenzovania jeho pohľadávky z nesplatennej pôžičky zabezpečenej aj záložným právom zapísaným na LV č. XXXX, ktorú nadobudol v dedičskom konaní vedenom pod sp. zn. 6D/471/2010 po svojom otcovi. Vznik zmluvy a jej obsah iniciovala T. H., ktorá v tejto podobe chcela vyriešiť definitívne majetkové vzťahy aj v spoločnej firme, ktorá bola založená počas trvania manželstva obidvomi manželmi. Žalobca (X. H.) ako rozvádzajúci sa manžel s takýmto spôsobom vyrovnania súhlasil, akceptoval ho, a preto aj predmetnú zmluvu podpísal. K bližším okolnostiam týkajúcim sa spisovania zmluvy navrhol žalobca vypočuť advokáta JUDr. J. L., ktorý zmluvu koncipoval, konzultoval ju so stranami a bol pri jej podpise. Na základe uzavretej zmluvy o budúcej zmluve zo dňa 17.1.2022 pristúpil potom JUDr. L. ku koncipovaniu kúpnej zmluvy zo dňa 1.2.2022. Kúpna zmluva bola uzavretá na základe predtým uzavretej zmluvy o budúcej zmluve a vyporiadala obidvoch jej účastníkov nielen ako obchodných partnerov v spoločnej firme, ale aj ako rozvádzajúcich sa manželov, ktorí by museli po rozvode svoje majetkovoprávne otázky riešiť tak či tak (dohodou alebo súdne) a ešte k tomu riešila aj pohľadávku X. H., narodeného X.X.XXXX, ako fyzickej osoby (veriteľa) voči firme X. x, s.r.o. zdedenú výlučne len ním v dedičskom konaní vedenom pod sp. zn. 6D/471/2010 a inovovanú dňa 28.12.2020 Dohodou o novácii peňažného záväzku, vrátane záložného práva. Túto formu právneho usporiadania majetkových vzťahov bolo možné podľa žalobcu považovať za rovnocennú s výkonom záložného práva dovtedy spočívajúceho na nehnuteľnostiach zapísaných na LV č. XXXX, nakoľko v kúpnej zmluve zo dňa 1.2.2022 v čl. V Ťarchy sa súčasne uvádza, že predmetné záložné právo v prospech X. H., narodeného X.X.XXXX, zapísané pod č. V XXXX/XX, zaniká splynutím v osobe záložného veriteľa a kupujúceho. Preto žalobca túto majetkovoprávnu operáciu označil za výkon záložného práva de facto. Novácia záväzku bola realizovaná v roku 2020 v čase, keď ešte X. H. a T. H. fungovali v manželstve, ktoré ešte bezprostredne nesmerovalo k rozvodu. Pohľadávka X. H. voči žalovanému (firme X. x, s.r.o.), ktorú on zdedil v roku 2010 a bola mu oficiálne osvedčená Osvedčením o dedičstve notárky JUDr. Ivce Hodálovej, PhD. sp. zn. 6D/471/2010 zo dňa 16.12.2010 (právoplatne dňa 1.1.2011) vo výške 148.003,05 eur, sa už blížila k premlčaniu (10 ročná premlčacia doba), lebo T. H. stále odsúvala riešenie tejto pohľadávky, vyhýbala sa mu a hrozilo tak, že by ju už nenávratne stratil, resp. stratil by možnosť jej prípadného právneho vymoženía. X. H. T. H. k riešeniu a urovneniu záväzku opakovane v predošlých obdobiach vyzýval; nakoniec aj neriešenie tejto pohľadávky bolo jedným z hlavných dôvodov rozvodu manželstva medzi nimi. Žalobca uviedol, že celý proces koncipovania J. o novácii (a následne aj odovzdanie hotového znenia dohody) bol realizovaný v dlhšom časovom horizonte jeho matkou a jemu bola samotná dohoda už ako hotový produkt matkou na riešenie aktuálneho problému s pohľadávkou predložená, po čom bola táto dohoda ním samotným preštudovaná a podpísaná. Žalobcova matka súčasne k tejto

otázke spísala aj svoje vlastnoručne podpísané vyjadrenie zo dňa 5.12.2022, ktoré založil do spisu. K otázke osvedčenia naliehavého právneho záujmu, ktorú žalovaný v závere svojho vyjadrenia nastolil, žalobca opätovne dal súdu do pozornosti vyjadrenie Okresného úradu V., katastrálneho odboru, podľa ktorého boli účastníci predmetného katastrálneho konania pod č. V XXX/XXXX priamo katastrálnym orgánom vyzvaní celú záležitosť doriešiť na súde a osvedčiť podanie žaloby v 60 dňovej lehote, a to výzvou zo dňa 23.3.2022. Katastrálne konanie č. V XXX/XXXX bolo a ešte stále je prerušené, z čoho žalobca odvodil svoj naliehavý právny záujem na podaní žaloby o určenie neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy. Záverom citoval katastrálny odbor Okresného úradu V., podľa ktorého spor o platnosť odstúpenia od zmluvy, na základe ktorej bol podaný návrh na vklad, o ktorom návrhu na vklad ešte nebolo rozhodnuté, môže rozhodnúť len súd.

8. Súd vo veci pojednával dňa 19.1.2023 a 23.3.2023, kedy vec po právnom posúdení aj rozhodol, pričom sa prednostne zaoberal najmä prípustnosťou podanej žaloby, zhodnotil podstatné skutkové tvrdenia a právne argumenty strán, vykonal dokazovanie relevantnými listinami založenými stranami do spisu, oboznámil sa s fotokópiou katastrálneho spisu číslo V XXX/XXXX Okresného úradu V., katastrálny odbor, vypočul si prednesy oboch zástupcov strán, vyjadrenia žalobcu i konateľky žalovaného a za preukázané považoval nižšie opísané skutočnosti.

9. Kúpnu zmluvou zo dňa 1.2.2022 bolo preukázané, že predávajúci X. x, s.r.o., IČO: XX XXX XXX, zastúpený konateľom X. H., a kupujúci X. H., narodený X.X.XXXX, uzatvorili dňa 1.2.2022 kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol odplatný prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v okrese V., obec V., katastrálne územie V., zapísanej na LV č. XXXX, ktorou je nebytový priestor č. X na 1. poschodí bytového domu XX b.j. + X nebyt. priestory so súpisným číslom XXXX, vchod: ul. P., postavený na pozemku parcelné č. XXX/X, ku ktorému prislúcha podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku (parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape, parcelné číslo 741/4, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 619 m<sup>2</sup>) vo veľkosti 28613/81173. V článku IV. Kúpna cena a spôsob jej úhrady je uvedené, že si zmluvné strany dohodli kúpnu cenu vo výške 81.822,08 eur, ktorá pozostáva z podielu na pozemku v hodnote 3.300 eur a hodnoty nebytového priestoru vo výške 78.522,08 eur. V bode 2. tohto článku je uvedené, že kúpna cena sa započítava oproti pohľadávke kupujúceho voči predávajúcemu, ktorá je zabezpečená záložným právom kupujúceho zapísaným na LV č. XXXX pre katastrálne územie V., časť C: F. pod poradovým číslom XX na základe V XXXX/XX. V článku V. kúpnej zmluvy je uvedené, že záložné právo v prospech X. H. podľa zmluvy o zriadení záložného práva vklad č. V XXXX/XX zo dňa 3.10.2011 na tieto nehnuteľnosti zaniklo splynutím v osobe záložného veriteľa a kupujúceho. Za predávajúceho je na zmluve podpis konateľa X. x, s.r.o. X. H. a za kupujúceho je na zmluve podpis fyzickej osoby X. H..

10. Zo spoločenskej zmluvy spoločnosti s ručením obmedzeným X. x, s.r.o. súd zistil, že jej spoločníkmi sú T. H., narodená XX.X.XXXX a X. H., narodený X.X.XXXX, ktorí sú konateľmi spoločnosti, pričom v mene spoločnosti sú oprávnení konať každý samostatne. V mene spoločnosti konateľ koná tak, že k napísanému alebo vytlačenému obchodnému menu spoločnosti pripojí svoj podpis.

11. Z výpisu z LV č. XXXX C. úradu V., katastrálny odbor pre katastrálne územie V. vyplýva, že vlastníkom nebytového priestoru č. X na 1. poschodí bytového domu XX b.j. + X nebyt. priestory so súpisným číslom XXXX, vchod: ul. P., ktorý je postavený na pozemku parcelné č. XXX/X, ku ktorému prislúcha podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku vo veľkosti 28613/81173 je X. x, s.r.o., P. XX, V.. Plomba je vyznačená na základe V XXX/XXXX (kúpna zmluva). Z návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností zo dňa 1.2.2022 vyplýva, že spoločnosť X. x, s.r.o. konajúca X. H. a X. H. navrhli ako účastníci kúpnej zmluvy Okresnému úradu V., katastrálny odbor, aby rozhodol o vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v súlade s priloženou kúpnu zmluvou tak, že ho povoľuje. Z návrhu na nepovoľenie vkladu vlastníckeho práva zo dňa 23.2.2022 ku konaniu pod V 218/2022 vyplýva, že spoločnosť X. x, s.r.o. konajúca T. H. považuje kúpnu zmluvu z 1.2.2022 za absolútne neplatnú, a preto žiada, aby správa katastra uvedenú kúpnu zmluvu pre rozpor so zákonom nepovolila a návrh na vklad zamietla. Z rozhodnutia Okresného úradu V., katastrálny odbor č. V 218/2022-1 zo dňa 2.3.2022 súd zistil, že katastrálne konanie č. V XXX/XXXX vo veci nehnuteľností v katastrálnom území V. na LV č. XXXX, nebytový priestor č. 1 na 1.p. sa prerušuje a zmluvné strany boli vyzvané, aby sa písomne vyjadrili k návrhu na nepovoľenie vkladu vlastníckeho práva zo dňa 23.2.2022, prípadne aby v stanovenej lehote 60 dní od doručenia tohto rozhodnutia podali na súd žalobu, ak by nastal spor ohľadom započítania

pohľadávok alebo preukázania skutočnosti, že uvedená spoločnosť je v kríze podľa predloženého návrhu na nepovolenie vkladu. Spoločnosť X. x, s.r.o. konajúca X. H. ako predávajúci doručila dňa 11.3.2022 Okresnému úradu V. katastrálny odbor vyjadrenie k prerušeniu vkladu, v ktorom sa uvádza, že záväzok spoločnosti voči žalobcovi vznikol z titulu pôžičky, ktorú spoločnosti poskytol otec žalobcu P. H. v roku 2009 a túto pohľadávku žalobca zdedil v rámci dedičského konania po otcovi v konaní vedenom u notárky pod sp. zn. 6D/471/2010. Okresný úrad V., katastrálny odbor vkladom č. V XXXX/XX rozhodol o zriadení záložného práva na zabezpečenie uvedenej pohľadávky. Podľa tohto vyjadrenia z 11.3.2022 neexistuje žiadny dôvod, pre ktorý by vklad vlastníckeho práva nemal byť povolený. Vyjadrenie s podobným obsahom doručil na kataster toho istého dňa aj žalobca X. H. za kupujúceho.

12. Z obsahu spisu vyplynulo, že existujú minimálne dve vyhotovenia odstúpenia od kúpnej zmluvy zo dňa 1.2.2022 s dátumom 14.3.2022, jedno je založené na č.l. 38 spisu (vlastnoručne nepodpísané), ktoré bolo doručené žalobcovi dňa 17.3.2023 (doručenka je na č.l. 40 spisu), ďalšie je na č.l. 66 spisu (vlastnoručne podpísané), ktoré bolo doručené žalobcovi dňa 31.5.2022 (doručenka je na č.l. 63 spisu); vlastnoručne nepodpísané odstúpenie je súčasťou katastrálneho spisu č. V XXX/XXXX na č.l. 204 a vlastnoručne podpísané je súčasťou tohto katastrálneho spisu tiež na č.l. 206 a 207. Obsah oboch odstúpení je totožný a vyplýva z neho, že spoločnosť X. x, s.r.o. adresovala X. H. odstúpenie od kúpnej zmluvy zo dňa 1.2.2022 podľa § 48 Občianskeho zákonníka z dôvodu, že kupujúci X. H. nezaplatil predávajúcemu X. x, s.r.o. žiadnu kúpnu cenu za predmetnú nehnuteľnosť - nebytový priestor zapísaný na LV č. XXXX v k. ú. V.. Na vlastnoručne podpísanom odstúpení je podpis konateľky T. H..

13. Podaním zo dňa 18.3.2022 označeným ako Vec V 218/2022 - neplatnosť odstúpenia od zmluvy - oznámenie spoločnosť X. x, s.r.o. konajúca X. H. oznámila Okresnému úradu V., katastrálnemu odboru, že kúpna zmluva z 1.2.2022 bola uzatvorená z titulu existencie dlhu, ktorý má spoločnosť X. x, s.r.o. voči fyzickej osobe X. H., pričom jeho pohľadávka voči spoločnosti bola zabezpečená aj osobitnou zmluvou o zriadení záložného práva zavkladovanou pod V XXXX/XX zo dňa 3.10.2011. X. H. si touto kúpnu zmluvou iba vykonáva záložné právo voči firme X. x, s.r.o., ktorá pohľadávka predmetným prevodom zanikne. Kupujúci nebol povinný firme predávajúceho za predmet prevodu čokoľvek platiť, je povinný vystaviť iba doklad o urovaní, resp. vyplatení pohľadávky, čo aj urobí v okamihu ako bude vklad povolený. Kúpna cena je rovná výške jeho pohľadávky voči firme X. x, s.r.o. aj s jej príslušenstvom a zavŕšením vkladu, ktorého výsledkom bude zápis vlastníckeho práva na jeho meno, bude pohľadávka splatená. V tomto podaní žalobca argumentoval, že odstúpenie od zmluvy je nulité, neplatné a nemá predpísanú zákonnú formu.

14. Vo výzve vedúceho katastrálneho odboru OÚ V. JUDr. Y. J. zo dňa 23.3.2022 adresovanej X. Q., s.r.o. a X. H. pod číslom V XXX/XXXX (č.l. 42 spisu a č.l. 200 spisu - súčasť fotokópie katastrálneho spisu) sa konštatuje, že jeden z účastníkov katastrálneho konania č. V XXX/XXXX doručil oznámenie o odstúpení od kúpnej zmluvy z 1.2.2022, na základe ktorej bol podaný návrh na vklad vlastníckeho práva k nebytovému priestoru č. 1 v bytovom dome súpisné č. XXXX zapísanom na LV č. XXXX v k. ú. V., preto vyzýva ostatných účastníkov uvedeného katastrálneho konania, pokiaľ neuznávajú platnosť odstúpenia od kúpnej zmluvy, aby v lehote 60 dní od doručenia tejto výzvy, podali na súd žalobu o určenie neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy. Pokiaľ uvedená žaloba nebude v stanovenej lehote podaná, bude katastrálne konanie č. V XXX/XXXX rozhodnutím zastavené z dôvodu doručenia odstúpenia od kúpnej zmluvy druhej strane. Spor o platnosť odstúpenia od zmluvy, na základe ktorej bol podaný návrh na vklad, o ktorom návrhu na vklad ešte nebolo rozhodnuté, môže rozhodnúť len súd. Na základe rozhodnutia súdu Okresný úrad Hlohovec, katastrálny odbor rozhodne, či konanie č. V XXX/XXXX rozhodnutím povolí alebo zastaví.

15. Osvedčením o dedičstve vydaným notárkou JUDr. Ivicou Hodálovou, PhD. ako súdnu komisárkou v V. na základe poverenia Okresného súdu L. v konaní pod sp. zn. 6D/471/2010 Dnot 3/2010 dňa 16.12.2010, právoplatným 1.1.2011, bolo preukázané, že pohľadávku poručiteľa P. H., narodeného 14.7.1943, zomrelého XX.X.XXXX, voči dlžníkovi spoločnosti X. x, s.r.o., v mene ktorej konal konateľ X. H., z titulu zmluvy o pôžičke uzavretej medzi dlžníkom spoločnosťou X. x, s.r.o. a poručiteľom, spísanej dňa 7.7.2009, vo výške 148.003,05 eur s príslušenstvom nadobúda syn poručiteľa X. H., narodený X.X.XXXX.

16. Zo zmluvy o pôžičke, ktorá sa nahrádza novou pôžičkou - Dohoda o novácii peňažného záväzku vyplýva, že dňa 28.12.2020 uzatvoril dlžník X. x, s.r.o. konajúci X. H. a veriteľ X. H. zmluvu, ktorou k

dátumu jej uzatvorenia celkom zaniká pohľadávka veriteľa vo výške 148.003,50 eur voči dlžníkovi zo zmluvy o pôžičke zo dňa 7.7.2009 a nahradzuje sa novým záväzkom dlžníka splatiť veriteľovi 148.003,50 eur i s príslušenstvom. Nový záväzok dlžníka je splatný do 15.4.2033 v mesačných splátkach po 1.000 eur, splatných vždy k 15.dňu príslušného mesiaca počnúc mesiacom január 2021 k rukám veriteľa v hotovosti. V článku V. je vyjadrené prístupenie na nováciu pôvodného záväzku aj za situácie, že je buď celý alebo akákoľvek jeho časť premlčaný/á. Tiež bol v článku VI. zmluvy vyjadrený súhlas s tým, aby sa záložným právom v zmysle zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa 6.9.2011 zabezpečil aj nový záväzok.

17. Zo zmluvy o budúcej zmluve zo dňa 17.1.2022 uzatvorenej medzi X. H. a T. H. ako spoločníkmi spoločnosti X. x, s.r.o. vyplýva dohoda účastníkov zmluvy, že v lehote do 10.2.2022 uzatvoria zmluvu o prevode obchodného podielu, na základe ktorej X. H. prevedie svoj obchodný podiel v spoločnosti X. x, s.r.o. na T. H. za 1 euro a zároveň bude odvolaný z funkcie konateľa v spoločnosti. V článku II. je uvedený záväzok spoločnosti X. x, s.r.o. z titulu nesplatenej pôžičky voči X. H., ktorý tento záväzok nadobudol v dedičskom konaní pod sp. zn. 6D/471/2010. Predmetný záväzok je zabezpečený záložným právom zapísaným na LV č. XXXX v k. ú. V.. Účastníci sa dohodli, že za účelom vyrovnania záväzku bude do vlastníctva záložného veriteľa prevedené vlastníctvo nebytových priestorov zapísaných na LV č. XXXX.

18. Splnomocnený zástupca žalobcu na pojednávaní uvádzal, že napáda platnosť odstúpenia od kúpnej zmluvy zo dňa 1.2.2022, ktoré odstúpenie od zmluvy je datované dňa 14.3.2022 a žalobcovi bolo doručené poštou dňa 17.3.2022. Za prvý dôvod neplatnosti označil absenciu podpisu na ňom, keď súdu predložil k nahliadnutiu aj nepodpísaný originál tohto podania, teda bez podpisu konateľa firmy a bez odtlačku pečiatky firmy, za ktorú konateľ koná, t.j. X. x s.r.o. Jedná sa o absolútnu neplatnosť právneho úkonu, ktorú nemožno zhojiť, ani dodatočne schváliť a treba na ňu prihladať z úradnej povinnosti. Žalovaný toto isté podanie, ale podpísané, doručoval žalobcovi v máji 2022 (nachádza sa na č.l. 66 spisu) v čase, keď už bola podaná táto žaloba a bola spochybnená jeho platnosť, čo pri absolútne neplatných právnych úkonoch nie je možné. Druhým dôvodom žalobcom tvrdenej neplatnosti je námietka žalovaného v odstúpení od kúpnej zmluvy o nezaplatení kúpnej ceny predávajúcemu za predmetnú nehnuteľnosť s poukazom na § 48 OZ, pričom podľa žalobcu táto kúpna cena v zmysle kúpnej zmluvy ani nemala byť zaplatená v peniazoch, ale mala byť vyjadrením započítania pohľadávky, ktorú mal žalobca voči žalovanému. Uvádzaný dôvod neplatnosti teda nebol pravdivý, lebo bolo účastníkmi zmluvy dohodnuté, že kúpna cena bude vyplatená spôsobom započítania pohľadávky, ktorú mal žalobca titulom osvedčenia o dedičstve 6D/471/2010 zo dňa 16.12.2010 v spojení s dohodou o novácii peňažného záväzku zo dňa 28.12.2020, ako aj v zmysle zmluvy o budúcej zmluve uzatvorenej medzi žalobcom a konateľkou žalovaného dňa 17.1.2022 (na č.l. 154 spisu je založená vo fotokópii zhodnej s predloženým originálom na pojednávaní). Nováciou bol záväzok z dedičského konania len inovovaný, aby sa nepremlčal; výška pohľadávky je rovnaká ako bola v Osvedčení o dedičstve. V článku II. ods. 1 zmluvy o budúcej zmluve sa uvádza, že žalovaný X. x s.r.o. eviduje záväzok voči žalobcovi X. H. a za účelom vyrovnania tohto záväzku budú do vlastníctva žalobcu prevedené nebytové priestory zapísané na LV č. XXXX katastrálne územie V., ktoré nehnuteľnosti boli aj predmetom kúpnej zmluvy zo dňa 1.2.2022. Predmetný záväzok je zabezpečený záložným právom zapísaným na LV č. XXXX v k.ú. V.. Splnomocnenec žalobcu na pojednávaní opätovne zdôraznil, že absolútna neplatnosť právneho úkonu nemôže vyvolať žiadne právne účinky vo vzťahu k štátnym orgánom (kataster), preto je potrebné ho vyhlásiť za neplatný, aby sa mohlo v katastrálnom konaní, ktoré je teraz prerušené, pokračovať. Podľa žalobcu bolo potrebné ako podmienku tejto žaloby odôvodniť naliehavý právny záujem na jej podaní a tento preukazoval odkazom katastrálneho úradu v konaní pod V XXX/XXXX na podanie príslušnej žaloby, pretože spor o platnosť odstúpenia od zmluvy, na základe ktorej bol podaný návrh na vklad, o ktorom návrhu na vklad ešte nebolo rozhodnuté, môže rozhodnúť len súd. Podľa žalobcu je naliehavý právny záujem na podaní žaloby tiež v tom, že rozhodnutím súdu bude ujasnené, či dôjde k skončovaniu pohľadávky, ktorú má žalobca voči žalovanému alebo ju bude musieť riešiť ďalej inou právnou cestou.

19. Zástupca žalovaného na pojednávaní v rámci svojho prednesu k predmetu tohto konania uvádzal, že odstúpenie od zmluvy ako jednostranný právny úkon zo 14.3.2022, t. j. rovnaká listina s rovnakým dátumom, bola doručená aj Okresnému úradu V., katastrálnemu odboru a zo žiadneho právneho predpisu nevyplýva, že akým spôsobom sa doručuje odstúpenie od kúpnej zmluvy, teda aj cestou katastra druhej zmluvnej strane, preto žalovaný žiadal ako dôkaz pripojiť katastrálny spis č. V XXX/XXXX preukazujúci, že žalobca v tomto konaní bol vyzročený o odstúpení od kúpnej zmluvy, ktorá

listina bola aj podpísaná štatutárnym zástupcom žalovaného. Pripustil, že nechtiac sa mohlo stať, že žalobcovi sa odstúpenie od kúpnej zmluvy doručilo nepodpísané, ale je nepochybné, že tento úkon vykonal žalovaný. Len z dôvodu opatrnosti dňa 26.5.2022 došlo k odoslaniu podpísaného odstúpenia od kúpnej zmluvy žalobcovi, čo uviedla aj strana žalobcu a doručenie podpísaného odstúpenia žalobcovi dňa 31.5.2022 nebolo v konaní sporné. Žalovaný bol stále v lehote troch rokov. K článku II. zmluvy o budúcej zmluve, ktorá hovorí podľa žalobcu o tej istej pohľadávke zabezpečenej záložným právom, žalovaný uviedol, že to nie je pravda. Poukázal na článok III. zmluvy o novácii z 28.12.2020, podľa ktorého sa zmluvné strany dohodli, že zanikla pohľadávka, ktorá pochádza zo zmluvy o pôžičke zdedenej žalobcom a vznikol nový záväzok. Žalovaný tiež spochybnil dátum vzniku tejto zmluvy dňa 28.12.2020, keď tvrdil, že listina vznikla až po dátume 14.6.2022. K argumentácii ohľadom dôvodu odstúpenia podľa § 48 OZ uviedol, že štatutárny zástupca žalovaného T. H. vyzvala žalobcu na zaplatenie kúpnej ceny a predávajúci môže po uplynutí dodatočnej poskytnutej lehoty odstúpiť od zmluvy pre nezaplatenie kúpnej ceny kupujúcim, aj keď to nebolo medzi účastníkmi zmluvy dohodnuté. Súd by mal ako predbežnú otázku riešiť aj platnosť samotnej kúpnej zmluvy, od ktorej sa odstúpilo, lebo tak možno urobiť iba pri platnom právnom úkone. Záverom žalovaný zdôraznil, že táto žaloba je neprípustná podľa § 137 CSP, lebo určovací žalobu tohto typu možno podať len v prípade, ak osobitný právny predpis na to dáva poukaz, pričom žalobca doteraz nepreukázal aký osobitný právny predpis upravuje možnosť podania takejto žaloby. Je nepochybné, že do 30.6.2016 by takéto žaloby boli prípustné, ale od 1.7.2016 už nie. Nestačí totiž len poukázať na tvrdenie šéfa katastra a odôvodniť naliehavý právny záujem žalobcu tým, že ide o údajnú pohľadávku, ktorú chcú v tomto konaní potvrdiť; takto sa podľa procesnej obrany žalovaného v predmetnom konaní o určenie neplatnosti odstúpenia od zmluvy neodôvodňuje naliehavý právny záujem a prípustnosť takejto žaloby. Žalovaný navrhol vykonať výsluch konateľky žalovaného a vypočuť svedkyňu pani R. P. k okolnostiam vyhotovenia zmluvy o pôžičke. Súd tento návrh na svedeckú výpoveď ako nadbytočný zamietol, lebo svedkyňa nemohla ovplyvniť dôvod neprípustnosti podanej žaloby, pre ktorú bola zamietnutá.

20. Na pojednávaní dňa 23.3.2023 zástupca žalobcu zdôraznil, že pokiaľ chce účastník zmluvy od nej platne odstúpiť, musí toto podanie adresovať hlavne druhému účastníkovi a nestačí oznámiť túto skutočnosť len tretiemu subjektu, teda katastru, pričom účastníkovi ju neoznami. Z katastrálneho zákona katastru totiž nevyplýva žiadna povinnosť doručovať účastníkom písomnosti týkajúce sa ich zmluvného vzťahu. Druhé podpísané odstúpenie od kúpnej zmluvy zo 14.3.2022, doručené katastru dňa 22.3.2022 a žalobcovi podľa doručenky z č.l. 63 spisu dňa 31.5.2022, nemá podľa žalobcu žiadne právne účinky, pretože mu bolo doručené až v čase podanej žaloby na súde zo dňa 31.3.2022, ktorou žalobou napadol žalobca neplatnosť prvého odstúpenia zo dňa 14.3.2022, nepodpísaného konateľkou žalovaného. Predmetom tejto žaloby je práve napadnutie formálnej stránky právneho úkonu, jeho podpis, ktorú vadu považuje OZ za vadu právneho úkonu spôsobujúcu jeho absolútnu neplatnosť, ktorá sa nedá konvalidovať ani ratihabovať.

21. Žalobca vypočutý ako strana sporu uvádzal, že v čase rozvodu s bývalou manželkou, ktorá je tiež konateľkou žalovaného, ona navštívila Dr. J. L. a požiadala ho o vypracovanie zmluvy o budúcej zmluve, zaplatila mu, zmluvu podpísala a následne ju podpísal aj žalobca. Aby zmluva nadobudla účinnosť, musel sa spraviť prevod na katastrálnom úrade. S týmto ona vopred súhlasila a na základe jej súhlasu začal konať kataster. Po 23 dňoch konania katastrálneho úradu túto zmluvu ona napadla, vyhlásila ju za neplatnú. Na kúpnej zmluve z 1.2.2022 stačili iba podpisy žalobcu za obe strany, uviedol žalobca. Komunikoval s pánom J. z katastra, že konateľka žalovaného tam doniesla nepodpísaný papier a na základe toho ju oslovil, nech si to príde podpísať.

22. Konateľka žalovaného T. H. sa tiež dňa 23.3.2023 na pojednávaní vyjadrila k veci tak, že 28.12.2021 opustila spoločnú domácnosť so žalobcom a dňa 30.12.2021 podala na manžela trestné oznámenie za týranie. Na základe toho došlo k rozvodu ich manželstva a k deleniu majetku, ktorým bola aj firma X. x, s.r.o. Bola pod veľkým psychickým nátlakom, lebo exmanželova mama chodila do spoločného obchodu, kde sa jej vyhrážala, že ak nepodpíše všetko, čo budú chcieť, tak ju zničí. Exmanžel ju sám posielal za Dr. L., ona ani nevedela, o čo sa jedná, ani Dr. L. to nevedel. Povedal, že nebude zastupovať ani jednu zo strán, lebo ich pozná. Konateľka žalovaného si nepamätala žeby niečo podpísala na vyrovnanie majetku. Prvýkrát videla zmluvu o budúcej zmluve na tomto pojednávaní.

23. Podľa § 40 ods. 1 a 3 Občianskeho zákonníka (OZ), ak právny úkon nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje zákon alebo dohoda účastníkov, je neplatný (1). Písomný právny úkon je platný, ak je

podpísaný konajúcou osobou; ak právny úkon robia viaceré osoby, nemusia byť ich podpisy na tej istej listine, ibaže právny predpis ustanovuje inak. Podpis sa môže nahradiť mechanickými prostriedkami v prípadoch, keď je to obvyklé (3). Podľa § 20 ods. 1 OZ, právne úkony právnickej osoby vo všetkých veciach robia tí, ktorí sú na to oprávnení zmluvou o zriadení právnickej osoby, zakladacou listinou alebo zákonom (štatutárne orgány). Podľa § 22 ods. 1 a 2 OZ, zástupcom je ten, kto je oprávnený konať za iného v jeho mene. Zo zastúpenia vznikajú práva a povinnosti priamo zastúpenému (1). Zastupovať iného nemôže ten, kto sám nie je spôsobilý na právny úkon, o ktorý ide, ani ten, záujmy ktorého sú v rozpore so záujmami zastúpeného (2).

24. Písomná forma právneho úkonu predpokladá existenciu dvoch základných náležitostí - vyhotovenie písomnosti a jej podpis. Písomnosť spočíva v tom, že prejav vôle so všetkými podstatnými, zákonom ustanovenými náležitosťami právneho úkonu je zachytený vo forme písaného textu na hmotnom nosiči. Na platnosť písomného právneho úkonu sa okrem dodržania jeho formy vyžaduje aj podpis konajúceho. Za právnickú osobu podpisujú vždy na to oprávnené fyzické osoby zmluvou o zriadení právnickej osoby, zakladacou listinou alebo zákonom (štatutárne orgány), a to spôsobom určeným v štatúte, stanovách, zakladateľskej listine alebo v zákone. Právnická osoba sa podpisuje názvom určeným pri jej vzniku. Pri vlastnoručnom podpise fyzickej osoby, ktorá koná v mene právnickej osoby, sa uvedie plný názov (obchodné meno) právnickej osoby v znení určenom pri jej zriadení alebo zapísanom do príslušného registra. Názov právnickej osoby môže byť napísaný mechanickými prostriedkami (napr. predtlačný, dopísaný alebo vytlačný firemnou pečiatkou). Podpis fyzickej osoby na listine, ktorá v danom prípade koná v mene právnickej osoby, je v záujme právnej istoty potrebné označiť uvedením mena a funkcie. Aj tento údaj je možné uviesť mechanickými prostriedkami.

25. Podľa § 48 ods. 1 a 2 OZ, od zmluvy môže účastník odstúpiť, len ak je to v tomto alebo v inom zákone ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté (1). Odstúpením od zmluvy sa zmluva od začiatku zrušuje, ak nie je právny predpis ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak (2).

26. Využitie práva odstúpiť od zmluvy zmluvnou stranou je právny dôvod zániku záväzku, resp. zmluvy. Jeho účinky spôsobujú legálny spôsob narušenia stability vzájomných vzťahov medzi zmluvnými stranami. Využitie tohto práva je jednou z viacerých výnimiek zásady pacta sunt servanda, ktorá vedie účastníkov súkromnoprávných vzťahov k dodržiavaniu uzavretých zmlúv a zároveň predznačuje, že v prípade, keď účastník zmluvného vzťahu zmluvu nedodrží, t. j. poruší právnu povinnosť vyplývajúcu zo zmluvy, postihnú ho nepriaznivé zodpovednostné následky (sankcia). Odstúpenie od zmluvy je jednostranným adresným právny úkonom, ktorý ak je v súlade s právom, spôsobí účinky bez ohľadu na vôľu alebo súhlas zmluvného partnera. Pre odstúpenie od zmluvy zákon nevyžaduje osobitnú formu. Ak však zmluva bola uzavretá písomne, platí, že aj odstúpenie od zmluvy musí byť písomné. Platným odstúpením od zmluvy dochádza k zrušeniu zmluvy (zániku záväzkového právneho vzťahu) priamo zo zákona. Odstúpenie vyvoláva účinky v momente, ak je adresované druhému účastníkovi zmluvy a ak dôjde včas. Ako vyplýva zo znenia prvého odseku citovaného ustanovenia § 48 OZ, právo odstúpiť od zmluvy môže spočívať v zákone alebo v dohode. Zákom sa rozumie Občiansky zákonník alebo iný zákon.

27. Podľa § 137 Civilného sporového poriadku (CSP), žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o splnení povinnosti (písm. a), nároku na usporiadanie práv a povinností strán, ak určitý spôsob usporiadania vzťahu medzi stranami vyplýva z osobitného predpisu (písm. b), 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 (písm. c), alebo určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu (písm. d).

28. Z hľadiska povahy súkromnoprávných žalôb a ich prípustnosti má právne posúdenie o akú žalobu ide v zmysle § 137 CSP normatívny význam, t. j. vymedzuje podmienky prípustnosti pre niektoré druhy žalôb. Otázka prípustnosti je preto v takomto konaní prvoradá (rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 1Cdo/128/2020). V prípade tzv. určovacích žalôb je totiž 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. Podľa novej právnej úpravy účinnej od 1.7.2016 teda nie je možné žalovať neplatnosť právnych úkonov, ak to nevyplýva z osobitného predpisu.

29. Žaloba v prejednávanej spore bola podaná za účinnosti nového procesného predpisu (CSP), ktorý priniesol zásadnú zmenu oproti Občianskemu súdnemu poriadku (ďalej aj O.s.p.) v úprave určovacích žalôb, keď upravil žalobu o určenie právnej skutočnosti ako osobitný druh určovacej žaloby, pričom výslovne stanovil, že jej prípustnosť musí vyplývať z osobitného predpisu. Na túto zmenu reagovala aj rozhodovacia prax dovolacieho súdu, z ktorej vyplýva, že podľa novej právnej úpravy nie je možné žalovať neplatnosť právnych úkonov, ak to nevyplýva z osobitného predpisu. Ustálená rozhodovacia prax dovolacieho súdu (porovnaj rozhodnutia so spisovými značkami 6Cdo/15/2017, 6Cdo/30/2018, 4Cdo/17/2019, 1Obdo/51/2021) bez akýchkoľvek pochybností považuje žaloby o určenie (ne)platnosti právnych úkonov, podané po 1.7.2016, za žaloby o určenie právnej skutočnosti podľa § 137 písm. d) CSP, ktorých prípustnosť je podmienená existenciou osobitného predpisu. Právny názor, podľa ktorého v zmysle novej právnej úpravy nie je možné žalovať neplatnosť právnych úkonov (právnej skutočnosti), ak to nevyplýva z osobitného predpisu, je prijímaný naprieč senátmi tak občianskoprávneho, ako aj obchodnoprávneho kolégia NS SR a tunajší súd preto odkazuje na tento ustálený právny názor najvyšších súdnych autorít.

30. Napríklad v uznesení sp. zn. 4Cdo/17/2019 z 29.1.2020 Najvyšší súd SR skúmal prípustnosť dovolania podľa § 421 ods. 1 písm. b) CSP v súvislosti s dovolateľom nastolenou právnou otázkou „žaloba o určenie neplatnosti odstúpenia od zmluvy ako žaloba o určenie právnej skutočnosti podľa § 137 písm. d) CSP nevyplýva zo žiadneho osobitného predpisu“ a skonštatoval, že otázka bola vyriešená uzneseniami NS SR sp. zn. 6Cdo/15/2017, sp. zn. 6Cdo/30/2018 a sp. zn. 5Obdo/12/2018, ešte pred vydaním dovolaním napadnutého rozhodnutia. Poukázal na to, že oproti pôvodnej právnej úprave v O.s.p., nová právna úprava v CSP rozlišuje žaloby na určenie práva (§ 137 písm. c) CSP) a žaloby na určenie právnej skutočnosti (§ 137 písm. d) CSP). U žalôb na určenie práva nová právna úprava zotrvala na preukázaní naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení (s výnimkou, ak tento naliehavý záujem vyplýva z osobitného predpisu). U žalôb na určenie právnej skutočnosti podmienila nová právna úprava možnosť ich podania vtedy, ak požadované určenie právnej skutočnosti vyplýva z osobitného predpisu. Podľa novej právnej úpravy nie je možné žalovať neplatnosť právnych úkonov, ak to nevyplýva z osobitného predpisu.

31. V danom prípade prípustnosť žaloby na určenie právnej skutočnosti nemožno rozširovať aj na prípady priamo z osobitného predpisu nevyplývajúce s odkazom na ustanovenie prvej vety § 137 CSP, v zmysle ktorej žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo „najmä o“. Slovo najmä je potrebné vykladať v tomto zákonom ustanovení v kontexte možných iných žalôb, než priamo vyplývajúcich z písmen a), b), c) a d) paragrafu 137 CSP. Toto zákonné ustanovenie však žalobu o určenie právnej skutočnosti priamo predpokladá v písmene d), nevzťahuje sa na ňu teda demonštratívny výpočet žalôb v tomto zákonom ustanovení, a takáto žaloba je podľa CSP prípustná výlučne v situácii, ak to vyplýva z osobitného predpisu. Ak takého predpisu niet, nie je možné žalovať neplatnosť právneho úkonu, ale je potrebné formulovať petit na určenie, či tu právo je, alebo nie je. V tomto prípade je to až následná žaloba o určenie vlastníckeho práva.

32. Tunajší súd sa pred meritórnym posúdením žaloby musel vysporiadať najskôr s jej procesnou prípustnosťou v zmysle citovaného ustanovenia § 137 CSP. Túto neprípustnosť žalovaný v rámci svojej procesnej obrany v konaní aj namietal. Pre účely § 137 CSP je potrebné vnímať žalobu o určenie platnosti/neplatnosti právneho úkonu ako žalobu o určenie právnej skutočnosti podľa § 137 písm. d) CSP. Zmluvy a iné právne úkony, ich existencia, platnosť či neplatnosť sú právnymi skutočnosťami (§ 2 ods. 1 OZ). 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. Preto napr. výrok rozsudku, že kúpna zmluva je neplatná, nemá výpovednú hodnotu, či je v čase jeho vyhlásenia vlastníkom veci žalobca alebo niekto iný. Z opísaných dôvodov pripúšťa nová právna úprava Civilného sporového poriadku žalobu na určenie právnej skutočnosti iba za predpokladu, že tak vyplýva z právneho predpisu (najmä z hmotného práva). Nakoľko právo domáhať sa určenia neplatnosti odstúpenia od zmluvy pre

nedostatok formálnych náležitostí (podpis) a z dôvodu nezaplatenia kúpnej ceny z osobitného predpisu nevyplýva, dospel súd prvej inštancie k záveru o procesnej neprípustnosti žaloby, a preto ju zamietol.

33. Pokiaľ žalobca poukazoval na odkaz (výzvu) katastrálneho úradu na podanie žaloby na súd, súd nie je takýmto odkazom viazaný. Súd sa musel prioritne zaoberať prípustnosťou žaloby o určenie právnej skutočnosti (neplatnosti právneho úkonu - odstúpenia od zmluvy) a zistil, že táto nie je prípustná, lebo sa nejedná o prípad § 137 písm. d) CSP, keď zo žiadneho osobitného predpisu (teda ani z katastrálneho zákona) jej prípustnosť nevyplýva. Ak by Okresný úrad Hlohovec, katastrálny odbor postupoval v danej veci v zmysle rozsudku Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 6Sžo/229/2010 z 20.7.2011, tak k tomuto postupu tunajší súd poznamenáva, že toto rozhodnutie bolo vydané ešte za účinnosti Občianskeho súdneho poriadku a odkazuje na žalobu podľa § 80 písm. c) tohto už neúčinného kódexu (O.s.p. bol účinný do 30.6.2016). Pre konania začaté od 1.7.2016, kedy sa aplikuje nový procesný poriadok, sa žaloba o určenie právnej skutočnosti (či bolo odstúpenie od zmluvy ne/platné) nepripúšťa. Osobitným právnym predpisom, ktorý by umožňoval podanie takejto žaloby nie je katastrálny zákon, lebo zo žiadneho jeho ustanovenia takéto právo žalobcu nevyplýva. Ak by sa pripustil opačný výklad, že žaloba o určenie právnej skutočnosti (platnosti odstúpenia od zmluvy) je prípustná v zmysle § 137 písm. d) CSP aj keď to neustanovuje osobitný predpis, stratilo by toto ustanovenie v Civilnom sporovom poriadku, ktorého zmyslom je vylúčenie konaní, ktorými sa nevyrieši podstata sporu medzi stranami, význam.

34. Podľa § 31 ods. 1 katastrálneho zákona (č. 162/1995 Z.z.), okresný úrad preskúma zmluvu z hľadiska, či obsahuje podstatné náležitosti zmluvy, či je úkon urobený v predpísanej forme, či je prevodca oprávnený nakladať s nehnuteľnosťou, či sú prejavy vôle dostatočne určité a zrozumiteľné, či zmluvná voľnosť alebo právo nakladať s nehnuteľnosťou nie sú obmedzené, či zmluva neodporuje zákonu, či zákon neobchádza a či sa neprieči dobrým mravom. Pri rozhodovaní o vklade prihliada okresný úrad aj na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu.

35. V danom konaní podal žalobca žalobu o určenie neplatnosti jednostranného právneho úkonu - odstúpenia od kúpnej zmluvy datovanej 1.2.2022, ktoré odstúpenie je zo dňa 14.3.2022, a to z dôvodu absencie vlastnoručného podpisu konajúcej osoby na tomto úkone a pre neexistenciu namietaného dôvodu v tomto odstúpení. Jedná sa teda o žalobu podľa písmena d) paragrafu 137 CSP, nie ako tvrdil žalobca podľa písmena c) tohto ustanovenia CSP, lebo žalobca sa nedomáha určenia práva, ale určenia právnej skutočnosti, ktorá už nastala, a preto sa ani nepreukazuje naliehavý právny záujem na takomto určení (nie je podmienkou prípustnosti žaloby, ktorý je potrebné preukazovať len pri žalobách podľa písm. c) § 137 CSP). Podmienkou prípustnosti tejto žaloby je odkaz vyplývajúci z osobitného predpisu. Posúdenie právnej skutočnosti - platnosti odstúpenia od zmluvy - je možné uskutočniť v katastrálnom konaní a po skončení vkladového konania bude prípustná žaloba o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, ktorá by bola v tomto štádiu civilného sporového konania (do skončenia vkladového konania) predčasná, preto súd ani nevyzýval žalobcu (zastúpeného právnikom) na prípadné odstránenie väd žaloby (že petit nemá znieť o určenie právnej skutočnosti - neplatnosti odstúpenia od zmluvy, ale o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, kedy sa táto otázka vyrieši ako predbežná).

36. Podľa § 164 CSP, ak súd neurobí iné vhodné opatrenia, môže konanie prerušiť, ak prebieha súdne alebo správne konanie, v ktorom sa rieši otázka, ktorá môže mať význam pre rozhodnutie súdu, alebo ak súd dal na také konanie podnet. Podľa § 162 ods. 3 CSP, o zamietnutí návrhu na prerušenie konania súd rozhodne spolu s rozhodnutím vo veci samej.

37. Súd zároveň s rozhodnutím vo veci samej zamietol aj návrh žalovaného prednesený na pojednávaní dňa 19.1.2023 na prerušenie konania, lebo rozhodnutie o otázke v konaní vedenom na tunajšom súde pod sp.zn. 30C/11/2022, či zaniklo záložné právo týkajúce sa nebytového priestoru, ktorý je predmetom kúpnej zmluvy, od ktorej sa odstúpilo, nemohlo ovplyvniť záver súdu o neprípustnosti podanej žaloby v zmysle § 137 písm. d) CSP.

38. Podľa § 255 ods. 1 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Podľa § 262 ods. 1 a 2 CSP, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí (1). O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (2).

39. Týmto rozhodnutím sa končí konanie, preto sa podľa § 262 ods. 1 CSP rozhoduje tiež o nároku na náhradu trov konania. Vzhľadom na úplný úspech žalobcu v spore mu súd priznal podľa § 255 ods. 1 CSP i nárok na náhradu trov konania voči protistrane v plnej výške, o ktorej bude rozhodnuté po právoplatnosti tohto rozhodnutia podľa § 262 ods. 2 CSP samostatným uznesením vyššieho súdneho úradníka.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné podať na tunajšom súde v lehote 15 dní od jeho doručenia odvolanie. V odvolaní sa uvedú všeobecné náležitosti podania: a) ktorému súdu je určené, b) kto ho robí, c) ktorej veci sa týka, d) čo sa ním sleduje, e) podpis, f) spisová značka, a tiež osobitné náležitosti: g) proti ktorému rozhodnutiu odvolanie smeruje, h) v akom rozsahu sa napáda, i) z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne - odvolacie dôvody, j) čoho sa odvolateľ domáha - odvolací návrh (§ 127 ods. 1, 2 a § 363 CSP).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 364 CSP). 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 (§ 365 ods. 1 CSP). 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 (§ 365 ods. 2 CSP). Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 365 ods. 3 CSP).