

Súd: Krajský súd Banská Bystrica  
Spisová značka: 16Co/77/2022  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6619201669  
Dátum vydania rozhodnutia: 08. 12. 2022  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Štefan Baláž  
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2022:6619201669.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Banskej Bystrici v senáte zloženom z predsedu senátu Mgr. Štefana Baláža a členov senátu JUDr. Alexandra Mojša a Mgr. Martina Štubniaka v spore žalobcu: F. H. D., narodený XX. XX. XXXX, bytom XXX XX W., 9. mája XX, zastúpeného advokátom JUDr. Ladislavom Faludim, Advokátska kancelária Vidiná, 9. mája 20, proti žalovanému: F. S., narodený XX. XX. XXXX, bytom XXX XX H., Z. V. XXXX/X, zastúpeného advokátom JUDr. Igorom Mikitom, Advokátska kancelária Rimavská Sobota, Daxnerova 14, o určenie neplatnosti odstúpenia od zmluvy, o odvolaní žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Lučenec č. k. 6C/8/2019-222 zo dňa 4. apríla 2022, takto

### rozhodol:

I. Rozsudok okresného súdu **p o t v r d z u j e** .

II. Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi náhradu trov odvolacieho konania v celom rozsahu.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom okresný súd určil, že odstúpenie od kúpnej zmluvy uzatvorenej dňa 11. 01. 2019 medzi predávajúcim - žalovaným a kupujúcim - žalobcom, ktorej predmetom bol prevod spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 1 k celku k nehnuteľnostiam evidovaným na LV č. XXXX zapísaných v katastri nehnuteľností Lučenec, na základe listiny odstúpenia od kúpnej a záložnej zmluvy z 11. 03. 2019 doručenej žalobcovi dňa 19. 03. 2019, je neplatné (výrok I.). Zároveň okresný súd rozhodol, že žalobca má nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%, v súdom určenej lehote po právoplatnosti uznesenia, ktorým súd rozhodne o výške nároku (výrok II.).

2. Okresný súd tak rozhodol o žalobe, ktorou sa žalobca domáhal určenia neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy uzavretej dňa 11. 01. 2019. Tvrdil, že koncom roka 2018 žalovaný navštívil žalobcu a ponúkol mu odpredaj vyššie uvedené nehnuteľnosti za sumu 62.000,- eur. Požiadal žalobcu, aby zaplatil jeho dlh vo výške 27.100,- eur s tým, že mu prevedie polovicu nehnuteľnosti evidovanej na LV č. XXXX. Na základe uvedeného bola podpísaná kúpna zmluva z 11. 01. 2019. Dňa 19. 03. 2019 si žalobca prevzal na pošte zásielku, ktorej obsahom bolo odstúpenie od kúpnej a záložnej zmluvy. Následne Okresný úrad Lučenec rozhodnutím zo dňa 19. 03. 2019 prerušil vkladové konanie o návrhu na vklad vlastníckeho práva z 11. 01. 2019 pod číslom V XX/XX.

3. Po vykonanom dokazovaní okresný súd v konaní zistil nasledovný skutkový stav veci : Medzi stranami sporu došlo dňa 11. 01. 2019 k uzavretiu kúpnej zmluvy, predmetom ktorej mal byť prevod spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 1 k rodinnému domu so súpisným číslom XXX, postavenom na parcele č. XXX, zastavaných plôch a nádvorí a parc. č.X8 o výmere XXX m<sup>2</sup>, ktoré sú zapísané na LV č. XXXX pre katastrálne územie Lučenec. V zmysle článku 4 ods. 4.1 kúpnej zmluvy sa strany dohodli na kúpnej cene vo výške 27.100,- Eur, ktorá sa mala v zmysle ods. 4.2 kúpnej zmluvy použiť na úhradu pohľadávky záložného veriteľa za účelom výmazu záložného práva. V

zmysle článku 5 ods. 5.2 kúpnej zmluvy sa záložný veriteľ vzdal záložného práva, zapísaného na LV č. XXXX pre katastrálne územie Lučenec. Podľa článku 7 ods. 7.1 zmluvy si zmluvné strany dohodli právo jednostranne odstúpiť od zmluvy, resp. jej časti v prípade, ak príslušný okresný úrad rozhodne o nezavkladovaní vlastníckeho práva. Podľa ods. 7.2 kúpnej zmluvy odstúpenie od zmluvy je platné jeho doručením druhej zmluvnej strane. Uvedená zmluva bola podpísaná žalobcom, žalovaným ako aj záložným veriteľom EKONOMIK SERVICES s. r. o.

4. Okresný súd zo zmluvy o úvere zo dňa 08. 01. 2019 zistil, že spoločnosť ARS BONI ET AEQUI s. r. o. poskytla žalobcovi úver vo výške 27 100,- eur za účelom financovania prevodu 1 spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX pre kat. úz. Lučenec a z avíza o zadaní platby súd zistil, že dňa 11. 01. 2019 boli z účtu ARS BONI ET AEQUI s. r. o., vedenom vo Všeobecnej úverovej banke a. s., prevedené na účet Tatrabanky finančné prostriedky vo výške 27.100,- Eur, pričom bola napísaná poznámka k prevodu s označením Ján Náday - úhrada záväzku. Kúpna cena bola uhradená na účet určený v článku 4 ods. 4.1 kúpnej zmluvy. Listom zo dňa 11. 03. 2019 žalovaný odstúpil od kúpnej a záložnej zmluvy z dôvodu, že zmluva bola podpísaná v nevedomosti. Žalovaný tvrdil, že kúpnu zmluvu nemal záujem so žalobcom podpísať, len zmluvu o zriadení záložného práva a úverovú zmluvu. Z daného dôvodu od zmluvy odstúpil. Rozhodnutím Okresného úradu Lučenec, katastrálny odbor, č. V XX.zo dňa 11. 03. 2019 bol povolený vklad záložného práva predmetnej nehnuteľnosti v prospech ARS BONI ET AEQUI s. r. o. a rozhodnutím Okresného úradu Lučenec, katastrálny odbor, č. V XX/XX zo dňa 19. 03. 2019, bolo konanie o návrhu na vklad vlastníckeho práva zo dňa 11. 01. 2019 týkajúce sa nehnuteľnosti prerušené na dobu 30 dní.

5. Okresný súd vec právne posúdil podľa ust. § 137 písm. c) CSP, podľa § 37 ods. 1 až 3, § 39, § 40 ods. 1 až 3, § 40a, § 41, § 48 ods. 1, 2, § 49, § 49a OZ a o náhrade trov konania rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP podľa pomeru úspechu vo veci.

6. Pri právnom posúdení veci okresný súd vychádzal zo skutočnosti, že pri určovacej žalobe musí žalobca preukázať svoj naliehavý právny záujem na takomto určení. Naliehavý právny záujem sa viaže na konkrétny určovací petit a súvisí s riešením otázky, či sa žalobou s daným určením môže dosiahnuť odstránenie spornosti žalobcovho práva alebo neistoty v jeho právnom vzťahu. Určovacia žaloba má miesto jednak tam, kde možno pomocou nej eliminovať stav ohrozenia práva alebo neistoty v právnom vzťahu a k zodpovedajúcej náprave nemožno dospieť inak, jednak v prípadoch, v ktorých určovacia žaloba účinnejšie než iné právne prostriedky vystihuje obsah a povahu príslušného právneho vzťahu a jej prostredníctvom možno dosiahnuť úpravu tvoriacu určitý právny rámec, ktorý je zárukou odvrátenia budúcich sporov účastníkov. Určovacia žaloba má spravidla preventívny charakter, t. j. účelom je poskytnúť ochranu práva žalobcu skôr, než dôjde k porušeniu právneho vzťahu alebo práva. Súd mal za to, že žalobca v samotnej žalobe uviedol súhrn tvrdených skutočností, ktoré existenciu naliehavého právneho záujmu založili. Týmito okolnosťami boli okolnosti procesu zápisu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, ktoré boli predmetom kúpnej zmluvy. Konanie o zápise vlastníckeho práva prebieha na Okresnom úrade Lučenec, katastrálny odbor, ktorý prerušil konanie o návrhu na vklad vlastníckeho práva a uložil žalobcovi povinnosť, aby v 30. dňovej lehote podal žalobu na súd. V zmysle uvedeného bol žalobca povinný v lehote 30 dní odo dňa doručenia rozhodnutia doručiť súdu žalobu o určenie neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy, ktorú žalobca podal v stanovenej lehote. Pokiaľ ide o samotné odstúpenie od zmluvy, okresný súd uviedol, že v ustanovení § 48 ( OZ - poznámka odvolacieho súdu) sú ustanovené prípady, pre ktoré môže účastník od zmluvy odstúpiť. Mal za to, že možnosť odstúpiť od zmluvy vzniká iba za predpokladu, že táto bola uzatvorená platne, pričom platnosť zmluvy je treba riešiť v konaní o určenie neplatnosti odstúpenia od zmluvy ako predbežnú otázku (rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 4Cdo/111/2008 zo dňa 30. júna 2009). Preskúmaním zmluvy súd zistil, že táto obsahuje všetky podstatné náležitosti, zmluva bola uzavretá slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, pričom žalovaný tvrdil, že nemal záujem podpísať kúpnu zmluvu, len zmluvu o zrušení záložného práva a úverovú zmluvu, avšak žalobca tvrdil v priebehu celého konania, že od začiatku malo ísť o uzavretie kúpnej zmluvy, na základe ktorej sa mala na žalobcu previesť polovica nehnuteľnosti za to, že za žalovaného zaplatí jeho dlh spoločnosti EKONOMIK SERVIS. Súd neuveril tvrdeniam žalovaného o nezáujme podpísať kúpnu zmluvu, keďže on sám inicioval viacero stretnutí za účelom dohody odpredaja nehnuteľnosti a vo svojej výpovedi potvrdil, že v priebehu februára mal záujem podpísať predbežnú zmluvu o odkúpení zvyšnej časti nehnuteľnosti, čo samotné potvrdzuje, že predtým muselo dôjsť k uzavretiu kúpnej zmluvy na odpredaj časti nehnuteľnosti. Taktiež sám potvrdil, že podľa možností chcel svoje dlžoby doriešiť do konca roka, čo vyvracia jeho

tvrdenia, že stretnutia mali prebiehať až začiatkom roka 2019. Jeho tvrdenia boli vyvrátené aj svedkom Petrom Rudzanom, zástupcom spoločnosti EKONOMIK SERVIS, ktorý vo svojej výpovedi uviedol, že boli oslovení žalovaným na prelome rokov 2018 a 2019 na vyrovnanie dlhov zo strany žalobcu. Svedok síce nebol prítomný pri podpise zmluvy, avšak predmetom právneho úkonu bolo podpísanie kúpnej zmluvy, ktorej súčasťou bolo zrušenie záložného práva. Išlo o jednu zmluvu, ktorá mala byť uzavretá medzi žalobcom a žalovaným, ktorú mali k dispozícii pred podpisom zmluvy a túto pripomienkovali. Túto zmluvu mal k dispozícii aj samotný žalovaný. V zmluve sa síce robili korektúry, avšak tie sa netýkali predmetu konania, t. j. samotnej kúpnej zmluvy, týkali sa výlučne zrušenia záložného práva spoločnosti EKONOMIK SERVIS. Poukázal na to, že takýmto spôsobom došlo aj v roku 2017 k odpredaju časti záhrady, ktorá patrila k predmetnej nehnuteľnosti. Je teda zjavné, že žalovaný disponoval samotnou zmluvou, mohol sa oboznámiť s jej obsahom, pričom okrem zrušenia záložného práva zahŕňala táto zmluva aj kúpnu zmluvu, ktorej časti neboli zmenené, a žalovaný teda mal vedomosť o tom, čo podpisuje. Skutočnosť, že si právny úkon neprečítal, nemôže byť na ťarchu žalobcu. Pokiaľ žalovaný nemal záujem podpísať takýto právny úkon, tak tento podpísať nemusel. Nebolo preukázané v konaní, že by bol donútený k uskutočneniu tohto právneho úkonu. Z jeho strany nemohlo dôjsť k omylu v zmluvách, keďže každá zo zmlúv bola podpisovaná v iný deň. Súčasťou zmluvy o zrušení záložného práva bola aj kúpna zmluva, ktorej obsah bol žalovanému známy a mohol sa s ním v dostatočnom časovom predstihu oboznámiť. Žalovaný síce tvrdil, že mal záujem podpísať len úverovú zmluvu, v tomto smere však svoje tvrdenia nepreukázal, nepredložil žiadne dôkazy. Prejavý strán v zmluve súd považoval za určité, zrozumiteľné. Podľa názoru okresného súdu zmluva bola uzatvorená predpísaným spôsobom a je teda nepochybné, že zmluva bola uzatvorená platne.

7. Okresný súd sa ďalej zaoberal skutočnosťou, či vzniklo právo žalovaného odstúpiť od kúpnej zmluvy. Právo odstúpiť od zmluvy je dané, iba ak to umožňujú zákonné ustanovenia alebo ak to je medzi účastníkmi zmluvy dohodnuté. V prejednávanej veci si účastníci zmluvy dojednali možnosť odstúpenia od zmluvy len v prípade, ak príslušný okresný úrad rozhodne o nezavkladovaní vlastníckeho práva (ods. 7 článok 7.1 kúpnej zmluvy). Žalovaný však odstúpil dňa 11. 03. 2019 od zmluvy z dôvodu, že túto podpísal v nevedomosti, nakoľko nemal záujem zmluvu podpísať. Pre konanie bolo teda podstatné, či bolo preukázané, že omyl, ktorý je pre uskutočnenie rozhodujúci, bol preukázaný a či tieto skutočnosti majú dopad na ustanovenie § 49a Občianskeho zákonníka. Teda, že išlo o omyl podstatný a tiež, že omyl bol u osoby dotknutej omylom ospravedliteľný. Omyl pri právnom úkone je rozhodujúci, ak sa týka právneho dôvodu, resp. predmetu, a to buď totožnosti predmetu, podstatnej vlastnosti predmetu, osoby, prípadne inej skutočnosti, ktorá bola pre uskutočnenie právneho úkonu podľa prejavenej vôle subjektu rozhodujúca. Ospravedliteľný omyl je len taký omyl, ku ktorému došlo i napriek tomu, že konajúca osoba postupovala s obvyklou mierou opatrnosti, ktorú možno so zreteľom na okolnosti konkrétneho prípadu od každého vyžadovať na to, aby sa takému omylu vyhol. Omyl, ktorý nie je podstatný, je síce vadou právneho úkonu, ale tejto vade právny poriadok nepriznáva relevanciu. V danom prípade omyl spočíval v nevedomosti žalovaného o tom, čo podpisuje, pretože si právny úkon predtým neprečítal. Samotná skutočnosť, že žalovaný nejavil záujem pred uzavretím zmluvy o oboznámenie sa s jej obsahom, nemôže byť na ťarchu žalobcu a nemôže spôsobovať taký omyl, ktorý by vyvolával neplatnosť právneho úkonu. Žalovaný sa mohol tomuto omylu vyhnúť za predpokladu, že by si zmluvu prečítal najneskôr pred jej podpisom. Žalovaný netvrdil, že najneskôr na notárskom úrade mu nebol daný priestor na prečítanie si zmluvy. Prečítaním si právneho úkonu sa mohol vyhnúť omylu za predpokladu, že by pri uzatváraní zmluvy postupoval obozretné. Okresný súd tiež podotkol, že rovnakým spôsobom už predtým žalovaný podpísal kúpnu zmluvu, ktorej predmetom bol odplatný prevod záhrady pripadajúcej k teraz prevádzanej nehnuteľnosti. Že žalovaný mal záujem podpísať kúpnu zmluvu, okresný súd vyvodil aj z SMS komunikácie medzi stranami sporu zo dňa 21. 03. 2019, kde samotný žalovaný napísal žalobcovi, že zápis kúpnej zmluvy zablokoval len kvôli tomu, lebo žalobca nič nerobil a žalovaný chcel odpredať aj zvyšok nehnuteľnosti. Zároveň samotný žalobca na pojednávaní uviedol, že bol oslovený zo strany právneho zástupcu žalovaného na odkúpenie zvyšnej časti nehnuteľnosti, avšak rokovania zatiaľ neprebehli. Žalovaný teda nenaplnil zákonný dôvod pre odstúpenie od zmluvy. Medzi zmluvnými stranami nebolo vymienené právo účastníka právneho úkonu odstúpiť od zmluvy (okrem prípadu, že príslušný okresný úrad rozhodne o nezavkladovaní vlastníckeho práva - poznámka odvolacieho súdu) a z uvedeného dôvodu súd prvej inštancie považoval odstúpenie od zmluvy zo strany žalovaného za neplatný právny úkon.

8. Okresný súd zamietol výsluch svedka Mária Mozeho z dôvodu, že ako zástupca realitnej kancelárie sa nevedel vyjadriť ku skutočnostiam uzavretia kúpnej a záložnej zmluvy, nakoľko sám nebol účastníkom tejto zmluvy a nebo ani prítomný pri uzatváraní právneho úkonu.

9. Proti rozsudku okresného súdu podal odvolanie v zákonnej 15-dňovej lehote (§ 362 ods. 1 veta prvá CSP) žalovaný z dôvodov uvedených v ust. § 365 ods. 1 písm. e), f) a h), ako aj z dôvodu uvedeného v ust. § 365 ods. 2 CSP. Odvolanie teda podal z dôvodu, že súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a že rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Tvrdil, že napriek tomu, že chcel svoje tvrdenia preukázať ním navrhovanými dôkazmi na súde prvej inštancie, táto možnosť mu bola zmarená tým, že súd prvej inštancie zamietol výsluch svedka Mária Mozeho, pretože ako zástupca realitnej kancelárie by sa nevedel vyjadriť ku skutočnostiam uzavretia kúpnej a záložnej zmluvy, nakoľko nebol jej účastníkom. Žalovaný chcel výsluchom tohto svedka poukázať na skutočnosť, že práve len v Realitnej kancelárii DIRECT REAL sa od menovaného s odstupom času takmer dvoch mesiacov dozvedel, že na Katastrálnom úrade v Lučenci prebieha konanie na základe návrhu na vklad vlastníckeho práva na základe kúpnej zmluvy, od ktorej následne listom zo dňa 11. 03. 2019 adresovaným Okresnému úradu Lučenec, katastrálny odbor, žalovaný odstúpil. Tvrdil, že o existencii kúpnej zmluvy nemal vôbec vedomosť. Namietal vyjadrenie žalobcu, že žalovaný navštívil jeho kanceláriu v priebehu januára viackrát a dal mu aj pripomienkovaný návrh zmluvy do ruky, pričom sa malo dohodnúť, že najskôr sa zriadi záložné právo. Poukázal na predloženú emailovú komunikáciu medzi žalobcom a pôvodným záložným veriteľom firmou EKONOMIK SERVIS Košice, z ktorej vyplýva, že komunikácia ohľadne návrhu kúpnej zmluvy a jej pripomienkovania sa začala medzi nimi realizovať v čase od 08. 01. 2019 do 09. 01. 2019 s tým, že bol dohodnutý aj termín stretnutia na deň 11. 01. 2019, kedy malo dôjsť k podpisu tejto zmluvy. V tento deň sa aj upravilo finálne znenie Kúpnej zmluvy v kancelárii žalobcu za prítomnosti pôvodného záložného veriteľa, čo vo svojej výpovedi potvrdil svedok Peter Rudzan, ako zástupca firmy EKONOMIK SERVIS Košice a následne sa išlo na notársky úrad, kde bol zavolaný aj žalovaný s tým, že sa ide podpisovať zrušenie pôvodného záložného práva firmy EKONOMIK SERVIS Košice. Žalovaný sa dňa 11. 01. 2019 dostavil so svojou družkou X. U. na Notársky úrad v domnení, že idú podpisovať zrušenie pôvodného záložného práva, a v tomto domnení ich utvrdila tá skutočnosť, že pri podpise bol prítomný a im predložený dokument podpisoval aj zástupca pôvodného záložného veriteľa firmy EKONOMIK SERVIS Košice pán A.. Na notárskom úrade sa zdržali asi 5 minút, čím žalovaný poukazuje na to, že sa spoliehal na žalobcu, s ktorým už v minulosti riešil odpredaj pozemku, že podpisuje zrušenie pôvodného záložného práva. Je teda nepravdepodobné, že by žalovaný mal k dispozícii kúpnu zmluvu na nahliadnutie ako to deklaroval žalobca. Keby žalovaný mal vedomosť o existencii kúpnej zmluvy, ktorej predmetom je odpredaj spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 1/2 k celku v prospech žalobcu, nikdy by takúto zmluvu nepodpísal, keďže deň pred tým, t. j. 10. 01. 2019 podpísal na notárskom úrade zmluvu o zriadení záložného práva na celú nehnuteľnosť v jeho vlastníctve v prospech firmy žalobcu. Túto zmluvu podpísal s vedomím, že žalobca za neho uhradil dlh pôvodnému záložnému veriteľovi firme EKONOMIK SERVIS Košice, a tento dlh bude mať teraz voči nemu. Žalovaný nemal vedomosť o tom, že podpisuje kúpnu zmluvu, nemal možnosť sa s jej obsahom v dostatočnom časovom predstihu oboznámiť, a keby takúto vedomosť mal, nikdy by takú zmluvu nepodpísal. Žalobca si uhradením sumy 27.100 eur za žalovaného pôvodnému záložnému veriteľovi firme EKONOMIK SERVIS Košice zriadil záložné právo na celú nehnuteľnosť žalovaného a navyše na základe kúpnej zmluvy, od ktorej žalovaný chce odstúpiť, by sa žalobca stal aj spoluvlastníkom podielu v 1/2 k celku k nehnuteľnosti, čo sa podľa žalovaného prieči dobrým mravom. Rozsudok okresného súdu žiadal zrušiť.

10. Žalobca v písomnom vyjadrení k odvolaniu vo vzťahu k nevypočutiu svedka N. uviedol, že akékoľvek skutočnosti, ktoré sa udiali dva mesiace po podpise zmluvy, nemajú ani skutkový ani právny význam pre splnenie podmienok pre zákonné odstúpenie od zmluvy o prevode vlastníckeho práva. Na základe daných okolností súd správne rozhodol, keď navrhnutý dôkaz výsluchu svedka po viac ako troch rokoch od podania žaloby nevykonal. Tvrdil, že žalovaný bezdôvodne odstúpil od zmluvy, svoje skutkové tvrdenia, ani právne zdôvodnenie odstúpenia, relevantne nešpecifikoval. Tvrdenia žalobcu sú nesúrodé, žiaden zo svedkov nepotvrdil žiadnu skutočnosť, ktorá by zakladala nárok na odstúpenie od zmluvy. Skutočnosť, že odporca si bol vedomý predaja polovice nehnuteľnosti potvrdzuje aj žalovaným navrhnutý svedok (p. R.), ktorý pri svojom výsluchu na pojednávaní dňa 13. 10. 2022 potvrdil, že mali k dispozícii návrh zmluvy na pripomienkovanie a predmetnú transakciu odkomunikovali ako so žalobcom, tak aj so žalovaným. Rovnako z SMS komunikácie medzi žalobcom a žalovaným, ktorá bola predložená súdu

na poslednom pojednávaní, *expressis verbis* vyplýva, že žalovaný to zablokoval nakoľko žalobca nič nerobil, aby zohnal financie na odkúpenie zvyšnej časti nehnuteľnosti. Rozhodnutie súdu prvej inštancie žiadal potvrdiť ako vecne správne.

11. Žalovaný v písomnom vyjadrení k vyjadreniu žalobcu tvrdil, že svedok pán R. vo svojej výpovedi na hlavnom pojednávaní na otázku právneho zástupcu žalovaného, či mali k dispozícii kúpnu zmluvu predtým ako došlo k jej odpisu, odpovedal, že komunikovali so žalobcom ako aj so žalovaným a nepotvrdil skutočnosť, že zmluva bola odkomunikovaná aj so žalovaným. Nevyjadril sa k tej skutočnosti, či predmetná kúpna zmluva bola poskytnutá aj žalovanému na pripomienkovanie. Žalovaný naďalej tvrdil, že nepoznal obsah kúpnej zmluvy a túto podpísal bez jej prečítania, spoliehajúc sa na predošlé obchodné vzťahy so žalobcom. Ďalej žalovaný poukázal na to, že súčasný sporový súdny kódex diferencuje žaloby na určenie, či tu právo je alebo nie je (§ 137 písm. c) CSP) a na určenie právnej skutočnosti (§ 137 písm. d) CSP), pričom žaloba na určenie právnej skutočnosti je prípustná výlučne v prípade, ak to vyplýva z osobitného predpisu. V súdnej veci žalobca žiada, aby súd určil, že odstúpenie od zmluvy je neplatné a takto formulovaný žalobný petít je neprípustný. Žalobu teda žiadal zamietnuť.

12. Žalobca v ďalšom vyjadrení k vyjadreniu žalovaného uviedol, že námietka žalobcu ohľadom formulácie žalobného návrhu nemôže byť predmetom preskúmania v odvolacom konaní, pretože rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, je možné rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. Uvedenými odvolacími dôvodmi ako aj rozsahom je odvolací súd viazaný. Poukázal na to, že rozhodnutím Okresného úradu Lučenec V XX. z 19. 03. 2019 príslušný správny orgán prerušil vkladové konanie spolu s výzvou na vyjadrenie sa k odstúpeniu od zmluvy, resp. s výzvou na podanie žaloby na súde v 30 dňovej lehote s tým, že v prípade nepodania žaloby sa bude konanie účastníka považovať ako konkludentný súhlas s poučením, že spor o platnosť, resp. neplatnosť odstúpenia od zmluvy je výhradne občianskoprávny spor. Ďalej tvrdil, že formulácia ust. § 137 CSP je svojou povahou demonštratívnej povahy, s poukazom na časticu „najmä“.

Námietka žalovaného týkajúca sa formulácie žalobného návrhu argumentujúc extenzívnym výkladom ustanovenia § 137 písm. c) a d) CSP je s poukazom na prerušenie správneho katastrálneho konania do doby vyriešenia otázky platnosti, resp. neplatnosti odstúpenia od zmluvy a demonštratívnu povahu ust. § 137 CSP neopodstatnená a neodôvodniteľná. Svedok R. na pojednávaní bez akýchkoľvek pochybností potvrdil, že celá transakcia bola so žalobcom, ako aj žalovaným odkomunikovaná, bez ohľadu na skutočnosť, či bolo so žalobcom odkomunikované posledné znenie zmluvy, ktoré si každý účastník mal možnosť pred podpisom prečítať. Teda tvrdenie, že žalovaný predmetnú nehnuteľnosť nechcel previesť, je rovnako tak absurdné, ako je skutkovo a právne absurdné odstúpenie od kúpnej zmluvy.

13. Krajský súd, ako súd odvolací (§ 34 CSP), odvolanie prejednal viazaný jeho rozsahom a dôvodmi (§ 379, § 380 CSP) bez nariadenia pojednávania na prejednanie odvolania (§ 385 ods. a *contrario* CSP) a rozsudok okresného súdu ako vecne správny podľa ust. § 387 ods. 1 CSP potvrdil.

14. Podľa ust. § 137 písm. c) a d) CSP žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o 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 o určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu. Okresný súd žalobcom podanú žalobu považoval za žalobu o určení, či tu právo je alebo nie je a skúmal, či žalobca mal na takomto určení naliehavý právny záujem. Rozlíšenie, či žaloba je žalobou o určenie, či tu právo je alebo nie je, alebo či je žalobou o určení právnej skutočnosti, niekedy býva veľmi obtiažne a môže sa stať, že niekedy žalobu o určení právnej skutočnosti v sebe zahŕňa aj žalobu o určení, či tu právo je alebo nie je, ako je tomu aj v súdnej veci. Žaloba o určení neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy je *de facto* svojou povahou žalobou o určení právnej skutočnosti, teda, či k odstúpeniu od zmluvy došlo platne alebo neplatne, avšak zároveň je aj žalobou o určení, či tu právo je alebo nie je (v súdnej veci) vzhľadom ku skutočnosti, že žalobca bol na podanie žaloby odkázaný správnym orgánom v konaní o návrhu na vklad nehnuteľností. Rozhodnutím o takejto žalobe by sa rozhodlo aj o tom, či žalobca má alebo nemá právo na to, aby bolo katastrálnym úradom rozhodnuté o povolení vkladu nehnuteľností do katastra nehnuteľností. Takúto žalobu nie je možné posudzovať len prísne formálne bez ohľadu na chránené záujmy sporových strán a bez ohľadu na zmysel a účel zákona. Pokiaľ okresný súd žalobu posudzoval podľa ust. § 137 písm. c) CSP a vzhľadom k tomu skúmal naliehavý právny záujem žalobcu na určení, či tu právo je alebo nie je, postupoval správne a správne aj rozhodol. Okresný súd pri rozhodovaní prihliadol aj na článok 5 CSP, podľa ktorého zjavné zneužitie práva nepožíva právnu ochranu. Súd môže v rozsahu stanovenom v tomto zákone odmietnuť a sankcionovať procesné úkony,

ktoré celkom zjavne slúžia na zneužitie práva alebo na svojvoľné alebo bezúspešné uplatňovanie alebo bránenie práva, alebo vedú k nedôvodným prietahom v konaní. Žalovaný žiadal žalobu zamietnuť z dôvodu nesprávne formulovanej žaloby až v písomnom vyjadrení k vyjadreniu žalobcu k odvolaniu žalovaného vedúce k neodôvodneným prietahom v konaní, teda v poslednom možnom úkone, ktorý mal v konaní. Takéto konanie odvolací súd považuje za zjavné zneužitie práva zo strany žalovaného, i keď je pravdou, že všeobecný súd je povinný skúmať obsah žaloby podľa ust. § 137 CSP ex offa.

15. Pokiaľ ide o dôvody, pre ktoré odvolací súd rozsudok okresného súdu ako vecne správny potvrdil, odvolací súd poukazuje na skutočnosť, ako na to správne poukázal aj súd prvej inštancie, že žalovaný v konaní nepreukázal, že mohol od predmetnej zmluvy uzavretej medzi žalobcom a žalovaným odstúpiť z dôvodu existencie dohody medzi účastníkmi zmluvy alebo z dôvodu určeného v zákone. Účastníci zmluvy z 11. 01. 2019 si dohodli možnosť odstúpenia od zmluvy len v prípade, ak príslušný okresný úrad rozhodne o nezavkladovaní vlastníckeho práva (ods. 7 čl. 7.1 kúpnej zmluvy) a žalovaný od zmluvy odstúpil z dôvodu, že túto podpísal v nevedomosti, nakoľko nemal záujem zmluvu podpísať, že zmluvu podpísal v omyle. Takýto dôvod odstúpenia od zmluvy si ale účastníci zmluvy nedohodli. Možnosť odstúpenia od zmluvy zo zákona nevyplýva a preto odstúpenie od zmluvy žalovaným v súdnej veci nie je platné. V zmysle ust. § 48 ods. 1 OZ totiž od zmluvy môže účastník odstúpiť len ak je to v tomto alebo v inom zákone ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté.

16. Podľa ust. § 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 tak isto neplatný, ak omyl táto osoba vyvolala úmyselne. Omyl v pohnútnu nerobí právny úkon neplatným.

17. Žalovaný v konaní tvrdil, že kúpnu zmluvu uzavrel v omyle vychádzajúcom zo skutočnosti, ktorá je pre jeho uskutočnenie rozhodujúca, tzn. že keby bol vedel o tom, že uzatvára kúpnu zmluvu, túto by nebol uzavrel, nakoľko bol v domnení, že sa uzatvára len zmluva o zriadení záložného práva.

18. Z ust. § 49a OZ vyplývajú nasledovné predpoklady podmieňujúce neplatnosť právneho úkonu (zmluvy) v dôsledku omylu:

- a. konajúca osoba urobila právny úkon v omyle;
- b. omyl konajúcej osoby vychádzal zo skutočnosti, ktorá je rozhodujúca (podstatná) pre tento úkon;
- c. osoba, ktorej právny úkon bol určený, tento omyl
  - i. vyvolala, alebo o ňom musela vedieť, alebo
  - ii. omyl vyvolala úmyselne.

19. V súdnej veci žalovaný nepreukázal, že právny úkon, teda kúpnu zmluvu uzavrel v omyle, v tomto smere odvolací súd poukazuje na dôvody rozhodnutia súdu prvej inštancie, s ktorými sa v celom rozsahu stotožňuje, a pokiaľ by aj žalovaný úkon, teda kúpnu zmluvu uzavrel v omyle, že uzatvára len zmluvu o zriadení záložného práva, tento omyl nebol vyvolaný druhým účastníkom zmluvy, ale ide o omyl, ktorý vyvolal sám žalovaný tým, že pri uzavretí zmluvy nekonal s dostatočnou obozretnosťou, keď bez zavinenia druhej strany sa náležite s obsahom predmetnej zmluvy neoboznámil. Súd prvej inštancie preto správne podľa zásady starého rímskeho práva *vigilantibus iura scripta sunt* (právo je na strane ostražitých) dospel k záveru, že sám žalovaný, ak konal v súdnej veci v omyle, tak konal bez zavinenia iných, keď podpisoval zmluvu bez prečítania si obsahu uvedenej zmluvy, a teda bez zistenia akú zmluvu vlastne uzatvára. Omyl konajúceho má v zmysle ust. § 49a prvej vety Občianskeho zákonníka za následok neplatnosť právneho úkonu vtedy, ak bol podstatný (rozhodujúci pre uskutočnenie právneho úkonu konajúceho), a súčasne za predpokladu, že druhý účastník právneho úkonu omyl konajúceho vyvolal, alebo o ňom, hoci ho sám nevyvolal, so zreteľom na všetky okolnosti musel vedieť. Omyl je vyvolaný druhým účastníkom vtedy, ak tento účastník bez úmyslu uviesť mýliaceho sa účastníka do omylu, vznik omylu spôsobil, napr. uvedením nepravdivých skutočností, ktoré boli pre utváranie vôle konajúcej osoby rozhodujúce. Žalovaný mal možnosť najneskôr pri podpise kúpnej zmluvy na notárskom úrade sa oboznámiť s predmetom kúpnej zmluvy a v prípade, že by z jej znenia bol zistil, že zmluva je v rozpore s jeho vôľou a že predmetom zmluvy je niečo iné, než na čom sa zmluvné strany dohodli, takúto zmluvu mohol nepodpísať. Pri takomto právnom posúdení veci potom aj podľa názoru odvolacieho súdu okresný súd správne zamietol výsluch svedka X. X. z dôvodu, že ako zástupca realitnej kancelárie sa nevedel vyjadriť ku skutočnostiam uzavretia kúpnej a záložnej zmluvy, nakoľko sám nebol účastníkom tejto zmluvy a nebol ani prítomný pri uzatváraní právneho úkonu. V tomto zmysle je irelevantná aj

svedecká výpoveď svedka R.a, ktorá navyše však len potvrdzuje tvrdenie žalobcu, že žalovaný mal možnosť sa k predmetu kúpnej zmluvy vyjadriť aj pred jej podpisom.

20. Keďže odvolací súd rozsudok okresného súdu potvrdil vo veci samej a rozhodnutie o náhrade trov konania je závislé od rozhodnutia vo veci samej, aj keď odvolaním tento výrok nebol výslovne dotknutý (§ 367 ods. 2 CSP), odvolací súd rozsudok potvrdil aj vo výroku o náhrade trov konania ako vecne správny.

21. V odvolacom konaní bol v celom rozsahu úspešný žalobca, a preto aj v odvolacom konaní odvolací súd rozhodol podľa ust. § 255 ods. 2 CSP, teda podľa pomeru úspechu vo veci. Podľa uvedeného ustanovenia súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Keďže bol žalobca v celom rozsahu úspešný v konaní, odvolací súd uložil žalovanému povinnosť zaplatiť žalobcovi náhradu trov odvolacieho konania v celom rozsahu, pričom o nároku na náhradu trov konania rozhodol aj bez návrhu v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí (§ 262 ods. 1 CSP). O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 CSP).

22. Rozhodnutie bolo prijaté senátom odvolacieho súdu v pomere hlasov 3:0.

### **Poučenie:**

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
- f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 CSP).

Dovolanie prípustné podľa § 420 možno odôvodniť iba tým, že v konaní došlo k vade uvedenej v tomto ustanovení. Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie, v čom spočíva táto vada (§ 431 ods. 1 CSP).

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 CSP).

Dovolanie prípustné podľa § 421 možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci. Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne, a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia (§ 432 ods. 2 CSP).

Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n) CSP (§ 421 ods. 2 CSP).

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 CSP).

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plyní znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods.

1 CSP). Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 2 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (t.j. ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpis) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh). Dovolacím dôvodom je nesprávnosť vytykaná v dovolaní (§ 428 CSP).

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

Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

- a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods. 2 CSP).

Dovolací súd je dovolacími dôvodmi viazaný (§ 440 CSP).

Je povinnosťou dovolateľa v dovolaní vysvetliť, z čoho vyvodzuje prípustnosť dovolania a v dovolaní náležite vymedziť dovolací dôvod (§ 420 CSP alebo § 421 CSP v spojení s § 431 ods. 1 CSP a § 432 ods. 1 CSP).

Dovolací súd neprejednáva dovolanie nad rozsah, ktorý dovolateľ vymedzil v dovolaní uplatneným dovolacím dôvodom. Nedostatky dovolania vedú k jeho odmietnutiu podľa § 447 písm. f/ CSP.