

Súd: Okresný súd Prešov  
Spisová značka: 8C/368/2012  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8112233701  
Dátum vydania rozhodnutia: 11. 05. 2016  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Eva Straková  
ECLI: ECLI:SK:OSPO:2016:8112233701.15

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd v Prešove samosudkyňou JUDr. Evou Strakovou v občianskoprávnej veci žalobcov: 1. X. C. O., nar. X.X.XXXX, bytom XXX XX Q. XX, 2. S. O., nar. X.X.XXXX, bytom XXX XX Q. XX, 3. C. I., nar. XX.X.XXXX, bytom XXX XX Q. XX, 4. K. X., nar. XX.X.XXXX, bytom XXX XX Q. XX, 5. O. H., nar. XX.X.XXXX, bytom XXX XX Q. XX, 6. Q. J., nar. XX.X.XXXX, bytom XXX XX Q. X, všetci právne zastúpení JUDr. Danielou Strakovou, advokátkou v Prešove, Konštantínova 6, p r o t i žalovaným: 1. K. J., nar. X.XX.XXXX, bytom XXX XX Q. XX, 2. GEODET SNINA, s. r. o., so sídlom Partizánska 1057, 069 01 Snina, IČO: 36 485 551, v konaní o neplatnosť právneho úkonu o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, takto rozhodol

### rozhodol:

súd určuje, že kúpna zmluva uzatvorená medzi žalovanou v 1. rade a žalovaným v 2. rade dňa 29.10.2010, ktorej vklad bol povolený Okresným úradom, katastrálnym odborom Prešov pod C. je neplatná,

súd určuje, že kúpna zmluva uzatvorená medzi žalovanou v 1. rade a žalovaným v 2. rade dňa 6.5.2010, ktorej vklad bol povolený Okresným úradom, katastrálnym odborom Prešov pod C. je neplatná,

súd priznáva žalobcom náhradu trov konania vo výške 100 %, o ktorých rozhodne samostatným uznesením do 30 dní po právoplatnosti rozsudku vo veci samej.

### odôvodnenie:

Uznesením Krajského súdu v Prešove sp. zn. 7Co 299/2014 zo dňa 26.2.2015 bol zrušený rozsudok zo dňa 30.7.2014 a vec vrátená na ďalšie konanie, keď odvolací súd vytýkal, že v prejednávanej spore predmetom kúpnych zmlúv boli nehnuteľnosti nachádzajúce sa vo výlučnom vlastníctve žalovanej v 1. rade, ku ktorým žalobcovia nemali predkupné právo a v čom má spočívať naliehavý právny záujem žalobcov na určení neplatnosti zmlúv aj v časti týkajúcej sa vo vylúčenom vlastníctve žalovanej v 1. rade z rozsudku nie je zistiteľné. Tým bolo vydané nepreskúmateľné rozhodnutie a účastníkom odňatá možnosť v odvolacom konaní riadne brániť svoje práva a oprávnené záujmy, nakoľko je problematické zaujímať stanoviská k nezrozumiteľnému alebo nedostatočne zdôvodňujúcemu rozhodnutiu a nebol preukázaný naliehavý právny záujem žalobcov na takomto určení.

Súd viazaný právnym názorom odvolacieho súdu doplnil dokazovanie výsluchom svedkov O. S., N. K., C. J. a po zhodnotení doteraz vykonaným dokazovaním zistil tento skutkový stav:

Žalobcovia v rade 1. - 6. sa domáhajú podaným návrhom doručeným na súd 15.10.2012 určenia, že kúpne zmluvy uzatvorené medzi žalovanými v 1. a 2. rade dňa 6.5.2010 a dňa 29.10.2010 sú neplatné, lebo žalovaná v 1. rade pred prevodom nehnuteľnosti si nespĺnila svoju zákonnú povinnosť voči nim vyplývajúcu z ustanovenia § 140 Občianskeho zákonníka, keď porušila ich predkupné právo pri prevode

svojho spoluvlastníckeho podielu v kúpnej zmluve zo dňa 6.5.2010 zavkladovanej Správou katastra Prešov pod C. - XXXX/XX a pri prevode vlastníckeho práva žalovanej v 1. rade na žalovaného v 2. rade v kúpnej zmluve zo dňa 29.10.2010 zavkladovanej Správou katastra Prešov pod C. - XXXX/XX namietali absolútnu neplatnosť tejto kúpnej zmluvy z dôvodu, že dojednaná kúpna cena vo výške 1 000 Eur za celý predmet kúpy pozemkov rôzneho druhu, medzi inými aj lesné pozemky o celkovej výmere 58 796 m<sup>2</sup> predstavuje 0,017 Eur za m<sup>2</sup>. Kúpna cena nebola dojednaná za jednotlivé druhy pozemkov, ktoré sa nachádzajú v rôznych lokalitách, pričom ide aj o rôzne druhy pozemkov, vrátane lešných, preto ostala časť kúpnej zmluvy týkajúcej sa kúpnej ceny neurčitá pre nedostatočnú podstatnú podmienku určenia kúpnej ceny. Cena je nezistiteľná, nebola dojednaná za jednotlivé druhy pozemkov v čase uzatvárania kúpnej zmluvy a nemožno túto vôľu účastníkov ani dodatočne nahradiť a špekulovať o tom, aká by bola, keby bola dojednávaná za m<sup>2</sup>. Pokiaľ Krajský súd hovorí, že kúpnu cenu je možné zistiť prepočtom celkovej sumy kúpnej ceny na m<sup>2</sup>, potom treba zisťovať kúpnu cenu aká je v súlade s cenovými predpismi v danej lokalite, v danom čase za pozemky podľa ich druhu, teda lesné pozemky, ornú pôdu, či trvalé trávnaté porasty. Kúpna cena v tejto druhej zmluve nebola dojednaná v súlade s cenovými predpismi, v čom vidia žalobcovia zámer žalovaného v 2. rade nečestne konať voči žalovanej v 1. rade, keďže zistili zo stanoviska lesného hospodára, ktorý pôsobí aj ako znalec v oceňovaní lesných pozemkov, že cena lesných pozemkov v katastri Q. sa pohybuje od 0,48 Eur za m<sup>2</sup> do 0,61 Eur za m<sup>2</sup> podľa jednotlivých lesných dielcov, t. j. podľa druhu drevín, ktoré sú tam vysadené. Je zrejmé, že cena lesných pozemkov odpredaných spornými kúpnyimi zmluvami bola viac ako 30 násobne nižšia. Preto je tu aj dôvod absolútnej neplatnosti podľa § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka ako aj ďalší dôvod pre rozpor s cenovými predpismi, keď kúpna cena bola dojednaná za celok, bez rozlíšenia druhu pozemku a nemožno ju potom prepočítavať na m<sup>2</sup> bez rozlíšenia druhov pozemkov, ktoré boli odpredané. Takéto určenie ceny je v rozpore s dobrými mravmi.

Žalovaná v 1. rade považovala obe kúpne zmluvy za neplatné z dôvodu, že mala záujem predať len lúky a v zmluve si nevšimla, že sú v nej uvedené aj ďalšie lesné pozemky. Keby si to všimla, zmluvu by nepodpísala. Zmluvu pripravil žalovaný v 2. rade vopred, ponáhal sa, žiadal od nej, aby ju podpísala s tým, že ide preč. Sama tento omyl nezistila, až potom, keď ju žalobcovia na to upozornili a vytýkali jej, že predala lesy, o čom ani nevedela. Lesné pozemky nechcela predať. Pán Z. prišiel za ňou s tým, že žalovaný v 2. rade má záujem o kúpu ďalších pozemkov. Oni potom spolu pripravili kúpnu zmluvu, ktorú ona vôbec nevidela, lebo ju pán Z. nechal v aute, asi ju ani nepodpísala, lebo ju nemá. Pán Z. je zamestnávateľ jej syna a nevie pochopiť, prečo on ponúkal jej pozemky žalovanému v 2. rade. Až následne si dodatočne preverila, že žalovaný v 2. rade sa stal vlastníkom nehnuteľnosti, ktoré ona nemala v úmysle nikdy na neho previesť, preto sa cíti jeho konaním podvedená.

Žalovaný v 2. rade žiadal žalobu zamietnuť z dôvodu, že uzavreté kúpne zmluvy sú platné. Ani jeden zo žalobcov nepreukázal, že bol v čase ich uzatvárania spoluvlastníkom týchto pozemkov. Celý predaj prebehol tak, že na jeho inzerát reagovala žalovaná v 1. rade s tým, že má záujem odpredať pozemky. Jednal s ňou prostredníctvom jej syna a pána Z.. Keď si objasnili, čo chcú predať, pripravil kúpnu zmluvu, ponúkol kúpnu cenu 2 500 Eur. Kúpna zmluva bola podpísaná na Obecnom úrade v P. R. C.. O tri mesiace neskôr po tejto kúpe ho znova žalovaná v 1. rade kontaktovala, že chce predať ďalšie pozemky. Prišla za ním priamo do I., kde dojednali druhú kúpnu zmluvu za kúpnu cenu 1 000 Eur a túto podpísali vo F.. Po dvoch rokoch ho oslovila právna zástupkyňa žalobcov s tým, aby sa vzdal pozemkov z druhej kúpnej zmluvy a prvú kúpnu zmluvu nebudú napádať, ak sa ich vzdá, čo odmietol. Pozemky v kúpnej zmluve boli riadne definované, označené parcelnými číslami, číslami výmerov, cena je presne vypočítateľná, preto sú tieto zmluvy platné. Pokiaľ ide o predkupné právo v čase predaja a uzatvárania kúpnej zmluvy, neboli žalobcovia vedení ako spoluvlastníci na listoch vlastníctva ani neboli identifikovateľné ich údaje. Sám kontroloval údaje na listoch vlastníctva, ktoré si stiahol z verejného internetového portálu. To, že tieto pozemky sú urbárske sa dozvedel až po roku po uzavretí zmluvy, keď ho oslovili zástupcovia poľovníckej spoločnosti, či im dá súhlas k užívaniu týchto pozemkov. Tieto pozemky boli zapísané v registri E, kde druh pozemkov je nezáväzný údaj, nekupoval celý les, ale rozdrobené podiely. Tento lesný pozemok dodnes nie je vysporiadaný. Tieto pozemky kupoval pred zápisom ROEP-u. Po zápise došlo aj k zníženiu výmery o 10 hektárov a úmerne tomu sa znížil aj jeho podiel, teda nevie, o akej cene tu možno hovoriť. Postup pri oboch zmluvách bol rovnaký. Žalovaná v 1. rade so synom prišli na matriku obecného úradu, dostali k dispozícii kúpnu zmluvu, ktoré si prečítali, podpísali, bol overení ich podpis a žalovaná v 1. rade dostala vyplatenú kúpnu cenu. Cenu navrhol podľa svojho zváženia odhadom a s touto cenou žalovaná v 1. rade súhlasila. Nezisťoval ceny podľa cenových predpisov, lebo nepozná takéto predpisy, ktoré by určovali cenu pri predaji od súkromných

osôb. Zvážil, čo je preňho výhodné a takú kúpnu zmluvu uzavrel. Nebolo preukázané, že by žalovaná v 1. rade preskúmaním jej zdravotného stavu bola nesvojprávna. Je svojprávna dnes a bola svojprávna aj v roku 2010. Svoj záujem o kúpu pozemkov dal na internetový portál, kde ho oslovil pán Z. spolu so synom žalovanej v 1. rade, e-mailom žiadal, aby mu označili parcely, ktoré chcú predať a ponúkol kúpnu cenu 2 500 Eur. Zmluvy vyhotovil sám, dal ich prečítať žalovanej v 1. rade predtým, než ich išli podpísať na obecný úrad a overiť podpis. Zmluvu po podpise dostala žalovaná v 1. rade, čo s ňou urobila, nevie. O dva mesiace neskôr mu volal syn žalovanej v 1. rade, že potrebujú ešte peniaze a chcú predať ďalšie parcely, ale keďže sa s ním nevedel dorozumieť, aké parcely chcú predať odkázal synovi žalovanej v 1. rade, aby mu zavolať pán Z.. Parcely k predaju boli určené tým istým spôsobom ako pri prvej zmluve tak, že oni poslali ponuku na základe čoho potom on ponúkol cenu a túto žalovaná akceptovala.

Z kúpnej zmluvy zo dňa 6.5.2010 mal súd preukázané, že žalovaná v 1. rade previedla na žalovaného v 2. rade nehnuteľnosti v jej výlučnom vlastníctve zapísané na LV č. XXX k. ú. Q. a svoj spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnostiam zapísaných na LV č. XXX, XX k. ú. Q. za kúpnu cenu 2 500 Eur. Celková výmera pozemkov spolu s lesnými pozemkami predstavuje 156 456 m<sup>2</sup>, z toho lesné pozemky predstavujú výmeru 87 075 m<sup>2</sup>. V prepočte za m<sup>2</sup> to predstavuje cenu 0,015 Eur.

Táto zmluva bola registrovaná Správou katastra Prešov pod vkladovým číslom C. XXXX/XX dňa 21.7.2010. Na zmluve sa nachádza overený podpis žalovanej v 1. rade v overovacej knihe V. Ú. C. P. R. C. zo 6.5.2010.

Dňa 28.10.2010 uzatvorili žalovaná v 1. rade a žalovaný v 2. rade ďalšiu kúpnu zmluvu, na základe ktorej žalovaná v 1. rade previedla na žalovaného v 2. rade parcely zapísané na LV č. XXX, ktoré mala vo svojom výlučnom vlastníctve a to E. XXX - orná pôda o výmere 11 018 m<sup>2</sup> a E. XXX/X - lesné pozemky o výmere 8 448 m<sup>2</sup> obe v podiele 1/1. Ďalej previedla pozemky zapísané na LV č. XXX, ktoré mala žalovaná v 1. rade v podielovom spoluvlastníctve v podiele 24/72, na LV č. XXX, ktoré mala takisto v podiele 24/72, ide o ornú pôdu, na LV č. XX E. XXXX/X - lesné pozemky o výmere 104 984 m<sup>2</sup> v podiele 1/6, na LV č. XX E. XXXX - lesné pozemky o výmere 1 236 m<sup>2</sup> v podiele 92/5040, na LV č. XXX parcela E. XXXX/X - lesné pozemky o výmere 518 056 m<sup>2</sup> v podiele 92/5040, na LV č. XX sú uvedené parcely druhu orná pôda a trvalé trávnaté porasty a ostatné plochy v podiele 10 080/100 800-in. Túto kúpnu zmluvu žalovaná podpísala 29.10.2010 a jej podpis bol overený v overovacej knihe Obecného úradu F.. Zmluva bola zavkladovaná zápisom do Katastra nehnuteľností Prešov 29.4.2011 pod C. XXXX/XX.

Rozhodnutím Obvodného úradu Prešov zo dňa 23.5.1996 pod č.: V.-N. bolo zapísané pozemkovo spoločenstvo D. Q. do registra pozemkových spoločenstiev s právnou subjektivitou pod W..Č..X/XX.

V zmysle zmluvy o založení pozemkového spoločenstva D. Q. X zo dňa 16.2.1996 členovia spoločenstva sú všetci spoluvlastníci lesov bývalej urbárskej, kalmanskej, kompanickej spoločnosti J.Á. H., U. K., N. H. O. J. I.. V zmysle článku V. stanov pozemkového spoločenstva D. Q. nakladanie s podielmi bude zabezpečené podľa § 7 a 8 Zákona č. 181/1995 Z. z. Na základe dohody o vydaní majetku bývalých urbárikov, komposesorátov a podobných útvarov zo dňa 25.5.1992 boli urbárskej spoločnosti Q. vydané lesné dielce č. A. XXX, A. XXX, A. XXX, A. XXX, E. XX, plocha č. XX, ktoré zodpovedajú pozemku parcela č. XXXX k. ú. Q..

Na základe dohody o vydaní majetku bývalých urbárikov, komposesorátov a podobných útvarov zo dňa 26.5.1992 boli B. I. J. vydané lesné dielce č. A. XXX, A. XXX, A. XXX, A. XXX, A. XXX, A. XXX, A. XXX, ktoré zodpovedajú parcelám XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X, XXXX, XXXX/X, XXXX/X k. ú. Q..

Na základe dohody o vydaní majetku bývalých urbárikov, komposesorátov a podobných útvarov zo dňa 28.7.1992 boli B. I. I. O. I.. vydané lesné dielce č. A. XXX, A. XXX, A. XXX, A. XXX, A. XXX, A. XXX, A. XXX/C.

Na základe dohody o vydaní majetku bývalých urbárikov, komposesorátov a podobných útvarov zo dňa 28.7.1992 boli B. I. K. O. I.. vydané lesné dielce č. A. XXX, A. XXX, A. XXX, A. XXX, A. XXX, A. XXX, E. XX.

Na základe dohody o vydaní majetku bývalých urbárikov, komposesorátov a podobných útvarov zo dňa 25.5.1992 bol B. I. T. O. I.. vydaný lesný dielec č. A. XX/A zodpovedajúci parcele č. XXXX/X k. ú. Q..

Žalobca v 1. rade vypovedal, že je predsedom spoločenstva D. v obci Q. a koncom roku 2011 sa prihlásil ako nový podielnik do spoločenstva žalovaný v 2. rade, pričom v tom čase bola vykonávaná inventarizácia majetkových podielov jednotlivých spoluvlastníkov vzhľadom k tomu, že došlo k zlučovaniu dvoch pozemkových spoločenstiev a v obci bola vykonávaná ROEP. Pri inventarizácii zistil, že žalovaná v 1. rade ako veľká podielnička, ktorá vlastnila približne 20 podielov nemá na liste vlastníctva evidované žiadne podiely. Na túto skutočnosť upozornil jej syna, ktorý uviedol, že žalovaná v 1. rade svoje podiely na nikoho neprevádzala. Po zistení, že vlastníkom podielov žalovanej v 1. rade je žalovaný v 2. rade, syn žalovanej v 1. rade uviedol, že jeho mama so žalovaným v 2. rade uzatvárala kúpne zmluvy ohľadom predaja pozemkov, ktoré boli v jej výlučnom vlastníctve. Pretože tu došlo k porušeniu zákonného predkupného práva zo strany žalovanej v 1. rade pri prevode nehnuteľností, ktorých aj on je podielovým spoluvlastníkom rozhodol sa domáhať sa ochrany súdnou cestou. Počas celej existencie pozemkového spoločenstva sa nevyskytol žiaden prevod na osobu, ktorá by nebola blízkou osobou člena pozemkového spoločenstva. Členovia spoločenstva majú vedomosť o tom, že v prípade prevodu svojho členského podielu na osobu, ktorá nie je ich blízkou osobou majú povinnosť svoj podiel ponúknuť na odpredaj ostatným členom pozemkového spoluvlastníctva. Žalobcovia ako aj žalovaná v 1. rade sú obyvateľmi obce Q. a majú medzi sebou dobré a blízke susedské vzťahy, preto nič nebránilo žalovanej v 1. rade ostatných spoluvlastníkov upozorniť na to, že predáva svoj spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnostiam, ktoré patria do pozemkového spoluvlastníctva. Žalovaná v 1. rade sa aktívne zapájala do chodu pozemkového spoluvlastníctva, pravidelne sa zúčastňovala a zúčastňuje členských schôdzí spoločenstva a aktívne sa zapájala aj do práce a aktivít spoločenstva.

Žalobca v 3. rade vypovedal, že o skutočnosti, že žalovaná v 1. rade previedla svoj spoluvlastnícky podiel na žalovaného v 2. rade sa dozvedel až po uplynutí jedného roka od prevodu vlastníckeho práva. Zo strany žalovanej v 1. rade voči nemu nebola urobená žiadna ponuka ani písomná ani ústna.

Žalobca v 5. rade sa dozvedel o skutočnosti, že žalovaná v 1. rade previedla svoj spoluvlastnícky podiel v spoločenstve až v čase spisovania žaloby. Zo strany žalovanej v 1. rade nebola voči nemu urobená žiadna ponuka vo vzťahu k prevádzaným nehnuteľnostiam ani písomná, ani ústna.

Žalobca v 6. rade potvrdil, že zo strany žalovanej v 1. rade nedošlo k splneniu ponukovej povinnosti žiadnym spôsobom.

Žalovaná v 1. rade potvrdila, že má vážne zdravotné problémy, je ťažko postihnutá, má ťažkosti pri chôdzi, zle počuje. Z potreby získania finančných prostriedkov sa rozhodla predat' pozemky a to konkrétne lúky, ktoré vlastnila a požiadala svojho syna, aby našiel kupca. Následne s predajom lúk súhlasil žalovaný v 2. rade. Žiadne iné nehnuteľnosti okrem tých, ktoré mala vo výlučnom vlastníctve nemala v úmysle predávať a to bol aj dôvod prečo ostatným spoluvlastníkom nehnuteľnosti neponúkla na predaj svoj spoluvlastnícky podiel. O tom, že predáva svoj spoluvlastnícky podiel nemala vedomosť. Kúpnu zmluvu podpisovala v presvedčení, že jej predmetom je predaj vlastníckeho práva k lúkam, ktoré sú v jej výlučnom vlastníctve. Žalovaný v 2. rade ju pri podpise kúpnych zmlúv uviedol od omylu, na ktorý ona neprišla vzhľadom k tomu, že zmluvy si pred podpisom ani po ňom neprečítala.

Žalovaný v 2. rade uviedol, že predmetom jeho obchodnej činnosti je aj kúpa nehnuteľnosti. Na základe inzerátu ho kontaktoval N. Z., ktorý mu tlmočil záujem žalovanej v 1. rade odpredať pozemky na troch listoch vlastníctva a po preverení o aké pozemky ide, ponúkol kúpnu cenu 2 500 Eur a synovi žalovanej v 1. rade vysvetlil následne postup, s ktorým on aj žalovaná v 1. rade súhlasila. Potom vyhotovil kúpnu zmluvu so žalovanou v 1. rade a s jej synom sa stretli na Obecnom úrade vo F., z jeho strany bol dohodnutý postup dodržaný. Po uplynutí asi dvoch mesiacov ho opätovne kontaktoval syn žalovanej v 1. rade so záujmom o predaj ďalších pozemkov. Žalovanej v 1. rade ponúkol kúpnu cenu 1 000 Eur a následne došlo k podpisu druhej zmluvy. Pred uzavretím kúpnych zmlúv bol predmet odpredaja špecifikovaný nie podľa jednotlivých parciel, ktorých bola veľa, ale z dôvodu prehľadnosti podľa čísel listov vlastníctva, pričom predmetom týchto prevodov mali byť podľa dohovoru všetky parcely, ktoré boli uvedené na listoch vlastníctva vo vlastníctve žalovanej v 1. rade. V čase vyhotovovania zmlúv na listoch vlastníctva boli spoluvlastníci uvedení bez uvedenia identifikátorov, pričom z pokladov, ktoré mal k dispozícii bolo zrejmé, že žiaden zo žalobcov v rade 1. až 6. v tom čase na listoch vlastníctva nebol uvedený ako spoluvlastník. V čase predaja sa jednalo o parcely registra E, výmery týchto parciel neboli uvedené presne, kúpna cena bola určená ako celok, avšak pri určovaní vychádzal z ceny za m<sup>2</sup> pri

zohľadnení všetkých ďalších okolností ako je poloha, zápis v registri E, nevyporiadané vlastnícke vzťahy a podobne. Prevádzané pozemky si pozrel, odhadol ich hodnotu, dospel k sume, ktorú spriemerizoval za m2 a následne vypočítal kúpnu cenu. Je nepodstatné, že šlo o rôzne druhy pozemkov pretože druh pozemkov v stave registra EKN nie je záväzný a nemá v tomto smere vypovedaciu hodnotu. Predmetom prevodu boli podiely žalovanej v 1. rade, ktoré predstavujú určitú konkrétnu výmeru na jej podiel a preto kúpna cena určená v kúpnej zmluve bola stanovená ako cena celková, s prihliadnutím na výmeru podielov žalovanej v 1. rade na konkrétnych parcelách registra EKN v jej vlastníctve.

Svedok C. J., syn žalovanej v 1. rade, že ho matka žiadala o pomoc pri predaji 4 lúk, ktoré vlastnila. Toto spomenul svojmu vedúcemu na pracovisku pánovi Z., ktorý mu dal kontakt na žalovaného v 2. rade, ktorého telefonicky oslovil. Následne so žalovaným v 2. rade a matkou sa spolu stretli, došlo k podpisu zmluvy a vyplateniu kúpnej ceny 2 500 Eur. Po uplynutí približne 3 alebo 4 mesiacov ho opätovne kontaktoval pán Z. s tým, že žalovaný v 2. rade má záujem o kúpu ďalších pozemkov. Následne sa dohodli na odpredaji lúky za cenu 1 000 Eur. Jeho matka kúpnu zmluvu podpísala na matrike vo F.. Zrejme došlo k nepochopeniu ohľadom predmetu kúpnych zmlúv. Úmyslom matky bol prevod vlastníckeho práva len vo vzťahu k pozemkom, ktoré boli v jej výlučnom vlastníctve a to konkrétne k lúkam. Matka nemala nikdy v úmysle predáť iné pozemky. On ani matka sa s obsahom kúpnych zmlúv pred ich podpisom neoboznámili a preto nezistili, že predmetom zmlúv sú aj iné pozemky. Až následne, potom ako ich kontaktoval predseda urbariátu zistili, že matka už nie je vlastníčkou podielov v pozemkovom spoluvlastníctve. Matka je vo veľmi zlom zdravotnom stave, slabo vidí a počuje a žalovaný v 2. rade mal pri podpise zmlúv naponáhlo, preto nemali možnosť si zmluvy riadne preštudovať pred ich podpisom.

Na ústnom pojednávaní 11.5.2016 bol opätovne vypočutý tento svedok, ktorý proces predaja lúk, ktoré chcela matka odpredať kúpnu zmluvou opísal tak, že matka, keď zmluvu podpisovala, na ňu ani nevidela, pretože všetko prebehlo rýchlo. Pán Z. sa ponáhľal, dal podpisovať matke zmluvy a predkladal jej listiny, ktoré má podpísať. Jemu povedal, že má čakať medzi zárubňami, preto priamo pri podpise nebol, ale stál 4 až 5 metrov ďalej. Zmluvy vytiahol pán Z. až vtedy, keď prišli na matričný úrad ich podpisovať. Keď zmluvy boli podpísané, pán Z. im povedal, že si ich s matkou prečítajú potom, keď nastúpia do auta, ale on ich položil na predné sedadlo a keď z auta vystúpili, odišiel aj so zmluvami preč. Keď pána Z. pýtal, aby mu dal tieto zmluvy povedal, že ich nemôže nájsť, že keď ich nájde, že mu ich dá, ale k tomu nedošlo. Pán Z. mu ešte hovoril, že on má spolužiaka právnik a on sa na tieto zmluvy pozrie. Potom, keď už boli prevody zapísané, prišiel pán O. s tým, že matka vypadla zo zápisov, na čo išiel na lesnú správu a tam sa dozvedel, že vlastníctvo je na GEODET Snina s. r. o. Bol z toho v šoku, pretože matka predávala len lúky, nie orné pozemky a lesy. Nevedel pochopiť, prečo to išlo cez ich chrbát, keď o ich majetku rozhodli iní. Sám kúpnu zmluvu nevidel a jeho matka zle vidí, tiež na text zmluvy nevidela. Matka sa zle pohybuje, je orientovaná doma, ale keby išla napríklad do Prešova, nevedela by, kde je. Matka zle vidí, slabšie počuje, nemá okuliare. Keď podpisovala zmluvy, okuliare nemala. S pánom Z. nebol v žiadnom kontakte, lebo pán Z. mu povedal, že nie je komunikatívny a že on všetko vyrieši. S pánom Z. len raz telefonicky rozprával asi 30 sekúnd. Bol pri tom prítomný pán Z., kedy sa pýtal, ktoré pozemky chcú predáť a on mu povedal, že lúky. Potom už telefón zobral pán Z. s tým, že on všetko dojedná. Pánovi Z. nedával nijaký zoznam pozemkov na papieri, ktoré chcú predáť. Pokiaľ ide o dojednanie kúpnej ceny, pán Z. mu povedal, že kúpna cena za dve lúky je 2 500 Eur, pri druhej zmluve, že kúpna cena za jednu lúku je 1 000 Eur. Sám nevedel, akú cenu majú lúky. Pán Z. mu povedal, že pri prvej zmluve sa jedná o pozemok, ktorý je na W. v rekreačnej oblasti, kde je malá poľovnícka búda a pri druhej zmluve mu povedal, že treba ku tej chate cestu a teda išlo o odpredaj pozemku na cestu. Pán Z. s ním neodsúhlasoval žiaden zoznam parciel, nič také mu ani nehovoril. Sám ani nevedel ako sú tieto parcely označené. Matka mala len staršie výpisy listu vlastníctva, bola členkou urbariátu. Nevie, akým spôsobom sa pán Z. dostal k číslam parciel, lebo pánovi Z. on nič nedával, teda ani čísla parciel. Až po výsluchu pána Z. sa od neho dozvedel, že čísla parciel sa dajú zistiť cez internet. Sám s počítačom nevie pracovať, má ukončenú základnú školu, býva s rodičmi, je invalidný dôchodca. Podľa neho pán Z. spolu s pánom Z. urobili podvod. Už pri prvej zmluve mu pán Z. povedal, že nemá komunikovať, že to takto povedal pán Z.. Pánovi Z. spomínal, že chcú predáť lúky a on hneď už o týždeň mu našiel ponuku na internete. Až potom zistil, že pán Z. je podvodník, lebo dodnes mu nevyplátil mzdy za práce, ktoré pre neho ako zamestnávateľa robil.

Svedok N. Z. vypovedal, že na žiadosť syna žalovanej v 1. rade spolu zareagovali na inzerát, ktorý inzeroval žalovaný v 2. rade, že odkupuje ornú pôdu. Následne sa stretli so žalovaným v 2. rade, ktorý si

niektoré z pozemkov osobne pozrel, nahliadol do máp a neskôr svedok zaviezol žalovanú v 1. rade spolu s jej synom na obecný úrad za účelom podpisu zmluvy. Dôvodom, pre ktorý pomáhal synovi žalovanej v 1. rade pri komunikácii so žalovaným v 2. rade bola skutočnosť, že syn žalovanej v 1. rade má problém sa správne, vecne a rýchlo vyjadrovať. Pri rokovaniach o predmete kúpnej zmluvy syn žalovanej v 1. rade zdôrazňoval, že nemá záujem predávať lesné pozemky, iba tie, ktoré sa nachádzajú v ochrannom pásme a o ktoré žalovaný v 2. rade nemal záujem. Mal vedomosť o tom, že žalovaná v 1. rade chcela predať pozemky, ku ktorým bola výlučnou vlastníčkou.

Svedkyňa O. S. vypovedala, že opatruje žalovanú v 1. rade a rieši jej bežné veci. Keď jej príde list, prečíta jej ho pomaly a musí polopatisticky jej vysvetliť obsah, pretože ona tomu vôbec nerozumie. Nevie, čím to je, ale hovorili jej, že mala v minulosti poruchy s hlavou. Možno tieto problémy riešila v minulosti, ale teraz sa nelieči, už nevládze ani chodiť. Nevychádza z domu, pohybuje sa len po dome. Dá sa povedať, že trpí senilitou čo usudzuje z toho, že je aj v dome nezorientovaná. Keď sa jej na niečo pýta, pokrúti hlavou, pozerá, nič neodpovie. Takto ju pozná 13 rokov, teda za celú dobu počas ktorej sa o ňu stará. Preto je prekvapená ako mohla podpísať takúto vec. Sama nevedela, že žalovaná v 1. rade uzatvorila kúpnu zmluvu o predaji nehnuteľnosti. To sa dozvedela až od pána O.. Keď sa jej potom pýtala ako to mohla urobiť ona hovorila, že predala len tri lúky. Keď jej vysvetľovala, o čo všetko prišla žalovaná v 1. rade sa rozplakala s tým, že to nie je možné a povedala, že nevedela, čo podpisuje. Ďalej jej povedala, že žalovaný v 2. rade jej zobral ruku, prevracal jej rýchlo listy, čo ona ani neregistrovala a len podpisovala, ale čo podpisovala, o tom nemá vedomosť. Rozprávala sa aj so synom žalovanej v 1. rade o tomto predaji, kedy on priznal, že došlo k predaju, ale predávané boli len lúky. Žalovaná v 1. rade keď sa jej pýtala či vie čo vlastní, čo zdedila po svojom otcovi, nemala o tom ani šajnu. Len hovorila, že keď jej zomrela matka, tak jej dali čosi podpísať pri dedičstve, teda majetky a keď sa jej pýtala, či si preštudovala čo všetko má, tak reagovala tak, že ona tomu nerozumie. Ona so synom nikomu nič nepovedali, keď urobili tieto zmluvy, možno potrebovali peniaze. Keby sa vtedy poradili, určite by im to každý vyhovoril. Žalovaná v 1. rade prvýkrát predávala majetky, nemala s tým žiadne skúsenosti, z domu nikdy nevykročila, nechodí ani do mesta. Keď príde poštárka a jej hovorí, že má nejaký dopis - zásielku, len sa pozerá a ničomu nerozumie, ani sa nevyjadrí, nič nepovie. Takto ju pozná dennodenne a je to hneď zreteľné. Spozná to každý človek, ktorý s ňou komunikuje. Keď jej niečo prečítala a potom sa následne pýtala, či tomu porozumela, ona len pozerala a keď ju znova vyzvala, aby povedala, či porozumela, kázala jej to ešte raz prečítať. Syn žalovanej v 1. rade nie je schopný vybavovať úradne záležitosti. Keď k tomu dôjde, zavolá ju, aby mu to vysvetlila. Syn žalovanej v 1. rade má len základné vzdelanie, žalovaná v 1. rade pracovala ako robotníčka pri plnení fliaš. V roku 2009 jej žalovaná v 1. rade darovala dom ako vďaku za to, že sa o ňu postará do smrti. Darovaciu zmluvu uzatvárali u JUDr. Strakovej.

Svedok N. K. vypovedal, že pôsobí vo funkcii starostu a občania bežne za ním chodia pri vybavovaní svojich úradných záležitostí. Je mu známe, že žalovaná v 1. rade má zdravotné problémy a na obecný úrad si chodila kopírovať zdravotnú dokumentáciu. Rodina pani J. je jednoduchá rodina, ktorá žije v rámci svojich možností. Manžel i pani J. sú dôchodcovia. Z jeho pohľadu pani J. nevie zhodnotiť dôsledok svojich konaní, čo usúdil aj z toho, že keď prišla ku nemu riešiť otázku zaplatenia daní a všetko jej bolo vysvetlené, tak reagovala, akoby nevedela o čom bola reč. Pri takých úkonoch ako je prevod majetku, určite sa nevedela zorientovať v týchto záležitostiach. Preňho bolo zarážajúce, že si neprišli overiť podpis na zmluvách na obecný úrad v Q. kde to bežne robia. To nijako nesúvisí s matrikou. Majú overovaciu knihu a ekonómka realizuje tieto úkony od roku 1990. O predaji pozemkov sa dozvedel až potom, keď bolo na urbáriáte, ktorého členom je aj on haló a so synom žalovanej v 1. rade sa rozprával, prečo si neprišli overiť podpis na obecný úrad, na čo on mu povedal, že veď odpredali len jednu roľu a že podpis musel byť na matrike. Je mu známe, že pani J. po svojich rodičoch zdedila dobré role, pozemky o dobrých výmeroch, niekedy to boli najväčší gazdovia a jej rodičia boli v urbáriáte. Čo sa týka syna pani J. on sa tvári, že všetkému rozumie, ale podľa neho je domotaný. Zrejme on naviedol matku k predaju. To vie len z rozprávania a s útržkov. Keby sa ho pýtal, odhovoril by ho od takéhoto predaja. Syn žalovanej v 1. rade nebol zbavený spôsobilosti na právne úkony. V roku 2011 pracoval na aktivačných prácach, teraz si vybavuje invalidný dôchodok.

Podľa § 80 písm. c/ O.s.p. návrhom na začatie konania možno uplatniť, aby sa rozhodlo najmä o určení, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem.

Podľa § 2 ods. 1, 2, 3 Zákona 181/1995 Z. z. (1) pozemkovým spoločenstvom (ďalej len „spoločenstvo“) sa rozumie a) lesné a pasienkové spoločenstvo vlastníkov podielov spoločnej nehnuteľnosti, na

ktoré sa vzťahovali právne predpisy o úprave právnych pomerov majetku bývalých urbáristov (urbárikov), komposesorátov a podobných právnych útvarov,<sup>1)</sup> <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1995/181/20041101>> ktoré sa vydali podľa osobitných právnych predpisov<sup>2)</sup> <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1995/181/20041101>> a boli obnovené ku dňu účinnosti tohto zákona, b) lesné spoločenstvo, pasienkové spoločenstvo alebo pozemkové spoločenstvo založené podľa osobitných predpisov,<sup>3)</sup> <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1995/181/20041101>>, c) pozemkové spoločenstvo založené podľa tohto zákona.

Členom spoločenstva podľa odseku 1 sú všetci spoluvlastníci spoločnej nehnuteľnosti.

Ak tento zákon neustanovuje inak, vzťahujú sa na práva a povinnosti vlastníkov podielov spoločnej nehnuteľnosti ustanovenia Občianskeho zákonníka <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/>>.

Podľa § 7 Zákona 181/1995 Z. z. členovia spoločenstva môžu prevádzať svoj vlastnícky podiel spoločnej nehnuteľnosti a s ním súvisiace práva a povinnosti len za podmienok ustanovených v tomto zákone a vo vyhlásení spoločníkov o združení alebo v zmluve o založení a v osobitnom predpise.<sup>14)</sup> <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1995/181/20041101>>

Podľa § 136 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka vec môže byť v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov. Spoluvlastníctvo je podielové alebo bezpodielové. Bezpodielové spoluvlastníctvo môže vzniknúť len medzi manželmi.

Podľa § 137 ods. 1 Občianskeho zákonníka podiel vyjadruje mieru, akou sa spoluvlastníci podieľajú na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k spoločnej veci.

Podľa § 140 Občianskeho zákonníka ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza, majú spoluvlastníci predkupné právo, ibaže ide o prevod blízkej osobe (§ 116, 117 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20160101>>). Ak sa spoluvlastníci nedohodnú o výkone predkupného práva, majú právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov.

Podľa § 40a Občianskeho zákonníka ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa ustanovení § 49a <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20160101>>, 140 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20160101>>, § 145 ods. 1 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20160101>>, § 479 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20160101>>, § 589 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20160101>>, § 701 ods. 1 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20160101>> a § 741b ods. 2 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20160101>>, považuje sa právny úkon za platný, pokiaľ sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti právneho úkonu nedovolá. Neplatnosti sa nemôže dovolávať ten, kto ju sám spôsobil. To isté platí, ak právny úkon nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje dohoda účastníkov (§ 40 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20160101>>). Ak je právny úkon v rozpore so všeobecne záväzným právnym predpisom o cenách, je neplatný iba v rozsahu, v ktorom odporuje tomuto predpisu, ak sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti dovolá.

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

Podľa § 588 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 § 589 Občianskeho zákonníka cenu treba dojednať v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, inak je zmluva neplatná podľa § 40a <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20160101>>.

Procesnou podmienkou určovacej žaloby podľa § 80 písm. c/ O.s.p. je existencia naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení, ktorý je daný v prípade, že by bez tohto určenia bolo právo žalobcu ohrozené alebo ak by sa bez tohto určenia stalo jeho právne postavenie neisté. Rozsudok, ktorým súd rozhodol o neplatnosti právneho úkonu týkajúceho sa nehnuteľnosti je listinou, na základe ktorej správa katastra vyznačí formou záznamu stav pred týmto právnym úkonom (§ 34 ods. 2 Zákona 162/1995 Z. z.), čo samo o sebe môže zakladať naliehavosť právneho záujmu podľa § 80 písm. c/ O.s.p. žaloby o určenie neplatnosti právneho úkonu. Súd má za to, že je daný naliehavý právny záujem žalobcov na určení neplatnosti právneho úkonu.



je tak možné určiť akú kúpnu cenu by mala žalovaná v 1. rade vrátiť žalovanému v 2. rade a akú by si mala ponechať. Ide preto o neurčitý prejav vôle.

Podľa § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný. Je to prípad absolútnej neplatnosti právneho úkonu, ktorá nastáva priamo zo zákona, ktokoľvek sa jej môže dovoliť. Absolútne neplatný právny úkon nespôsobuje právne následky aj keď už bolo vydané rozhodnutie o vklade zápisu do katastra nehnuteľnosti. Absolútna neplatnosť právneho úkonu pôsobí od začiatku, od vzniku právneho úkonu a platí, že zmluva nebola uzavretá, k prevodu nehnuteľnosti fakticky nedošlo. Absolútnu neplatnosť právneho úkonu nemožno zahojiť ani dodatočným schválením. Absolútnej neplatnosti právneho úkonu sa môže dovoliť ktokoľvek. Pri absolútnej neplatnosti právneho úkonu sa naliehavý právny záujem nepreukazuje.

Ak je základom neurčitosti prejavu skutočnosť, že tu vôbec nebola určitá vôľa, výklad nemôže odstrániť tento nedostatok daný v samotnej vôli. Neurčitý prejav vôle je neplatný v takom rozsahu ako pri nezrozumiteľnosti právneho úkonu. Pokiaľ ide o kúpnu cenu, tá je odplatom za predmet kúpy a mala by byť spravodlivá, t. j. mala by byť vo výške, za ktorú sa spravidla vec rovnakého druhu, množstva, akosti a podobne predáva v danom čase a v danom mieste. Dohoda o cene musí byť určitá, teda dohovor medzi zmluvnými stranami musí byť natoľko určitý, že pomocou údajov obsiahnutých v dohovore je možné určiť cenu. Cena je určitá, ak ju strany výslovne alebo mlčky prijali za smerodajnú cenu, určenú jedným z nich, ale súčasne musí byť splnená podmienka, že cenu možno takto určiť pri použití pevných pravidiel predvídaných zmluvnými stranami (napríklad na základe kalkulácie). Podmienky o určitosti kúpnej zmluvy by nezodpovedalo, ak by kúpnu cenu mohla určiť ktorákoľvek zo zmluvných strán na základe ľubovôle. Ak je cena voľne dojednaná, možno sa neplatnosti dovoliť, ak je neprimeraná vzhľadom na hodnotu predmetu kúpy, teda pre rozpor s dobrými mravmi s prihliadnutím na okolnosti, za ktorých bola dojednaná, s prihliadnutím či je v súlade s dobrými mravmi. Z okolností zistených pri uzatváraní týchto zmlúv bolo preukázané, že kúpna cena bola stanovená žalovaným v 2. rade odhadom, teda bez znaleckého posudku a zisťovania všeobecnej ceny platnej v mieste a čase právneho úkonu. Ďalej bolo preukázané, že žalovaná v 1. rade nemala v úmysle odpredať lesné pozemky, ale len lúky. S návrhom zmluvy sa neoboznámila, táto zmluva jej bola predložená len pred podpisom na obecnom úrade pred overením podpisu s tým, že bola pod časovým tlakom, lebo žalovaný v 2. rade naliehal, aby to bolo urobené rýchlo, lebo sa ponáhľa. Žalovaná v 1. rade uviedla, že zmluvu si vôbec neprečítala, nemala ani okuliare, ide o osobu v pokročilom veku, ktorá je starobnou dôchodkyňou so zlým zdravotným stavom, ťažko sa pohybuje, zle vidí, nedostatočne počuje. Žalovaná v 1. rade nenavrhovala kúpnu cenu, túto stanovil žalovaný v 2. rade priamo v zmluve, pričom v oboch prípadoch kúpnych zmlúv išlo o predaj rôznych pozemkov od ornej pôdy až po lesné pozemky vo veľkej výmere. V kúpnej zmluve zo 6.5.2010 sú pozemky odpredané v celkovej výmere 156 456 m<sup>2</sup> za kúpnu cenu 2 500 Eur, čo v prepočte na m<sup>2</sup> predstavuje 0,015 Eur. Z toho lesné pozemky, ktoré boli v podielovom spoluvlastníctve boli vo výmere 87 075 m<sup>2</sup>. V kúpnej zmluve zo 28.10.2010 žalovaná v 1. rade previedla na žalovaného v 2. rade pozemky v celkovej výmere 58 796 m<sup>2</sup> za kúpnu cenu 1 000 Eur, čo v prepočte na m<sup>2</sup> predstavuje cenu 0,017 Eur, pričom lesné pozemky, ktoré previedla a boli v spoluvlastníctve boli vo výmere 35 801 m<sup>2</sup>. Cene vo výške 0,016 Eur za m<sup>2</sup> v k. ú. Lipovce zodpovedá približne hodnota trvalých trávnatých porastov, avšak cena lesných pozemkov je za m<sup>2</sup> od 0,48 Eur do 0,61 Eur podľa druhu drevín v jednotlivých lesných dielcoch, teda cena lesných pozemkov odpredaných spornými kúpnyimi zmluvami bola viac ako 30 násobne nižšia. Súd je toho názoru, že keď kúpna cena bola stanovená odhadom, bez rozlíšenia druhu pozemkov a to ornej pôdy, trvalých trávnatých porastov a lesnej pôdy a bola stanovená za celok, nemožno ju prepočítať na m<sup>2</sup> bez rozlíšenia druhu pozemku tak, aby sa dala stanoviť cena za odpredaj tých nehnuteľností, ktoré žalovaná v 1. rade mala vo výlučnom vlastníctve a previedla ich týmito kúpnyimi zmluvami. Taktiež z okolností prejednávanej veci vyplýva, že žalovaná v 1. rade konala v omyle, jej vôľa smerovala len k odpredaju lúk, pričom do kúpnej zmluvy sa dostali hodnotné pozemky o obrovskej výmere, ktorých bola spoluvlastníčkou a nikto zo zmluvných strán nezisťoval, aká je cena týchto lúk, aká je cena ornej pôdy, aká je cena lesných pozemkov s prihliadnutím na to, že ide o pozemky v lukratívnej rekreačnej oblasti W.. Navyiac ako vyplynulo aj z výpovede C. J., bola žalovaná v 1. rade aj C. J. ako jej syn pri dojednávaní tejto zmluvy uvedený do omylu, keď im pán Z. mal povedať, že predmetom predaja je pozemok, kde je „poľovnícka búda“ a pri druhej zmluve „pozemok na cestu k tejto poľovníckej chate“. Kúpnu zmluvu aj text zhotovil žalovaný v 2. rade tak, že si z internetového portálu zistil parcely, ktorých vlastníčkou bola žalovaná v 1. rade a tieto zahrnul do kúpnej zmluvy prvej aj druhej. So žalovanou osobne nejednal ani s ňou neprehliadol pozemky, ktoré majú byť predmetom prevodu. Bolo preukázané, že prejav vôle žalovanej v 1. rade smeroval len k predaju lúk, teda trvalých trávnatých porastov, ktorých bola výlučnou

vlastníčkou. Aj keď žalovaná v 1. rade nie je osoba zbavená svojprávosti vykonaným dokazovaním a to svedeckými výpoveďami pani O. S. a N. K. bolo preukázané, že je dezorientovaná, trpí senilitou, nie je schopná pochopiť obsah písomnosti, pokiaľ sú jej prečítané, ani riešiť svoje úradné záležitosti.

Na základe vykonaného dokazovania s prihliadnutím na okolností, za ktorých bola kúpna cena dojednaná súd mal za to, že takéto dojednania o kúpnej cene je v rozpore s dobrými mravmi, keď jednoznačne kúpna cena nezodpovedá spravodlivej cene, za ktorú sa vec rovnakého druhu, množstva i akosti predáva v danom mieste a čase a ak žalovaná v 1. rade podpísala tieto zmluvy, konala tak v omyle, keď akceptovala kúpnu cenu, pretože bola v tom domnení, že predmetom predaja sú tri lúky, ktoré mala záujem odpredať. V skutočnosti do predmetu predaja boli zahrnuté všetky nehnuteľnosti, ktoré žalovaná v 1. rade vlastnila vo výlučnom aj v podielovom spoluvlastníctve, o čom však ona nebola uzrozumená a vzhľadom aj na jej vek, zdravotný stav, prejavy senility urobila úkon, ktorý bol v rozpore s jej prejavom vôle. Preto súd aj dojednanie o kúpnej cene v oboch zmluvách zo 6.5.2010 a 28.10.2010 považuje za absolútne neplatný právny úkon, ktorý je v rozpore s dobrými mravmi. Kúpna cena za predaj nehnuteľností, ktoré boli vo výlučnom vlastníctve žalovanej v 1. rade je neurčitá, nemožno ju určiť prepočtom za m<sup>2</sup>, lebo bola určená odhadom pre všetky nehnuteľnosti označené v kúpnych zmluvách, avšak išlo o predaj pozemkov rôzneho druhu, rôznej ceny, čo pri tvorbe kúpnej ceny nebolo vôbec zohľadnené. Už z povahy týchto pozemkov vyplýva, že ich cena nemôže byť rovnaká a potom aj vôľa účastníkov zmluvy smerovala k prevodu týchto nehnuteľností iba ako celku a inú vôľu účastníci nemali ani nevyjadrili. S prihliadnutím na absenciu špecifikácii kúpnej ceny za jednotlivé nehnuteľnosti súd určil, že ide o neplatnosť napadnutých kúpnych zmlúv ako celku.

O trovách konania súd rozhodol podľa § 151 ods. 3 O.s.p. podľa ktorého v zložitých prípadoch, najmä z dôvodu väčšieho počtu účastníkov konania alebo väčšieho počtu nárokov uplatňovaných v konaní súd môže rozhodnúť, že o trovách konania rozhodne do 30 dní po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej; ustanovenie § 166 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1963/99/20160614>> sa nepoužije. Ustanovenia odsekov 1 a 2 platia primerane s tým, že lehota troch pracovných dní plynie od právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

Súd priznal žalobcom náhradu trov konania vo výške 100 % a rozhodne o nich samostatným uznesením, do 30 dní po právoplatnosti tohto rozsudku.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia cestou tunajšieho súdu na Krajský súd v Prešove.

Podľa § 205 ods. 1 O.s.p. v odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3 O.s.p.) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha.

Podľa § 205 ods. 2 O.s.p. odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že

- a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1 O.s.p.,
- b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- d) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- e) doteraz zistený skutkový stav neobstoí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a O.s.p.),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Podľa § 205 ods. 3 O.s.p. rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie.

Podľa § 251 ods. 1 O.s.p., ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona, ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.