

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 5Co/6/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4607201042
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 05. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Vladimír Pribula
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2016:4607201042.7

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Vladimíra Pribulu a sudcov JUDr. Renáty Pátrovičovej a JUDr. Borisa Minksa v právnej veci navrhovateľa : B. C. H., bytom L. XXX/XX, zastúpený Advokátskou kanceláriou JUDr. Slávik a partneri, s.r.o., so sídlom Topoľčany, Nám. M. R. Štefánika 3, IČO: 36 861 375, proti odporcom: 1./ N. D., bytom F., G. XXX/XX, 2./ G. D., bytom D., T. XXXX/XX, X./ U. D., bytom F., G. XXX/XX, všetci zastúpení JUDr. Rudolfom Adamčíkom, advokátom so sídlom v Bratislave, Liptovská 2/A, 4./ C. H., bytom F., F. XXXX/X, X./ G. H., bytom F., F. XXXX/X, 6./ C. H., bytom F., F. XXXX/X a 7./ B. H., bytom F., F. XXXX/X, odporcovia v 4./ až 7./ rade zastúpení Advokátskou kanceláriou Bizoň&Partners, s.r.o., so sídlom v Nitre, Farská 31, o neplatnosť právnych úkonov, o odvolaní odporcov v 1./ až 7./ rade proti rozsudku Okresného súdu Topoľčany zo dňa 22. októbra 2014, č. k. 8C/33/2007-489, takto

rozhodol:

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa m e n í tak, že návrh navrhovateľa z a m i e t a .

odôvodnenie:

1.1. Okresný súd Topoľčany (súd prvého stupňa v zmysle § 9 ods.1 zákona č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok, ďalej len „OSP“, účinný do 30.6.2016, od 1.7.2016 ako súd prvej inštancie v zmysle § 12 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok, ďalej len „CSP“) rozsudkom zo dňa 22. 10. 2014, č. k. 8C/33/2007-489 (ďalej len „napadnutý rozsudok“) určil, že 1. kúpna zmluva zo dňa 14. 05. 1999 uzavretá medzi H. D., nar. XX. XX. XXXX a manželkou N. D., nar. XX. XX. XXXX ako predávajúcimi a odporcami v 4. a 5. rade C. H., nar. XX. XX. XXXX a manželkou G. H., nar. XX. XX. XXXX ako kupujúcimi, ktorou predávajúci odpredávali kupujúcim svoje nehnuteľnosti vedené na Správe katastra Topoľčany v LV č. 1671 k. ú. Topoľčany ako parc. č. XXXX/X zastavané plochy a nádvorí vo výmere 187 m², parc. č. XXXX/X záhrady vo výmere 199 m² u rodinný dom súp. č. XXXX stojaci na parc. č. XXXX/X, podľa ktorej bol vklad vlastníctva povolený pod č. V XXX/XX, je absolútne neplatná.

1.2. Ďalej určil, že 2. kúpna zmluva zo dňa 16. 01. 2007 uzavretá medzi odporcami v 4. a 5. rade C. H., nar. XX. XX. XXXX a manželkou G. H., nar. XX. XX. XXXX ako predávajúcimi a odporcami v 6. a 7. rade C. H., nar. XX. XX. XXXX a B. H., nar. XX. XX. XXXX, ktorou predávajúci odpredávali kupujúcim svoje nehnuteľnosti vedené na Správe katastra Topoľčany v LV č. XXXX kat. územie F. ako parc. č. XXXX/X zastavané plochy a nádvorí vo výmere 187 m², parc. č. XXXX/X záhrady vo výmere 199 m² a rodinný dom súp. č. XXXX stojaci na parc. č. XXXX/X, podľa ktorej bol vklad vlastníctva povolený pod č. V XXX/XX, je absolútne neplatná.

1.3. Vo výroku rozsudku uviedol, že o trovách konania rozhodne súd do 30 dní od právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

2. Rozhodnutie vo veci súd prvej inštancie právne odôvodnil s poukazom na ust. § 80 písm. c/ a § 151 ods. 3 OSP, § 34, § 35 ods. 1, 2, 3, § 39 a § 588 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“).

3. V odôvodnení napadnutého rozsudku poukázal na to, že navrhovateľ (ďalej len „žalobca“ v zmysle § 60 CSP) pôvodne podaným návrhom (ďalej len „žaloba“ v zmysle § 131 CSP) proti odporcom v 1. až 5. rade (ďalej len žalovaným v zmysle § 60 CSP) sa domáhal určenia, že je oprávnený viesť exekúciu na vymoženie jeho pohľadávky voči nebohému H. D., zomrelom XX. XX. XXXX, a to vo výške 280 000,- Sk (9 294,30 eura) s príslušenstvom, priznanú mu rozsudkom Okresného súdu v Topoľčanoch č. k. 4C/212/1995 zo dňa 24. 11. 1997 voči jeho zákonným dedičom - N. D., G. D. a U. D., a to zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti nachádzajúce sa v k. ú. Topoľčany, zapísané na LV č. XXXX ako parc. č. XXXX/X zastavaná plocha o výmere 187 m² vrátane rodinného domu súpisné číslo XXXX a parc. č. XXXX/X záhrada o výmere 199 m² (ďalej len „nehnuteľnosti“).

4. Žalobu podal z dôvodu, že voči nebohému H. D. má stále pohľadávku vo výške 280 000,-Sk (9 294,30 eura) s príslušenstvom, ktorá mu bola priznaná rozsudkom zo dňa 24.11.1997 č. k. 4C/212/1995. Tento mu dlh nespĺnil a kúpnu zmluvou z mája 1999 uvedené nehnuteľnosti previedol na žalovaných v 4. a 5. rade.

5. V konaní vedenom na Okresnom súde Topoľčany sp. zn. 7C/136/1999 sa domáhal vyslovenia právnej neúčinnosti uvedenej zmluvy, avšak jeho žaloba bola zamietnutá z dôvodu, že uvedená kúpna zmluva, ktorou neb. H. vykonal prevod nehnuteľností je absolútne neplatná, takže ju nemožno odporovať. Z dôvodu, že mu H. D. nezaplatil jeho pohľadávku pristúpil ešte v roku 1999 k exekučnému vymáhaniu prostredníctvom súdneho exekútora, a to v konaní vedenom pod č. EX/219/99. Vzhľadom k jednoznačným záverom vyplývajúcim z rozsudkov v konaní sp. zn. 7C/136/1999, pokiaľ ide o neplatnosť kúpnej zmluvy z mája 1999 tvrdí, že neb. H. D. v čase smrti bol vlastníkom majetku, a to spomínaných nehnuteľností v k. ú. Topoľčany, že teda v skutočnosti nezomrel nemajetný, a preto je možné pokračovať v exekúcií voči dedičom povinného H. D. a na uvedené nehnuteľnosti.

6.1. Listom právneho zástupcu žalobcu zo dňa 06. 09. 2007 žalobca navrhol, aby do konania vstúpili ako žalovaní v 6. a 7. rade C. H. a B. H. a súčasne rozšíril žalobu o určenie, že kúpna zmluva zo dňa 14. 05. 1999 uzavretá medzi H. D. a manželkou N. D. ako predávajúcimi a žalovanými v 4. a 5. rade C. H. a manželkou G. H. ako kupujúcimi, ktorou predávajúci odpredávali kupujúcim svoje nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX, k. ú. F., tak ako sú uvedené vyššie, vklad vlastníctva bol povolený pod č. V XXX/XX, je absolútne neplatná.

6.2. Ďalej sa domáhal určenia, že kúpna zmluva uzavretá medzi žalovanými mi v 4. a 5. rade a žalovanými v 6. a 7. rade C. H. a B. H., ktorou predávajúci odpredávali uvedené predmetné nehnuteľnosti, vklad vlastníctva povolený pod č. V/XXX/XX je absolútne neplatná.

6.3. Naliehavosť právneho záujmu videl žalobca v tom, že existuje aktuálny stav objektívnej právnej neistoty medzi ním a žalovanými a táto neistota ohrozuje jeho právne postavenie z hľadiska vymáhania a vymoženia jeho pohľadávky priznanej mu voči neb. H. D.. Výsledok sporu o určenie neplatnosti oboch kúpnych zmlúv môže ovplyvniť jeho postavenie v tom, že pri úspechu žaloby bude nesporné, že nebohý H. D. nezomrel nemajetný a súd bude musieť vykonať prejednanie dedičstva po neb. H. D.. Rovnako Správa katastra Topoľčany bude musieť uviesť do súladu zápis na LV č. XXXX so skutočným vlastníckym stavom.

7.1. Rozsudkom zo dňa 08. 10. 2009, č. k. 8C/33/2007-247 bolo určené v bode I. že kúpna zmluva zo dňa 14. 05. 1999 uzavretá medzi H. D. a manželkou N. D. ako predávajúcimi a žalovanými v 4. a 5. rade C. H., a manželkou G. H. ako kupujúcimi, ktorou predávajúci odpredávali kupujúcim svoje nehnuteľnosti, je absolútne neplatná.

7.2. Ďalej v bode II. bolo určené, že kúpna zmluva zo dňa 16. 01. 2007 uzavretá medzi žalovanými v 4. a 5. rade C. H. a manželkou G. H., ako predávajúcimi a žalovanými v 6. a 7. rade C. H. a B. H., ktorou predávajúci odpredávali kupujúcim svoje nehnuteľnosti, je absolútne neplatná.

7.3. V bode III. žaloba na určenie, že žalobca je oprávnený viesť exekúciu na vymoženie pohľadávky voči neb. H. D., zomrelom 02. 10. 2000, vo výške 280 000,- Sk (9 294,30 eura) s príslušenstvom, proti

jeho zákonným dedičom žalovaným v 1. až 3. rade, a to zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnostiach a predajom nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX, bola zamietnutá.

8.1. Uznesením Krajského súdu v Nitre zo dňa 30. 03. 2011, č. k. 5Co/300/2009-302 bol rozsudok v napadnutej vyhovujúcej časti o určenie absolútnej neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 14. 05. 1999 a o určenie absolútnej neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 16. 01. 2007, ako aj vo výroku o trovách konania zrušený a vec vrátená na ďalšie konanie.

8.2. Krajský súd poukázal nato, že bol nesprávny postup zo strany prvostupňového súdu, keď vychádzal zo záverov urobených v inom súdnom konaní v rámci predbežnej otázky, a to v konaní sp. zn. 7C/136/1999, v ktorom sa súd zaoberal ako predbežnou otázkou absolútnou neplatnosťou kúpnej zmluvy uzavretej dňa 14. 05. 1999. Prejudiciálny záver iba súd prevzal do svojho rozhodnutia bez toho, aby urobil vlastný záver o platnosti, či neplatnosti uvedenej kúpnej zmluvy, od ktorej sa odvíja aj osud kúpnej zmluvy zo dňa 16. 01. 2007.

8.3. K naliehavosti právneho záujmu uviedol, že žalobca nemôže žalovať priamo na určenie existencie práva alebo právneho vzťahu, a preto má na určení neplatnosti zmlúv naliehavý právny záujem.

9.1. Právny zástupca žalobcu uviedol, že krajský súd vo svojom rozhodnutí uzavrel, že na strane žalobcu je daný naliehavý právny záujem na určení toho, čo zostalo sporom, t. j. neplatnosť oboch napadnutých kúpnych zmlúv z roku 1999 a 2007. Poukázal na zákon o katastri, ktorý hovorí, že v prípade, ak sa určí neplatnosť právneho úkonu, kataster zapíše na LV vlastnícky stav, ktorý tu bol pred týmto právnym úkonom, t. j. vlastnícky zápis na odporkyňu v I. rade a jej neb. manžela H. D., čo by bol podklad pre súdneho komisára na prejednanie týchto nehnuteľností v rámci dedičského konania.

9.2. Pokiaľ ide o zmluvu z roku 1999, vidí v rozpor s § 39, ktorý spočíva v tom, že je tu rozpor vo vôli prejavenej, keďže prevod nehnuteľností je formalizovaný písomný úkon a vo vôli skutočnej, pokiaľ ide o výšku kúpnej ceny. Tento dôvod bol pri zmluve z roku 1996 a pretrval aj u zmluvy z roku 1999 a zakladá dôvod absolútnej neplatnosti zmluvy z roku 1999. Keďže zmluva z roku 2007 vychádza z kúpnej zmluvy z roku 1999 a ako predávajúci tam figurujú bývalí kupujúci z roku 1999, takže ak je prvá zmluva neplatná, musí byť neplatná aj zmluva druhá z roku 2007, keďže predávajúci by prevádzali viac práv než v skutočnosti mali.

9.3. K premlčaniu vymáhaného nároku uviedol, že tvrdenie právneho zástupcu žalovaných 4. a 5. rade je v rozpore s ustanovením § 110 ods. 1 a § 112 OZ. Ustanovenie § 112 sa vzťahuje aj na exekúciu a potom prvú vetu tohto ustanovenia treba vykladať tak, že ak veriteľ v premlčacej dobe uplatní zjudikované právo na súde v exekučnom konaní a v tomto konaní riadne pokračuje, premlčacia doba, ktorá je 10-ročná od tohto uplatnenia po dobu konania neplynie.

9.4. Z opatrnosti urobil žalobca ďalší krok, keď dňa 19. 04. 2009 u súdneho exekútora Dr. C. D. podal nový exekučný návrh na vykonanie rozsudku sp. zn. 4C/212/1995 (exekučná sp. zn. Lx/363/09).

10.1. Právny zástupca žalovaných v 1. až 3. rade uviedol, že pokiaľ ide o uzatvorenie kúpnej zmluvy datovanej 14. 05. 1999 je na dohode účastníkov, ako sa dohodnú na cene, pričom v danom prípade vychádzali zo znaleckého posudku, na ktorý je aj v predmetnej kúpnej zmluve odkaz. Tiež je na dohode účastníkov dohodnúť splatnosť kúpnej ceny. Je irelevantné, pokiaľ došlo k dohode o cene ešte predtým vo výške 1 600 000,- Sk (53 110,27 eura), je na účastníkoch zmluvy, ako sa vyporiadajú so skutočnosťou, že kúpna cena bola zaplatená vo výške 1 600 000,- Sk (53 110,27 eura) tri roky pred uzavretím posudzovanej kúpnej zmluvy z hľadiska toho, či došlo k bezdôvodnému obohateniu na jednej strane alebo strane druhej, alebo či si účastníci uplatnili právo v premlčacej dobe. Tieto skutočnosti nemôžu mať žiaden vplyv na posudzovanie platnosti alebo neplatnosti zmluvy.

11.1. Právny zástupca žalovaných v 4. až 7. rade zotrval na stanovisku, že na strane žalobcu chýba naliehavý právny záujem. Ak by súd vyhovel žalobnému návrhu, nič sa nevyrieši. Predmetné rozhodnutie nebude môcť byť podkladom žiadneho ďalšieho konania, či už dodatočného dedičského konania, prípadne exekučného konania. Ako jedinou skutočnosťou, ktorou žalobca odôvodňuje svoj naliehavý právny záujem je možnosť domôcť sa svojej pohľadávky vo výške 280 000,- Sk (9 294,30 eura). Subjektívny naliehavý právny záujem žalobcu nie je preukázaný, keďže pohľadávka, ktorej sa domáha bola právoplatná a vykonateľná dňa 06. 05. 1999 na podklade rozsudku sp. zn. 4C/212/1995,

to znamená, že pohľadávka je premlčaná. Premlčanie tejto pohľadávky odôvodňuje tým, že hoci bolo začaté exekučné konanie v roku 1999, avšak bolo vyhlásené za neprípustné a neprípustnosť bola odôvodnená smrťou povinného v exekučnom konaní. Samotný návrh na vykonanie exekúcie sa stal procesné vadným spätne ku dňu smrti povinného.

11.2. Ďalej poukázal na ustanovenie § 34 ods. 2 Katastrálneho zákona, v zmysle ktorého v súčasnosti žiadne rozhodnutie o neplatnosti právneho úkonu nemôže byť podkladom záznamového zápisu, ak došlo k ďalšej právnej zmene, čo v tomto konaní je jednoznačne preukázané. Je nesprávny názor, že postačí rozšíriť žalobu o nových účastníkov, ktorí by boli zahrnutí do daného rozhodnutia, v ktorom by bola posúdená i ďalšia neplatnosť právneho úkonu. Ďalej uviedol, že kúpna zmluva z roku 1996 nebola neplatná, nebola žiadnym súdom vyhlásená za neplatnú. Táto zmluva zanikla so zákona uplatnením sa právnej domnienky odstúpenia zmluvných strán tejto kúpnej zmluvy, čoho následkom bol vznik bezdôvodného obohatenia na strane predávajúcich. Toto bezdôvodné obohatenie čiastočne vrátili kupujúcim na podklade kúpnej zmluvy z roku 1999.

12. Z výsluchu žalovaného v 4. rade súd zistil, že v roku 1999 kupovali nehnuteľnosti na základe kúpnej zmluvy, ktorú pripravil H. D. N. kúpna cena vychádzala zo znaleckého posudku a bola uvedená v kúpnej zmluve. Nepamätal si, kedy vyplácali kúpnu cenu, pravdepodobne to bolo po podpísaní zmluvy. Po uzavretí zmluvy v roku 1996 žili v predmetom rodinnom dome, ktorý kupovali, takže tam žili zadarmo. V roku 1996 zaplatili kúpnu cenu, a preto v roku 1999 už nemali čo platiť, lebo už bola zaplatená.

13. Z výpovede žalovanej v 5. rade súd zistil, že v roku 1996, keď kupovali predmetné nehnuteľnosti dohodnutá kúpna cena bola tá, ako bola uvedená v zmluve. Keďže do troch rokov nebolo možné zrealizovať vklad do katastra, bolo potrebné uzatvoriť novú kúpnu zmluvu, a keďže už v roku 1996 vyplatili kúpnu cenu, boli v tom, že sú vlastníckmi nehnuteľnosťami, ktoré odvtedy užívali. V roku 1996 bola vyplatená kúpna cena 1 600 000,- Sk. S pánom D. sa nestreli kvôli vyrovnaniu rozdielu kúpnej ceny, keďže to považovali za vyrovnané tým, že nehnuteľnosti tri roky užívali a za užívanie nič neplatili.

14. Rozsudkom súdu zo dňa 29.2.2012 č. k. 8C/33/2007-366 bola žaloba žalobcu na určenie neplatnosti kúpnych zmlúv zamietnutá.

15.1. Krajský súd v Nitre uznesením zo dňa 30. 10. 2013, č. k. 5Co/124/2012-412 rozsudok zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie. Podľa odvolacieho súdu súd otázku naliehavého právneho záujmu žalobcu na určenie neplatnosti oboch kúpnych zmlúv uvedených v petite jeho návrhu nevyriešil správne, keď dospel k záveru, že právoplatný priznaný nárok žalobcu je už premlčaný, a preto na požadovanom určení neplatnosti dvoch kúpnych zmlúv nemá naliehavý právny záujem.

15.2 Odvolací súd s takýmto záverom súdu prvej inštancie nesúhlasil, pretože súd sa v konaní o určenie neplatnosti právnych úkonov nemôže zaoberať vecnou otázkou premlčania právoplatného exekučného titulu žalobcu, ktorý tvorí základ jeho nároku uplatneného v žalobnom návrhu. Naliehavý právny záujem žalobcu je aj v zmysle predchádzajúceho zrušujúceho rozhodnutia krajského súdu zo dňa 30. 03. 2011, č. k. 5Co/300/2009-302 daný. Súd sa má ďalej zaoberať len neplatnosťou kúpnych zmlúv.

16. V rámci vykonaného odkazovania súd prvej inštancie zo spisu Správy katastra Topoľčany č. V 427/96 zistil, že dňa 29. 03. 1996 bola uzavretá kúpna zmluva medzi predávajúcimi H. D. a manželkou N. D. a kupujúcimi C. H. a manželkou G. H., t. j. žalovanými v 4. a 5. rade, predmetom ktorej boli uvedené nehnuteľnosti. Z článku II. vyplýva, že zmluvné strany sa dohodli na kúpnej cene 1 030 937,- Sk (34 220,84 eura), ktorá cena je zhodná s ocenením predmetných nehnuteľností na základe znaleckého posudku a kúpna cena bude vyplatená do rúk predávajúcim v hotovosti a v celosti pri podpísaní zmluvy, podpísaná 29. 03. 1996.

17. Rozhodnutím Katastrálneho úradu v Bratislave, Správy katastra Topoľčany z 13. 06. 1996 č. V XXX/XX bol návrh na vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zamietnutý, pretože neboli odstránené nedostatky v stanovenej lehote do 11. 06. 1996, ktoré súviseli s tým, že na základe právoplatného uznesenia Okresného súdu v Topoľčanoch z 01. 12. 1995, č. k. 4C/212/1995 vlastníck nehnuteľností H. D. mal zákaz prevodu predmetných nehnuteľností.

18. Zo spisu Správy katastra v Topoľčanoch č. V XXX/XX súd zistil, že dňa 14. 05. 1999 bola uzatvorená kúpna zmluva medzi predávajúcimi H. D. a N. D. a kupujúcimi žalovanými v 4. a 5. rade, predmetom

zmluvy boli vyššie uvedené nehnuteľnosti, zapísané na LV č. 1671. Z článku III. vyplýva hodnota predmetu prevodu 1 030 937,- Sk (34 220,84 eura) stanovená znaleckým posudkom znalca Ing. B. L. z februára 1995 s tým, že kúpna cena bola vyplatená predávajúcim pred podpísaním zmluvy. Vklad bol povolený dňa 03. 06. 1999 pod V XXX/XXXX.

19. Zo spisu Správy katastra Topoľčany č. V XXX/XXXX súd zistil, že bola uzatvorená dňa 16. 01. 2007 kúpna zmluva, medzi predávajúcimi žalovanými v 4. a 5. rade a kupujúcimi žalovanými v 6. a 7. rade, predmetom ktorej boli uvedené nehnuteľnosti. Z článku III. vyplýva, že sa zmluvné strany dohodli na kúpnej cene vo výške 2 000 000,-Sk (66 387,84 eura). Vklad bol povolený dňa 17. 08. 2007 pod č. V XXX/XXXX.

20. Súd vykonal dokazovanie v zmysle intencií rozhodnutia Krajského súdu Nitra.

21. Žalovaní argumentovali rozhodnutím Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa 31. 01. 2011 sp. zn. 1Cdo/191/2009, predmetom ktorého bolo určenie neplatnosti kúpnej zmluvy z dôvodu, že medzi účastníkmi bola uzatvorená zmluva o budúcej zmluve o predaji nehnuteľností za kúpnu cenu 1.400.000,- Sk (46.471,49 eura), pričom kúpna zmluva ohľadne prevodu nehnuteľností bola dohodnutá za kúpnu cenu 800.000,- Sk (26.555,14 eura) , avšak v danej veci sa kúpna cena týkala výlučne kúpnych zmlúv.

22. Z vykonaného dokazovania mal súd za preukázané, že na strane žalobcu je daný naliehavý právny záujem na určení neplatnosti právnych úkonov, keď vychádzal z vysloveného názoru Krajského súdu v Nitre a v tejto súvislosti poukázal na znenie ustanovenia § 34 ods. 2 Katastrálneho zákona. Rozhodnutie súdu o neplatnosti právneho úkonu je potom podkladom, na základe ktorého správa katastra vyznačí stav pred týmto právным úkonom, čo znamená, že v prípade vyslovenia neplatnosti žalobcom napádanej kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi H. D., jeho manželkou - žalovanou v 1. rade a žalovanými v 4. a 5. rade a kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalovanými v 4. a 5. rade a žalovanými 6. a 7. rade je právoplatný rozsudok postačujúcim podkladom preto, aby bol vyznačený stav, ktorý tu bol pred uzatvorením kúpnej zmluvy a obnovil sa zápis vlastníctva a to i na nebohého H. D., čím sa zlepšil postavenie žalobcu v tom, že neb. H. D. nezomrel nemajetný a k zlepšeniu postavenia žalobcu dôjde tým, že bude sa môcť domáhať svojej pohľadávky, ktorú má voči nebohému dlžníkovi, ktorý ako je zrejmé i zo spisu sp. zn. 4C/212/1995 pri uzatváraní kúpnych zmlúv konal účelovo zbaviť sa majetku a vyhnúť sa prípadnému exekučnému konaniu.

23. Uvedenému svedčí skutočnosť, že neb. H. D. uzatvoril kúpnu zmluvu v roku 1996 napriek predbežnému opatreniu vydanému súdom a na základe tohto bol návrh na vklad do katastra nehnuteľností týkajúci sa kúpnej zmluvy z roku 1996 zamietnutý. Po zamietnutí tohto návrhu nastal medzi účastníkmi kúpnej zmluvy uzavretej 29. 03. 1996 právny vzťah titulom bezdôvodného obohatenia plnením z právneho dôvodu, ktorý neskôr odpadol. Z vykonaného dokazovania, najmä z výpovedí žalovaných v 4. a 5. rade mal súd za preukázané, že v skutočnosti bola nimi vyplatená za predmetné nehnuteľnosti predávajúcim kúpna cena 1 600 000,- Sk (53 110,27 eura), pričom v kúpnej zmluve bola uvedená kúpna cena 1 030 937,- Sk (34 220,84 eura). Táto výška kúpnej ceny bola neskôr uvedená aj v kúpnej zmluve uzavretej dňa 14. 05. 1999 medzi tými istými účastníkmi právneho úkonu. V kúpnej zmluve bola kúpna cena uvedená v rozpore so skutočnosťou, keď jej výška v skutočnosti bola 1 600 000,- Sk (53 110,27 eura).

24. Súd uviedol, že z § 588 OZ vyplýva, že na vznik kúpnej zmluvy treba zhodný prejav vôle zmluvných strán. Podstatnými náležitosťami kúpnej zmluvy sú predmet kúpy a kúpna cena. Teda jednou z podstatných náležitosť je dohoda o cene. Nedostatok dohody účastníkov v kúpnej zmluve o kúpnej cene zakladá absolútnu neplatnosť právneho úkonu. Pokiaľ účastníci v kúpnej zmluve uviedli kúpnu cenu 1 030 937,-Sk (34 220,84 eura) a v skutočnosti bola zaplatená žalovanými v 4. a 5. rade 1 600 000,- Sk (53 110,27 eura), ide o absolútnu neplatnosť kúpnej zmluvy, pretože ide o neplatný právny úkon, ktorý svojím obsahom a účelom odporuje zákonu, alebo ho obchádza, alebo sa prieči dobrým mravom podľa § 39 OZ.

25.1. Súd sa stotožnil k tvrdením právneho zástupcu žalobcov, že je daný rozpor vo vôli prejavenej a vo vôli skutočnej, pokiaľ ide o výšku kúpnej ceny. Tento dôvod bol pri zmluve z roku 1996 a pretrval aj u zmluvy z roku 1999 a tak zakladá dôvod absolútnej neplatnosti zmluvy z roku 1999.

25.2. Absolútna neplatnosť právneho úkonu nastáva bez ďalšieho zo zákona, hľadí sa naň, ako keby nebol urobený a táto neplatnosť nemôže byť zhojená dodatočným schválením a nemôže sa konvalidovať ani dodatočným odpadnutím dôvodu neplatnosti. Absolútne neplatný právny úkon nespôsobí právne následky ani v prípade, že na jeho základe už bolo rozhodnuté o vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. V prípade, že je predmetom konania neplatnosť viacerých na seba nadväzujúcich zmlúv, dôvody neplatnosti treba zisťovať u každej z nich samostatne.

26. 1. Vzhľadom k uvedenému súd ďalej posudzoval platnosť kúpnej zmluvy, ktorú uzavreli žalovaní v 4. a 5. rade s žalovanými v 6. a 7. rade dňa 16. 01. 2007, predmetom ktorej boli tie isté nehnuteľnosti.

26.2. Z vykonaného dokazovania vyplýva, že vlastne uzatvorením tejto kúpnej zmluvy došlo k prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam na základe absolútne neplatného právneho úkonu tak, ako to bolo konštatované vyššie.

26.3. V tejto súvislosti súd poukázal na uznesenie Ústavného súdu SR z 10. 02. 2010, sp. zn. I.ÚS 50/2010-11, z ktorého vyplýva, že na základe absolútne neplatného právneho úkonu nemôže dôjsť k platnému prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, a teda nemožno uvažovať o ochrane vlastníckeho práva hoc i dobromyseľného nadobúdateľa. Rovnako tak nie je možné za uvedeného stavu uprednostniť požiadavku právnej istoty a ochrany práv nadobudnutých v dobrej viere pred zásadou, podľa ktorej nikto nemôže na iného previesť viac práv, ako má sám.

27.1. Z dokazovania je nesporné, že pokiaľ nadobúdali na základe uvedenej kúpnej zmluvy žalovaní v 6. a 7. rade ako kupujúci od predávajúcich žalovaných v 4. a 5. rade, ktorí mali nadobudnúť vlastníctvo na základe kúpnej zmluvy, ktorú súd považoval za absolútne neplatnú, a preto žalovaných v 4. a 5. rade nemožno považovať za skutočných vlastníkov a tak nemohlo dôjsť k riadnemu prevodu ich vlastníckeho práva na žalovaných v 6. a 7. rade.

27.2. Žalovaní v 4. a 5. rade nemohli previesť na iného viac práv ako mali sami, keďže neboli nositeľmi práv k predmetným nehnuteľnostiam. Pokiaľ kúpna zmluva, ktorú uzavreli žalovaní v 4. a 5. rade v roku 1999 je absolútne neplatná, nestali sa vlastníkmi nehnuteľností a v prípade ďalšieho prevodu nesvedčí v prospech žalovaných v 6. a 7. rade vlastnícke právo, ktoré by bolo odvodené od vlastníckeho práva žalovancých v 4. a 5. rade.

28. Na základe absolútne neplatného právneho úkonu nemôže dôjsť k platnému prevodu vlastníckeho práva, a to ani od dobromyseľného nadobúdateľa. Vzhľadom k uvedenému dospel súd k záveru, že žaloba žalobcu na určenie absolútnej neplatnosti predmetných právnych úkonov je dôvodná, a preto jej vyhovel a rozhodol tak, ako uviedol vo výrokovej časti rozsudku.

29. Záverom súd uviedol, že o trovách konania rozhodne v súlade s § 151 ods. 3 OSP do 30 dní po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

30.1. Proti tomuto rozsudku podali odvolanie žalovaní v 4. až 7. rade, žiadajúc odvolací súd, aby napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie zmenil tak, že žalobu zamietne a žalobcu zaviazne na náhradu trov konania žalovaným v 4. až 7. rade. Napadnuté rozhodnutie vychádza z nesprávnych skutkových zistení a nesprávneho právneho posúdenia veci a celkovo je nepreskúmateľné. S poukazom na uvedené súd dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam nevyplývajúcim z vykonaného dokazovania.

30.2. Zdôraznili, že dňa 29. 03. 1996 bola uzatvorená kúpna zmluva medzi neb. H. D. a N. D., bytom F., G. XXX/XX ako predávajúcimi a žalovanými v 4. a 5. rade ako kupujúcimi. Predmetom boli nehnuteľnosti nachádzajúce sa v k. ú. F., evidované na LV č. XXXX ako pozemky registra „C“ parc. č. XXXX/X, parc. č. XXXX/X a stavba - rodinný dom so súp. č. 2563 postavený na pozemku s parc. č. XXXX/X. Kúpna cena bola dohodnutá vo výške 1 030 937,- Sk. Žalovaní v 4. a 5. rade vykonali ako kupujúci dňa 22. 03. 1996 (100 000,- Sk), 28. 03. 1996 (100 000,- Sk), 01. 04. 1996 (800 000,- Sk) a 12. 04. 1996 (600 000,- Sk) prevod v prospech predávajúcich, a to celkovo vo výške 1 600 000,- Sk.

31.1. Dňa 13. 06. 1996 bol rozhodnutím Správy katastra Topoľčany návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na podklade kúpnej zmluvy z roku 1996 registrovaný pod č. H., zamietnutý z dôvodu, že účastníci vkladového konania neodstránili nedostatky vytknuté správou

katastra. Vzhľadom k tomu, že nedošlo k vkladu vlastníckeho práva, uzavretá kúpna zmluva v zmysle § 47 ods. 1 OZ nenadobudla účinnosť a teda dodatočne odpadol aj dôvod, na základe ktorého žalovaní v 4. a 5. rade plnili plnenie spočívajúce v úhrade kúpnej ceny. Dňom právoplatnosti rozhodnutia katastra o zamietnutí návrhu na vklad vznikla kupujúcim voči predávajúcim pohľadávka spočívajúca v bezdôvodnom obohatení predávajúcich.

31.2. Zdôraznili, že kupujúci v 4. a 5. rade užívali predmetné nehnuteľnosti od času podpísania kúpnej zmluvy, a teda predávajúci mali voči nim pohľadávku na vydanie bezdôvodného obohatenia za užívanie predmetných nehnuteľností.

32.1. Dňa 14. 05. 1999 bola opätovne medzi tými istými subjektmi uzavretá nová kúpna zmluva s dohodnutou kúpnu cenou 1 030 937,- Sk (kúpna cena vychádza zo znaleckého posudku znalca Ing. B. L. z februára 1995). Zo znenia kúpnej zmluvy vyplýva, že kúpna cena bola vyplatená pred podpísaním kúpnej zmluvy. Vklad tejto kúpnej zmluvy bol Okresným úradom Topoľčany, katastrálny odbor povolený dňa 03. 06. 1999 a týmto dňom žalovaní v 4. a 5. rade nadobudli predmetné nehnuteľnosti do bezpodielového spoluvlastníctva manželov v podiele 1/1. Následne prišlo k započítaniu kúpnej ceny a žalovaným v 4. a 5. rade zostala voči predávajúcim pohľadávka vo výške 569 063,- Sk.

32.2. Poukázali na to, že žalovaní v 4. a 5. rade sa s predávajúcimi pred podpisom kúpnej zmluvy v roku 1999 osobne nestretli a uzavretie a podpisovanie zmlúv pre nich zabezpečoval len ich právny zástupca. Predávajúci predložený návrh akceptovali a podpísali. Nestotožnili sa s tvrdením súdu prvého stupňa, že nedostatok dohody účastníkov v kúpnej zmluve o kúpnej cene zakladá absolútnu neplatnosť právneho úkonu. Ak teda kupujúci zaplatili viac, ako sa s predávajúcimi dohodli, potom uvedené zakladá absolútnu neplatnosť kúpnej zmluvy, pretože ide o neplatný právny úkon, ktorý svojim obsahom odporuje zákonu.

33. Z vykonaného dokazovania neexistuje žiaden dôkaz o rozpore medzi skutočnou kúpnu cenou a cenou uvedenou v kúpnej zmluve z roku 1999, preto je vylúčené uvažovať o rozpore medzi prejavenu a skutočnou vôľou účastníkov kúpnej zmluvy z roku 1999. Prvostupňový súd dospel k záveru, že kúpna cena bola v zmluve z roku 1995 a z roku 1999 uvedená v rozpore so skutočnosťou. Tvrдили, že súd správne konštatoval, že po zamietnutí návrhu na vklad kúpnej zmluvy z roku 1995 vzniklo medzi účastníkmi bezdôvodné obohatenie z právneho dôvodu, ktorý neskôr odpadol, avšak neskôr už konštatoval v rozpore s touto skutočnosťou. Z dokazovania vyplýva, že medzi predávajúcimi a kupujúcimi neexistovala žiadna dohoda ohľadom inej kúpnej ceny ako tej, ktorá bola uvedená v kúpnych zmluvách.

34. Pre posúdenie platnosti kúpnej zmluvy z roku 1999 je irelevantné, ako sa strany kúpnej zmluvy dohodli na zaplatení kúpnej ceny na základe iného právneho úkonu zakladajúceho iný právny vzťah. Skutočnosť, že predávajúci mali voči kupujúcim záväzok z bezdôvodného obohatenia ešte neznamená, že neskôr v roku 1999 bola opäť vyplatená rovnaká kúpna cena. V odôvodnení rozhodnutia súdu absentujú úvahy, ktorými sa súd v danej veci nechal viesť a na základe čoho dospel k záverom, ktoré nevyplývajú z dokazovania.

35.1. Zdôraznili, že rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 1 Cdo/191/2009 nemožno na danú vec aplikovať. Najvyšší súd SR v danej veci posudzoval situáciu, kedy sa účastníci v kúpnej zmluve dohodli na nižšej kúpnej cene ako v skôr uzatvorenej zmluve o budúcej zmluve, avšak NS SR sa zaoberal aj nezhodou vôle a prejavu vôle vo vzťahu k výške kúpnej ceny. NS SR uviedol, že na vznik kúpnej zmluvy treba zhodný prejav vôle zmluvných strán, ktorými sú predmet kúpy a kúpna cena a kúpna zmluva v danej veci tieto podstatné náležitosti obsahuje, pričom obe zmluvné strany potvrdili, že im je obsah zmluvy známy, že s ním súhlasia a túto skutočnosť potvrdili svojimi podpismi.

35.2. Taktiež nenamietali, že by kúpna zmluva z roku 1999 nebola uzavretá slobodne a vážne. NS SR taktiež uviedol, že pohnútkou, ktorá viedla účastníkov k tomu, aby bola kúpna cena nižšia, nemôže viesť k neplatnosti kúpnej zmluvy a každá iná dohoda neuskutočnená v písomnej forme je potom neplatnou dohodou vzhľadom k tej skutočnosti, že kúpna cena o prevode nehnuteľností musí byť uskutočnená v písomnej forme. S poukazom na uvedené skutočnosti, s ktorými sa súd nevysporiadal, považujú rozhodnutie za neodôvodnené.

36.1. Zdôraznili, že z odôvodnenia rozsudku vyplýva, že súd mal za preukázaný naliehavý právny záujem na určení neplatnosti právnych úkonov. V tomto smere vychádzal súd prvého stupňa zo záverov odvolacieho súdu. Krajský súd v Nitre v uznesení zo dňa 30. 03. 2011, č. k. 5Co/300/2009-302 dospel

k právnenému záveru, že ak má právna otázka (platnosť zmluvy), o ktorej má byť rozhodnuté, povahu predbežnej otázky vo vzťahu k existencii práva alebo právneho vzťahu, nie je daný právny záujem na určení tejto predbežnej otázky, ak možno žalovať priamo na určenie existencie práva alebo právneho vzťahu. Následne uviedol, že žalobca má naliehavý právny záujem na určení neplatnosti zmlúv.

36.2. V uznesení zo dňa 30. 10. 2013, č. k. 5Co/124/2012-124 sa odvolací súd zaoberal danosťou naliehavého právneho záujmu len vo vzťahu k premlčaniu právoplatného exekučného titulu žalobcu proti povinnému neb. H. D. s tým, že len formálne odkázal na uznesenie zo dňa 30. 03. 2011, č. k. 5Co/300/2009-302.

37. 1. Žalobca sa pôvodnou žalobou zo dňa 31. 01. 2007 domáhal určenia práva viesť exekúciu na vymoženie jeho pohľadávky voči neb. H. D. zriadením exekučného záložného práva na sporných nehnuteľnostiach. Prvostupňový súd pripustil zmenu návrhu zo dňa 07. 09. 2007 a rozšíril petiu o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy z roku 1999 a kúpnej zmluvy na sporné nehnuteľnosti uzavretej dňa 16. 01. 2007 medzi odporcami v 4. a 5. rade a kupujúcimi odporcami v 6. a 7. rade.

37.2. Prvostupňový súd rozsudkom zo dňa 08. 10. 2009, č. k. 8C/33/2007-247 žalobu žalobcu o určenie práva viesť exekúciu voči neb. H. D. vo výroku III. zamietol. Odvolanie podané nebolo. Dôvodom zamietnutia bola skutočnosť, že pred podaním návrhu na exekúciu oprávnený z exekúcie (žalobca) nepreukázal prechod práv a povinností z povinného na dedičov. Podmienkou je teda prejednanie dedičstva, pretože až potom bude zistené, voči komu je možné viesť exekúciu.

37.3. V predmetnom konaní by po vyslovení neplatnosti napadnutých kúpnych zmlúv došlo k zápisu vlastníckeho práva k sporným nehnuteľnostiam v prospech žalovanej v 1. rade a neb. H. D.. Následne by za účelom pokračovania exekúcie žalobcu bolo nevyhnutné prejednať dedičstvo po neb. H. D.. Je teda zrejmé, že určením neplatnosti napadnutých zmlúv nedôjde k vyriešeniu sporného vzťahu.

38.1. Záver o existencii naliehavého právneho záujmu žalobcu predpokladá posúdenie, či podaná určovacia žaloba je procesne prípustným nástrojom ochrany jeho práva a či spornosť neodstraňuje a len zbytočne vyvoláva konanie, po ktorom bude musieť aj tak nasledovať iné konanie. Rozhodnutie, ktorého sa žalobca domáha nerieši otázku prechodu vlastníckeho práva, celý spor len posúva do roviny, ktorá sama odôvodňuje potrebu vzniku nových osobitných súdnych konaní.

38.2. Vzhľadom k uvedenému teda naliehavý právny záujem na určení neplatnosti kúpnej zmluvy z roku 1999 a kúpnej zmluvy z roku 2007 nie je daný. Postavenie žalobcu po prípadnom zápise vlastníckeho práva neb. H. D. a žalovanej v 1. rade k sporným nehnuteľnostiam bude naďalej neisté, jeho situácia sa nijako nezlepší a žalobca bude musieť preukázať prechod povinností z exekučného titulu na dedičov.

38.3. Súd konštatoval, že ak je kúpna zmluva z roku 1999 absolútne neplatná, potom sa žalovaní v 4. a 5. rade nestali vlastníckymi sporných nehnuteľností a v prípade ďalšieho prevodu nesvedčí vlastnícke právo ani v prospech žalovaných v 6. a 7. rade, ktoré je odvodené od žalovaných v 4. a 5. rade. V zmysle odôvodnenia napadnutého rozsudku nemôže prísť k prevodu vlastníckeho práva a to ani dobromyseľne. Súd tento svoj záver neodôvodnil, a to aj napriek tomu, že sa odklonil od rozhodovacej praxe súdov.

38.4. V tomto smere bol na pojednávaní predložená nález Ústavného súdu ČR sp. zn. I. ÚS 2219/2012 a uznesenie NS SR sp. zn. 6Cdo/71/2011. Prvostupňový súd sa prelomením zásady, že na nikoho nemožno previesť viac práv, než sám má, a to zásadou právnej istoty a dobromyseľnosti nadobúdateľov nezaoberal. V zmysle uvedených rozhodnutí ochrana dobromyseľného nadobúdateľa musí požívať totožnú ústavnú ochranu ako vlastnícke právo pôvodného vlastníka, pretože vychádza zo základných princípov právnej istoty v súvislosti s dôverou v akty verejnej moci. Poukázali na výpoveď žalovanej v 6. rade na pojednávaní dňa 19. 11. 2008, ktorá uviedla, že kúpnu cenu za sporné nehnuteľnosti na základe kúpnej zmluvy z roku 2007 spolu s žalovaným v 7. rade riadne zaplatili. Potvrdila, že nemala vedomosť o konkrétnych problémoch súvisiacich s prevodom vlastníckeho práva z predávajúcich na odporcov v 4. a 5. rade. S uvedeným súhlasil aj žalovaní v 7. rade.

38.4. Z dokazovania žiadnym spôsobom nevyplýva, že by žalovaní v 6. a 7. rade neboli pri nadobúdaní sporných nehnuteľností dobromyseľní. Konali v dobrej viere a na základe dvoch konštitutívnych aktov štátov, a to rozhodnutia, na základe ktorého boli do katastra nehnuteľnosti zapísaní ako vlastníci

žalovaní v 4. a 5. rade a rozhodnutia o povolení vkladu v prospech nich samých. Záverom zdôraznil, že rozhodnutie vykazuje vady v zmysle § 205 ods. 2 písm. d/, b/ a f/ OSP.

39. Proti rozsudku prvostupňového súdu podali v zákonnej lehote odvolanie aj žalovaní v 1. až 3. rade, žiadajúc odvolací súd, aby napadnutý rozsudok zrušil a žalobu zamietol. Uviedli, že rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci, nesprávnych skutkových zistení a je nepreskúmateľné. Nestotožnili sa s tvrdením súdu o absolútnej neplatnosti kúpnej zmluvy v dôsledku určenia kúpnej ceny inej ako v skutočnosti. Na také právne posúdenia nie je daný základ v zisteniach vplývajúcich z dokazovania vykonaného v tomto konaní ani zo zákona.

40.1. Kúpna zmluva uzavretá v roku 1996 obsahovala kúpnu cenu vo výške 1 600 000,- Sk, táto kúpna zmluva však nikdy nenadobudla vecno-právne účinky a katastrálny úrad nevydal rozhodnutie o povolení vlastníckeho práva k predmetu kúpy v prospech kupujúcich (žalovaných v 4. a 5. rade). Taktiež uviedli, že žalovaní v 4. a 5. rade skutočne zaplatili predávajúcim kúpnu cenu 1 600 000,- Sk, v dôsledku čoho im vznikol nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia. Následne prišlo v roku 1999 k uzavretiu novej kúpnej zmluvy medzi tými istými účastníkmi s kúpnu cenou vo výške 1 030 937,- Sk, žiadne iné dojednania zmluvných strán ohľadom kúpnej zmluvy neboli. Ak teda súd prvého stupňa dospel k právnomu posúdeniu, že skúmaný právny úkon (dohoda o kúpnej cene podľa kúpnej zmluvy II) je neplatný pre rozpor so zákonom, pričom tento rozpor so zákonom má spočívať v rozpore v prejavenej vôli, poukázali na to, že rozpor v prejavenej vôli nebol preukázaný a na to, že z odôvodnenia rozsudku vôbec nie je zrejmé, akým zákonným ustanovením o kúpnej cene obsiahnutá v Kúpnej zmluve II, je v rozpore. Vzhľadom k uvedenému považovali rozhodnutie za nepreskúmateľné. Teoreticky by prichádzal do úvahy rozpor s § 37 ods. 1 OZ, avšak ten nebol v konaní preukázaný, pretože pri podpise kúpnej zmluvy strany konali slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne.

40.2. Podľa žalovaných 1. až 3. rade nie je vôbec zrejmé, aký rozpor v prejavenej vôli oproti vôli skutočnej sa vyskytoval ohľadom dohody o výške kúpnej ceny v Kúpnej zmluve I a potom pretrval aj u Kúpnej zmluvy II. ; nedostatok riadneho odôvodnenia vzhľadli aj v tom, že súd nijako nereagoval na relevantnú právnu argumentáciu žalovaných odkazujúcu na judikatúru označenú právnymi zástupcami žalovaných na pojednávaní dňa 17. 09. 2014, ktorá obsahuje relevantné právne vety vo vzťahu k predmetu konania, t. j. k rozdielu v dohodách účastníkov kúpnej zmluvy o výške kúpnej ceny pred jej uzavretím a v čase uzavretia kúpnej zmluvy. Záverom uviedli, že v konaní neboli preukázané žiadne skutočnosti, ktoré by spôsobili neplatnosť kúpnej zmluvy II, v dôsledku rozporu so zákonom. Túto skutočnosť už riešil ex offio aj katastrálny úrad v konaní o povolení vkladu vlastníckeho práva v prospech kupujúcich a žiaden rozpor nezistil. Vzhľadom k tomu, že kúpna zmluva II bola uzavretá riadne a platne, platné sú aj následné dispozitívne právne úkony žalovaných v 4. a 5. rade vo vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam.

41.1. Žalovaní v 4. až 7. rade sa písomne vyjadrili aj k odvolaniu žalovaných v 1. až 3./ rade a konštatovali, že sa s ich argumentáciou uvedenou v podanom odvolaní stotožňujú, najmä v otázke nesprávneho právneho posúdenia veci a nepreskúmateľnosti rozhodnutia súdu prvého stupňa. Rovnako tak ani žalovaní v 1. až 3. rade nevidia žiaden rozpor v prejavenej vôli a v skutočnej vôli, a to pokiaľ ide o výšku kúpnej ceny, či inú časť kúpnej zmluvy, uzatvorenej medzi nimi dňa 14. 05. 1999. Opak, teda rozpor skutočnej a prejavenej vôle, preukázaný v súdnom konaní nebol, nesvedčí mu teda žiaden z dôkazov a právny názor súdu nie je založený na objektívnej pravde a vykonanom dokazovaní.

41.2. Súd na zistený skutkový stav nesprávne aplikoval právne predpisy, keď od seba striktné neoddeľoval a neodlišoval dva právne úkony, t. j. kúpnu zmluvu zo dňa 29. 03. 1996 a kúpnu zmluvu zo dňa 14. 05. 1999 a ich právne následky. Navyše, ak by pripustili, že bol právny názor súdu ohľadom neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 14. 05. 1999 správny, v rozsudku nebol riadne odôvodnený. Stručné odôvodnenie, že neplatnosť kúpnej zmluvy zo dňa 29. 03. 1996 by mala byť prenesená aj na kúpnu zmluvu zo dňa 14. 05. 2009 nepredstavuje dostatočný dôvod, na ktorom by mohlo byť rozhodnutie založené. S poukazom na uvedené, ako aj na skutočnosť, že sa súd nevysporiadal so zásadnou právnou argumentáciou žalovaných v 1. až 3. rade, ako aj žalovaných v 4. až 7. rade, je nutné rozhodnutie považovať za arbitrárne.

42. Krajský súd v Nitre ako súd odvolací (§ 10 ods.1 OSP), po zistení, že odvolania boli podané oprávnenými osobami- žalovanými v 1./ až 3./ rade a žalovanými v 4./ až 7. rade - účastníkmi konania včas (§ 201 a § 204 OSP) proti rozhodnutiu, proti ktorému je odvolanie prípustné (§ 201

OSP), po skonštatovaní, že odvolania majú zákonom predpísané náležitosti (§ 205 ods. 1 OSP) a že odvolatelia v odvolaní použili zákonom prípustné odvolacie dôvody (§ 205 ods. 2 písm. a), c) a f) OSP), preskúmal napadnuté rozhodnutie v medziach daných rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 212 ods. 1 OSP), postupom bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 214 ods. 2), keď deň vyhlásenia rozsudku bol zverejnený na úradnej tabuli súdu najmenej päť dní pred jeho vyhlásením (§ 156 ods. 3 v spojení s § 211 ods. 2 OSP) a v elektronickej podobe na webovej stránke súdu v ten istý deň ako bol vyvesený na úradnej tabuli (§ 21 ods. 2 vyhl. č. 543/2005 Z.z.) a dospel k záveru, že odvolania žalovaných v 1./ až 7./ rade sú dôvodné, preto napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa podľa § 220 OSP zmenil a návrh navrhovateľa ako nedôvodný zamietol.

43. Odvolania žalovaných v 1. až 7. rade boli podané do 30. júna 2016. Podľa prechodného ustanovenia § 470 ods. 1 Civilného sporového poriadku (CSP), ktorý nadobudol účinnosť 1. júla 2016, ak nie je ustanovené inak, platí tento zákon aj na konania začaté pred dňom nadobudnutia jeho účinnosti. Podľa § 470 ods. 2 veta prvá CSP právne účinky úkonov, ktoré v konaní nastali pred dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona, zostávajú zachované.

44. Podľa § 220 OSP odvolací súd rozhodnutie súdu prvého stupňa zmení, ak nie sú splnené podmienky na jeho potvrdenie (§ 219), ani na jeho zrušenie (§ 221 ods. 1).

Podľa § 388 CSP odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie zmení, ak nie sú splnené podmienky na jeho potvrdenie, ani na jeho zrušenie.

45. Právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a aplikuje konkrétnu právnu normu na zistený skutkový stav. Nesprávne právne posúdenie je chybnou aplikáciou práva na zistený skutkový stav; dochádza k nej vtedy, ak súd nepoužil správny právny predpis alebo síce aplikoval správny právny predpis, ale ho nesprávne interpretoval, alebo ak zo správnych skutkových záverov vyvodil nesprávne právne závery.

46.1. Rozhodnutie súdu ako orgánu verejnej moci nemusí byť totožné s očakávaniami a predstavami účastníka konania, ale z hľadiska odôvodnenia musí spĺňať parametre (limity) zákonného rozhodnutia (§ 157 ods. 2 OSP), pričom účastníkovi konania musí dať odpoveď na podstatné (zásadné) otázky a námietky spochybňujúce závery namietaného rozhodnutia v závažných a samotné rozhodnutie ovplyvňujúcich súvislostiach. Právo (účastníka) a povinnosť (súdu) na náležité odôvodnenie súdneho rozhodnutia vyplýva z potreby transparentnosti služby spravodlivosti, ktorá je esenciálnou náležitosťou každého jurisdikčného aktu (rozhodnutia) (Uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 1 Cdo 4/2009 zo dňa 29. júna 2010).

46.2. Všeobecný súd nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené účastníkom konania, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzali do všetkých detailov sporu uvádzaných účastníkmi konania. Preto odôvodnenie rozhodnutia všeobecného súdu (prvostupňového, ale aj odvolacieho), ktoré stručne a jasne objasní skutkový a právny základ rozhodnutia, postačuje na záver o tom, že z tohto aspektu je plne realizované základné právo účastníka na spravodlivý proces (Uznesenie Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. IV.ÚS 115/03 z 3. júla 2003).

47.1. Preskúmaním spisového materiálu odvolací súd zistil, že žalobca sa pôvodne podaným návrhom domáhal určenia, že má voči žalovaným v 1. až 5. rade právo viesť exekúciu na vymoženie jeho pohľadávky, ktorú má voči neb. H. D., zomr. XX. XX. XXXX, vo výške 280 000,- Sk s príslušenstvom, a to na základe exekučného titulu, ktorým je rozsudok Okresného súdu Topoľčany č. k. 4C/212/1995 zo dňa 24. 11. 1997. Žalobca sa taktiež domáhal vyslovenia neúčinnosti kúpnej zmluvy z roku 1999 uzavretej medzi žalovanou v 1. rade a neb. H. D. ako predávajúcimi a žalovanými v 4. a 5. rade voči nemu. Žaloba bola rozhodnutím Okresného súdu Topoľčany v konaní vedenom pod sp. zn. 7C/136/1999 zamietnutá z dôvodu absolútnej neplatnosti kúpnej zmluvy.

47.2. Žalobca následne podal návrh na vstup žalovaných v 6. a 7. rade a zároveň rozšíril žalobu o určenie, že kúpna zmluva uzavretá medzi predávajúcimi a žalovanými v 4. a 5. rade je absolútne neplatná. Rozšíreným žalobným návrhom sa taktiež domáhal určenia neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalovanými v 4. a 5. rade ako predávajúcimi a žalovanými v 6. a 7. rade ako

kupujúcimi. Svoj naliehavý právny záujem pri určovacej žalobe odôvodňoval neistotou svojho postavenia pri vymáhaní pohľadávky od neb. H. D. voči žalovaným. Určením neplatnosti kúpnych zmlúv by sa zmenilo postavenie veriteľa vo vzťahu k nebohému dlžníkovi, ktorý by nebol považovaný za nemajetného v čase smrti.

47.3. Okresný súd Topoľčany vo veci rozhodol rozsudkom č. k. 8C/33/2007-247, ktorým rozhodol, že kúpna zmluva zo dňa 14. 05. 1999 uzavretá medzi žalovanou v 1. rade a neb. H. D. ako predávajúcimi a žalovanými v 4. a 5. rade ako kupujúcimi je v bode I. absolútne neplatná. Zároveň rozhodol, že kúpna zmluva zo dňa 16. 01. 2007 uzavretá medzi žalovanými v 4. a 5. rade ako predávajúcimi a žalovanými v 6. a 7. rade ako kupujúcimi je absolútne neplatná. V časti návrhu na určenie, že žalobca je oprávnený viesť voči žalovaným v 1. až 3. rade exekúciu zamietol.

48. V dôsledku podaného odvolania vo veci rozhodoval odvolací súd, ktorý uznesením č. k. 5Co/300/2009-302 z 30. 03. 2011 zrušil výrok o určení neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej v roku 1999, ako aj kúpnej zmluvy uzavretej v roku 2007 a v časti trov konania, pričom svoje rozhodnutie odôvodnil tým, že súd prevzal záver z iného konania, pričom išlo len o riešenie predbežnej otázky. Súd sa však v predmetnom konaní s uvedeným vôbec nevysporiadal. Následne vo veci rozhodoval súd prvého stupňa, pridržiavajúc sa pritom právneho názoru odvolacieho súdu tak, že vo veci rozhodoval rozsudkom č. k. 8C/33/2007-366, ktorým zamietol žalobu na určenie neplatnosti kúpnych zmlúv. Opätovne vo veci v dôsledku podaného odvolania žalobcu rozhodoval odvolací súd, ktorý uznesením č. k. 5Co/124/2012-412 zo dňa 30. 10. 2012 vyššie uvedený rozsudok zrušil a vec vrátil súdu prvého stupňa na ďalšie konanie. Uviedol, že súd prvého stupňa nesprávne vyhodnotil právny záujem žalobcu, keď uviedol, že jeho nárok je už premlčaný. Súd sa v konaní o určení neplatnosti právneho úkonu nemôže zaoberať premlčaním, pričom danosť naliehavého právneho záujmu žalobcu vyplýva už z rozhodnutia odvolacieho súdu č. k. 5Co/300/2009-302. V ďalšom konaní sa má teda súd prvého stupňa zaoberať len neplatnosťou kúpnych zmlúv. Následne vo veci rozhodoval súd prvého stupňa napadnutým rozsudkom, ktorým určil, že obe kúpne zmluvy sú absolútne neplatné.

49. Podľa § 34 Občianskeho zákonníka, právny úkon je prejav vôle smerujúci najmä k vzniku, zmene alebo zániku tých práv alebo povinností, ktoré právne predpisy s takýmto prejavom spájajú.

Podľa § 35 ods. 1 Občianskeho zákonníka, prejav vôle sa môže urobiť konaním alebo opomenutím; môže sa stať výslovne alebo iným spôsobom nevzbudzujúcim pochybnosti o tom, čo chcel účastník prejsť.

Podľa § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka, právne úkony vyjadrené slovami treba vykladať nielen podľa ich jazykového vyjadrenia, ale najmä tiež podľa vôle toho, kto právny úkon urobil, ak táto vôľa nie je v rozpore s jazykovým prejavom.

Podľa § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka, právne úkony vyjadrené inak než slovami sa vykladajú podľa toho, čo spôsob ich vyjadrenia obvykle znamená. Pritom sa prihliada na vôľu toho, kto právny úkon urobil, a chráni sa dobromyseľnosť toho, komu bol právny úkon určený.

Podľa § 36 ods. 1 Občianskeho zákonníka, vznik, zmenu alebo zánik práva či povinnosti možno viazať na splnenie podmienky. Na nemožnú podmienku, na ktorú je zánik práva alebo povinnosti viazaný, sa neprihliada.

Podmienka je odkladacia, ak od jej splnenia závisí, či právne následky úkonu nastanú. Podmienka je rozvázovacia, ak od jej splnenia závisí, či následky, ktoré už nastali, pominú (ods. 2).

Ak účastník, ktorému je nesplnenie podmienky na prospech, jej splnenie zámerne zmaří, stane sa právny úkon nepodmieneným (ods. 3).

Na splnenie podmienky sa neprihliada, ak jej splnenie spôsobí zámerne účastník, ktorý nemal právo tak urobiť a ktorému je jej splnenie na prospech (ods. 4).

Ak z právneho úkonu alebo z jeho povahy nevyplýva niečo iné, predpokladá sa, že podmienka je odkladacia (ods. 5).

50.1. Právny úkon je prejav vôle, ktorý môže byť urobený výslovne, t. j. slovným vyjadrením (ústne, písomne, technickým záznamom atď.) alebo konaním alebo opomenutím (za opomenutie sa považuje neuskutočnenie určitej činnosti, ktorá mala byť uskutočnená), alebo iným spôsobom, najčastejšie tzv. konkludentným konaním.

50.2. Právne úkony plnia v súkromnom práve funkciu právneho dôvodu pre vznik, zmenu alebo zánik právneho vzťahu. Právny úkon (ako subjektívna právna skutočnosť) smeruje najmä ku vzniku, zmene alebo zániku práv alebo povinností, ktoré právne predpisy s takýmto prejavom spájajú. Pojem právneho úkonu má podľa zákona tieto zložky: a) ak má ísť o právny úkon, musí tu byť prejav vôle; b) náležitosťou prejavu vôle je to, aby naň boli viazané právne následky, ktorými sú vznik, zmena alebo zánik práv či povinností; c) prejav vôle musí byť dovolený (uznaný) právnym poriadkom („právnymi predpismi“); d) právne predpisy musia s prejavom vôle skutočne spájať zamýšľané právne následky.

51. Základným pojmovým prvkom právneho úkonu je prejav vôle, ktorý smeruje ku vzniku, zmene alebo zániku práv či povinností. Vôľa a jej prejav navonok predstavujú konštitutívny základ každého právneho úkonu. Vôľa je javom psychického vnútra človeka, a preto sama osebe nie je navonok zrejmá. Môže mať význam len vtedy, ak je vyjadrená navonok (objektivizovaná) prostredníctvom jej prejavu tak, aby bola spoznatelná iným subjektom, t. j. spravidla tými fyzickými a právnickými osobami, ktorým je adresovaná. Podľa vyjadrovacích prostriedkov - ako z vyššie uvedeného vyplýva - je okrem výslovného prejavu (včítane prejavu písomného) právom aprobovaný i prejav urobený mlčky (konkludentne), t. j. akýkoľvek nevýslovný prejav, ktorý s prihliadnutím na všetky okolnosti prípadu vylučuje pochybnosti o tom, ako je vôľa týmto spôsobom prejavovaná. Bez vonkajšieho prejavu vôle konajúceho subjektu niet právneho úkonu, právny úkon jednoducho neexistuje (non negotium) a podľa zákona je neexistujúci právny úkon absolútne neplatný. Teda niet právneho úkonu, ak chýba vôľa. Právnym úkonom nemôže byť ani vôľa, ktorá sa dosiaľ neprejavila, napr. len úmysel k nejakému konaniu (pohnútku) a pod. Právnym úkonom nie je ani konanie, ktoré sa nezakladá na vôli, napr. konanie v duševnej poruche.

52. U právneho úkonu urobeného v písomnej forme je právne významná iba vôľa účastníkov vyjadrená v písomnom texte; zábery účastníkov, ktoré neboli vyjadrené v písomnom texte alebo ktoré sú odlišné od zámerov zachytených v listine o právnom úkone, sú právne bezvýznamné (Ro NS ČR zo 16. 11. 2005, sp. zn. 22 Cdo 1027/2005).

53.1. Odvolací súd uvádza, že v prípade, ak právny úkon neobsahuje všetky zákonom predpísané zložky, môže ísť o neplatný právny úkon, pričom rozlišujeme neplatnosť počiatočnú a následnú, úplnú a čiastočnú a odstrániteľnú a neodstrániteľnú. Základným predpokladom platnosti právneho úkonu je danosť vôle a bezvadnosť. Danosť vôle musí byť pri každom právnom úkone zistiteľná, a to nielen konajúcimi, ale i tretími osobami v prípade sporu i súdom. Vôľa musí okrem toho zodpovedať kvalitatívnym požiadavkám uvedeným v § 37 ods. 1 OZ. Ak teda vôľa nie je daná, nemožno potom hovoriť vôbec o právnom úkone. V niektorých prípadoch je vôľa síce daná, ale v pomere s jej prejavom trpí nedostatkami vplývajúcimi na platnosť právneho úkonu. V prípade, ak vznikne rozpor medzi vôľou a jej prejavom, je nevyhnutné posúdiť, či právny úkon môže vyvolať právne následky chcené konajúcimi alebo či nejde o neplatný právny úkon. Rozpor medzi vôľou a prejavom môže byť vedomý alebo nevedomý.

53.2. Ďalším pojmovým znakom právneho úkonu je to, aby prejavovaná vôľa smerovala k vzniku, zmene alebo zániku práv a povinností. Zákon nepredpisuje osobitné náležitosti prejavu, kladie však požiadavku, aby bol prejav vôle zrozumiteľný, aby s ním mohli byť spojené právne následky zamýšľané konajúcou osobou. Ak nie je prejav vôle jasný a zrozumiteľný, je potrebné obsah prejavu vôle zistiť výkladom - interpretačnými pravidlami v zmysle § 35 ods. 2 OZ. Výklad právneho úkonu je potrebné urobiť, ak je obsah právneho úkonu sporný, či pochybný a domáha sa ho niektorý z jeho účastníkov. Účelom výkladu však nie je formalistický výklad právneho úkonu, ale zistenie skutočnej vôle jeho účastníkov, ak táto vôľa nie je zjavná z obsahu právneho úkonu. V tomto smere je však potrebné chrániť dobrú vieru druhého účastníka, voči ktorému právny úkon smeroval.

53.3. Prejav vôle možno urobiť aktívnou činnosťou (komisívny úkon) alebo nečinnosťou (omisívny úkon). Prejav vôle možno urobiť zásadne akýmkoľvek spôsobom, ktorý vôľu konajúceho robí poznateľnou pre iné osoby.

53.4. Právne následky právneho úkonu sú zvyčajne chceným následkom prejavu vôle, pričom tieto následky spočívajú vo vzniku alebo v zmene, alebo v zániku práv a povinností. Táto požiadavka neznamena, že prejav musí obsahovať všetky právne následky úkonu, napr. všetky právne následky, ktoré sa na kúpnu zmluvu viažu z vôle strán aj zo zákona. Postačí, že sa vôľa konajúceho týka podstatných častí zmluvy. Napr. na vznik kúpnej zmluvy postačí, že vôľa strán zahŕňa určenie predmetu kúpy a kúpnej ceny, a tým implicitne následok prevodu veci na kupujúceho a sumy kúpnej ceny na predávajúceho. Iné následky nastanú na základe ustanovení zákona, a to nevyhnutne vtedy, ak sú ustanovené kogentnými normami, podľa vôle strán vtedy, ak sú ustanovené dispozitívnymi normami a ak ich strany nevyhlásili.

53.5. Ustanovenie § 35 ods. 2 OZ predpokladá, že z obsahu právneho úkonu môže vzniknúť pochybnosť a pre takýto prípad formuluje výkladové pravidlá ukládajúce súdu, aby tieto pochybnosti odstránil výkladom založeným na tom, že popri jazykovom vyjadrení právneho úkonu vyjadreného slovne podrobí skúmaniu i vôľu konajúcich osôb. Súdy najčastejšie vykladajú obsah právneho úkonu v konaní, v ktorom sa dotknutá strana domáha neplatnosti právneho úkonu. Uvedené ustanovenie sa týka najmä výkladu písomných právnych úkonov.

53.6. O právnom úkone možno hovoriť len vtedy, ak je prejav vôle uznaný (aprobovaný) právnym poriadkom. Prejav vôle konajúceho je základom právneho úkonu len vtedy, ak ho objektívne právo uznáva. Právny úkon musí byť teda v súlade so zmyslom a účelom zákona (§ 39 OZ). V opačnom prípade by išlo o nedovolený právny úkon (*turpis causa*).

53.7. Právne predpisy musia s prejavom vôle skutočne spájať zamýšľané právne následky, teda musí ísť o prejav vôle, ktorý sa objektívne urobil v súlade s právnym poriadkom. Právne úkony sú teda konania, ktoré právo aprobuje. Naproti tomu pri protiprávných úkonoch nastávajú následky zodpovedajúce vôli vyjadrenej v objektívnom práve a nastanú preto, lebo zodpovedajú tejto vôli; aj v prípade, že si ich prípadne želá aj sám delikvent, nenastanú preto, lebo on ich chce, ale bez ohľadu na jeho vôľu preto, lebo ich ustanovuje zákon.

53.8. Ak určité konanie nemá pojmové znaky právneho úkonu, nejde vôbec o právny úkon a nevznikajú tu vôbec žiadne právne následky (tzv. *non negotium*). Aby právny úkon mal žiadané právne následky, musí byť platný. Neplatnosť právneho úkonu môže nastať len z dôvodov, ktoré uvádza zákon. Je to buď pre vady vôle alebo jej prejavu (§ 37 OZ <. pre nespôsobilosť účastníka na právny úkon (§ 38 OZ <T., pre rozpor so zákonom alebo dobrými mravmi (§ 39 OZ <T. alebo pre nedostatok formy (§ 40 OZ <. 53.9. Obsahom právneho úkonu je teda najmä obsah prejavu vôle. Obsahové zložky právnych úkonov možno rozlišovať podľa toho, s akou pravidelnosťou sa v právnych úkonoch vyskytujú. Všetky právne úkony k svojej platnosti vyžadujú podstatné zložky, t. j. také, bez ktorých by nešlo o právny úkon (*essentialia negotii*). Napr. podstatnou zložkou kúpnej zmluvy je podľa zákona dohoda o predmete a cene. Účastníci právneho úkonu môžu podstatné zložky stanoviť subjektívne. Právny úkon okrem toho obsahuje aj pravidelné zložky (*naturalia negotii*), ktoré sa pravidelne vyskytujú pri každom právnom úkone. V prípade právnych úkonov sa z času na čas vyskytujú náhodné zložky (*accidentalia negotii*). Náhodnou zložkou právneho úkonu sú najmä podmienky (§ 36 OZ). Pravidelné a náhodné zložky právneho úkonu sú nepodstatnými zložkami právneho úkonu. Ich absencia nebráni tomu, aby išlo o platný právny úkon.

54. Typickými dvojstrannými právnymi úkonmi sú zmluvy. Tie spočívajú na vzájomne a obsahovo zhodných prejavoch vôle dvoch strán. Tieto právne úkony občiansky zákonník nazýva tiež dohodami a dohovormi. Odvolací súd uvádza, že súd musí zmluvu vykladať v súlade so spoločným úmyslom strán, a to aj vtedy, ak sa tento úmysel odlišoval od doslovného významu slov použitých v zmluve. Ak sa zistí, že jedna strana mala v úmysle uzavrieť zmluvu s určitým obsahom a druhá strana v čase uzavretia zmluvy o tomto úmysle prvej strany uzavrieť nevedieť, zmluva sa má vykladať v zmysle, ako ju chcela uzavrieť prvá strana. Vždy sa však pri posudzovaní a výklade zmluvy, resp. prejavu vôle berie ohľad na okolnosti, ktorými súd okolnosti, za ktorých bola zmluva uzavretá vrátane predbežných dohôd, správanie sa strán a to aj po uzavretí zmluvy, povaha a účel zmluvy, spôsob, akým strany už vykladali iné obdobné ustanovenia a prax, ktorú pri tom zaviedli, význam, ktorý sa pojmom a výrazom obvykle prikladá, zvyklosti, poctivosť a dobrá viera.

55. V súvislosti s výkladom jednotlivých ustanovení zmluvy platí v zásade pravidlo prednosti platnosti zmluvy pred jej neplatnosťou. Z toho vyplýva, že v prípade pochybností ohľadom platnosti, či neplatnosti

zmluvného ustanovenia treba dať prednosť výkladu, že dotknuté ustanovenie je platné (ÚS SR z 01. 01. 2009, sp. zn. I. ÚS 242/2007), a teda neplatnosti zmluvy má byť skôr výnimkou, nie pravidlom.

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

Právny úkon, ktorého predmetom je plnenie nemožné, je neplatný (ods. 2).

Právny úkon nie je neplatný pre chyby v písaní a počítaní, ak je jeho význam nepochybný (ods. 3).

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

56.1. V tomto ustanovení sú obsiahnuté niektoré náležitosti právneho úkonu, ktoré determinujú platnosť prejavu vôle smerujúceho k vzniku, zmene alebo zániku (zrušeniu) práv alebo povinností, ktoré právne predpisy s takým prejavom spájajú. Platný právny úkon podľa § 37 predpokladá, že k prejavu vôle došlo slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, s možným predmetom plnenia. Inak je právny úkon neplatný.

56.2. Sloboda a vážnosť sú základné náležitosti vôle. Sloboda vôle vychádza z podmienok utvárania vôle konajúceho subjektu. Ak tieto podmienky nepôsobia rušivo, násilne na mechanizmus vzniku vôle, neobmedzujú konajúceho vo výbere primeraných možností na prejavenie vôle, možno konštatovať, že vôľa je slobodná. Treba však zdôrazniť, že pri analýze slobody vôle sa v podstate skúma sloboda prejavu vôle. Vôľa bez jej prejavu nie je totiž poznateľná a ak bol prejav urobený neslobodne, možno usúdiť aj na neslobodu vôle.

56.3. Vážnosť vôle súvisí s tým, že sa zdanlivo prejavuje vôľa, ktorá v skutočnosti neexistuje, resp. síce existuje, avšak v inej kvalite, než to ukazuje jej prejav. K takýmto prejavom vôle patria úkony urobené s vnútornou výhradou, simulované právne úkony, úkony urobené pri vyučovaní, pri hre, úkony spojené s recesiou a pod. Aj keď posudzovanie vážnosti vôle nespôsobuje v praxi osobitné ťažkosti, treba zdôrazniť, že adresát nevážneho právneho úkonu sa musí - ak nemohol ani predpokladať nedostatok vážnosti právneho úkonu - chrániť pred dôsledkami toho, že takému prejavu vôle pripisoval dôsledky, ktoré sa inak spájajú s platným právnym úkonom. Vo vzťahu k nemu je teda právny úkon v celom rozsahu platný. V takomto hraničnom prípade dôkazné bremeno, pokiaľ ide o nevážnosť vôle, zaťažuje toho, kto konal bez atribútu vážnosti. Dôkazná povinnosť a dôkazné bremeno sa týkajú skutkovej okolnosti vzťahujúcej sa na to, že adresát nevážneho úkonu aspoň mohol pochopiť (aj keď nepochopil), že chýba vážnosť ako základná náležitosť vôle.

56.4. Právny úkon sa musí urobiť zrozumiteľne a vážne. Tieto náležitosti prejavu sa musia skúmať so zreteľom na právny význam, ktorý sa prikladá zrozumiteľnosti a určitosti, s prihliadnutím na to, že zrozumiteľnosť a určitosť súvisí so schopnosťou zrozumiteľne najmä písať a určitým spôsobom používať vyjadrovacie prostriedky. Zrozumiteľnosť právneho úkonu značí, že jeho adresát (adresáti) je objektívne schopný pochopiť výrazové prostriedky použité na vyjadrenie právneho úkonu, prípadne aj pomocou prekladu (porúčiteľ urobí závet v maďarskom jazyku) alebo prevodu do spisovného (prirodzeného) jazyka. Na ujmu zrozumiteľnosti teda nie je to, že adresát nerozumie niektorým výrazom použitým pri prejave (napríklad z toho dôvodu, že nemá potrebné vzdelanie). Stačí, že takýto prejav je vo všeobecnosti zrozumiteľný a adresátovi je význam použitých výrazových prostriedkov objasnený (objasniteľný) alebo vysvetlený (vysvetliteľný) primerane povahe právneho úkonu (relatívna povaha zrozumiteľnosti). Iný prístup k zrozumiteľnosti právneho úkonu by mohol vyvolať značnú právnu neistotu, ak by konajúci musel vždy dbať na to, aby adresát v úplnosti pochopil všetky slová uvedené v prejave.

56.5. Právny úkon je určitý len vtedy, keď nie je vnútorne rozporný jeho obsah alebo keď prípadný rozpor možno odstrániť výkladom (výklad však nemôže dopĺňať právny úkon) alebo použitím dispozitívnych ustanovení zákona namiesto neurčitých častí prejavu vôle. Typicky neurčitým prejavom vôle je, ak sa v zmluve uvádza, že sa uzaviera na neurčitú dobu a v tej istej zmluve sa jej trvanie dohodne do určitého dátumu. Dôsledky zmluvy uzavretej na neurčitú dobu sú totiž úplne iné, než dôsledky zmluvy uzavretej na určitú dobu. Zrozumiteľnosť prejavu však sama osebe neznamená aj určitosť právneho úkonu.

56.6. Možnosť predmetu plnenia je vyjadrením možnosti predmetu právneho úkonu. Možnosť plnenia sa posudzuje zásadne objektívne a skúma sa k okamihu urobenia právneho úkonu (počiatočná nemožnosť

plnenia). Neskoršia nemožnosť plnenia má iné právne dôsledky než neplatnosť (zánik práv a povinností v zmysle § 575).

56.7. Ak právny úkon nie je urobený slobodne, vážne, určite, zrozumiteľne a s možným predmetom plnenia, je absolútne neplatný. Pre absolútnu neplatnosť právneho úkonu je charakteristické, že pôsobí *ex tunc*, t. j. od začiatku, nastáva priamo zo zákona a aj keď sa jej môže dovoľávať každý, kto má na tom právny záujem, nie je potrebné, aby táto neplatnosť bola deklarovaná súdnym alebo iným rozhodnutím orgánu právnej ochrany, určenie absolútnej neplatnosti právneho úkonu v súdnom konaní predpokladá naliehavý právny záujem na takomto určení, inak súd takejto žalobe nemôže vyhovieť, sa na ňu prihliada aj bez námietky, t. j. z úradnej povinnosti (*ex offio*), ju nemožno žiadnym spôsobom napraviť (konvalidácia alebo ratihabícia), čo vyplýva z toho, že nemožno naprávať úkon, ktorý neexistuje, a nadväzne na to, z rovnakého dôvodu - nemožno od takeého právneho úkonu (zmluvy) odstúpiť, nie je časovo obmedzená, aj keď určitou výnimkou je, ak sú splnené ostatné zákonné predpoklady, inštitút vydržania, kde aj absolútne neplatný právny úkon môže byť *iusta causa possessionis* a zakladá nároky z bezdôvodného obohatenia (§ 451 a nasl.).

56.8. Právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom nie je dovolený. Nedovolenosť je teda daná, ak obsah alebo účel právneho úkonu odporuje zákonu, obsah alebo účel právneho úkonu obchádza zákon alebo sa právny úkon prieči dobrým mravom.

56.9. Obsahom právneho úkonu sú jeho podstatné, náhodné alebo vedľajšie zložky. Z týchto zložiek môže odporovať zákonu ktorákolvek, avšak normatívny dôsledok uvedený v § 39 vyvoláva iba rozpor podstatných zložiek právneho úkonu so zákonom, prípadne tých zložiek, ktoré nie sú podstatné *ex lege*, ale ich zaradenie medzi podstatné zložky vyplýva z dohody účastníkov právneho úkonu. Účelom právneho úkonu treba rozumieť jeho hospodárske určenie, ktorá je, alebo nie je v súlade s účelom dovoleným zákonom. Obchádzanie zákona predstavuje osobitnú situáciu, v ktorej právny úkon formálne zodpovedá zákonnej norme, avšak v konečnom dôsledku vznikajú (menia sa alebo zanikajú) práva a povinnosti, ktoré sú v rozpore s účelom a zmyslom zákona. Dobré mravy možno stotožniť so všeobecne spoločensky uznávanými zásadami konania v právnom styku (poctivosť, nezneužívanie výkonu práv, nešikanózný spôsob výkonu práva, rešpektovanie rovnosti účastníkov občianskoprávných vzťahov). Súdny pri rozhodovacej činnosti pristupujú k tomuto dôvodu nedovolenosti rezervovane a hľadajú skôr iné príčiny nedovolenosti alebo neplatnosti, než je rozpor obsahu alebo účelu právneho úkonu s dobrými mravmi.

57. Skutkové zistenia potrebné pre posúdenie otázky (ne)platnosti kúpnej zmluvy, z ktorých vychádzal súd prvého stupňa pri rozhodovaní, sú v prejednávanej veci postačujúce aj pre rozhodnutie odvolacieho súdu.

58. Zamietavé rozhodnutie odvolacieho súdu je založené na závere, že kúpna zmluva o prevode predmetných nehnuteľností uzavretá medzi predávajúcimi a kupujúcimi dňa 14.5.1999 je platným právnym úkonom (§ 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka) a platným právnym úkonom je aj následná kúpna zmluva uzavretá dňa 16.1.2007 medzi žalovanými v 4./ a 5./ rade ako predávajúcimi a žalovanými v 6./ a 7./ rade ako kupujúcimi, predmetom ktorej boli totožné nehnuteľnosti ako v prípade kúpnej zmluvy zo dňa 14.9.1999.

59.1. Ako vyplýva z cit. ustanovenia § 34 Občianskeho zákonníka, právny úkon je určovaný (definovaný) prejavom vôle, zameraním tohto prejavu vôle a vznikom, zmenou alebo zánikom (zrušením) práv a povinností alebo k vyvolaniu iných právnych následkov, ktoré právne predpisy s takýmto prejavom spájajú. Z uvedených definičných znakov právneho úkonu má rozhodujúci význam znak uvedený ako prvý, spočívajúci v jednote vôle a jej prejave. Pokiaľ by totiž neexistovala vôľa (napr. z dôvodu fyzického donútenia), nebol by ani právny úkon; právny úkon by však nebol ani vtedy, ak by nedošlo k prejavu vôle.

59.2. Z uvedeného je zrejmé, že nevyhnutným pojmovým predpokladom vzniku právneho úkonu je vôľa ako psychický vzťah konajúceho človeka (fyzickej osoby) k zamýšľanému (chcenému) následku. Na existenciu vôle sa pri jej prejave usudzuje predovšetkým na základe objektívnych skutočností, t. j. okolností, za ktorých bola vôľa prejavovaná, pričom osobitný zreteľ sa kladie na dobromyseľnosť adresáta úkonu. Neprihliada sa však na motív (vnútornú pohnútku) prejavenej vôle, okrem prípadu, ak by bol

právnym úkonom prejavový a tým sa stal jeho súčasťou. Pokiaľ ide o prejav vôle, je ním akákoľvek forma jej vonkajšieho manifestovania poznateľná inými osobami, pričom nie je podstatné, akými prostriedkami sa táto poznateľnosť dosiahne.

59.3. Vychádzajúc z cit. ustanovenia § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka sankcia neplatnosti právneho úkonu sa viaže k náležitostiam prejavu vôle; prejav je neurčitý, ak je jeho obsah neistý, t.j. ak sa konajúcejmu subjektu nepodarilo obsah vôle stanoviť jednoznačným spôsobom a je nezrozumiteľný, ak konajúci subjekt nedosiahol (vadným slovným alebo iným sprostredkovaním) jasné vyjadrenie tejto vôle. Záver o neurčitosti alebo nezrozumiteľnosti právneho úkonu predpokladá, že ani jeho výkladom nemožno dospieť k nepochybnému poznaniu, čo chcel účastník prejavovať (§ 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka). Právny úkon nie je urobený slobodne, ak prejav vôle konajúceho subjektu bol ovplyvnený nedovoleným nátlakom zo strany druhého účastníka zmluvy alebo tretej osoby a to buď priamym - fyzickým donútením alebo bezprávnou vyhrážkou. Konečne, právny úkon nie je urobený vážne vtedy, ak je z okolností zrejmé, že konajúci subjekt nechcel svojim prejavom vôle spôsobiť právne účinky, ktoré s takýmto prejavom vôle právne predpisy spájajú. Podľa ustanovenia § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka právne úkony vyjadrené slovami treba vyhľadať nielen podľa ich jazykového vyjadrenia, ale najmä tiež podľa vôle toho, kto právny úkon urobil, ak táto vôľa nie je v rozpore s jazykovým prejavom.

60. Na základe týchto teoretických východísk s poukazom na už vyššie uvedený skutkový stav odvolací súd dospel k záveru, že námietka odvolateľov, podľa ktorej ak je v porovnaní s dohodou o kúpnej cene v kúpnej zmluve zo dňa 14.9.1999 uvedená kúpna cena v sume 1.030 937,- Sk (34.220,84 eura) a v skutočnosti bola kupujúcimi vyplatená predávajúcim kúpna cena vyššia, a to vo výške 1.600 000,- Sk (53.110,27 eura), nemôže byť neplatná, a preto nesúhlasia s názorom súdu prvého stupňa, že kúpna zmluva zo dňa 14.5.1999 je absolútne neplatným právnym úkonom, je správna a opodstatnená. Totiž okolnosť, že v kúpnej zmluve sa účastníci dohodli na nižšej kúpnej cene ako v kúpnej zmluve zo dňa 29.3.1996, nerobí kúpnu zmluvu (ktorá inak spĺňa všetky formálne i obsahové náležitosti kúpnej zmluvy o prevode nehnuteľností požadované zákonom) neplatnou, pretože z okolností prejednávanej veci je zrejmé, že tak predávajúcim ako aj kupujúcim chceli svojim prejavom vôle v kúpnej zmluve spôsobiť právne účinky, ktoré s takýmto prejavom vôle normy občianskeho práva spájajú, t.j. previesť na kupujúcich vlastnícke právo k predmetným nehnuteľnostiam za dohodnutú kúpnu cenu 1.030 937,- Sk a kupujúci vôľu nehnuteľnosti za túto cenu kúpiť, a to bez ohľadu na to, že v skutočnosti bola kúpna cena vyplatená ešte v roku 1996 vo výške 1.600 000,- Sk; pokiaľ by kupujúci takúto vôľu nemali, kúpnu zmluvu by s predávajúcimi neuzavreli. Vklad vlastníckeho práva bol povolený dňa 3.6.1999 pod V/825/1999.

61. Odvolací súd s poukazom na vyššie uvedené ustanovenia a z neho vyplývajúci výklad konštatuje, že kúpna zmluva, ktorá bola uzavretá dňa 14. 05. 1999 medzi žalovanou v 1. rade a neb. H. D. ako predávajúcimi a žalovanými v 4. a 5. rade ako kupujúcimi je platný právny úkon. Kúpna zmluva je platný právny úkon, pretože prejav vôle predávajúcich spočívajúci vo vôli predat' predmetné nehnuteľnosti a vôľa kupujúcich kúpiť predmetné nehnuteľnosti bola daná a tento ich prejav vôle viedol k vzniku, zmene alebo zániku tých práv a povinností, ktoré s takýmto prejavom spájajú aj právne predpisy. Prihliadnuc na jednotlivé zložky bola daná vôľa zmluvných strán. Pokiaľ ide o náležitosti prejavu vôle, vôľa bola prejavovaná aktívne, a teda v písomnej dohode, ktorou sa zmluvné strany dohodli na predaji a zároveň na kúpe s povinnosťou zmluvných strán zaplatiť dohodnutú kúpnu cenu. Zmluvné strany podpisom kúpnej zmluvy vyjadrili súhlas a zaviazali sa ako predávajúcim previesť vlastnícke právo k predmetu prevodu na kupujúcich a kupujúci sa zaviazali zaplatiť dohodnutú kúpnu cenu. Splnenie týchto povinností bolo v konaní pred súdom prvého stupňa preukázané, a to rozhodnutím Správy katastra Topoľčany evidovaným pod č. V XXX/XXXX, ktorým bol povolený vklad k prevádzaným nehnuteľnostiam, čím prišlo k prevodu vlastníckeho práva na kupujúcich.

62. Z výpovedí žalovaných 1. , 4. a 5. rade bolo taktiež preukázané zaplatenie kúpnej ceny vo výške 1 600 000,- Sk (aj napriek tomu, že v kúpnej zmluve bola kúpna cena dohodnutá vo výške 1 030 937,- Sk). S poukazom na § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka vyplýva, že uzavretie kúpnej zmluvy na nehnuteľnosti ako prejav vôle s úmyslom predat' a kúpiť je právnym poriadkom Slovenskej republiky uznaný a dovolený. Od uzavretia tejto kúpnej zmluvy sa zároveň odvíja osud kúpnej zmluvy uzavretej dňa 16. 01. 2007 medzi žalovanými v 4. a 5. rade ako predávajúcimi a žalovanými v 6. a 7. rade ako kupujúcimi, na predaj tých istých nehnuteľností, ktorých predaj z pôvodných vlastníkov bol zabezpečený predchádzajúcou kúpnu zmluvou zo dňa 14. 05. 1999.

63. Pokiaľ ide teda o náležitosti prejavu vôle, odvolací súd má na rozdiel od súdu prvého stupňa nielenže za preukázané, že bol daný naliehavý právny záujem žalobcu na podaní určovacej žaloby, ale aj to, že žaloba na určenie neplatnosti kúpnej zmluvy, resp. kúpnych zmlúv, je v predmetnom konaní neopodstatnená. Predávajúci (žalovaná v 1. rade a neb. H. D.) jednoznačne prejavili svoju vôľu prediť vyššie špecifikované nehnuteľnosti žalovaným v 4. a 5. rade na základe dohody, konkrétne kúpnej zmluvy. V kúpnej zmluve uzavretej dňa 14. 05. 1999 jednoznačne prejavili svoju vôľu s úmyslom vyvolať právne účinky takéhoto právneho úkonu, dodržiac pritom všetky náležitosti prejavu vôle. Prejav vôle bol písomný vo forme zmluvy, v ktorom boli dohodnuté všetky podstatné náležitosti s ohľadom na druh zmluvy v zmysle § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka. Vzhľadom k tomu, že bol stanovený predmet kúpy a zároveň prišlo aj k dohode zmluvných strán o kúpnej cene stanovenej znaleckým posudkom vo výške 1 030 937,- Sk (odkaz na znalecký posudok je obsahom ustanovenia kúpnej zmluvy o kúpnej cene), má odvolací súd za to, že prišlo k platnému uzavretiu kúpnej zmluvy s dodržaním všetkých podstatných náležitostí vyžadovaných príslušným zákonom. Prejav vôle kupujúcich a predávajúcich pri uzatváraní tejto zmluvy bol slobodný, vážny, zrozumiteľný a aj určitý, a teda spôsobilý vyvolať nielen platnosť kúpnej zmluvy, ale aj jej účinky. V dôsledku uzavretia kúpnej zmluvy v zákonom predpísanej písomnej forme (vzhľadom k tomu, že predmetom prevodu sú nehnuteľnosti) a s dodržanými zákonnými náležitosťami, príslušná Správa katastra Topoľčany povolila vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností dňa 03. 06. 1999, č. V XXX/XXXX, ktorým boli vyvolané sledované právne účinky uzavretej zmluvy.

64. Odvolací súd ex offo skúmal všetky zložky prejavu vôle, ktoré by mohli vyvolať absolútnu neplatnosť kúpnej zmluvy, avšak takéto nedostatky nezistil. Vzhľadom k uvedenému teda odvolací súd konštatuje, že súd prvého stupňa nesprávne právne posúdil vec, keď konštatoval rozpor medzi skutočnou a prejavenu vôľou v časti dohodnutej kúpnej ceny, v dôsledku ktorej bola reálne zaplatená vyššia kúpna cena, teda 1 600 000,- Sk namiesto pôvodne dohodnutej kúpnej ceny vo výške 1 030 937,- Sk. Odvolací súd po preskúmaní náležitostí a formy prejavu vôle zamerajúc sa na existenciu nedostatkov spôsobujúcich neplatnosť právneho úkonu prihliadol na ustanovenia upravujúce podstatné náležitosti kúpnej zmluvy a zákonom predpísanú formu v zmysle Občianskeho zákonníka.

65. Odvolací súd poznamenáva, že v danej veci ide o derivatívny spôsob nadobudnutia vlastníckeho práva, kedy vlastník veci svoje vlastnícke právo odvodzuje (preto odvodené) od vlastníckeho práva svojho právneho predchodcu. Vlastníkom sa teda stane tým, že pôvodný vlastník na neho svoje vlastnícke právo zmluvou prevedie. K nadobudnutiu vlastníckeho práva teda dochádza z vôle predchádzajúceho vlastníka. Hovoríme o prevode vlastníckeho práva. Dvojfázovosť nadobúdania vlastníckeho práva je v platnej právnej úprave založená na doktríne o právnom dôvode (iustus titulus) a právnom spôsobe (modus adquirendi dominii).

66.1. V platnej právnej úprave je táto zásada vyjadrená v § 133 OZ. To znamená, že k prevodu vlastníckeho práva je potrebná existencia platného právneho dôvodu (titulus) a spôsobu (modus). Právnym dôvodom nadobúdania vlastníckeho práva je zmluva o prevode vlastníctva, avšak samotná zmluva prevod vlastníckeho práva nespôsobí. Nemá totiž translačný účinok. Ku konečnému prevodu vlastníckeho práva dôjde až keď k právnomu dôvodu pristúpi platný právny spôsob nadobúdania vlastníctva.

66.2. Právnym dôvodom nadobúdania vlastníckeho práva je teda zmluva o prevode vlastníctva. Zmluvným nadobudnutím vlastníckeho práva je obecné každá zmluvne založená zmena v osobe vlastníka veci, pri ktorej nadobúdateľ odvodzuje svoje vlastnícke právo od predchádzajúceho vlastníka. Občiansky zákonník uvádza, že sa tak môže stať kúpou, darovacou alebo inou zmluvou. Uvádza ich teda príkladom a teda právnym dôvodom môže byť každá zmluva smerujúca k prevodu vlastníckeho práva napr. zámenná zmluva, dohoda o zrušení a vysporiadaní podielového spoluvlastníctva, zmluva o zhotovení veci na zákazku, zmluva o predaji podniku.

67. V predmetnej veci ide teda o prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, čím nadobudnú vlastníctvo kupujúci, ktorý od predávajúcich budú ďalej odvodzovať svoje vlastníctvo k prevádzaným nehnuteľnostiam. Zákonným spôsobom prevodu odvodeného vlastníckeho práva nehnuteľností je podľa § 133 ods. 2 vklad do katastra nehnuteľnosti (intabulácia). Právnym spôsobom je teda intabulácia, ktorou sa dovršuje prevod vlastníckeho práva. U nehnuteľnosti ktoré nie sú predmetom evidencie v katastri nehnuteľností (§ 133 ods. 3) vlastníctvo prechádza uzatvorením zmluvy (konsenzuálny princíp).

Účastníci zároveň nemajú možnosť upraviť si túto otázku dohodou iným spôsobom (§133 ods. 2, 3). Najčastejšou formou prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam je uzavretie scudzovacích zmlúv, najmä kúpnej zmluvy. Právnym dôvodom prevod bol vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam a právnym spôsobom bolo uzavretie kúpnej zmluvy medzi zmluvnými stranami. Vychádzajúc z uvedeného sa odvolací súd zameril na posudzovanie esenciálnych náležitostí kúpnej zmluvy, a to predmetu zmluvy a kúpnej ceny.

68. Ustanovenia § 588 až § 600 OZ obsahujú právnu úpravu kúpnej zmluvy. Kúpna zmluva (emptio venditio) je najdôležitejším zmluvným typom v trhovom hospodárstve. Kúpna zmluva je zmluva, ktorou sa jedna strana (predávajúci) zaväzuje odovzdať druhej strane predmet kúpy a táto strana (kupujúci) sa zaväzuje predmet odovzdať a zaplatiť kúpnu cenu. Z uvedeného vyplýva, že kúpna zmluva má charakter konsenzuálnej odplatnej zmluvy, na základe ktorej vzniká synalagmatický záväzkový právny vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim. Účelom kúpnej zmluvy je teda prevod vlastníckeho práva z predávajúceho na kupujúceho. Pri zmluvnom prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti je právnym dôvodom nadobudnutia vlastníctva (iustus titulus) zmluva a právnym spôsobom nadobudnutia vlastníctva (modus acquirendi) vklad vlastníckeho práva na základe tejto zmluvy do katastra nehnuteľností.

69.1. Na vznik kúpnej zmluvy je potrebné, aby sa jeho účastníci dohodli na predmete kúpy a na kúpnej cene. Okrem týchto tzv. podstatných náležitostí (essentialia negotii) môže kúpna zmluva obsahovať ďalšie dojednania, tzv. vedľajšie náležitosti - accidentalia negotii (napr. miesto a čas plnenia, prechod vlastníckeho práva, spôsob platenia kúpnej ceny atď.). Zákon neustanovuje na vznik kúpnej zmluvy osobitnú právnu formu. V niektorých prípadoch sa kúpna zmluva uzaviera konkludentne. Tak je tomu v prípade „kúpy vecí z ruky do ruky.“ Pri nej doba uzavretia zmluvy a plnenie časovo splývajú (napr. kúpa vhoďením mince do predajného automatu, predaj na ulici v stánku). Osobitná forma je potrebná len podľa všeobecných ustanovení o forme právnych úkonov. Písomnú formu zákon vyžaduje len v prípade zmluvy o prevode nehnuteľnosti alebo v prípade dohody jej účastníkov (§ 46 ods. 1 OZ).

69.2. Podstatnou náležitosťou zmluvy je dostatočné určenie predmetu kúpy, t. j. veci, ktorú má predávajúci odovzdať kupujúcemu. Na platný vznik kúpnej zmluvy je potrebné určiť predmet kúpy z hľadiska jeho kvality a kvantity. Predmet kúpy musí byť bez faktických a právnych väd.

69.3. Predmet kúpy je predávajúci povinný odovzdať najmä v čase (§ 591 OZ) a v mieste (§ 594 OZ), ktoré boli dojednané v kúpnej zmluve. Predmet kúpy sa môže kupujúcemu odovzdať pri uzavretí kúpnej zmluvy (kúpa z ruky do ruky) alebo neskôr. Ak predávajúci odmieta vydať predmet kúpy kupujúcemu, ten sa môže jeho vydania domáhať súdnou žalobou (actio empti).

70. Predávajúci je spravidla vlastníkom predávanej veci. Samotná skutočnosť, že predávajúci v dobe uzavretia kúpnej zmluvy nebol ani vlastníkom predávanej veci, ani nemal právo s ňou nakladať, nerobí zmluvu neplatnou, zvlášť keď účinnosť kúpnej zmluvy bola odložená na riadne nadobudnutie veci predávajúcim (Ro NS ČR z 11. 12. 2002, sp. zn. 22 Cdo 981/2001).

71.1. Predmetom kúpnej zmluvy môže byť všetko, čo môže byť predmetom občianskoprávných vzťahov (§ 118 OZ), pokiaľ to Občiansky zákonník alebo iný právny predpis nevyklučuje. Predmetom kúpy môže byť akákoľvek hnutelná vec alebo nehnuteľná vec, právo a iné hodnoty, pri ktorých to ich povaha pripúšťa, aby mohli byť predmetom kúpy. Predmetom kúpnej zmluvy môže byť nielen vec, ktorá v čase kúpy už existuje, ale aj vec, ktorá má vzniknúť v budúcnosti (napr. budúce úžitky nejakej veci, najmä plody ako budúca úroda, mláďatá zvierat, budúci výrobok atď.).

71.2. K podstatným náležitostiam kúpnej zmluvy patrí aj určenie kúpnej ceny. Výnimku z vyššie uvedeného všeobecného pravidla pripúšťa len Obchodný zákonník. Obchodný zákonník v ustanovení § 409 ods. 2 totiž umožňuje, aby sa zmluvné strany výslovne dohodli na tom, že chcú kúpnu zmluvu uzavrieť aj bez určenia kúpnej ceny. V takom prípade je však kupujúci povinný zaplatiť kúpnu cenu obvyklú. Touto obvyklou kúpnu cenou sa rozumie cena, za ktorú sa obvykle predával taký alebo porovnateľný tovar v čase uzavretia danej kúpnej zmluvy za zmluvných podmienok obdobných jej obsahu.

71.3. Kúpna cena je odplata za predmet kúpy stanovená v peniazoch a vyjadrujúca ekvivalent výmeny vecí, práv a iných majetkových hodnôt za peniaze. K určeniu kúpnej ceny najčastejšie dochádza určením

výšky kúpnej ceny určitou sumou peňazí. Pokiaľ tomu tak nie je, v kúpnej zmluve musí byť namiesto toho uvedený spôsob, akým možno túto sumu určiť.

72. Aj keby údaj v kúpnej zmluve o tom, že kúpna cena bola zaplatená v hotovosti pri podpise kúpnej zmluvy, nebol presný (cena v skutočnosti nebola zaplatená), zakladalo by to len právo na zaplatenie kúpnej ceny, nie neplatnosť celej zmluvy. Údaj v kúpnej zmluve o tom, že došlo k zaplateniu kúpnej ceny, má charakter potvrdenia o prijatí plnenia (tzv. kvitancia), je od ostatného obsahu kúpnej zmluvy oddeliteľný, a teda nemôže byť dôvodom jej neplatnosti; úspešné popretie pravdivosti kvitancie umožňuje vymáhať nárok z kúpnej zmluvy (Ro NS ČR zo 4. 11. 2008, sp. zn. 22 Cdo 4172/2007). Na výške kúpnej ceny alebo spôsobe jej dodatočného určenia sa preto musí predávajúci a kupujúci dohodnúť v rámci rokovania o uzavretí kúpnej zmluvy. V opačnom prípade je kúpna zmluva absolútne neplatná.

73.1. Kúpna cena by mala zodpovedať hodnote veci. Ak by kúpna cena bola veľmi nízka, mohlo by ísť o zmiešaný právny úkon, pričom na tú časť hodnoty veci, ktorá presahuje kúpnu cenu, by sa mohlo hľadieť ako na darovanie. Ak by kúpna cena podstatne presahovala hodnotu veci, predávajúci nie je povinný z kúpnej ceny nič vracať kupujúcemu, pravda, ak by nešlo o omyl kupujúceho (pozri § 49a OZ). V našom práve neplatí princíp skrátene cez polovicu (laesio enormis), na základe ktorého možno zrušiť kúpnu cenu, ak predávajúci nedostane ani polovicu bežnej ceny (§ 934 ABGB). Kúpna zmluva s neprimerane vysokou kúpnu cenou by sa mohla považovať za neplatnú pre rozpor s dobrými mravmi (§ 39 OZ). Námietku neplatnosti kúpnej zmluvy pre jej rozpor s dobrými mravmi nemôže uplatniť ten z jej účastníkov, ktorý sám konal v rozpore s dobrými mravmi.

73.2. Výška kúpnej ceny sa určuje dohodou, pokiaľ zmluvná voľnosť nie je obmedzená právnym predpisom (§ 589 OZ). Kúpnu cenu možno na základe dohody zaplatiť jednorazovo alebo v splátkach (§ 565 OZ). Taktiež je potrebné dohodnúť splatnosť kúpnej ceny. Aj pri takomto prístupe, ktorý uprednostňuje výklad pripúšťajúci platnosť právneho úkonu pred jeho neplatnosťou a snaží sa viazať na skutočnú vôľu účastníkov zamýšľané právne dôsledky, je potrebné vziať do úvahy „absolútne“ pôsobenie vlastníckeho práva vyjadreného tiež v požiadavke na istotu právnych úkonov týkajúcich sa vecných práv. Preto sa v takýchto prípadoch kladie dôraz na to, že právne významná je len tá vôľa, ktorá mohla byť tretím osobám z písomnej zmluvy poznateľná. V takom prípade nie je významná tá vôľa, ktorú bolo možné zistiť až objasnením skutkových okolností, za ktorých bol právny úkon urobený a nevyplýva priamo z písomnej zmluvy.

73.3. Práva a povinnosti účastníkov kúpnej zmluvy sú nielen vzájomné, ale i vzájomne podmienené, lebo kúpna zmluva je typickým predstaviteľom vzájomných (synalagmatických) zmlúv (pozri § 560 OZ). Ak zo zákona alebo zo zmluvy nevyplýva niečo iné, na kúpnu zmluvu sa v plnom rozsahu aplikuje zásada vzájomnosti plnení, od ktorej možno odvodiť námietku nesplnenej zmluvy (§ 560 druhá veta OZ).

73.4. Predávajúci je povinný riadne plniť predmet kúpy, najmä je povinný odovzdať predmet kúpy do držby kupujúceho. Kúpna zmluva zaväzuje predávajúceho k tomu, aby kupujúcemu odovzdal vec a zaobstaral mu ku kúpenej veci vlastnícke právo a kupujúci je naproti tomu zaviazaný, aby zaplatil kúpnu cenu. Právne úkony, ktoré pre zmluvné strany vytvárajú záväzky, sú teda záväzovacími úkonmi (pozri § 133 ods. 1 OZ).

74.1. S poukazom na vyššie uvedené skutočnosti odvolací súd uvádza, že sporná kúpna zmluva zo dňa 14. 05. 1999 a následne od nej sa odvíjajúca platnosť kúpnej zmluvy zo dňa 16. 01. 2007, obsahuje všetky podstatné náležitosti takejto kúpnej zmluvy (kúpna cena, predmet kúpy), pričom obe zmluvné strany svojimi podpismi potvrdili dohodu v týchto náležitostiach a zároveň potvrdili súhlas s obsahom zmluvy, a teda aj s obsahom dohodnutej kúpnej ceny vo výške 1 030 937,- Sk. Odvolací súd má teda jednoznačne za preukázané, že právny úkon je definovaný prejavom vôle, zameraním tohto prejavu vôle a vznikom, zmenou alebo zánikom práv a povinností alebo k vyvolaniu iných právnych následkov, ktoré právne predpisy s takýmto prejavom spájajú. V predmetnej veci prišlo u oboch zmluvných strán ku konsenzu v prejave vôle, pretože ak by neexistovala vôľa, potom by nebol ani právny úkon a taktiež bez prejavu vôle by neprišlo k právnomu úkonu vo forme zmluvy.

74.2 V tomto smere je daná vôľa (psychický vzťah konajúceho človeka) uzavrieť zmluvu, teda právny úkon spôsobujúci zamýšľané následky. Prejav vôle má zákonom predpísanú písomnú formu, v ktorej je

zachytená vôľa a dohoda zmluvných strán, ktorá bola v konaní preukázaná nielen listinnými dôkazmi, ale aj výpoveďami samotných účastníkov. Vzhľadom k uvedenému nemožno spochybňovať existenciu vôle prejavenej vo forme zmluvy. Obsah zmluvy je taktiež jasný, zrozumiteľný a určitý nielen pre účastníkov zmluvného vzťahu, ale taktiež pre tretie osoby, ktorým je z obsahu zmluvy zrejmé, za akým účelom prišlo k uzavretiu zmluvy. V tomto smere súd prihliadal len na objektívne skutočnosti, ktoré viedli predávajúcich a kupujúcich k dohode o kúpe a predaji, a teda nemožno prihliadať na motív, resp. pohnútku, ktorá viedla kupujúcich k zaplateniu sumy 1 600 000,- Sk aj napriek tomu, že v kúpnej zmluve zo dňa 14. 05. 1999 bola dohodnutá nižšia kúpna cena, a to vo výške 1 030 937,- Sk. Skutočnosť, že kupujúci zaplatili vyššiu kúpnu cenu ako bola písomne dohodnutá v zmluve, však nemôže spôsobiť neplatnosť celej kúpnej zmluvy. S poukazom na uvedené skutočnosti odvolací súd zastáva ten právny názor, že kúpna zmluva uzavretá medzi žalovanou v 1. rade a neb. H. D. ako predávajúcimi a žalovanými v 4. a 5. rade je platným právnym úkonom nevykazujúcim žiadne nedostatky spôsobujúce jeho absolútnu neplatnosť. Odvolací súd navyše uvádza, že z výpovedí účastníkov zmluvného vzťahu nebolo preukázané, že by popreli dohodu o kúpnej cene, teda, že by jedna zo zmluvných strán s dohodou o kúpnej cene nesúhlasila, resp. že by uzavrela takúto zmluvu neslobodne.

74.3. Z uvedených skutočností možno teda nepochybne vyvodiť záver, že ak zmluvné strany dosiahli konsenzus v dohode o predmete prevodu, ktorého boli vlastníkami a kúpnej cene, svojim konaním sledovali nejaký účel, ktorý zachytili v obsahu kúpnej zmluvy a ktorým je prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam z predávajúcich na kupujúcich a zaplatenie kúpnej ceny kupujúcimi predávajúcim. Cieľ, resp. motív, prečo prišlo reálne k zaplateniu vyššej kúpnej ceny ako tej, ktorá bola písomne dohodnutá však nie je skutočnosťou rozhodujúcou pre určenie neplatnosti kúpnej ceny a spôsobujúcej jej absolútnu neplatnosť.

75. S poukazom na uvedené skutočnosti, a to platne uzavretý právny úkon - kúpnu zmluvu so všetkými podstatnými náležitosťami v zmysle § 588 a nasl. OZ, ako aj dodržanie všetkých pojmových znakov právneho úkonu a slobodného, vážneho, zrozumiteľného a určitého prejavu vôle oboch zmluvných strán, ktoré sa v konečnom dôsledku stretli v dohode o kúpnej cene, za ktorú mali záujem predávajúci svoje nehnuteľnosti odpredať kupujúcim, ako aj s prihliadnutím na dobrú vieru nadobúdateľov (kupujúcich) dospel odvolací súd k záveru, že nie je dôvod na určenie absolútnej neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej na jednej strane medzi žalovanou v 1. rade a neb. H. D. ako predávajúcimi a na druhej strane žalovanými v 4. a 5. rade ako kupujúcimi a taktiež ani od tejto kúpnej zmluvy odvíjajúce sa uzavretie kúpnej zmluvy dňa 16. 01. 2007 medzi žalovanými v 4. a 5. rade ako predávajúcimi a žalovanými v 6. a 7. rade ako kupujúcimi.

76.1. Pri rozhodovaní v tejto veci bolo treba prihliadať aj na dobrú vieru žalovaných v 1. až 7. rade ako nadobúdateľov predmetných nehnuteľností a v súlade s všeobecne uznávanou zásadou spravodlivosti im poskytnúť právnu ochranu.

76.2. V tejto súvislosti odvolací súd poukazuje na nález Ústavného súdu SR sp. zn. I.ÚS 549/2015 zo dňa 16. marca 2016, v ktorom je, okrem iného, uvedené: „Z hľadiska poskytnutia ústavnoprávnej ochrany je treba postaviť na rovnakú úroveň vlastnícke právo pôvodného vlastníka a nadobudnutie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti novým nadobúdateľom na základe jeho dobrej viery. Tým sa dostávajú do vzájomnej kolízie obidve ústavné hodnoty - princíp ochrany dobrej viery ďalšieho nadobúdateľa (princíp dobrej viery, dôvery v akty štátu a právnej istoty v demokratickom právnom štáte) a princíp ochrany vlastníckeho práva pôvodného vlastníka (princíp nemo plus iuris ad alium transfere potest quam ipse habet, t. j. nikto nemôže previesť na iného viac práv, než koľko sám má). Pokiaľ však nemožno zachovať maximum z obidvoch základných práv, treba prihliadnuť na princíp všeobecnej spravodlivosti, keď je nutné zvažovať všeobecné súvislosti tohto typu kolízie základných práv, ako aj individuálne okolnosti konkrétneho rozhodovaného prípadu. Vyššie riziko má niesť nedbalý vlastník než nadobúdateľ v dobrej viere, pretože tento nie je schopný sa nijako dozvedieť o tom, ako vec opustila vlastníkovú sféru a dostala sa na list vlastníctva prevodcu po zákonom určenom správnom (katastrálnom) konaní.

77. Vzhľadom k tomu, že v konaní neboli preukázané žiadne skutočnosti spôsobujúce absolútnu neplatnosť uvedených kúpnych zmlúv odvolací súd dospel k záveru, že je potrebné napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa (súdu prvej inštancie) podľa § 220 OSP zmeniť a žalobu žalobcu ako nedôvodnú zamietnuť.

78.O trovách odvolacieho konania odvolací súd nerozhodoval, pretože v napadnutom rozsudku nebolo rozhodnuté o trovách konania z dôvodu postupu podľa § 151 ods.3 OSP , preto o trovách odvolacieho konania rozhodne súd prvého stupňa (§ 224 ods.4 OSP).

79.Toto rozhodnutie prijal odvolací senát pomerom hlasov 3:0 (§ 3 ods. 9 posledná veta zák. č. 757/2004 Z. z. o súdoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov).

Poučenie:

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (419 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods.1 CSP).

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

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania 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) (§ 428 CSP).