

Súd: Krajský súd Košice  
Spisová značka: 5Co/61/2021  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7218209330  
Dátum vydania rozhodnutia: 18. 08. 2022  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Slávka Zborovjanová  
ECLI: ECLI:SK:KSKE:2022:7218209330.4

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Košiciach v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Slávky Zborovjanovej a sudcov JUDr. Adriany Murínovej a JUDr. Zuzany Stolárovej, vo veci žalobkyne K.. X. A., J.. XX.X.XXXX, H., N. X, zast. JUDr. Ondrejom Lučivjanským, advokátom, Košice, Murgašova 3, proti žalovaným v 1. rade I. Y., J.. XX.XX.XXXX, H.F., Q. XXX/XX, X. V. E. A., J.. XX.XX.XXXX, H., Y. N. XXX/XX, X. V. M. E., J.. XX.XX.XXXX, H., V. XXXX/X, X. V. I. Y., J.. XX.XX.XXXX, H., Q.Y. XXX/XX, o určenie neplatnosti odstúpenia od zámennej zmluvy o odvolaní žalobkyne, proti rozsudku 24C/62/2018 - 176 z 2.10.2020 Okresného súdu Košice II

### rozhodol:

I. Potvrdzuje rozsudok.

II. Žalovaným v 1. - 4. rade priznáva proti žalobkyni náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

### odôvodnenie:

1.Okresný súd Košice II (ďalej len súd) napadnutým rozsudkom žalobu zamietol a žalovanej priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

2.1.Rozhodol tak o žalobe žalobkyne, ktorou žiadala, aby súd určil, že odstúpenie žalovanej od Zámennej zmluvy uzatvorenej medzi stranami 23.5.2018, ktorá je predmetom vkladového konania vedeného pred Okresným úradom Košice, katastrálny odbor, pod č. V - 5977/2018, na základe listu z 9.7.2018 je neplatné a uplatnila si voči žalovanej nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %. Žalobu odôvodnila tým, že žalovaná je vlastníčkou parcely reg. C č. 7221 záhrady o výmere 1313 m2 zapísanej na LV č. XXXX pre katastrálne územie H., obec Košice - Krásna. Na uvedenom pozemku má postavenú vlastnú nehnuteľnosť nezapísanú v katastri nehnuteľností, ktorá svojou zastavanou časťou zasahuje do parc. reg. C č. 7222 záhrady o výmere 1326 m2 zapísanej na LV č. XXXX, kat. úz. H., obec Košice - Krásna. Žalovaná začiatkom roku 2018 oslovila žalobkyňu s ponukou na odkúpenie časti pozemku, na ktorej je postavená jej stavba. Žalobkyňa s ponukou na odpredaj nesúhlasila, ale vzhľadom na opakované naliehanie žalovanej na usporiadanie pomerov, ponúkla zámenu časti svojho pozemku pod stavbou so zámenou ďalších častí ich nehnuteľností, s ktorou ponukou žalovaná súhlasila. 11.7.2018 bolo žalobkyni doručené oznámenie o odstúpení od zámennej zmluvy uzatvorenej 23.5.2018, datované na 9.7.2018, ktoré za žalovanú vykonala F. K. G., konajúca na základe písomného plnomocenstva. Odstúpenie od zmluvy a ani priložená plná moc žalovanej neboli opatrené úradne osvedčenými podpismi. 21.8.2018 bolo žalobkyni doručené oznámenie Okresného úrad Košice, katastrálny odbor o prerušení vkladového konania, na základe doručenia oznámenia žalovanej o odstúpení od zámennej zmluvy. Zároveň bola žalobkyňa vyzvaná na podanie žaloby v prípade, ak s odstúpením nesúhlasí. Nakoľko odstúpenie od zmluvy zo strany žalovanej nie je v súlade so zákonom a ide o absolútne neplatný právny úkon podľa § 39 Občianskeho zákonníka, je žalobkyňa nútená podať túto žalobu,

nakoľko len súd je oprávnený vyriešiť predbežnú otázku, ktorá bráni povoleniu vkladu jej vlastníckeho práva. Neexistuje jediný dôkaz preukazujúci to, že by žalovaná uzatvorila zmluvu v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok a právny úkon svojim obsahom alebo účelom neodporuje zákonu a ani ho neobchádza. Tvrdenie, že sa prieči dobrým mravom nemá oporu v konaní účastníkov a ide len o subjektívny výklad žalovanej, ktorá odmieta niešť právne následky svojich platných právnych úkonov. Rovnako nie je preukázaná ani nespôsobilosť žalovanej na právne úkony v čase uzatvorenia zmluvy, pričom rovnakým spôsobom by mohli byť spochybňované aj právne úkony žalovanej v súvislosti s odstúpením. Naliehavý právny záujem vychádza zo súčasného stavu právnej neistoty žalobkyne, žalobkyňa ako vlastníčka nehnuteľnosti nezapisanej na LV má právny záujem na určení neplatnosti právneho úkonu, ktorý bráni povoleniu vkladu jej vlastníckeho práva a len rozhodnutie súdu môže byť podkladom pre vykonanie zmeny zápisu v katastri nehnuteľností.

2.2. Žalovaná vo vyjadrení k žalobe (č. I. 49) uviedla, že žalobu považuje za právne a vecne neopodstatnenú z dôvodov, ktoré podrobnejšie uviedla vo svojom odstúpení od zámennej zmluvy z 9.7.2018. Hlavným dôvodom, pre ktorý odstúpila od zámennej zmluvy bolo to, že zmluva absolútne nezodpovedala podmienkam dohody, ktorú uzavrela so žalobkyňou za účelom zmeny hraníc pozemkov, parciel č. 7221 a 7222. O tom, že chce odčleniť z pozemku žalovanej výmeru 90 m<sup>2</sup> v dolnej časti pozemku, kde má prístup na pozemok, nebola reč. Aj keď sa žalovaná zúčastnila vytýčenia pozemku a zamerania podkladov ku geometrickému plánu, nebola reč o tom, že žalobkyňa chce odčleniť z jej pozemku 90 m<sup>2</sup>. Žalobkyňa nebola pri žiadnom zameraní. Geodet žalovaný pri zameraní o tejto skutočnosti neinformoval a ani jej nepredložil záznam podrobného merania zmien, ktorý odobruje predmet dohody podpismi účastníkov pred vyhotovením geometrického plánu, a z ktorého by bolo zrejmé, že jej chata zasahuje do susedného pozemku č. 7222 len v rozsahu 2 m<sup>2</sup>. Žalovaná na dôvodoch odstúpenia od zámennej zmluvy trvá v plnom rozsahu, predmetná zámenná zmluva je neplatným právnym úkonom, pretože je v rozpore s dobrými mravmi a absolútne nezodpovedá podmienkam ani účelu zámeny, na ktorých sa so žalobkyňou dohodli. Z geometrického plánu vyplýva, že chata žalovanej zasahuje do parc. č. 7222 v rozsahu 2 m<sup>2</sup>, čo je diel č. 1, avšak predmet zámeny je úplne iný, na akom sa dohodli. Z pozemku žalovanej bola odčlenená výmera 90 m<sup>2</sup>, diel č. 3 spodnej časti pozemku, kde sú vybudované schody a kde je jediný prístup na jej pozemok, nachádza sa bránička a elektromer a ako náhradu jej poskytuje 90 m<sup>2</sup> diel č. 2 v severnej časti pozemku, kde je lesný porast. Predmetnou zámenou zmluvou si žalobkyňa zabrala najvýhodnejšiu časť pozemku žalovanej a takto si bez akýchkoľvek ďalších nákladov zabezpečila vstup na vlastný pozemok. Išlo o účelový a vopred premyslený ťah zo strany žalobkyne, čo považuje žalovaná za protiprávne konanie a konanie v rozpore s dobrými mravmi. Na základe uvedených skutočností žiadala, aby súd žalobu v celom rozsahu zamietol ako nedôvodnú a priznal žalovanej nárok na náhradu trov konania vo výške 100 %.

2.3. Súd po vykonanom dokazovaní a zistení skutkového stavu vec právne posúdil podľa § 48 ods. 1, 2, § 49, § 49a, § 37 ods. 1, § 38 ods. 1, 2 OZ a vzhľadom na určovací charakter žaloby túto posúdil podľa § 137 písm. c) CSP.

2.4. Konštatoval, že ide o určenie, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem, preto zisťoval existenciu naliehavého právneho záujmu a dospel k záveru, že žalobkyňa má naliehavý právny záujem na požadovanom určení, lebo týmto určovacím rozsudkom sa odstráni stav neistoty alebo ohrozenia práva žalobkyne. Navyše žalobkyňa bola v rámci správneho konania vedeného Okresným úradom Košice, odborom katastrálnym odkázaná na podanie takejto žaloby pre prípad, že s odstúpením nesúhlasí s poukazom na § 31a zák. č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv, podľa ktorého konanie o návrhu na vklad sa preruší, ak a) sa začalo konanie o predbežnej otázke.

2.5. Vykonaným dokazovaním súd zistil, že žalobkyňa je výlučnou vlastníčkou pozemku parc. č. 7222 záhrady o výmere 1326 m<sup>2</sup>, zapísanej na LV č. XXXX kat. úz. H. a žalovaná je výlučnou vlastníčkou pozemku parc. č. 7221 záhrada vo výmere 1313 m<sup>2</sup>, zapísaného na LV č. XXXX kat. úz. H.. Ide o susediace pozemky, ktoré majú spoločnú hranicu pozdĺž oboch pozemkov. Chata postavená na pozemku žalovanej zasahuje do pozemku žalobkyne, preto žalovaná vyvinula iniciatívu tento stav vyriešiť a podľa zhodných tvrdení strán sporu žalovaná navrhla žalobkyňu urobiť zámenu pozemkov tak, že časť pozemku žalobkyne, na ktorú zasahuje chata žalovanej sa zamení za inú časť pozemku žalovanej. Žalobkyňa v zmysle vzájomnej dohody so žalovanou zabezpečila vyhotovenie geometrického plánu a zámennej zmluvy. Žalobkyňa tvrdila, že geometrický plán aj zámenná zmluva boli vyhotovené v zmysle ich vzájomnej ústnej dohody.

2.6. Žalobkyňa a žalovaná 23.5.2018 uzatvorili zámennú zmluvu, predmetom ktorej bola zámena častí pozemkov zakreslených v geometrickom pláne č. 113/2018 vyhotovenom spoločnosťou GEOTOP Košice, s.r.o.. Podľa zámennej zmluvy aj podľa priloženého geometrického plánu, žalobkyňa previedla

zo svojho výlučného vlastníctva do výlučného vlastníctva žalovanej diel č. 1 o výmere 2 m<sup>2</sup> (ide o pozemok, na ktorom je postavená chata žalovanej) a diel č. 2 o výmere 90 m<sup>2</sup> (ide o časť pozemku, ktorý sa nachádza v zadnej časti pozemku žalobkyne) a žalovaná zo svojho výlučného vlastníctva prevádzala do výlučného vlastníctva žalobkyne diel 3 o výmere 90 m<sup>2</sup> (ide o časť pozemku žalovanej, ktorá sa nachádza v prednej časti pozemku). Žalovaná takto vyhotovenú zámennú zmluvu 23.5.2018 podpísala, jej podpis bol úradne overený na Miestnom úrade mestskej časti Košice - Krásna. K podpisu, podľa tvrdenia žalovanej, došlo za takých okolností, že geodet F. H. telefonicky v ten deň kontaktoval žalovanú s tým, že je vyhotovený geometrický plán aj zámenná zmluva, aby prišla na miestny úrad podpísať zámennú zmluvu. Žalovaná najskôr odmietla prísť na miestny úrad na podpis z dôvodu, že v ten deň sa mala podrobiť lekárskemu vyšetreniu vzhľadom na to, že je onkologickým pacientom, a malo ísť o komplikované vyšetrenie, ale napokon ju F. H. mal presvedčiť a žalovaná sa dostavila na miestny úrad a podpísala predmetnú zmluvu.

2.7. Medzi stranami nebolo sporné to, že dovtedy žalovaná nemala k dispozícii, ani na nahliadnutie, predmetný geometrický plán, ani zámennú zmluvu a tieto listiny prvýkrát videla na miestnom úrade pred podpisom samotnej zmluvy. Taktiež nebolo sporné ani to, že žalovaná po podpísaní zmluvy neobdržala ani podpísanú zámennú zmluvu, ani geometrický plán s tým, že geodet F. H. jej povedal, že všetko bude u žalobkyne. Medzi stranami nebolo sporné, že ešte v ten deň, keď žalovaná podpisovala zámennú zmluvu, večer (23.4.2018) telefonicky kontaktovala žalobkyňu, na druhý deň sa telefonicky rozprávali. Žalobkyňa mala žalovanej sľúbiť, že zatiaľ nepodá návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, ale napriek tomuto ústnemu prísľubu žalobkyne, ešte v ten deň 24.5.2018 doručila návrh na vklad vlastníckeho práva na podklade spornej zámennej zmluvy na Okresný úrad Košice, odbor katastrálny.

2.8. Žalovaná po vyžiadaní listín - geometrického plánu a zámennej zmluvy z Okresného úradu, odboru katastrálneho zistila, že podpisovala zámennú zmluvu v rozpore s obsahom ich predchádzajúcej ústnej dohody a preto sa rozhodla od tejto zámennej zmluvy odstúpiť. Odstúpenie od zmluvy žalovaná doručila žalobkyňi aj Okresnému úradu, odboru katastrálnemu, na základe čoho okresný úrad konanie o vklade vlastníckeho práva prerušil a žalobkyňu odkázal na podanie žaloby o určenie, že toto odstúpenie nie je platné.

2.9. Žalobkyňa v tomto spore tvrdila, že zámenná zmluva obsahuje to na čom sa pred jej uzavretím žalobkyňa so žalovanou dohodli a obsah ich dohody je premietnutý aj do geometrického plánu.

2.10. Žalovaná naopak tvrdila, že pred samotným uzavretím zámennej zmluvy sa dohodli výlučne na riešení tej časti pozemku žalobkyne, do ktorej zasahuje chata žalovanej. Žalovaná tvrdila, že touto zámenou dielov č. 2 a 3 zakreslených na geometrickom pláne previedla na žalobkyňu najvhodnejšiu časť svojho pozemku, táto časť sa nachádza v prednej časti pozemku, kde má vybudovaný prístup na svoj vlastný pozemok a keďže ide o kopec, iný prístup vybudovať je skoro nemožné a veľmi nákladné a náklady na tento prístup by možno prevýšili celú hodnotu jej pozemku. Navyše na tejto časti sa nachádza aj elektromer a prístup k vodovodnej prípojke. Naopak, časť, ktorú nadobudla od žalobkyne sa nachádza v zadnej časti pozemku, kde je už len les, čiže je to najmenej hodnotná časť oboch pozemkov. Žalobkyňa touto zámenou získala bezprácny prístup na svoj vlastný pozemok, keďže dovtedy prístup na svoj pozemok mala žalobkyňa zabezpečený práve cez túto časť, t.j. cez diel 2, to znamená cez pozemok žalovanej. Žalobkyňa svoje tvrdenia ohľadom toho, že žalovaná vedela, čo má byť obsahom zámennej zmluvy, keďže na jej obsahu sa vopred ústne dohodli, preukazovala tým, že keď bol geodet vymeriavať tieto sporné diely, bola pritom prítomná žalovaná a na mieste samom boli tieto diely vykolíkovévané, čiže aj na tvári miesta sa žalovaná mohla oboznámiť s tým, čo bude presne predmetom zámeny. Tieto skutočnosti žalovaná popierala a napokon práve tvrdenia žalovanej potvrdil aj samotný geodet vo svojej svedeckej výpovedi, keď uviedol, že síce bol dvakrát na pozemku, ale prvýkrát zisťoval len hranice medzi pozemkami žalobkyne a žalovanej a zisťoval na akú časť pozemku žalobkyne zasahuje chata žalovanej a až po tomto zistení dostal pokyn od žalobkyne, aby zameral sporné diely na zámenu. Žalobkyňa svoj pokyn vo vzťahu ku geodetovi odôvodnila tým, že takto sa so žalovanou dohodli. V zmysle uvedeného pokynu žalobkyne bol vyhotovený sporný geometrický plán a geodet až následne po vyhotovení geometrického plánu a podpísaní zámennej zmluvy bol na pozemku žalobkyne aj žalovanej, kde kolíkmi vytýčil hranice zamieňaných častí a konkrétne to vykonal tak, že vyznačil body, ktoré sú na geometrickom pláne označené číslami 1, 2, 3, 8, 9, 10.

2.11. Žalovaná ako dôvody odstúpenia od spornej zámennej zmluvy uviedla, že zámenná zmluva je neplatným právny úkon, lebo je v rozpore s dobrými mravmi, keďže nezodpovedá podmienkam a účelu zámeny a žalobkyňa získala výhodnú časť pozemku, kde má žalovaná vybudovaný jediný prístup na svoj pozemok. Zámennú zmluvu považuje za neplatný právny úkon aj z dôvodu, že bola uzavretá v časovej tiesni pod nátlakom za nápadne nevýhodných podmienok, keďže zmluvu videla až na matričnom

úrade bezprostredne pred jej podpísaním a podpísala ju v domnení, že je vyhotovená podľa dohody, pričom riadne sa s ňou oboznámila až potom, keď si ju vyžiadala z okresného úradu. Ďalej žalovaná považuje zámennú zmluvu za neplatný právny úkon aj z dôvodu, že ju podpísala v zlom zdravotnom stave, pred podpisom si ju riadne neprečítala a geometrickému plánu neporozumela.

2.12. V prvom rade súd riešil otázku ne/platnosti predmetnej zámennej zmluvy, keďže odstúpiť od nej možno len za podmienky, že bola platne uzavretá.

2.13. Žalovaná mala za to (napriek tomu, že od zmluvy odstúpila), že zmluva je neplatná v zmysle § 39 OZ a teda, že je v rozpore s dobrými mravmi lebo zmluva nezodpovedá podmienkam a účelu zámeny, keďže žalobkyňa získala výhodnú časť pozemku žalovanej, kde žalovaná má postavenú bránu a nachádza sa tam elektromer a je to jediný prístup na pozemok žalovanej, iný prístup vybudovať je nákladné, keďže je tam kopec. V danom prípade súd zámennú zmluvu nepovažoval za právny úkon, ktorý bol uzavretý v rozpore s dobrými mravmi z dôvodov, ktoré uviedla žalovaná, pretože žalovanou opísané konanie žalobkyne, že získala lukratívnu časť pozemku žalovanej zámenou za nelukratívnu časť svojho pozemku, nemožno hodnotiť ako konanie v rozpore s dobrými mravmi. To, že zmluva nezodpovedá podmienkam a účelu zámeny, teda obsah zmluvy neodráža predchádzajúcu ústnu dohodu strán sporu za situácie, keď túto zmluvu podpísala aj žalovaná a presný obsah ústnej dohody nepreukázala v spore ani jedna zo strán, nemožno hodnotiť ako konanie žalobkyne v rozpore s dobrými mravmi. Na základe uvedeného súd zámennú zmluvu nepovažoval za absolútne neplatný právny úkon v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka.

2.14. Súd nezistil ani žiadne ďalšie dôvody neplatnosti tohto právneho úkonu, lebo žalovaná žiadnym spôsobom nepreukázala, že právny úkon urobila v duševnej poruche (v súvislosti so svojím zdravotným stavom), ktorá zapríčinila jej nespôsobilosť (neschopnosť posúdiť následky svojho konania) na sporný právny úkon v zmysle § 38 Občianskeho zákonníka, resp. že by právny úkon nebol urobený slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne prípadne, že by išlo o plnenie nemožné v zmysle § 37 Občianskeho zákonníka.

2.15. Súd z tvrdenia žalovanej, že zmluvu si pred podpísaním neprečítala riadne a podpísala ju v domnení, že je vyhotovená podľa predchádzajúcej dohody strán sporu vyvodil, že dôvodom odstúpenia od predmetnej zmluvy mal byť aj omyl na strane žalovanej, ktorý spôsobuje relatívnu neplatnosť zmluvy v zmysle § 49a Občianskeho zákonníka, ktorej sa žalovaná nedovoľovala.

2.16. Súd konštatoval, že možnosť odstúpenia od zmluvy v súlade s § 48 ods.1 OZ nebola dohodnutá.

2.17. Žalovaná v odstúpení od zmluvy okrem ďalších dôvodov uviedla, že zmluva bola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok. Súd konštatoval, že tieseň, ale musí existovať v okamihu uzavretia zmluvy a že kumulatívnou požiadavkou zákona na realizáciu oprávnenia odstúpiť od zmluvy sú nápadne nevýhodné podmienky, za ktorých bola zmluva uzavretá. Nápadnú nevýhodnosť podmienok treba skúmať v každom jednotlivom prípade osobitne a prihliadnuť najmä na to, aké plnenie sa stáva povinnosťou pre účastníka, ktorý koná v tiesni a na aké plnenie má tento účastník zmluvy právo. Ak je medzi týmito plneniami zjavný hodnotový nepomer, možno usúdiť, že v okamihu uzavretia zmluvy existovali nápadne nevýhodné podmienky.

2.18. Súd má za to, že v danom prípade, teda pri uzavretí spornej zámennej zmluvy, boli splnené obe podmienky kumulatívne. Žalovaná preukázala, že v deň podpísania zámennej zmluvy, pričom k podpisu došlo v doobedňajších hodinách a ona sa mala v poobedňajších hodinách zúčastniť komplikovaného vyšetrenia ako onkologický pacient, sa z objektívnych príčin (vzhľadom na jej zdravotný stav) ocitla v takom rozpoložení, v dôsledku ktorého podpísala zmluvu bez toho, aby si ju riadne prečítala a oboznámila sa s jej obsahom.

2.19. Zároveň v čase podpísania zmluvy bola podľa názoru súdu kumulatívne splnená aj druhá podmienka, a to že do zmluvy boli pojaté nápadne nevýhodné podmienky v neprospech žalovanej. Žalovaná spornou zmluvou zamenila tú časť svojho pozemku, na ktorej má zabezpečený jediný prístup na pozemok, pričom iný prístup vybudovať je nákladné a pre charakter terénu aj technicky náročné, za pozemok v zadnej časti, ktorý z hľadiska využívania tohto pozemku nemá zásadný význam. O nevýhodnosti tejto zámeny pre žalovanú a výhodnosti pre žalobkyňu svedčí aj to, že žalobkyňa nemala záujem o žiadnu inú alternatívnu zámenu (čo tvrdila žalovaná aj svedkyňa G. a žalobkyňa tieto tvrdenia nepoprela). Dá sa objektívne predpokladať, že pokiaľ by žalovaná pri podpise zmluvy nebola v opísanom stave, teda v tiesni, bola by sa oboznámila s obsahom podpisovanej zmluvy a zmluvu, v ktorej je taký zjavný hodnotový nepomer, by nebola podpísala.

2.20. Na základe uvedených skutočností, súd žalobu žalobkyne zamietol z dôvodu, že odstúpenie od predmetnej zámennej zmluvy učené žalovanou listinou zo 9.7.2018 považoval za platné. Ak bola odstúpením od zmluvy zrušená zmluva s účinkami od počiatku (ex tunc) nastáva v právnych vzťahoch účastníkov zmluvy rovnaký právny stav ako keby k uzavretiu zmluvy vôbec nedošlo. Od počiatku sa

obnovujú ich práva a povinnosti v takej podobe, v akej boli pred uzavretím spornej zmluvy, a to bez ohľadu na to, či zmluva mala mať právne následky len v podobe obliagačných účinkov alebo mala mať tiež vecnoprávne účinky.

2.21.O trovách konania súd rozhodol podľa § 255 ods.1 CSP a úspešnej žalovanej priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

3.1.Rozsudok napadla včas podaným odvolaním žalobkyňa a to s poukazom na odvolacie dôvody vymedzené v § 365 ods.1 písm. d), f), h) CSP, na báze nasledovnej právnej argumentácie:

3.2.Ak sú dohodnuté zmluvné plnenia navzájom v hrubom nepomere, možno uvažovať o aplikácii § 49 OZ, v zmysle ktorého strana, ktorá uzavrela zmluvu v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, môže od zmluvy odstúpiť.

3.3.Nápadne nevýhodné podmienky predstavujú onen objektívny ukazovateľ, ktorý môže spočívať napríklad v tom, že zmluvná strana za poskytnutie svojho plnenia dostane od druhej strany plnenie neprimerane nižšej hodnoty. Otázku existencie nápadne nevýhodných podmienok uzavretia kúpnej (alebo inej) zmluvy treba posudzovať vždy individuálne.

3.4.Podľa názoru žalobkyne súd nesprávne vyhodnotil stav tiesne, ktorý mal tak zásadným spôsobom ovplyvniť žalovanú v tom, že uzatvorila zmluvu ktorej obsah si neprečítala a neoboznámila sa s jej prílohami. Vykonaným dokazovaním bolo preukázané, že žalovaná sa 23.05.2018 mala v poobedňajších hodinách podrobiť lekárskemu vyšetreniu. Len na základe tejto skutočnosti konajúci súd usúdil, že žalovaná bola v tak závažnom negatívnom psychickom stave, že síce zámennú zmluvu platne uzatvorila, ale zároveň bola v takej bližšie nedefinovanej tiesni, ktorá mala spôsobiť, že si zmluvu neprečítala a nezaujímal sa o jej obsah. Je nesporné, že žalovaná bola na miesto podpisu privezená F.. H. po vzájomnej telefonicknej dohode. Žalovaná mohla kedykoľvek požiadať o odloženie podpisu zámennej zmluvy a taktiež si mohla vyžiadať dostatočný čas na preštudovanie predloženej zámennej zmluvy. Ani žalobkyňa ani F.. H. na žalovanú žiadnym spôsobom nenaliehali a nesnažili sa urýchliť podpis predmetnej zámennej zmluvy.

3.5.Zdôraznila, že to bola práve žalovaná, ktorá potrebovala usporiadať pomery na svojom pozemku a vyriešiť dlhodobý problém so záhradnou chatkou, ktorá bola čiastočne postavená na pozemku žalobkyne a práve uzatvorená zámenná zmluva mala byť definitívnym záverom tohto jej úsilia. Je nesporné, že žalovaná zmluvu uzatvárala dobrovoľne, bez akéhokoľvek nátlaku alebo zhonu, ak by sa žalovaná necítila zdravotne alebo psychicky spôsobilá, mohla to kedykoľvek oznámiť a podpis zmluvy by bol odložený na vhodnejšiu príležitosť. Tiesne v čase podpisu predmetnej zámennej zmluvy žalovanou nebola v konaní žiadnym spôsobom preukázaná, pretože len samotná existencia jej lekárskeho vyšetrenia v budúcnosti nemôže byť jediným a tak závažným dôvodom, pre ktorý môže konajúci súd objektívne vec uzavrieť, že žalovaná bola v tiesni pri podpise zámennej zmluvy. § 49 OZ sleduje cieľ dosiahnuť v zmluvných vzťahoch inak ovládaných zásadou zmluvnej autonómie (voľnosti) potrebnú vyrovnávaciu spravodlivosť.

3.6.Výraz nápadne, ktorým sú nevýhodné podmienky podľa § 49 OZ charakterizované, predpokladá také situácie, v ktorých bude, resp. musí byť každému účastníkovi zmluvy jasné, že ide o nerovnovážny vzťah a o rozpor so zásadou ekvity. Možno tvrdiť, že zákonodarca odkazuje na také zmluvné podmienky, ktoré budú objektívne zjavne neekvivalentné, no ktorých si zvýhodnená zmluvná strana nemusí byť vždy subjektívne vedomá. Pri náležitom preskúmaní naplnenia znakov nápadne nevýhodných podmienok konajúci súd by nezistil v tomto konkrétnom prípade nevýhodnosť takej intenzity, že by ju bolo možné kvalifikovať ako nápadnú.

3.7.Podľa názoru súdu bola splnená aj druhá podmienka platného odstúpenia, a to že do zmluvy boli pojaté nápadne nevýhodné podmienky v neprospech žalovanej. Súd uvádza, že žalovaná spornou zmluvou zamenila tú časť svojho pozemku, na ktorej má zabezpečený jediný prístup na pozemok, pričom iný prístup vybudovať je nákladné a pre charakter terénu aj technicky náročné, za pozemok v zadnej časti, ktorý z hľadiska využívania tohto pozemku nemá zásadný význam. Nákladnosť a technická náročnosť vybudovania iného prístupu k chatke je záverom súdu, ktorý nemá oporu vo vykonanom dokazovaní a nezodpovedá objektívnemu stavu. Počas súdneho konania táto „náročnosť“ nebola tvrdenou stranou nijako preukázaná, pričom súd vychádzal len z prednesu zástupkyne na pojednávaní 8.3.2019. Toto absurdné tvrdenie postačovalo súdu na preukázanie pravdivosti záveru o nákladnosti a technickej náročnosti vybudovania iného prístupu k chatke. Hoc chodník rovnakej kvality, aký mala žalovaná k dispozícii doposiaľ sa dá zrealizovať v cene cca 100,-€. Žalobkyňa vychádza z praktickej skúsenosti koľko ju stál jej vlastný chodník v rovnakom teréne a navyiac zámenou získala žalovaná okrem rovnakej výmery pozemkov /t.j. ekvivalent/ navyiac výhodu vysporiadania pozemku pod vlastnou chatou, z čoho je zrejmá výhodnosť právneho úkonu pre obe strany.

3.8. Žalobkyni bolo 11.7.2018 doručené oznámenie o odstúpení od zámennej zmluvy uzatvorenej 23.5.2018, ktoré za žalovanú vykonala F.. K.J. G., konajúca na základe písomného plnomocenstva. Odstúpenie od zmluvy a ani priložená plná moc žalovanej neboli opatrené úradne osvedčenými podpismi. Odstúpenie od zámennej zmluvy bolo podpísané F.. K. G. na základe priloženého plnomocenstva, podpis zmocniteľa nebol úradne osvedčený.

3.9. Žalobkyňa považuje za nesporné, že k platnému uzatvoreniu zámennej zmluvy, musia byť podpisy oboch zmluvných strán byť úradne osvedčené a zastáva názor, že to platí nielen pre platný vznik ale aj zmenu a zánik právnych vzťahov, ktorých následkom má byť zámena nehnuteľnosti a teda v tomto konkrétnom prípade bolo nevyhnutné, aby podpis splnomocniteľa na odstúpení od zámennej zmluvy bol úradne osvedčený.

3.10. Hlavným dôvodom uvedeným v odstúpení od zámennej zmluvy uzatvorenej 23.05.2018 bola žalovanou uvedená absolútna neplatnosť právneho úkonu pre rozpor s dobrými mravmi a tiež tvrdenie, že uvedená zámenná zmluva bola uzavretá v časovej tiesni, pod nátlakom, za nápadne nevýhodných podmienok a žalovaná bola v zlom zdravotnom stave, ktorý spôsobil, že si zmluvu neprečítala.

3.11. Žalovaná počas celého súdneho konania opakovane zdôrazňovala skutočnosť, že uzatvorená zámenná zmluva je absolútne neplatným právnym úkonom, napriek tomu, že bola opakovane upozornená, že odstúpiť možno len od platne uzatvorenej zmluvy. Súd napriek tvrdeniam žalovanej, že uzatvorená zámenná zmluva je neplatným právnym úkonom, dospel k zásadne opačnému uzáveru a vyhlásil uzatvorenú zámennú zmluvu za platnú. Má za to, že samotný právny úkon odstúpenia od platne uzatvorenej zámennej zmluvy, ktorý bol urobený Ing. Borovskou na základe písomného plnomocenstva, ktoré nebolo opatrené úradne osvedčeným podpisom zmocniteľa bol neplatným od počiatku. Plnomocenstvo pri tak závažnom právnom úkone, akým je odstúpenie od zámennej zmluvy, predmetom ktorej je nehnuteľnosť musí mať osvedčený podpis zmocniteľa.

3.12. Má za to, že konajúci súd zle vyhodnotil predložené dôkazy a pri ich posudzovaní dospel k nesprávnemu posúdeniu prejednávanej veci.

3.13. Konajúci súd na jednej strane tvrdí, že zámenná zmluva je platne uzatvorená nakoľko žalovaná žiadnym spôsobom nepreukázala, že právny úkon urobila v duševnej poruche (v súvislosti so svojím zdravotným stavom), ktorá zapríčinila jej nespôsobilosť (neschopnosť posúdiť následky svojho konania) na sporný právny úkon v zmysle § 38 OZ, resp. že by právny úkon nebol urobený slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne prípadne, že by išlo o plnenie nemožné v zmysle § 37 OZ ale zároveň konajúci súd uznáva, že žalovaná preukázala, že v deň podpísania zámennej zmluvy, pričom k podpisu došlo v doobedňajších hodinách a ona sa mala v poobedňajších hodinách zúčastniť komplikovaného vyšetrenia ako onkologický pacient, sa z objektívnych príčin (vzhľadom na jej zdravotný stav) ocitla v takom rozpolžení, v dôsledku ktorého podpísala zmluvu bez toho, aby si ju riadne prečítala a oboznámila sa s jej obsahom.

3.14. Z pohľadu žalobkyne zo strany žalovanej nešlo o žiadnu tieseň a účelové tvrdenie, že si zmluvu riadne nepreštudovala a neoboznámila sa s jej obsahom a prílohami nemôže mať za dôsledok platné odstúpenie od zmluvy. Žalovaná si mohla vyžiadať dostatok času na preštudovanie predloženej zámennej zmluvy, mohla sa poradiť so svojimi blízkymi a následne požadovať vysvetlenia a prípadne aj zmeny v pripravenej zámennej zmluve. Samotné tvrdenie žalovanej, že si zmluvu neprečítala a to, že podpísaná zmluva neobsahovala to, čo od nej ona očakávala, nie je zákonným dôvodom na odstúpenie od zmluvy.

3.15. Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti žalobkyňa navrhla, aby odvolací súd po preskúmaní napadnuté výroky rozsudku zmenil a to tak, že vydá rozhodnutie: Odstúpenie žalovanej od Zámennej zmluvy uzatvorenej medzi účastníkmi 23.05.2018, ktorá zmluva je predmetom vkladového konania vedeného pred Okresným úradom Košice, katastrálny odbor pod sp.zn. V - 5977/2018, na základe listu zo dňa 9.7.2018 je neplatné a žalobkyňa má voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

4.1. K odvolaniu žalobkyne sa vyjadrila žalovaná, ktorá navrhla, aby odvolací súd potvrdil rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny a priznal mi náhradu trov odvolacieho konania.

4.2. Dôvody odvolania, ktoré uvádza žalobkyňa sú irelevantné a ich zásadný obsah bol riešený už pred súdom a skutočnosti, ktoré žalobkyňa v odvolaní uvádza už boli známe aj súdu prvej inštancie pred vyhotovením rozsudku. Žiadne nové skutočnosti v odvolaní žalobkyňa neuvádza.

4.3. Stotožňuje sa s názorom súdu, že predmetnú zmluvu uzatvárala v tiesni a táto existovala v okamihu uzavretia zmluvy a za nápadne nevýhodných podmienok. Zopakovala, že po podpise neobdržala ani zmluvu, ani geometrický plán, ktoré požadovala už vtedy, avšak F.. H. jej povedal, že jej to dá neskôr, avšak neobdržala ich vôbec. Volala žalobkyňu už hneď v ten večer a oznámila jej tieto skutočnosti, s tým,

aby nepodávala návrh na vklad, že nesúhlasím s touto zmluvou a jej podmienkami, avšak žalobkyňa aj tak učinila takýto úkon. Taktiež si bola vedomá toho, že so žalobkyňou sa dohodla na zámene 90 m<sup>2</sup> za náhradnú za plochu, ktorú zaberá chatka, čiže tieseň v mojom prípade bola mnou jednoznačne preukázaná. Dôvody odvolania v tejto časti, ktoré uvádza žalobkyňa sú nepravdivé.

4.4. Je pravdou, že zmluva sa uzatvárala dobrovoľne, avšak za úplne iných podmienok ako bola vyhotovená.

4.5. Čo sa týka druhej podmienky tiesne, taktiež preukázala, že do zmluvy boli pojaté nápadne nevýhodné podmienky v jej neprospech a že zamenila zmluvou tú časť svojho pozemku, na ktorej má zabezpečený prístup na pozemok, pričom iný prístup vybudovať by bolo nákladné a pre charakter terénu aj technicky náročné a pozemok v zadnej časti z hľadiska využívania pozemku nemá zásadný význam.

4.6. Pokiaľ by nebola v takom stave, akom to bolo uvedené, teda v tiesni, bola by sa oboznámila s obsahom zmluvy a nikdy by takúto zmluvu nebola podpísala, v ktorej už na prvý pohľad ide o zjavný hodnotový nepomer. Nikdy by sa nevzdala jediného prístupu na môj pozemok, s tým, že za vstupnými bránami je strmý kopec a prístup na túto plošinu pozemku vybuvoval manžel, po dohode so susedom z pravej strany, pretože už vtedy vybudovať prístup cez šírku pozemku nebolo technicky možné, aj samotné tvárnice položiť a zakúpiť bolo finančne náročné, pričom za vstupnou bránou mám elektrickú a vodovodnú prípojku.

4.7. Čo sa týka tvrdenia žalobkyne, že na pojednávaní 8.3.2019 právna zástupkyňa žalovanej tvrdila, že nevie sa jednoznačne vyjadriť, či existuje iný prístup na pozemok, keďže nebola na mieste samom, je pravda, avšak zároveň uviedla, že navštívila miesto samé, vyhotoví fotodokumentáciu z miesta, predloží ju súdu. Takto právna zástupkyňa navštívila aj miesto samé, s tým, že vyhotovila fotodokumentáciu, ktorú zaslala súdu, taktiež na mieste samom bolo stretnutie aj s právnym zástupcom žalobkyne a až po zabezpečení týchto dôkazov bolo naďalej oznámené súdu, že neexistuje žiaden iný prístup na pozemok žalovanej s popisom tých skutočností, ktoré som vyššie uvádzala.

5.1. Odvolací súd zistil, že žalovaná zomrela 24.04.2022 a dedičské konanie po zomrelej je vedené na Okresnom súde Košice II pod sp. zn. 24D/302/2022, Dnot/116/2022 pred notárkou JUDr. Veronikou Kaiferovou ako súdnou komisárkou, ktorá oznámila, že ako dedičia zo zákona v I. dedičskej skupine do úvahy prichádzajú X. I. Y., J.. XX.XX.XXXX, H., Q. XXX/XX manžel poručiťky, 2. E. A., J.. XX.XX.XXXX, H., Y. N. XXX/XX, dcéra poručiťky, 3. M. E., J.. XX.XX.XXXX, H., V. XXXX/X, dcéra poručiťky, 4. I. Y., J.. XX.XX.XXXX, H., Q. XXX/XX, syn poručiťky.

5.2. Na základe uvedenej skutočnosti odvolací súd uznesením 5Co/61/2021 z 12.7.2022 rozhodol, že v konaní pokračuje s dedičmi žalovanej - S. Y., J.. XX.XX.XXXX, L.. XX.XX.XXXX, J. G. I. H., Q. XXX/XX, a to s I. Y., J.. XX.XX.XXXX, H., Q. XXX/XX ako žalovaným v 1. rade, E. A., J.. XX.XX.XXXX, H., Y. N. XXX/XX, ako žalovanou v 2. rade, M. E., J.. XX.XX.XXXX, H., V. XXXX/X, ako žalovanou v 3. rade, I. Y., J.. XX.XX.XXXX, H., Q. XXX/XX, ako žalovaným v 4. rade.

6. Krajský súd v Košiciach ako súd odvolací (§ 34 CSP) po zistení, že odvolanie podala žalobkyňa v zákonnej lehote, preskúmal rozsudok podľa § 379 a § 380 ods.1 CSP ako aj konanie mu predchádzajúce bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 385 ods.1 CSP, prejednal odvolanie v rozsahu vyplývajúcom z § 380 ods.1,2 CSP a rozsudok ako vecne správny potvrdil podľa § 387 ods.1,2 CSP, lebo odvolací súd sa s jeho odôvodnením v celom rozsahu stotožňuje, na čom nič nemení ani podané odvolanie.

7.1. Odvolací súd preberá v celom rozsahu súdom prvej inštancie zistený skutkový stav, ktorý vykonal dokazovanie v rozsahu potrebnom na rozhodnutie v danej veci, výsledky dokazovania správne vyhodnotil a dospel i k správnym skutkovým záverom pokiaľ ide o skutočnosti právne rozhodné pre posúdenie žalobkyňou uplatneného nároku, a odvolací súd zároveň v celom rozsahu zdieľa i právne závery súdu prvej inštancie vo veci a odkazuje na správne a presvedčivé odôvodnenie písomného vyhotovenia rozsudku.

7.2. Odvolací súd nenachádza dôvod, pre ktorý by sa mal od záverov súdu prvej inštancie odchýliť.

7.3. Žalobkyňa uplatnila odvolacie dôvody § 365 ods.1 písm. d), f), h) CSP a odvolací súd konštatuje, že žiaden nie je daný.

7.4. Na zdôraznenie správnosti dôvodov napadnutého rozsudku (§ 387 ods.2) možno doplniť nasledovné:

8.1. Predpokladom (podmienkou) platnosti a účinnosti hmotnoprávneho úkonu odstúpenia od zmluvy (§ 48 ods.1 OZ) smerujúceho k právnemu dôsledku podľa § 48 ods.2 OZ, ktorým je zrušenie zmluvy, je,

že zmluva, ku ktorej sa odstúpenie vzťahuje, nie je absolútne neplatnou, inak je odstúpenie od zmluvy neplatné pre rozpor so zákonom.

8.2.Judikatúra (R 22/1976) už v minulosti poukázala, že odstúpiť možno iba od zmluvy, ktorá bola uzatvorená platne, a Najvyšší súd Slovenskej republiky to opäť zopakoval, keď v uznesení z 30. júna 2009 sp. zn. 4 Cdo 111/2008 zdôraznil, že „v konaní o určenie neplatnosti odstúpenia od zmluvy treba ako predbežnú otázku riešiť otázku jej platnosti, pretože odstúpiť možno len od platnej zmluvy“.

9.1.Súd správne postupoval, keď sa prejudiciálne zaoberal platnosťou zámennej zmluvy uzatvorenej medzi žalobkyňou a právnou predchodkyňou žalovaných z 23.5.2018 a dospel aj podľa názoru odvolacieho súdu, k správne záveru, že skúmaná zmluva je platná, čo náležite odôvodnil v bode 21 odôvodnenia. Túto skutočnosť nenamietala ani žalobkyňa.

9.2.V druhej fáze súd hodnotil, či je platné odstúpenie od zámennej zmluvy učené žalovanou 9.7.2018.

9.3.Na posúdenie tejto otázky súd postupoval v intenciách zákona (§ 49 OZ) a posudzoval, či zmluva bola uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok.

10.1.Teória sa konštantne zhoduje v tom, že ani osoba konajúca v tiesni nejedná síce slobodne, ale jej jednanie nie je ovplyvnené ani fyzickým donútením, ani bezprávnou vyhrážkou.

10.2.Podľa ustálenej judikatúry pod pojmom tieseň rozumieme nielen objektívny hospodársky alebo sociálny stav, ale aj psychický stav osoby (napr. rozrušenie, obavy o blízku osobu a pod.).

10.3.Aj keď pri konaní v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, ide o istú formu neslobody vôle, je potrebné rozlišovať rôznu kvalitu resp. mieru tejto neslobody. Platí, že právny úkon učený pri menšej miere neslobody, teda v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, je platný a dotýčny má právo odstúpiť od zmluvy. Možno teda uzavrieť, že tieseň konajúcej osoby predstavuje nižší stupeň neslobody ako u osoby, ktorá nekoná slobodne. Z uvedeného konštatovania je teda zrejmé, medzi konaním v tiesni a neslobodným konaním je veľmi tenká hranica, preto je potrebné dôkladne rozlíšiť tieto konania a to z dôvodu, že vyvolávajú rôzne právne následky (pri neslobodnom konaní je následkom absolútna neplatnosť právneho úkonu a pri konaní v tiesni možnosť odstúpiť od právneho úkonu).

11.1.Žalobkyňa v odvolaní namietala, že na žalovanú ona, ani F.. H. nenalievali, že tieseň nebola žiadnym spôsobom preukázaná, a že žalovaná touto zmluvou chcela vyriešiť svoj dlhodobý problém týkajúci sa jej záhradnej chatky.

11.2.Podľa názoru odvolacieho súdu, ak by v konaní bolo jednoznačne preukázané, že žalobkyňa alebo F.. H. na žalovanú nalievali, aby zmluvu uzatvorila (je jedno akou formou), išlo by o úkon, vykonaný neslobodne, teda neplatne. Tieseň žalovanej preukázaná bola a to práve jej ťažkým zdravotným stavom a liečbou, ktorú mala v poobedňajších hodinách, v deň podpisu zmluvy, podstúpiť. Tieseň žalovanej bola tiež vyvolaná aj samotným faktom, že chcela vyriešiť svoj problém so záhradnou chatkou. Navyše úkon robila v časovej tiesni bez toho, aby si zmluvu prečítala a po jej podpise neobdržala žiadne vyhotovenie zmluvy ani geometrický plán. To, že žalovaná konala v tiesni nasvedčuje aj fakt, že keď jej psychický stav sa stabilizoval a stav tiesne pominul, večer volala žalobkyňu, aby zatiaľ zmluvu nedávala zavkladať na kataster, čo jej žalobkyňa sľúbila, ale nekonala tak.

12.1.Bez akýchkoľvek pochybností je naplnená aj druhá časť hypotézy právnej normy § 49 OZ a to nápadne nevýhodné podmienky.

12.2.Z výpovede žalovanej, svedkov, ale aj samotnej logiky veci je zrejmé, že žalovaná nemohla mať záujem zamedziť alebo sťažiť si prístup na svoj vlastný pozemok, že zámena je neefektívna pre žalovanú, keď síce získala 2 m<sup>2</sup> pod záhradnou chatkou, ale prišla o 90 m<sup>2</sup> v prednej časti záhrady, čím nie len neesteticky ju znehodnotila, ale aj skomplikovala si vstup na vlastný pozemok a to aj napriek tomu, že v zadnej časti záhrady získala 90 m<sup>2</sup>, ktoré pre ňu nemajú praktický význam. Naopak žalobkyňa touto výmenou získala značnú výhodu a to v podobe lepšieho vstupu na svoj pozemok.

12.3.Odvolací súd je toho názoru, že výraz „nápadne nevýhodné podmienky“ nepredpokladá také situácie, v ktorých bude, resp. musí byť každému účastníkovi zmluvy jasné, že ide o nerovnovážny vzťah a o rozpor so zásadou ekvity. Rovnako zastáva názor, že žalobkyňa využila tiesnivú situáciu žalovanej v svoj prospech a nadobudla lukratívnejšiu časť pozemku.

12.4.Odvolací súd v súlade s názorom súdu prvej inštancie dospel k záveru, že zámená zmluva bola uzatvorená platne, ale v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, teda právna predchodkyňa žalovaných mohla od nej platne odstúpiť.

13.1. Ďalšia námietka žalobkyne sa týka záveru prvoinštančného súdu, keď tvrdí, že zámenná zmluva je platne uzatvorená nakoľko žalovaná žiadnym spôsobom nepreukázala, že právny úkon urobila v duševnej poruche (v súvislosti so svojím zdravotným stavom), ktorá zapríčinila jej nespôsobilosť (neschopnosť posúdiť následky svojho konania) na sporný právny úkon v zmysle § 38 OZ, resp. že by právny úkon nebol urobený slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne.

13.2. K uvedenému sa odvolací súd čiastočne vyjadril v bodoch 10.1. - 10.3. a len dopĺňa, že tieseň vyvolaná nepriaznivým psychickým stavom v žiadnom prípade nepredpokladá, aby táto osoba bola alebo musela byť psychicky chorá resp. trpieť nejakou psychickou poruchou, pre ktorú by nebola spôsobilá vykonať úkon.

13.3. Uplatnená námietka žalobkyne je nedôvodná a v odôvodnení rozhodnutia neexistuje rozpor.

14.1. Žalobkyňa namietala, že úkon odstúpenia od zmluvy nie je platný preto, lebo bol vykonaný na základe plnej moci, ktorá nie je úradne overená a rovnako podpis na úkone odstúpenia od zámennej zmluvy, nie je úradne overený.

15.1. Podľa § 23 OZ zastúpenie vzniká na základe zákona alebo rozhodnutia štátneho orgánu (zákonné zastúpenie) alebo na základe dohody o plnomocenstve.

15.2. Podľa § 31 ods.1 OZ pri právnom úkone sa možno dať zastúpiť fyzickou alebo právnickou osobou. Splnomocniteľ udelí za týmto účelom plnomocenstvo splnomocnencovi, v ktorom musí uviesť rozsah splnomocnencovho oprávnenia.

15.3. Podľa § 31 ods. 4 OZ ak je potrebné, aby sa právny úkon urobil v písomnej forme, musí sa plnomocenstvo udeliť písomne. Písomne sa musí plnomocenstvo udeliť aj vtedy, ak sa netýka len určitého právneho úkonu.

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

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

16.1. Písomné plnomocenstvo je listina, ktorou sa preukazuje, že medzi zástupcom (splnomocnencom) a zastúpeným (splnomocniteľom) bola uzatvorená dohoda o zastúpení.

16.2. Pri právnom úkone sa možno dať zastúpiť fyzickou alebo právnickou osobou. Splnomocniteľ udelí za týmto účelom plnomocenstvo splnomocnencovi, v ktorom sa musí uviesť rozsah splnomocnencovho oprávnenia.

16.3. Vychádzajúc z citovaných ustanovení, z plnomocenstva musí byť zrejmé, kto je splnomocniteľ a kto splnomocnenec a v akom rozsahu je oprávnený splnomocnenec konať za splnomocniteľa. Rovnako je potrebné zistiť, či záujmy splnomocnenca nie sú v rozpore so záujmami splnomocniteľa.

17. Splnomocnenie udelené F. K. G. (č. l. 16) je v písomnej forme (§ 31 ods.4 OZ) a obsahuje všetky potrebné náležitosti a je platné. Žiaden právny predpis neurčuje pre jeho platnosť potrebu úradne overeného podpisu.

18. Úkon odstúpenia od zámennej zmluvy F. K. G. je vykonaný v rozsahu udelenej plnej a žalovaná jeho rozsah nikdy nespochybnila. Možno konštatovať, že tento úkon bol vykonaný v súlade s vôľou žalovanej. Aj tu je potrebné uzavrieť, že úradne overený podpis sa pri posudzovaní platnosti tohto úkonu nevyžaduje.

19. Odvolací súd poukazuje na § 30 ods.4 z. č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (ďalej len KN) prílohou k návrhu na vklad je zmluva, na ktorej základe má byť zapísané právo k nehnuteľnosti do katastra, v dvoch vyhotoveniach. Ďalšími prílohami sú podľa písm. c) dohoda o splnomocnení, ak je účastník konania zastúpený splnomocnencom; podpis splnomocniteľa musí byť osvedčený, ak sa osvedčenie podpisu vyžaduje podľa § 42 ods. 3.

20. Podľa § 42 ods.3 prvá veta KN podpis prevodcu na zmluve, podpis povinného z predkupného práva, podpis povinného v prípade vzniku vecného bremena alebo podpis oprávneného v prípade zániku vecného bremena na zmluve, podpisy spoluvlastníkov na zmluve o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva alebo pri vyporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva manželov musia byť osvedčené podľa osobitných predpisov; ak sú tieto osoby zastúpené, ich podpis na splnomocnení musí byť tiež osvedčený.

21.1. Je dôležité rozoznávať, či splnomocnenec zastupuje splnomocniteľa aj v samotnej zmluve alebo ho zastupuje iba v konaní o návrhu na vklad. Ak splnomocnenec konal za splnomocniteľa už pri uzavieraní zmluvy, musí byť splnomocniteľov podpis v dohode o splnomocnení úradne osvedčený v tých prípadoch, pre ktoré to vyžaduje § 42 ods.3 KN. Ak je splnomocniteľ zastúpený len v konaní, jeho podpis sa nemusí úradne osvedčovať.

21.2. Pri niektorých listinách sa vyžaduje úradné osvedčenie podpisu účastníkov právneho úkonu. Spravidla musí byť osvedčený podpis tej zmluvnej strany, ktorá prevádza svoje právo k nehnuteľnosti na druhú zmluvnú stranu, alebo ktorá sa ho vzdáva. Napríklad pri kúpnej zmluve sa vyžaduje osvedčenie podpisu prevodcu, t.j. predávajúceho. Podpis nadobúdateľa, t.j. kupujúceho, sa nemusí osvedčovať.

21.3. Odvolací zastáva názor, že na úkone odstúpenia od zmluvy nemusel byť úradne overený podpis splnomocnenca.

22. Aj napriek uvedenému záveru, odvolací súd považuje za potrebné zdôrazniť, že neoverenie podpisu nevyvoláva neplatnosť právneho úkonu. Ide len o vadu vo vkladovom konaní, ktorá je odstrániteľná.

23. Podľa § 396 ods.1 CSP ustanovenia o trovách konania pred súdom prvej inštancie sa použijú aj na odvolacie konanie.

24. Podľa § 255 ods.1 CSP súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

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

26. Žalobkyňa nebola v odvolacom konaní úspešajú, preto náhrada trov odvolacieho konania bola priznaná žalovanej v rozsahu 100%.

27. Pomer hlasov, akým bolo rozhodnutie prijaté: 3 hlasy za (§ 393 ods.2 druhá veta CSP).

### **Poučenie:**

Proti rozsudku odvolacieho súdu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa.

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

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky, a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu, b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne.

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

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné.

Dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

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

Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde.

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).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom. Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa, b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa, c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa. Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže dovolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie dovolania.

Dovolanie prípustné podľa § 420 možno odôvodniť iba tým, že v konaní došlo k vade uvedenej v tomto ustanovení.

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie, v čom spočíva táto vada.

Dovolanie prípustné podľa § 421 možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci.

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne, a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia.

Dovolací dôvod nemožno vymedziť tak, že dovolateľ poukáže na svoje podania pred súdom prvej inštancie alebo pred odvolacím súdom.

Dovolacie dôvody možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie dovolania.

V dovolaní nemožno uplatňovať nové prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany okrem skutočností a dôkazov na preukázanie prípustnosti a včasnosti podaného dovolania.