

Súd: Okresný súd Martin  
Spisová značka: 16C/381/2015  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5715212816  
Dátum vydania rozhodnutia: 05. 09. 2016  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Miriam Štillová  
ECLI: ECLI:SK:OSMT:2016:5715212816.6

## Rozhodnutie

Okresný súd Martin pred sudkyňou JUDr. Miriam Štillovou v právnej veci žalobcu: S. A., F.. XX.XX.XXXX, T. U. XXXX/XX, XXX XX Q. Q., zastúpený Mrázovský & partners, s.r.o. so sídlom Mariánske námestie 2, 010 01 Žilina, IČO: 36855278, proti žalovanému: H. Č., F.. XX.XX.XXXX, T. Ž. XXX/XX, XXX XX R., v konaní o nahradenie prejavu vôle takto

### rozhodol:

I. Súd nahrádza vôľu žalovaného uzavrieť kúpnu zmluvu o prevode nehnuteľností: H. Č., S.. Č., F.. XX.XX.XXXX, T. Ž. XXX/XX, XXX XX R.n ako predávajúci, kupujúcemu S. A., S.. A., F.. XX.XX.XXXX, T. U. XXXX/XX, XXX XX Q. Q. predáva nehnuteľnosti, a to rodinný dom súpisné číslo 1870 na ul. Holeška v podiele 1/1 v obci Turčianske Teplice, zapísaný na LV č. 176 Okresného úradu v Turčianskych Tepliciach, katastrálny odbor, k.ú. C. Š., ktorý sa nachádza na parc. reg. „C“, parcelné číslo XXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere 121 m<sup>2</sup>, pozemok ako parcela registra „C“ pod parcelným číslom XXX/X o výmere 121 m<sup>2</sup>, druh pozemku - zastavané plochy a nádvoria, pozemok ako parcela registra „C“ pod parcelným číslom XXX/X o výmere 258 m<sup>2</sup>, druh pozemku - záhrady. Obe parcely v obci Q. Q. W. F. A. Č.. XXX Z. Ú. R. Q. Q., katastrálny odbor, k.ú. C. Š..

Predmetom tejto kúpnej zmluvy je prevod vlastníckeho podielu v 1/1 nehnuteľností, a to rodinného domu súp. č. XXXX F. K.. U. v podiele 1/1 v obci Q. Q., zapísaný na LV č. XXX Okresného úradu v Q. Q., P. Z., P. Ú. C. Š., ktorý sa nachádza na parcele reg. „C“, parc. č. XXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere 121 m<sup>2</sup>, pozemku vedeného ako parc. reg. „C“ pod parc. č. XXX/X o výmere 121 m<sup>2</sup>, druh pozemku - zastavané plochy a nádvoria, pozemku vedeného ako parcela reg. „C“ pod parc. č. XXX/X o výmere 258 m<sup>2</sup>, druh pozemku - záhrady, obe parcely v obci Q. Q. zapísané na A. Č.. XXX Z. Ú. R. Q. Q., P. Z., P.Ú.. C. Š..

Kúpna cena za celý predmet zmluvy predstavuje spolu sumu vo výške 70 000 eur (slovom: sedemdesiat tisíc eur), z ktorej žalobca uhradil sumu 2 000 eur. Žalobca je povinný zaplatiť žalovanému sumu vo výške 68 000 eur, do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

II. Súčasťou rozsudku je aj písomné vyhotovenie kúpnej zmluvy.

III. Žalobca má právo na náhradu trov konania v celom rozsahu.

### odôvodnenie:

Žalobca sa žalobou doručenou súdu 12.5.2015 domáhal nahradenia prejavu vôle súdom. Žalobu odôvodnil tým, že žalovaný je výlučným vlastníkom rodinného domu s. č. XXXX F. K.. U. R. H. X/X R. Z. Q. Q., W. F. A. Č.. XXX Z. Ú. R. Q. Q., P. Z., P.Ú.. C. Š.Ň., ktorý sa nachádza na parcele registra „C“ pod parc. č. XXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 121 m<sup>2</sup>, parcelné číslo pozemku ako parcely registra „C“ pod parcelným číslom XXX/X o výmere 121 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, pozemku ako parcely registra „C“ pod parcelným číslom XXX/X o výmere 258 m<sup>2</sup>, druh pozemku - záhrady, obe parcely v obci Turčianske Teplice zapísané na LV č. XXX Z. Ú. R. Q. Q.,

P. Z., P.Ú. C. Š. Žalovaný ako budúci predávajúci uzatvoril so žalobcom, ako budúcim kupujúcim zmluvu o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy podľa § 50a Občianskeho zákonníka dňa 11.12.2014, v ktorej sa zmluvné strany dohodli, že vyššie citované nehnuteľnosti prevedie žalovaný na žalobcu uzatvorím kúpnej zmluvy v termíne do 31.3.2015 za dohodnutú kúpnu cenu 70 000 eur. Pri podpise tejto zmluvy žalobca uhradil žalovanému dohodnutú časť kúpnej ceny vo výške 2 000 eur. Žalovaný doručil žalobcovi list označený ako výzva na uzatvorenie kúpnej zmluvy zo dňa 17.4.2015, v rámci ktorého vyzval žalobcu na uzatvorenie kúpnej zmluvy v lehote do 23.4.2015 s preukázateľným spôsobom financovania ku dňu podpísania kúpnej zmluvy. Následne žalovaný v súlade s čl. II zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy osobne doručil rovnopis návrhu kúpnej zmluvy, ktorá mala byť uzavretá podľa ust. § 588 Občianskeho zákonníka a odovzdal ju do rúk žalobcu, ktorý verbálne vyslovil akceptáciu prijatia návrhu po preverení splnenia podmienok stanovených v čl. III bod. 2 zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy, k čomu si zabezpečil aj finančné prostriedky vo výške doplatku úhrnu kúpnej ceny. Žalobca návrh kúpnej zmluvy doručenej žalovaným akceptoval a podpísal, avšak po uvedenom žalovaný prestal so žalobcom komunikovať a prestal mu poskytovať súčinnosť na uzavretie riadnej kúpnej zmluvy. Do dnešného dňa zo strany žalovaného nedošlo k podpísaniu kúpnej zmluvy a z verejného portálu [www.katasterportál.sk](http://www.katasterportál.sk) sa žalobca dozvedel, že na liste vlastníctva č. 176 je vyznačená plomba na základe R.-XXX/XXXX a teda má dôvodné podozrenie, že žalovaný svoj záväzok uzavrieť riadnu kúpnu zmluvu úmyselne zmaril a vyššie citované nehnuteľnosti predal tretej osobe. Preto sa žalobca domáha, aby súd nahradil vôľu žalovaného rozsudkom. Súčasťou žaloby bol aj návrh na nariadenie predbežného opatrenia, ktorým by súd zakázal žalovanému nakladať s predmetnými nehnuteľnosťami až do právoplatného rozhodnutia vo veci samej.

2. Okresný súd Martin vec postúpil z dôvodu miestnej nepríslušnosti Okresnému súdu Žilina. Tento súd však s postúpením nesúhlasil a z tohto dôvodu o miestnej príslušnosti rozhodoval Krajský súd v Žiline, ktorý uznesením č.k. 10NcC/27/2015-47 rozhodol, že miestne príslušným je Okresný súd Martin.

3 Dňa 13.8.2015 bola súdu doručená zmena návrhu na nariadenie predbežného opatrenia ( č. I. 50). O návrhu na nariadenie prebežného opatrenia súd rozhodoval uznesením č.k. 16C/381/2015-63 zo dňa 22.9.2015 a v I. výroku vyhovel návrhu na predbežné opatrenie a uložil žalovanému povinnosť zdržať sa nakladania s nehnuteľnosťami zapísanými na LV č. XXX. Vo zvyšku návrh na nariadenie predbežného opatrenia zamietol. Uvedené uznesenie bolo potvrdené uznesením Krajského súdu Žilina č.k. 10Co/79/2016-105 zo dňa 25.2.2016.

4. Podaním doručeným súdu 8.6.2016 sa žalovaný vyjadroval k podanej žalobe ( č.l. 135). Vo vyjadrení tvrdil tie skutočnosti, že dňa 11.12.2014 bol nútený uzatvoriť zmluvu o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy so žalobcom ohľadne nehnuteľností popísaných v návrhu vo veci samej. Zmluvu o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy uzatvoril pod vyhrážkami matky žalobcu, ktorá tvrdila, že sa z domu nevysťahujú, že príde o peniaze, keď jej otec, ktorý je chorý a nemá čo stratiť, zoberie benzín a dom podpáli. Ďalej mu tvrdila, že sa chystá napadnúť jeho nadobúdaci titul, a že jedinou jeho možnosťou je uzatvoriť so žalobcom kúpnu zmluvu a uzatvoriť zmluvu o budúcej kúpnej zmluve. Keďže žalobca a tretia osoba vykonávajúca bezprávne vyhrážky sú vo vzťahu syn a matka, žalobca musel vedieť o skutočnostiach, za akých podpisujú účastníci zmluvu o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy a túto situáciu zneužil, tým ide o zmluvu odporujúcu dobrým mravom, navyše v spojení s dohodnutou cenou za nehnuteľnosti vzhľadom na skutočnú trhovú hodnotu nehnuteľností. Žalobca so svojom matkou následne v neskoršom období v psychickom nátlaku pokračoval, čo vyústilo až k spáchaniu zločinu vydierania zo strany žalobcu. Keďže absentovala slobodná vôľa umožňujúca slobodne žalovanému sa rozhodnúť, či a akým spôsobom bude konať a v zmysle právnej teórie je jedno, či koná pod nedovoleným nátlakom od účastníka alebo tretej osoby, listom zo dňa 5.6.2016 žalovaný od uvedenej zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy odstúpil. Podľa žalovaného samotná zmluva o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy bola uzatvorená za nápadne nevýhodných podmienok, o čom svedčí aj fakt, že kúpna cena bola stanovená na sumu 70.000 eur, pričom trhovú hodnotu nehnuteľností, ktoré boli predmetom zmluvy o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy je oveľa vyššia, súpisová hodnota uvedených nehnuteľností bola stanovená na sumu 90.000 eur. Zmluva o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy bola uzatvorená na dobu do 31.3.2015. Matka žalobcu počas celej doby tvrdila žalovanému, že nemajú prostriedky na vyplatenie kúpnej ceny a úver v banke im nedajú. Neskôr v máji 2015 to potvrdil aj samotný žalobca podľa jeho vyjadrení, ktoré sú súčasťou trestného spisu vedené pod ČVS: ORP-623/1-VIS-MT-2015. Následne žalovaný listom zo dňa 17.4.2015 vyzval žalobcu na uzatvorenie kúpnej zmluvy s preukázateľným spôsobom financovania na úhradu kúpnej ceny, a to do 23.4.2015. Až po uplynutí lehoty 31.3.2015 a dodatočne danej lehoty stanovenej do 23.4.2015

bolo zaslané žalobcom stanovisko zo dňa 24.4.2015, kde žalobca uviedol, že neuzatvorí kúpnu zmluvu až do času, kým dôjde k odstráneniu právnej prekážky viažucej sa k záväzku vyhlásenia čl. III. bod 2 zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy. Uvedené stanovisko vychádza z nepravdivých skutočností, a to, že žalovaný mal osobne doručiť rovnopis návrhu kúpnej zmluvy a odovzdať do rúk žalobcu. Žalovaný tvrdí, že návrh kúpnej zmluvy doručil osobne do rúk matky žalobcu, nakoľko žalobca dovtedy nijakým spôsobom nekomunikoval a nachádzal sa na školení. V návrhu kúpnej zmluvy, ktorý bol odovzdaný matke žalobcu, bolo v čl. III bod 1 uvedené, že druhú časť kúpnej ceny uhradí žalobca pri podpise zmluvy, čo bol jediný spôsob, ako si mohol žalovaný zabezpečiť, aby nedošlo k jeho podvedeniu. Na uvedené stanovisko uzavrieť kúpnu zmluvu zaslal žalovaný vyjadrenie zo dňa 10.5.2015 označené ako stanovisko k stanovisku. Keďže zmluva o budúcej zmluve predstavuje záväzkový vzťah márnym uplynutím doby zaniká samotný záväzok. Deň 23.4.2016 bol posledným dňom, kedy bolo možné zmluvu uzatvoriť. Ďalej žalovaný poukázal na to, že v návrhu vo veci samej sa uvádza, že mal prestať poskytovať súčinnosť na uzavretie kúpnej zmluvy, že nereaguje na telefonáty, ani na e-mailovú korešpondenciu. Prvý a posledný e-mail od žalobcu dostal žalovaný dňa 4.5.2015, v ktorom preposielal zoskenované stanovisko zo dňa 24.4.2015 svojho právneho zástupcu. Posledný e-mail od matky žalobcu dostal žalovaný dňa 23.4.2015, na ktorý odpovedal. Keďže matka žalobcu a jej priateľ sa v telefonických hovoroch vyjadrovali na hrane zákona, je pochopiteľné, že obmedzil žalovaný písomnú komunikáciu. Dňa 14.5.2015 sa žalovaný v Martine stretol osobne so žalobcom na jeho naliehanie. Bola to chyba, lebo na stretnutí došlo zo strany žalobcu k vydieraniu a vyhrážaniu sa spôsobom, že ak sa nedohodnú, tak podpáli dom, že podá trestné oznámenie za znásilnenie jeho matky, že má doklady od doktora o znásilnení, že si ma priateľ jeho matky nájde a doláme ma, že raz zo svojho domu vyjdem a chytia si ma. Na základe uvedených skutočností žalovaný podal na žalobcu trestné oznámenie spolu s prepisom nahranej komunikácie. Žalobca sa k spáchaniu trestného činu priznal a vyšetrovateľ vzniesol voči žalobcovi obvinenie pre zločin vydierania. Zároveň poukázal na to, že bezprostredným účinkom právoplatnosti takéhoto rozsudku je, že zmluva sa považuje za uzatvorenú dňom nadobudnutia právoplatnosti tohto rozsudku. Avšak takýto účinok môže mať iba taký právny úkon, ktorý spĺňa všetky zákonom stanovené náležitosti potrebné pre jeho platnosť. Preto aj v prípade, že na vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľnosti je doložený rozsudkom súdu, ktorým došlo k nahradeniu vôle príslušného účastníka konania podľa § 161 ods. 4 Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len „OSP“), kataster musí z úradnej moci skúmať, či obsah výroku tohto rozsudku, t.j. v danom prípade obsah kúpnej zmluvy, spĺňa všetky zákonom stanovené náležitosti potrebné pre platnosť takéhoto úkonu. Podľa žalovaného samotná zmluva u uzavretí budúcej kúpnej zmluvy neobsahuje všetky podstatné náležitosti, medzi ktoré v zmysle platnej judikatúry patria všetky náležitosti podstatné pre hlavnú kúpnu zmluvu, kde sa zaraďuje aj spôsob zaplatenia kúpnej ceny, ktorý podľa žalovaného v zmluve o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy absentuje. Podľa žalovaného pokiaľ sa strany nedohodli všetkých podstatných okolnostiach (náležitostiach) prípadne o okolnostiach (náležitostiach) síce nepodstatných, ale ktoré podľa predstavy strán alebo jednej zo strán majú byť predmetom dohody, zmluva nevzniká. Neprijatie návrhu alebo nového návrhu jedného zo zmluvných strán všeobecne nezakladá neplatnosť zmluvy, ale jej neexistenciu. K uzavretiu zmluvy by v takomto prípade nedošlo. Žalovaný záverom uviedol, že od zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy bolo platne odstúpené. V prípade, že by bolo odstúpenie vyhlásené za neplatné, zmluva o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy zanikla uplynutím času, na ktorý bola uzavretá. V prípade, že by bolo odstúpenie vyhlásené za neplatné a zmluva nezanikla uplynutím času, zmluva o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy zanikla pre nemožnosť plnenia. Z tohto dôvodu žiada žalovaný žalobu v celom rozsahu zamietnuť. K týmto skutkovým tvrdeniam žalovaný vo vyjadrení v rámci prostriedkov jeho procesnej obrany navrhol dokazovanie prečítaním listinných dôkazov a to: výzvou na uzatvorenie kúpnej zmluvy zo dňa 17.4.2015 (č. l. 142) spolu s podacím hárkom o jej zaslaní (č. l. 143) a návrhom kúpnej zmluvy (č. l. XXX), stanoviskom ku stanovisku zo dňa 24.4.2015 (č. l. 146), stanoviskom k návrhu na uzavretie kúpnej zmluvy zo dňa 24.4.2015 (č. l. 34), trestné oznámenie zo dňa 28.4.2015 (č. l. 36), písomné upovedomenie poškodeného (č. l. 147). Ďalšie návrhy na doplnenie dokazovania žalovaný nenavrhol.

5. Žalobca na pojednávaní, ktoré sa konalo 20.6.2016 (č. l. 150), ku skutkovým tvrdeniam žalovaného uviedol, že mu nebolo doručené odstúpenie od zmluvy. Žalobca uvádzal, že ide o nehnuteľnosť, ktorú s matkou dlhodobo obýval, táto nehnuteľnosť sa dostala do dražby, nakoľko matka žalobcu aj s otcom mali pohľadávky voči banke a išlo o výkon záložného práva. Avšak naďalej mal žalobca spolu s matkou záujem v tejto nehnuteľnosti zotrvať. Matka sa osobne zúčastnila na dražbe s tým, že sa následne nadviazal kontakt so žalovaným, ktorý úspešne vydražil nehnuteľnosť a dohodlo sa, že sa uzavrie zmluva o budúcej zmluve. Podmienky akceptoval, teda aj to, že automaticky po uskutočnení dražby žalovaný odovzdal kľúče do rúk žalobcu a v tejto nehnuteľnosti s jeho súhlasom bývali. Bol to žalovaný, ktorý

pripravil zmluvu o budúcej zmluve, on si povedal výšku kúpnej ceny, t.j., že jeho tvrdenie, že zmluva je neplatná, pretože je v rozpore s dobrými mravmi, že bol donútený nejakým spôsobom k jej podpisu, tak takýto úkon mal podľa žalobcu žalovaný urobiť ihneď po uzavretí takejto zmluvy. Zmluva bola uzavretá ešte v decembri 2014 a nie v roku 2016, dva týždne pred pojednávaním. Žalobca má za to, že zmluva je platná a vôľa zmluvných strán z nej vyplýva. Takisto okolnosti, že žalovaný konal dobrovoľne s plným vedomím toho, čo podpisuje, preukazuje to, že on ju podpisoval, sám ju pripravil, sám navrhol kúpnu cenu, ktorú akceptoval, prevzal dokonca zálohu a následne už malo dôjsť len zabezpečeniu finančných prostriedkov žalobcu, ktorý začal zháňať peniaze formou úveru. Tieto peniaze aj zohnal. Avšak vyskytol sa problém, že nejaký účastník dražby napadol samotnú dražbu žalobou, ku ktorej sa žalobca nevedel vyjadriť. Bolo to vyznačené aj na liste vlastníctve, a preto banka žalobcovi, ako klientovi aj keď predsčválila úver, čakala, kým sa táto situácia vyjasní. Následne tieto finančné prostriedky získal, má ich na účte. Upozornil aj žalovaného. Prišlo upovedomenie aj z banky, že tieto prostriedky skutočne má. Žalobca potvrdil, že keď sa dozvedel, že na predmetnej nehnuteľnosti viazne záložné právo, tak vyzval cestou kancelárie, aby tento stav dal žalovaný do poriadku, aby zabezpečil, o akú záložnú zmluvu ide a zo spisového materiálu zo súdu sa žalobca dozvedel, že ide o záložnú zmluvu uzavretú medzi ním a jeho matkou. Z tohto dôvodu sa preto žalobca rozhodol odporovať tento právny úkon a domáhať sa samotnou žalobou, aby bol právne neúčinný vo vzťahu k žalobcovi. Podľa zmluvy o budúcej zmluve mala byť do 31.3. uzavretá zmluva. Na pojednávaní, ktoré sa konalo dňa 8.8.2016 žalobca uviedol, že z obsahu odstúpenia od zmluvy vyplýva, že žalovaný považuje zmluvu o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy za platnú, keďže odstúpiť sa dá len od platného právneho úkonu a dôvody, ktoré tam uvádza, že zmluva bola dojednaná za nápadne nevýhodných podmienok a v tiesni spôsobené vyhrážkami tretích osôb sú účelové v danom štádiu konania, nakoľko zmluva bola uzavretá ďaleko predtým, než žalovaný začal pociťovať tento svoj prejav vôle ako nejaký nátlakový. Dátum na zmluve je 11.12.2014, dátum odstúpenia je 5.6.2016. Je to taký značný časový odstup, že si žalobca myslí, že ak by žalovaný vnímal uzavretie takéhoto právneho úkonu v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, mal konať už bezprostredne po jeho uzavretí. Žalovaný teda v žiadnom smere nepreukázal v čom spočívala tieseň a aké sú nápadne nevýhodné podmienky. Ak sa opiera o aktuálne vedené trestné konanie, kde je žalovaný stíhaný ako obvinený za vydieranie, tak treba vychádzať z toho, že uznesenie o vznesení obvinenia je z roku 2016 a tie okolnosti, ktoré sa riešia, vôbec neboli prítomné v čase, keď sa zmluva o budúcej zmluve podpisovala. Žalobca považuje odstúpenie od zmluvy za úplne bezpredmetné, považuje ho za neplatné. Ku skutočnostiam, ktoré uvádzal žalovaný, že žalobe nie je možné vyhovieť z dôvodu, že na predmete nehnuteľnosti viazne záložné právo žalobca uviedol, že záložné právo už svojou povahou je vecné právo, t.j., že sa viaže priamo k veci a pre jeho platnosť, resp. vykonateľnosť je úplne irelevantná osoba vlastníka. Čiže aj napriek tomu, že je na nehnuteľnosti záložné právo, je možné vykonať zmenu vlastníckeho práva. Žalobca navrhol vykonať dokazovanie prečítaním listinných dôkazov - Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy ( č. I. 4), výpis z LV č. 176 zo dňa 24.4.2015 ( č. I. 6), ako aj uznesenia o prerušení konania č. ČVS:ORP-623/1-VYS-MT-2015 ( č. I. 155), ako aj navrhol zabezpečiť dôkaz - Záložnú zmluvu zo dňa 11.5.2015 ( č. I. 60). Iné prostriedky procesného útoku nenavrhol.

6. Súd vo veci vykonal dokazovanie, a to dôkaznými prostriedkami: výsluchom strán sporu, ako aj listinnými dôkazmi, s ktorými sa oboznámil ich prečítaním v rámci pojednávania. Strany sporu na pojednávaní, ktoré sa konalo 8.8.2016 na otázku sudcu, či si uplatňujú ďalšie prostriedky procesného útoku a procesnej obrany v rámci nich aj ďalšie návrhy na doplnenie dokazovania, uviedli, že nie, preto súd vyhlásil dokazovanie za skončené.

7. Čo sa týka posúdenia podstatných a rozhodujúcich skutkových tvrdení strán sporu súd má za to, že zo skutkových tvrdení, ktoré uviedol žalobca, a ktoré žalovaný nepoprel, vyplynulo, že predmetné nehnuteľnosti patrili pôvodne do vlastníctva matky žalobcu, avšak pre nezaplatené pohľadávky, ktoré mala matka žalobcu aj s jeho otcom vo vzťahu k banke, banka realizovala záložné právo a nehnuteľnosti boli predané v dražbe žalovanému. Z tohto dôvodu sa následne nadviazal kontakt so žalovaným, a dohodlo sa, že sa uzavrie zmluva o budúcej kúpnej zmluve a žalobca odkúpi nehnuteľnosti od žalovaného, aby v nich mohli s matkou ďalej bývať. Po uskutočnení dražby žalovaný odovzdal kľúče do rúk žalobcu a s jeho súhlasom v tejto nehnuteľnosti aj naďalej bývali. Ani tieto skutkové tvrdenia žalovaný v priebehu konania nepoprel. Vyplynuli aj listinného dôkazu, ktorý do konania doložil žalobca - Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy podľa § 50a OZ zo dňa 11.12.2014 ( č. I. 4). V článku II. bod 1. Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy si strany sporu dohodli, že do 31.3.2015 uzatvorí kúpnu zmluvu, v článku II. bod 1. si dohodli kúpnu cenu 70.000 eur, v článku IV. bod 4 sa dohodli na zložení zálohy vo výške 2000 eur pri podpise zmluvy a v bode 5. na oprávnení žalobcu užívať

predmetné nehnuteľnosti do 31.3.2015. Žalovaný nenamietal skutkové tvrdenia žalobcu, že predmetný návrh zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy predložil on, že akceptoval aj dohodnutú kúpnu cenu 70 000 eur. Skutkové tvrdenia o vôli uzavrieť predmetnú zmluvu o budúcej kúpnej zmluvy stranami sporu boli podporené aj listinným dôkazom, ktorý navrhli vykonať v konaní strany sporu ( žalobca, aj žalovaný). Išlo o listinný dôkaz - výzvu na uzatvorenie kúpnej zmluvy zo dňa 17.4.2015 (č. l. 142), na základe ktorej žalovaný vyzval žalobcu na uzatvorenie kúpnej zmluvy, osobne žalovaný doručil zmluvu, nepodstatné bolo, či bola doručená priamo žalobcovi alebo jeho matke. Preto súd skutkovým tvrdeniam neskôr prezentovanými žalovaným, že bol nútený dňa 11.12.2014 uzatvoriť Zmluvu pre psychické vydieranie matky žalobcu neuveril, iné návrhy na doplnenie dokazovania žalovaný v tomto smere nenavrhol. Rovnako súd považoval za pravdivé aj skutkové tvrdenia žalobcu, ktoré uviedol vo stanovisku k návrhu na uzavretie kúpnej zmluvy zo dňa 24.4.2015 ( č. l. 34), a to, že žalobca zistil, že na LV č. XXX, na ktorom sú zapísané nehnuteľnosti, ktorých sa má budúca kúpna zmluva týkať, je uvedená poznámka, že v predmetnej veci prebieha súdne konanie o neplatnosti dobrovoľnej dražby ( č. l. 6). Vzhľadom k tomu záväzok žalovaného previesť nehnuteľnosť v čase predloženia návrhu na uzavretie kúpnej zmluvy bol postihnutý vadou ( článok III. bod 2. Zmluvy) Z tohto dôvodu žalobca vyzval žalovaného, aby túto právnu prekážku odstránil a súčasne vyhlásil, že pri jej odstránení obratom uzatvorí kúpnu zmluvu na predaj predmetných nehnuteľností za dohodnutých podmienok. Ako právne riešenie žalobca navrhol uzatvoriť zmluvu, s tým že druhá časť kúpnej ceny bude zložená do notárskej úschovy a bude vyplatená po odstránení poznámky. Tieto návrhy však žalovaný neakceptoval, čo vyjadril vo stanovisku zo dňa 10.5.2015 ( č. l. 31) a mal za to, že došlo zo strany žalobcu k odmietnutiu uzatvoriť kúpnu zmluvu. Následne dňa 11.5.2015 uzatvoril žalovaný so svojou matkou Záložnú zmluvu ( č. l. 60), a záložné právo bolo zriadené na nehnuteľnosti, ktoré mali byť predmetom budúcej kúpnej zmluvy a zapísané na LV č. XXX H. R. XXX/XXXX.

8. Podľa § 43a ods. 1 Občianskeho zákonníka ( ďalej len „OZ“) prejav vôle smerujúci k uzavretiu zmluvy, ktorý je určený jednej alebo viacerým určitým osobám, je návrhom na uzavretie zmluvy, ak je dostatočne určitý a vyplýva z neho vôľa navhovateľa, aby bol viazaný v prípade jeho prijatia.

9. Podľa § 50a ods. 1 OZ účastníci sa môžu písomne zaviazat', že do dohodnutej doby uzavrujú zmluvu; musia sa však pritom dohodnúť o jej podstatných náležitostiach.

10. Podľa § 50a ods. 2 OZ, ak do dohodnutej doby nedôjde k uzavretiu zmluvy možno sa do jedného roka domáhať na súde, aby vyhlásenie vôle bolo nahradené súdnym rozhodnutím. Právo na náhradu škody tým nie je dotknuté.

11. Podľa § 50a ods. 3 OZ tento záväzok zaniká, pokiaľ okolnosti, z ktorých účastníci pri vzniku záväzku vychádzali, sa do tej miery zmenili, že nemožno spravodlivo požadovať, aby sa zmluva uzavrela.

12. Podľa § 583 OZ k zániku právo preto, že nebolo uplatnené v určenom čase, dochádza len v prípadoch uvedených v zákone. Na zánik súd prihliadne, aj keď to dlžník nenamietne.

13. Občiansky zákonník ustanovuje v §50a OZ podmienky, ktoré je potrebné dodržať pri dojednaní zmluvy o budúcej zmluve. Pri uzavretí zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy medzi stranami sporu boli splnené všetky tieto podmienky, t. j. bola uzavretá písomne, podpísaná zo strany budúceho predávajúceho, budúceho kupujúceho, boli v nej uvedené podstatné náležitosti budúcej kúpnej zmluvy - dojednanie o predmete kúpy a o kúpnej cene, bola v nej stanovená lehota, do ktorej má k uzavretiu budúcej zmluvy dôjsť. Uvedené bolo preukázané skutkovými tvrdeniami a listinnými dôkazmi uvedenými v odseku 7. tohto odôvodnenia. Súd sa nestotožnil s právnym posúdením žalovaného, ktorý uviedol, že v tejto zmluve absentuje podstatná náležitosť - spôsob zaplataenia kúpnej ceny. Podľa názoru súdu nejde o podstatnú náležitosť, jej neexistencia nerobí zmluvu o budúcej kúpnej zmluve neplatnou.

14. V čl. II bod 1. tejto zmluvy bolo dohodnuté, že budúci predávajúci a budúci kupujúci do 31.3.2015 uzatvoria kúpnu zmluvu na predaj nehnuteľností, ktoré boli špecifikované v čl. II. Zmluva o budúcej zmluve môže byť pojmovo vymedzená záväzkom, resp. povinnosťou zmluvných strán urobiť právne úkony vedúce k uzavretiu budúcej zmluvy. Záväzok uzavrieť budúcu zmluvu v tomto prípade zaťažoval, resp. oprávňoval obe zmluvné strany ( obojstranne zaväzujúca, resp. oprávňujúca zmluva o budúcej zmluvy ). Preto súd po právnej stránke predmetnú zmluvu o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy súd považuje za obojstranne kontraktčne zaväzujúcu. Povinnosť uzavrieť zmluvu zaviazanej

strany nastane až v dobe, keď ju povinná strana vyzve na uzavretie budúcej zmluvy. Výzva na uzavretie zmluvy sa považuje za návrh na uzavretie hlavnej zmluvy podľa § 43a OZ. Musí byť dostatočne určitý, musí smerovať k uzavretiu zmluvy s určitým obsahom. Druhá strana, ktorej je tento návrh určený, sa považuje za obľáta, pričom návrh musí byť prijatý spôsobom uvedený v § 43c OZ. Ak však obľat návrh neprijme, neprestáva tým záväzok na uzavretie hlavnej zmluvy, ten trvá až do konca stanovenej lehoty. Povinnosť uzavrieť hlavnú zmluvu je obmedzená časovo. Je obmedzená povinnosť uzavrieť hlavnú zmluvu tým, že v predmetnej zmluve musí byť doba uzavretia hlavnej zmluvy určená. Oprávnená osoba musí potom žiadať do jedného roka od tohto termínu uzavretie hlavnej zmluvy, lebo inak jej právo zanikne § 583 OZ. Pokiaľ napriek výzve ( návrhu ) k uzatvoreniu budúcej zmluvy v dohodnutej dobe nedôjde, oprávnená strana má právo domáhať sa do jedného roka po uplynutí doby dohovorenej v predbežnej zmluve ako doby uzavretia definitívnej zmluvy, aby vyhlásenie vôle toho, kto bol povinný budúcu zmluvu uzavrieť, bolo nahradené súdnym rozhodnutím. Zo strany žalovaného bola zaslaná výzva na uzavretie kúpnej zmluvy zo dňa 17.4.2015, kde na túto výzvu na uzatvorenie kúpnej zmluvy reagoval žalobca stanoviskom zo dňa 24.4.2015, ale s určitými výhradami. Preto žalovaný tvrdil, že zmluva o budúcej kúpnej zmluve zanikla uplynutím času, t.j. zanikla dňom 23.4.2016, tak tvrdil vo vyjadrení ( č.l. 136), avšak na pojednávaní ( č.l. 163) uviedol, že mala zaniknúť uplynutím času dňom 23.4.2015. K tejto skutočnosti súd uvádza, že uplatnenie nároku aktívne legitimovaného účastníka na nahradenie prejavu vôle druhej strany, v danom prípade žalobcu sa viaže iba na objektívnu okolnosť, že k uzavretiu zmluvy nedošlo. Prípadne zavinenie niektorého z účastníkov, ani iné okolnosti, pre ktoré zmluva uzavretá nebola, nič nemení na nároku vzniknutom uplynutím dojednanej doby. To znamená, že v prípade účastníkov uzavrieť budúcu realizačnú zmluvu v stanovenej lehote sú účastníci zmluvy aktívne legitimovaní v konaní o nahradenie prejavu vôle. Občiansky zákonník ( ust. § 50a ods. 2) týmto spôsobom zakladá účastníkom zmluvy o budúcej zmluve právo domáhať sa na súde nahradenia chýbajúceho prejavu vôle druhej strany a spája tento nárok s márnym uplynutím dojednanej doby bez toho, aby rozlišoval, z akých dôvodov nebola zmluva uzavretá. Žalobca podal túto žalobu včas, t. j. v lehote jedného roka od okamihu, kedy mala byť budúca zmluva uzavretá ( žaloba podaná na súd dňa 12.5.2015), čiže k zániku záväzku nedošlo.

15. Podľa § 49 OZ účastník, ktorý uzavrel zmluvu v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, má právo od zmluvy odstúpiť.

16. Žalovaný v priebehu konania v rámci jeho procesnej obrany si uplatnil hmotno-právny úkon - odstúpenie od zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy ( prílohová obálka súdu č.l.149). Z obsahu tohto listinného dôkazu vyplynulo, že žalovaný v zmysle ust. § 49 OZ odstupuje od zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy zo dňa 11.12.2014 a má za to, že uvedená zmluva bola dojednaná za nápadne nevýhodných podmienok a v tiesni spôsobenej vyhrázkami tretích osôb, odstúpenie je datované 5.6.2016. S týmto odstúpením bol žalobca oboznámený na pojednávaní ( č. l. 151 ), zároveň mu bolo doručené žalovaným aj poštou. Žalobca si zásielku neprevzal v odbernej lehote, hoci sa na adrese uvedenej žalovaným v odstúpení, žalobca nachádza, čo nepoprel ( č. l. 165). Teda odstúpenie bolo riadne vykonané. Po právnej stránke súd konštatuje, že účastník môže odstúpiť len od platnej zmluvy. Dôvodom na odstúpenie od zmluvy podľa § 49 OZ je existencia tiesni na strane konajúceho subjektu. Tieseň však sama o sebe nestačí. Zákon vyžaduje ešte ďalšiu podmienku, a to, aby k právnemu úkonu zo strany konajúceho došlo za veľmi nevýhodných podmienok pre osobu, ktorá sa dovoľáva práva odstúpiť od zmluvy. Tieseň a nevýhodné podmienky je potrebné posudzovať oddelene napriek tomu, že vecne, prípadne skutkovo spolu často úzko súvisia ako dva predpoklady bez súčasného naplnenia, ktorých v dobe právneho úkonu, nemožno opodstatnene uplatňovať dotyčné právo, čiže odstúpenie od zmluvy. Tiesňou sa rozumie objektívny, hospodársky alebo sociálny, niekedy aj psychický stav, napr. rozrušenie, obava o blízkou osobu a pod. Nie však psychické alebo fyzické donútenie, ktoré je právne relevantné z hľadiska ust. § 37 OZ, ktoré takým spôsobom a s takou závažnosťou dolieha na osobu uzavierajúcu zmluvu, že ju obmedzuje v slobode rozhodovania natoľko, že urobí právny úkon, ktorý by inak neurobila. Pri konaní v tiesni ide o vadu v pohnútke právneho úkonu, ktorou je tieseň. V tomto prípade neprejavuje konajúci celkom slobodne svoju vôľu; nekoná však pod vplyvom fyzického donútenia ani bezprávnej vyhrážky, a preto právny úkon nie je absolútne neplatný. Rovnako nápadne nevýhodné podmienky musia objektívne existovať v dobe právneho úkonu a nemôžu spočívať v subjektívnom cítení dotknutej osoby. Z uvedeného teda vyplýva, že tieseň a nápadne nevýhodné podmienky museli existovať v dobe právneho úkonu. Žalovaný tvrdil, že zmluva bola dojednaná za nápadne nevýhodných podmienok a v tiesni, čo bolo spôsobené vyhrázkami tretích osôb. Uvedené však žalovaný súdu nepreukázal, a podľa skutkových tvrdení, ktoré si súd osvojil ( ods. 7 odôvodnenia rozsudku) žalovaný predkladal návrh

zmluvy o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy, umožnil bývať žalobcovi spolu s matkou v predmetnom dome, predkladal výzvu na uzatvorenie budúcej kúpnej zmluvy. Ak žalovaný vychádzal z toho, že bolo začaté trestné stíhanie za vydieranie voči žalobcovi - vychádzajúc z listinného dôkazu- písomného upovedomenia poškodeného zo dňa 29.1.2016, išlo o skutok, ktorý nastal po uzavretí zmluvy o budúcej kúpnej zmluve v máji 2015, a trestné stíhanie bolo prerušené z dôvodu, že sa nepodarilo skontaktovať so žalovaným, ako poškodeným, t.j., že v čase rozhodovania súdu nebola preukázaná žiadna vina žalobcu vo vzťahu k žalovanému. Súd odstúpenie od zmluvy nepovažuje za platné, neboli splnené podmienky na to, aby mohol žalovaný od zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy podľa ust. § 49 OZ platne odstúpiť.

17. Žalovaný vo svojom vyjadrení uvádza, že v prípade, že by súd posúdil odstúpenie za neplatné, má za to, že došlo k zániku záväzku vyplývajúceho zo zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy na základe právnej udalosti, a to z dôvodu dodatočnej nemožnosti plnenia.

18. Podľa § 575 ods. 1 OZ, ak sa plnenie stane nemožným, povinnosť dlžníka plniť zanikne.

19. Podľa § 575 ods. 2 OZ plnenie nie je nemožné, najmä ak ho možno uskutočniť aj za sťažených podmienok, s väčšími nákladmi alebo až po dojednanom čase.

19. Ak počas trvania záväzkového vzťahu nastane taká právna skutočnosť, ktorá robí pôvodné plnenie objektívne neuskutočniteľným, dochádza tým k nemožnosti plnenia a k zániku povinností dlžníka plniť. Zánik pritom nastáva ex lege bez ohľadu na vôľu alebo vedomosť účastníkov záväzkového vzťahu. Ide o faktickú nemožnosť poskytnúť plnenie z objektívnych dôvodov, ktorá je univerzálna a znemožňuje plnenie absolútne a pre každého v postavení dlžníka. Pokiaľ nespočíva okolnosť vylučujúca plnenie vo faktickom stave, ale v stave právnom, nejde o nemožné, ale o nedovolené plnenie, na ktoré sa vzťahuje § 39 OZ. To môže nastať v prípade dodatočnej zmeny alebo doplnenia právnej úpravy, ktorá bude mať za následok protiprávnosť a z neho rezultujúcu zakázanosť pôvodného predmetu záväzku. V konaní bolo zistené, že žalovaný uzatvoril so svojou matkou dňa 11.5.2015 Záložnú zmluvu, na základe ktorej mu matka požičala sumu 75 000 eur a on sa jej zaviazal uvedené finančné prostriedky vrátiť do 7 rokov. Na zabezpečenie vrátenia poskytnutej pôžičky bolo zriadené záložné právo na nehnuteľnostiach, ktoré sú predmetom tohto sporu, ktoré sú zapísané na LV č. XXX Z. Ú. R. Q. Q. ( č.l.60 ). Uvedená záložná zmluva bola zapísaná na LV pod R. XXX/XXXX a práve na uvedenú záložnú zmluvu a zapísané záložné právo na liste vlastníctva poukázal žalovaný a mal za to, že keďže existuje záložné právo viaznúce na predmetných nehnuteľnostiach v prospech tretej osoby , rozsudok nahradenia prejavu vôle by nebol listinou spôsobilou na zápis vlastníckeho práva, a teda zanikli práva a povinnosti zo zmluvy o budúcej kúpnej zmluve pre nemožnosť plnenia podľa § 575 OZ. V súlade s ust. § 151h ods. 1,2 OZ je potrebné skonštatovať, že záložné právo je vecným právom k cudzej veci. Zmena vlastníka veci nemá vplyv na ďalšie trvanie záložného práva. Záložné právo pôsobí voči nadobúdateľovi zálohu. Pri prevode vlastníckeho práva ( zmena vlastníka na základe zmluvy ) alebo pri prechode vlastníckeho práva ( zmena vlastníka na základe inej právnej skutočnosti) zostáva záložné právo zachované. Zo záložného práva nevyplývajú pre záložcu dispozičné obmedzenia k zálohu. Záložca je oprávnený záloh previesť. Súhlas záložného veriteľa s prevodom nie je potrebný. To platí až do oznámenia záložného veriteľa o začatí záložného práva. Od doručenia tohto oznámenia už potom nesmie záložca previesť záloh bez súhlasu záložného veriteľa. Záložcom sa teda rozumie vlastník zálohu v relevantnom čase. Na základe toho súd je toho názoru, že je možné vykonať zmenu vlastníckeho práva a nedošlo k zániku záväzku uzavrieť budúcu kúpnu zmluvu pre nemožnosť plnenia tak, ako to uvádzal žalovaný.

20. Podľa § 229 Civilného sporového poriadku ( ďalej len „CSP“) právoplatné rozsudky ukladajúce povinnosť prejavu vôle nahradzujú tento prejav.

21. Z podanej žaloby je zrejmé, že obsah budúcej kúpnej zmluvy tvorí súčasť petitu žaloby a zároveň na pojednávaní, ktoré sa konalo dňa 8.8.2016 právny zástupca žalobcu uviedol, že súčasťou žaloby je aj písomné vyhotovenie kúpnej zmluvy. Z tohto dôvodu súd do výroku rozsudku pojal obsah budúcej kúpnej zmluvy a zároveň uviedol, že súčasťou rozsudku je písomné vyhotovenie kúpnej zmluvy. Uvedené nebolo porušením zásady ne ultra petitum, ak súd formulačne upraví petit žaloby vo výrokovej časti rozhodnutia, keď žalobe vyhovuje. Súd musí výrokovú časť rozhodnutia formulovať tak, aby bola jasná, stručná, výstižná a predovšetkým materiálne vykonateľná. Inak povedané petit žaloby sa nemusí doslovne zhodovať s výrokovou časťou rozhodnutia, a to ani v prípadoch, ak sa žalobe v plnej miere

vyhovuje. Pre právne posúdenie zmluvy od budúcej kúpnej zmluve je rozhodný stav v dobe jej uzavretia. Skutočnosti, ktoré nastali neskôr nemajú vplyv na jej platnosť. S poukazom na uvedené žalobca správne podal žalobu o nahradenie prejavu vôle nadobúdateľa a domáha sa ochrany podľa ust. § 229 Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“). Preto súd jeho žalobe v celom rozsahu vyhovel.

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

23. Podľa § 262 ods. 2 CSP o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

24. Podľa § 255 ods. 1 CSP súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru úspechu vo veci. Vzhľadom k tej skutočnosti, že žalobca bol v konaní plne úspešný, súd mu priznal právo na náhradu trov konania v celom rozsahu.

### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné odvolanie, ktoré sa podáva v lehote 15 dní od doručenia rozhodnutia na súde, proti ktorému smeruje.

Podľa § 363 CSP v odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Podľa § 364 CSP rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 365 ods. 1 CSP odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Podľa § 365 ods. 2 CSP odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Podľa § 365 ods. 3 CSP odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 366 CSP prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Ak povinnosť stanovená týmto rozsudkom nebude dobrovoľne splnená, možno podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti ( Exekučný poriadok ) a o zmene a doplnení ďalších zákonov.