

Súd: Okresný súd Košice I  
Spisová značka: 20C/183/2010  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7110219527  
Dátum vydania rozhodnutia: 02. 10. 2017  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Miron Čiževský  
ECLI: ECLI:SK:OSKE1:2017:7110219527.13

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Košice I sudcom JUDr. Mironom Čiževským v právnej veci žalobcu: U. proti žalovanej: S. zast. Mgr. Eva Lutterová, advokátka, Lidické námestie 12, Košice v konaní o zaplatenie 19.853,60.- Eur  
t a k t o

### rozhodol:

I. Súd žalobu z a m i e t a.

II. Žalovanej priznáva trovy tohto konania vo výške 100%, o ktorých výške súd rozhodne po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie skončí.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa svojou žalobu, ktorá bola doručená súdu dňa 5.8.2010 domáhal, aby súd zaviazal žalovanú uhradiť mu sumu 19.853,60 eur s prísl. a to z dôvodu vrátenia časti kúpnej ceny, ktorú zaplatil za kúpu časti parcely registra evidenčné číslo 117/34, v katastrálnom území H. zapísanej na LV č. 2613 ako orná pôda.

2. Dňa 29.4.2013 právna zástupkyňa žalobcu doručila tunajšiemu súdu návrh na pripustenie zmeny petitu žaloby. Na základe tohto návrhu súd uznesením na pojednávaní konanom dňa 13.5.2013 pripustil zmenu petitu a to tak, že sa určuje, že kúpna zmluva uzatvorená dňa 4.12.2009 medzi žalobcom ako kupujúcim a žalovanou ako predávajúcou predmetom, ktorej bol prevod vlastníckeho práva k parcele KN-E č. 117/34 o výmere 10809 m<sup>2</sup>, druh pozemku orná pôda vo veľkosti 1/3 k celku nachádzajúcej sa v katastrálnom území Krásna evidovanej na LV č. 2613, za kúpnu cenu 119.619,60 eur je v časti, ktorá bola predmetom pozemkových úprav, teda vo výmere 98 m<sup>2</sup> parcely, čomu zodpovedala časť kúpnej ceny vo výške 19.853,60 eur z dôvodu odstúpenia od kúpnej zmluvy neplatná a teda žalovaná je povinná zaplatiť žalobcovi sumu vo výške 19.853,60 eur spolu s 9%-ným ročným úrokom z omeškania odo dňa 15.7.2010 do zaplatenia oproti povinnosti žalobcu previesť na žalovanú vlastnícke právo k parcele KN-C č. 10365 o výmere 536 m<sup>2</sup>, druh pozemku trvalé trávne porasty vo veľkosti 11/67 k celku evidovanej Správou katastra Košice na LV č. 5805 k parcele KN-C č. 10366 o výmere 1077 m<sup>2</sup>, druh pozemku trvalé trávne porasty vo veľkosti 5003/77 evidovanej Správou katastra na LV č. 6062, pričom žalovaná je mu povinná poskytnúť žalobcovi pri prevode vlastníckeho práva súčinnosť a súčasne je žalovaná povinná uhradiť žalobcovi trovy konania vyčíslené v písomnom vyhotovení rozsudku a to všetko do 30 dní odo dňa právoplatnosti rozsudku.

3. Následne dňa 24.9..2014 žalobca doručil súdu čiastočné späťvzatie a to v časti ktorou žiadal aby súd určil, „že že kúpna zmluva uzatvorená dňa 4.12.2009 medzi žalobcom ako kupujúcim a žalovanou ako predávajúcou, predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k parcele KN-E č. 117/34 o výmere 10809 m<sup>2</sup>, druh pozemku orná pôda vo veľkosti 183 k celku nachádzajúcej sa v k. ú. Krásna evidovanej na LV č. 2613, za kúpnu cenu 119.619,60.- Eur je v časti ktorá bola predmetom pozemkových úprav,

teda vo výmere 598 m<sup>2</sup> parcely, čomu zodpovedala časť kúpnej ceny vo výške 19.853,60.- Eur z dôvodu odstúpenia od kúpnej zmluvy neplatná a teda .... „ .

4. Žalovaná dňa 10.11.2014 doručila súdu vyjadrenie k čiastočnému späťvzatiu žalobcu, v ktorom uviedla, že so späťvzatím v navrhovanej časti nesúhlasí.

5. Dňa 5.4.2017 U. ako právny nástupca spoločnosti U. oznámil, že obchodná spoločnosť U. bola zrušená v zmysle rozhodnutia spoločníkov o zrušení spoločnosti bez likvidácie ku dňu 30.6.2016 a to rozdelením a že majetok spoločnosti U. rešiel na spoločnosť U. rátane spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 11/67k celku na nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v k. ú. Krásna evidovanej na LV č. 5805 ako parcela registra C č. 10365 a parcela č. 10366. Na základe tohto návrhu súd uznesením sp. zn. č. 20C/183/2010 - 256 zo dňa 27.4.2017 rozhodol že v konaní ako žalobcom pokračuje so spoločnosťou U. 6. Na pojednávaní konanom dňa 12.6.2017 žalobca opätovne žiadal aby súd pripustil zmenu petitu, ktorý súd pripustil nasledovne: určuje sa, že žalovaná je povinná zaplatiť žalobcovi sumu vo výške 19 853,60 Eur spolu s 9% ročným úrokom z omeškania odo dňa 15.7.2010 do zaplatenia oproti povinnosti žalobcu previesť na žalovanú vlastnícke právo k parcele KN-C č. 10365 o výmere 536 m<sup>2</sup>, druh pozemku: trvalé trávne porasty vo veľkosti 11/67 k celku evidovanej Správou katastra Košice na LV č. 5805, k parcele KN-C č. 10366 vo výmere 1 077 m<sup>2</sup>, druh pozemku: trvalé trávne porasty vo veľkosti 503/1077 evidovanej Správou katastra na LV č. 6062, pričom žalovaná je mu povinná poskytnúť pri prevode vlastníckeho práva súčinnosť a súčasne je žalovaná povinná uhradiť žalobcovi trovy konania vyčíslené v písomnom vyhotovení rozsudku, a to všetko do 30 dní odo dňa právoplatnosti rozsudku.

7. Vzhľadom na skutočnosť, že žalobca zobral sčasti žalobu späť a to týkajúcu sa určenia neplatnosti kúpnej zmluvy, a žiadal iba zaplatenie časti kúpnej ceny súd už neskúmal naliehavý právny záujem žalobcu.

8. Vykonaným dokazovaním súd zistil nasledovný skutkový stav:

Účastníci konania uzavreli dňa 4.12.2009 kúpnu zmluvu v zmysle ust. § 588 a nasledujúce OZ v znení neskorších predpisov. Predmetom kúpnej zmluvy bol spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území Krásna, obec mestská časť H. evidovanej Katastrálnym úradom v Košiciach, Správou katastra Košice na LV č. 2613 ako orná pôda, parcela registra „E“ č. 117/34 o výmere 10 809 m<sup>2</sup> vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/3. Spoluvlastníckemu podielu vo veľkosti 1/3 v zmysle Kúpnej zmluvy malo zodpovedať 3 603 m<sup>2</sup> z celkovej výmery predmetnej parcely. Na základe tejto kúpnej zmluvy žalovaná ako predávajúca sa kúpnu zmluvou zaviazala previesť na žalobcu ako kupujúceho spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnosti vedenej na LV č. 2613 v súčasnosti vedenej na LV č. 5594 ako parcela registra „E“ č. 117/34 o výmere 10 809 m<sup>2</sup> ako orná pôda a to v podiele 1/3, čo zodpovedalo 3 603 m<sup>2</sup>. Na základe tejto Kúpnej zmluvy, žalobca ako kupujúci sa Kúpnu zmluvou zaviazal zaplatiť na predmet kúpy 33,20 eur za 1 m<sup>2</sup>, čo tvorila celkovú kúpnu cenu suma 119.619,60 eur.

9. Súd ďalej zistil, že žalobca si túto svoju povinnosť splnil a zaplatil za predmet kúpy celkovú kúpnu cenu vo výške 119.619,60 eur pri cene 33,20 eur za 1 m<sup>2</sup>. Žalobca po úhrade celkovej kúpnej ceny žalovanej zistil, že skutočná celková výmera predmetnej parcely je 9 015 m<sup>2</sup> a nie 10 809 m<sup>2</sup> ako bolo uvedené v Kúpnej zmluve a teda žalovanej k spoluvlastníckemu podielu 1/3 prislúcha iba 3 005 m<sup>2</sup> a nie 3 603 m<sup>2</sup> ako bolo uvedené v Kúpnej zmluve. Mal za to, že celková kúpna cena ako bola dojednaná Kúpnu zmluvou a uhradená žalobcom vo výške 119.619,60 eur nezodpovedá kúpnej cene, ktorú si žalovaná bola oprávnená nárokovat' ako kúpnu cenu, teda iba 99.766 eur s prihliadnutím ku skutočnej výmere predmetnej parcely t.j. 3 005 m<sup>2</sup>, ktoré zodpovedali spoluvlastníckemu podielu žalovanej.

10. Vzhľadom na takto zistenú skutočnosť po podpise kúpnej zmluvy žalobca niekoľko krát ústne a nakoniec aj písomne vyzval žalovanú, aby mu vrátila sumu 19.853,60 eur ako rozdiel medzi skutočne vyplatenou kúpnu cenou a kúpnu cenou prisluchajúcou výmere 3 005 m<sup>2</sup> na ktorú mala žalovaná nárok.

11. Túto skutočnosť si súd overil z predžalobnej výzvy zo dňa 30.6.2010.

12. Žalobca mal za to, že žalovaná sa snažila Kúpnu zmluvou previesť na žalobcu aj spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 1/3 na časti predmetnej parcely v rozsahu ochranného pásma. Ďalej mal za to, že

žalovaná v čase podpisu Kúpnej zmluvy mala vedomosť, že za časť parcely registra „E“ č. 117/34, ktorá bola predmetom prevodu v rozsahu ochranného pásma bol žalovanej pridelený náhradný pozemok a žalovaná v čase podpisu Kúpnej zmluvy už aj mala vedomosť o tom, ktorý pozemok jej bude pridelený a zároveň s týmto pridelením náhradného pozemku prejavila súhlas. Ďalej mal za to, že z uvedeného je zrejmé, že v čase podpisu kúpnej zmluvy žalovaná vedela, že žalobca nebude trvalým vlastníkom časti parcely, ktorá bola predmetom prevodu vlastníckeho práva v zmysle Kúpnej zmluvy v rozsahu ochranného pásma, pričom túto skutočnosť žalovaná žalovanému ako kupujúcemu pravdepodobne vedome zamlčala za účelom dosiahnutia vyššej kúpnej ceny. Mal za to, že z vyššie uvedených skutočností vyplýva, že žalovaná uviedla žalobcu do omylu za účelom dosiahnutia bezdôvodného finančného prospechu pre seba a to tým, že sa snažila previesť na žalobcu aj časť predmetnej parcely, ktorá je označená ako ochranné pásmo, pričom mala vedomosť o tom, že žalobca v žiadnom prípade nenadobudne k tejto časti parcely trvalé vlastnícke právo s prihliadnutím na konanie o pozemkových úpravách.

13. Žalobca ďalej vo svojej žalobe uviedol, že skutočná celková výmera predmetnej parcely je iba 9 015 m<sup>2</sup> a nie 10 809 m<sup>2</sup>, preto sa žalobca ako kupujúci obrátil s požiadavkou vrátenia rozdielu skutočne zaplatenej kúpnej ceny a kúpnej ceny, ktorá zodpovedala skutočnej výmere predmetnej parcely aj na ostatných spoluvlastníkov tejto parcely č. 117/34.

14. Žalobca ako kupujúci uzavrel s každým ďalším spoluvlastníkom predmetnej parcely ako predávajúcim Dohodou o urovaní, predmetom ktorej bolo vrátenie sumy žalobcovi a to rovnajúcej sa rozdielu medzi skutočne vyplatenou kúpnu cenou a kúpnu cenou vypočítanou zo skutočnej výmery parcely v rozsahu týkajúcom sa spoluvlastníckeho podielu toho ktorého vlastníka.

15. Žalobca ďalej uviedol, že každý z podielových spoluvlastníkov predmetnej parcely č. 117/34 uhradil žalobcovi rozdiel medzi skutočne vyplatenou kúpnu cenou a kúpnu cenu vypočítanou zo skutočnej výmery parcely v rozsahu spoluvlastníckeho podielu.

16. Žalovaná ako predávajúca bola jedinou spoluvlastníčkou parcely č. 117/34, ktorá odmietla žalobcovi ako kupujúcemu vrátiť vyššie špecifikovaný rozdiel kúpnej ceny. Mal za to, že časť Kúpnej zmluvy týkajúcej sa prevodu spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 1/3 v časti parcely 117/34 katastrálne územie Krásna, označenej ako ochranné pásmo je v zmysle ust. § 49a/ OZ neplatná. Následne žalobca z dôvodu právnej istoty odstúpil od časti Kúpnej zmluvy týkajúcej sa prevodu a uhradenia časti celkovej kúpnej ceny v rozsahu spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 1/3 na tej časti parcely č. 117/34 označenej ako ochranné pásmo. Z dôvodu odstúpenia od zmluvy v časti Kúpnej zmluvy týkajúcej sa prevodu a uhradenia časti celkovej kúpnej ceny v rozsahu spoluvlastníckeho podielu na časti parcely registra č. 117/34 označenej ako ochranné pásmo sú povinní kupujúci a predávajúci sa vyporiadať podľa zásad o bezdôvodnom obohatení. Mal za to, že z uvedeného je zrejmé, že žalovaná je povinná vrátiť žalobcovi časť kúpnej ceny týkajúcej sa prevodu spoluvlastníckeho podielu to v sume 19.853,60 eur.

17. Súd v rámci dokazovania sa oboznámil s listom žalobcu zo dňa 30.6.2010 titulovanom ako posledná predžalobná výzva na vrátenie časti kúpnej ceny, v ktorom zároveň žalobca, teda spoločnosť U. z dôvodu právnej istoty odstupuje od časti Kúpnej zmluvy týkajúcej sa prevodu a uhradenia celkovej kúpnej ceny v rozsahu spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 1/3 na tej časti parcely registra „E“ č. 117/34, katastrálne územie Krásna označenej ako ochranné pásmo, ktoré je farebne označené v prílohe tohto listu.

18. Súd zároveň v rámci dokazovania sa oboznámil aj Geometrickým plánom firmy A. kde je vyznačené predmetné ochranné pásmo, ktoré je predmetom z toho sporu.

19. Súd v rámci dokazovania sa oboznámil taktiež s Kúpnu zmluvou uzavretou medzi účastníkmi konania zo dňa 4.12.2009, predmetom ktorej je parcela registra „E“ č. 117/34 o výmere 10 809 m<sup>2</sup> vedená ako orná pôda vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/3 čomu prislúcha 3 603 m<sup>2</sup> z celkovej výmery. Kúpna cena na základe tejto Kúpnej zmluvy bola určená na 33,20 eur za 1 m<sup>2</sup>, čo v celkovom finančnom vyjadrení za 3 603 m<sup>2</sup> predstavovalo 119.619,60 eur. Účastníci tejto Kúpnej zmluvy v Článku IV, osobitné ustanovenia pod bodom 1 sa dohodli, že predávajúci prehlasuje, že na nehnuteľnosti uvedenej v Článku I, tejto zmluvy ani na predmete kúpy neviazu žiadne ťarchy, záložné právo, vecné bremená ani iné právne povinnosti. V prípade ak pred podpisom Kúpnej zmluvy alebo pred podaním návrhu na vklad vlastníckeho práva týkajúceho sa prevodu predmetu kúpy uvedeného v Článku I, tejto

zmluvy bude na liste vlastníctva týkajúceho sa nehnuteľnosti alebo predmetu kúpy zapísaná ťarcha, záložné právo, vecné bremeno alebo iná právna povinnosť alebo bude predávajúcim alebo v jeho mene treťou osobou podaný návrh na vklad vlastníckeho práva v prospech tretej osoby, resp. vklad alebo záznam na zápis ťarchy, záložného práva, vecného bremena alebo inej právnej povinnosti sa zmluvné strany dohodli, že kupujúci je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy a predávajúci je povinný uhradiť kupujúcemu zmluvnú pokutu vo výške 119.619,60 eur, ktorá je splatná do 15 dní odo dňa porušenia zmluvnej povinnosti bez ohľadu na náhradu škody. Podľa bodu 2 citovaného Článku IV predávajúci prehlásil, že na nehnuteľnostiach uvedených v Článku I, tejto zmluvy neviazne žiadne užívacie právo v prospech tretej osoby. Podľa Článku V záverečné ustanovenia medzi účastníkmi bolo dohodnuté, že zmluva sa riadi ustanoveniami OZ v znení neskorších zmien a doplnkov. Ďalej zmluvné strany pod bodom 6 Článku V prehlásili, že na tomto právnej úkone sa dohodli dobrovoľne a ich zmluvná vôľnosť nie je ničím obmedzená. Prejav ich vôle je určitý, slobodný, vážny a keďže znenie tejto zmluvy je v súlade s prejavom ich vôle, túto na znak súhlasu vlastnoručne podpisujú.

20. Na základe zistených skutočností a predložených listinných dôkazov tunajší súd platobným rozkazom uložil žalovanej do 15 dní odo dňa jeho doručenia zaplatiť žalobcovi sumu 19.853,60 eur spolu s úrokom z omeškania. Dňa 14.9.2010 žalovaná doručila tunajšiemu súdu odpor proti platobnému rozkazu zo dňa 10.8.2010 sp. zn. 10Ro/2267/2010. Žalovaná vo svojom odpore uviedla, že k samotnému plneniu kúpnej zmluvy došlo z platnej a účinnej Kúpnej zmluvy. Ďalej uviedla, že prípravu a zadováženie všetkých dokladov pre spísanie zmluvy vykonal žalobca s obsahom, ktorej ona súhlasila a preto aj zmluvu podpísala.

21. Dňa 5.1.2011 žalobca prostredníctvom svojej právnej zástupkyne doručil tunajšiemu súdu vyjadrenie k odporu, v ktorom uviedol, že podľa ich názoru je odpor proti platobnému rozkazu iba účelovým krokom žalovanej, ktorá sa svojim podaním odporu snaží vyhnúť povinnosti vrátiť žalobcovi časť kúpnej ceny za prevod spoluvlastníckeho podielu. Ďalej v tomto vyjadrení žalobca uviedol, že žalovaná ešte pred uzatvorením Kúpnej zmluvy so žalobcom mala vedomosť o tom, že časť predmetnej parcely v katastrálnom území Krásna nie je možné trvalo previesť do vlastníckeho práva žalobcu, nakoľko žalovaná vedela, že vlastníkom predmetnej parcely sa stane tretia osoba. Podľa názoru žalobcu žalovaná ohľadom získania náhradného pozemku rokovala s príslušným orgánom a to Obvodným pozemkovým úradom Košice - mesto ešte pred podpísaním Kúpnej zmluvy so žalobcom ako kupujúcim, pričom ešte pred podpísaním Kúpnej zmluvy mala rovnako vedomosť o tom, že jej bude pridelený náhradný pozemok s ktorým následne po podpise Kúpnej zmluvy prejavila súhlas. Ďalej vo svojom vyjadrení žalobca uviedol, že žalovaná napriek tomu, že dňa 4.12.2009 uzavrela so žalobcom Kúpnu zmluvu a zároveň napriek tomu, že Správa katastra Košice následne povolila vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľnosti k predmetnej parcele vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu v 1/3 v prospech žalobcu sa naďalej považovala za účastníčku konania o pozemkových úpravách, resp. konala s Obvodným pozemkovým úradom Košice - mesto o návrhu nového usporiadania pozemkov v rámci projektových pozemkových úprav. Ďalej žalobca uviedol, že z konania žalovanej je zrejmé, že sa žalovaná necítila byť viazaná Kúpnu zmluvou uzatvorenou dňa 4.12.2009 v časti týkajúcej sa prevodu vlastníckeho práva k pozemkom nachádzajúcim sa v ochrannom pásme a teda sa naďalej cítila byť vlastníčkou časti predmetnej parcely v rozsahu ochranného pásma. Žalobca ďalej uviedol, že nikdy nemal záujem na nadobudnutí iného pozemku ako parcely č. 117/34, v katastrálnom území Košice o čom mala žalovaná vedomosť pričom zatajila, že koná o pridelení náhradného pozemku a zároveň sa ani sama necítila po podpise Kúpnej zmluvy, že už nie je vlastníčkou časti parcely č. 117/34. Mal za to, že je nepochybné, že už v čase prevodu spoluvlastníckeho podielu na vyššie uvedenej nehnuteľnosti mala vedomosť o tom, že žalobca ako kupujúci nikdy ani nenadobudne vlastnícke právo k predmetnej nehnuteľnosti v rozsahu spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 1/3 na časti parcely 117/34. Ďalej poukázal aj na zápis zo dňa 25.2.2010 urobený na Obvodnom pozemkovom úrade Košice - mesto kde sa prejednávania zúčastnila samotná žalovaná. Ďalej poukázal už aj na vyššie spomínanú skutočnosť, že žalobca z dôvodu právnej istoty odstúpil od časti Kúpnej zmluvy. Ďalej poukázal žalobca na tú skutočnosť, že z predmetnej zápisnice zo dňa 25.2.2010 vyplýva, že žalovaná s pridelením náhradného pozemku prejavila súhlas, čo v zápisnici v časti „podpis vlastníka“ potvrdila svojím podpisom, pričom tak urobila po prevode vlastníckeho práva na žalobcu. Mal za to, že vzhľadom k tomu, že žalovaná po podpise Kúpnej zmluvy súhlasila s pridelením náhradného pozemku za časť parcely č. 117/34 v rozsahu ochranného pásma, považuje konanie žalovanej za zavádzajúce s úmyslom uviesť žalobcu do omylu za účelom dosiahnutia bezdôvodného finančného prospechu pre seba a to tým, že sa snažila previesť na žalobcu aj časť predmetnej parcely, ktorá je označená ako ochranné pásmo, pričom mala vedomosť

o tom, že žalobca v žiadnom prípade nenadobudne v tejto časti parcely registra „E“ č. 117/34 trvalé vlastnícke právo. Poukázal na to, že predmetné konanie zo strany žalovanej nie je možné hodnotiť inak ako konanie, ktoré je v rozpore s dobrými mravmi.

22. Dňa 12.3.2012 právna zástupkyňa žalovanej doručila tunajšiemu súdu stanovisko k žalobe, v ktorom uviedla, že medzi žalobcom a žalovanou došlo k uzavretiu riadnej Kúpnej zmluvy o prevode vlastníctva pozemku, ktorej boli podmienky prevodu vopred písomne dohodnuté. Žalovaná ako predávajúca súhlasila s prevodom svojho spoluvlastníckeho podielu k parcele č. 117/34 o výmere 10 809 m<sup>2</sup> na žalobcu a žalobca súhlasil so zaplatením dohodnutej kúpnej ceny za tento spoluvlastnícky podiel. Právna zástupkyňa vo vyjadrení k žalobe zo dňa 12.3.2012 ďalej uviedla, že vlastnícke právo jej klientka previedla na žalobcu v takom rozsahu ako bolo zapísané na LV v podiele 1/3. Všetky listiny a dokumenty týkajúce sa predmetného prevodu vyhotovoval žalobca vrátane Kúpnej zmluvy a návrhu na vklad. Ďalej poukázala, že tvrdenie žalobcu, že v čase podpisu Kúpnej zmluvy mala jej klientka vedomosť o tom, ktorý náhradný pozemok jej bude pridelený a s týmto súhlasila sa nezakladá na pravde. Ďalej uviedla, že je pravdou, že v čase podpisu Kúpnej zmluvy v časti „C“ ťarchy iné údaje bola na LV č. 5594 zapísaná poznámka a informácia o tom, že pozemok, teda parcela č. 117/34 - 3 podlieha pozemkovým úpravám podľa Rozhodnutia OPÚ Košice - mesto, č.j. 2004/73-3/85/Va/P2-219/09 v.z.587/09. O tejto poznámke bol informovaný aj žalobca, ktorý pripravoval všetky podklady ku Kúpnej zmluve. Ďalej právna zástupkyňa žalovanej uviedla, že v žiadnom prípade nie je pravdivé tvrdenie žalobcu v žalobe, že žalovaná ho uviedla do omylu a z toho dôvodu je Kúpna zmluva zo dňa 4.12.2009 neplatným právnym úkonom. Poukázala na tú skutočnosť, že žalobca o prebiehajúcich pozemkových úpravách vedel a preto sa nemôže úspešne domáhať vyslovenia neplatnosti Kúpnej zmluvy zo dňa 4.12.2009 z dôvodu konania v omyle podľa § 49a/ OZ. Nesúhlasila s tvrdením žalobcu, že žalovaná už pri podpise Kúpnej zmluvy vedela o tom, že jej bude pridelený náhradný pozemok a zároveň s tým súhlasila. Žalovaná sa prvýkrát zúčastnila prerokovania návrhu nového usporiadania pozemkov na Obvodnom pozemkovom úrade Košice-mesto dňa 25.2.2010, teda až po podpise Kúpnej zmluvy a po povolení jej vkladu na Katastri nehnuteľnosti. Kúpna zmluva bola podpísaná dňa 4.12.2009 a jej vklad bol povolený dňa 17.2.2010, žalobu považuje za neopodstatnenú aj z toho dôvodu, že podľa informácií, ktoré má z Obvodného pozemkového úradu Košice - mesto bol žalobcovi po ukončení pozemkových úprav v roku 2011 za časť parcely č. 117/34, ktorá bola predmetom prevodu podľa Kúpnej zmluvy zo dňa 4.12.2009 v rozsahu ochranného pásma pridelený náhradný pozemok.

23. Na pojednávaní konanom dňa 19.3.2012 žalobca uviedol, že v celom rozsahu zotrúva na podanom návrhu a žiadal, aby súd zaviazal žalovanú uhradiť jej istinu vo výške 19.853 eur s prísl. Právna zástupkyňa žalovanej žiadala súd, aby tento žalobu zamietol a zaviazal žalobcu na úhradu trov tohto konania. Žalovaná vo svojej výpovedi na pojednávaní uviedla, že kupujúci ju navštívil a žiadal, resp. mal záujem o kúpu jej podielu vo výške 1/3 z parcely 117/34-3, vzhľadom na skutočnosť, že taktiež aj ona mala záujem o odpredaj predmetnej parcely a bolo to niekedy v decembri roku 2009, takže sa na kúpe tohto pozemku dohodli. Ďalej uviedla, že všetky podklady vybavoval žalobca, spoločne navštívili starostu na obecnom úrade a následne išli overiť podpis na Miestny úrad nad Jazerom a tam už všetko vybavili. Ďalej uviedla, že od nej následne, t.j. po uzavretí zmluvy žiadali najprv telefonicky, že má vrátiť časť peňazí a ona následne išla na Katastrálny úrad kde jej však bolo povedané, že nič vracat' nemusí, nakoľko oni ako právnici si mali všimnúť, že na uvedenej parcele prebieha pozemková úprava. Na otázku zo strany právnej zástupkyne žalobcu, žalovaná uviedla, že do jednania s pozemkovým úradom vstúpila niekedy vo februári roku 2010 a na otázku, že či bola na pozemkovom úrade osobne, žalovaná odpovedala, že tam bola viac krát a že to bolo z toho dôvodu, že to bolo potom ako sa jej žalobcovia vyhrážali, že ju dajú na súd. Najprv bola za vedúcim pánom Kavuličom a následne on ich poslal za dvoma inžinierkami. Na otázku právnej zástupkyne žalobcu, či jednala so spoločnosťou Geotop, žalovaná odpovedala, že nevie čo je to Geotop. Na otázku právnej zástupkyne žalobcu, že kde jej mal byť pridelený náhradný pozemok, odpovedala, že tie inžinierky jej napísali na papier a to z toho dôvodu, že ona má viac pozemkov, takže jej to dali dokopy a bolo to v Krásnej. Na to sa opýtala inžinierok, prečo im nedali spolu jednu parcelu aj s jej synom, povedali jej, že nevedeli, že je to jej syn. Na otázku, či jej bol pridelený náhradný pozemok, odpovedala, že bol. Ďalej uviedla, že nie z toho pozemku, ktorý je predmetom tohto konania, teda 117/34 ale z iného pozemku, teda z pozemku 117/35. Na otázku, aby vysvetlila zápisnicu z rokovania o návrhu nového usporiadania pozemkov zo dňa 25.2.2010 žalovaná odpovedala, že ona má aj iné pozemky a z pozemkového úradu ju predvolali a to vzhľadom aj k tomu, že ona má aj iné pozemky, teda jednalo sa o sceľovanie tých malých parciel. Na otázku, či súhlasí so zápisnicou zo dňa 25.2.2010 odpovedala, že áno, že súhlasí a to ani nepopiera.

24. Právna zástupkyňa žalovanej na pojednávaní do zápisnice uviedla, že je pravdou, že v čase podpisovania zmlúv mali vedomosť o tom, že prebiehalo konanie o pozemkových úpravách, t.z., že vedeli o týchto úpravách všetci ďalší účastníci Kúpnych zmlúv a že aj samotný žalobca o tejto skutočnosti vedel, že na predmetnej parcele prebiehajú hospodársko-technické úpravy pozemkov a táto skutočnosť nemôže byť sporná, nakoľko aj na liste vlastníctva z roku 2010 je pod poznámkou uvedené, že parcela č. 117/34 podlieha pozemkovým úpravám podľa Rozhodnutia pozemkového úradu č. j. 2004/73-3/85/Va/ pod položkou výkazu zmien 587/09.

25. Na otázku právnej zástupkyne žalobcu, že ako vysvetlí rozpor, že vedela o tom, že prebiehajú tam pozemkové úpravy, žalovaná odpovedala, že o týchto pozemkových úpravách vôbec nevedela a o nich jej povedali až pracovníčky na Pozemkovom úrade a na Katastrálnom úrade.

26. Na otázku súdu kedy to bolo, v ktorom čase, žalovaná odpovedala, že to bolo až potom keď ju žalobca chcel dať na súd.

27. V rámci dokazovania súd z Obvodného pozemkového úradu Košice - mesto si vyžiadal jeho stanovisko. Obvodný pozemkový úrad Košice - mesto vo svojom vyjadrení zo 15.5.2012, ktoré bolo doručené súdu dňa 22.5.2012 uviedol, že tunajší úrad eviduje pod sp. zn. č. A/2011/00831-369-400/Mer Rozhodnutie o schválení vykonania projektu v zmysle § 14 ods. 4 zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov zo dňa 6.9.2011, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 23.9.2011 a ktoré bolo dňa 26.9.2011 spoločne s Rozhodnutím o schválení projektu pozemkových úprav Krásna a s kompletným obsahom dokumentácie PPÚ Krásna odovzdané na Správu katastra Košice na zápis údajov do Katastra nehnuteľnosti. Pozemkový úrad ďalej doručil kópiu žiadosti o vyznačenie informácie na liste vlastníctva k parcelám v obvode projektu pozemkových úprav Obvodného pozemkového úradu Košice - mesto zo dňa 27.2.2009 pod sp. zn. 2009/00884-48-Bu z ktorého súd zistil, že Obvodný pozemkový úrad Košice - mesto žiada Katastrálny úrad o vyznačenie informácie na liste vlastníctva v obvode projektu pozemkových úprav a že tieto pozemky podliehajú pozemkovým úpravám v zmysle Rozhodnutia o nariadení pozemkových úprav. Rozhodnutie o nariadení pozemkových úprav v katastrálnom území Krásna im bolo doručené dňa 17.7.2008 a to spolu s technickou dokumentáciou o priebehu hranice obvodu projektu pozemkových úprav.

28. Súd v rámci dokazovania sa taktiež oboznámil s Rozhodnutím Obvodného pozemkového úradu Košice - mesto zo dňa 21.4.2004, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 4.6.2004 a ktorým boli nariadené pozemkové úpravy k nehnuteľnostiam v katastrálnom území H. v zmysle § 2 ods. 1 písm. a/ zákona.

29. Právna zástupkyňa žalobcu na pojednávaní konanom dňa 17.9.2012 do zápisnice uviedla, že žalobca nemal žiadne vedomosti o tom, že na danom pozemku prebiehajú nejaké hospodársko - technické úpravy, pričom poukázala na Článok IV ods. 1 danej Kúpnej zmluvy kde žalovaná jednoznačne prehlásila a Kúpnu zmluvu podpísala, že na predmetnej parcele neviaznú žiadne ťarchy ani právne povinnosti a to pred uzavretím kúpnej zmluvy ani čo do času bezprostredne po uzavretí kúpnej zmluvy, t.j. do vkladu vlastníctva do katastra nehnuteľnosti, pričom poukázala aj na tú skutočnosť, že v zmysle uvedeného Článku mal žalobca právo odstúpiť od tejto Kúpnej zmluvy čo tak aj učinil a to v časti zodpovedajúcej pozemkovým úpravám. Poukázala na tú skutočnosť, že až do dnešného dňa sa pokúšali uzavrieť tento spor mimosúdnou dohodou a zmierlivo a že žalovaná mala vedomosť už pred samotným podpísaním tejto kúpnej zmluvy o tom, že prebiehajú určité hospodársko-technické úpravy pozemkov a napriek tomu prehlásila, že na týchto pozemkoch neviaznu žiadne ťarchy a premeny.

30. Súd na pojednávaní konanom dňa 17.9.2012 vypočul aj samotného konateľa spoločnosť žalobcu, ktorý uviedol, že asi v roku 2008 začali s pani žalovanou jednať vo veci odkúpenia je spoluvlastníckeho podielu na predmetnej parcele, nakoľko chceli byť a stále majú záujem byť vlastníkom danej parcely. Boli tam v tom čase štyria spoluvlastníci s troma sa dohodli, odkúpili ich spoluvlastnícky podiel asi po roku vyjednávania so žalovanou sa dohodli na uzavretí Kúpnej zmluvy na jej podiel vo výške 33,20 eur za 1 m<sup>2</sup>, avšak ona im zatajila, že sú tam nejaké pozemkové úpravy a to dosť v značnej miere okolo 20.000 eur. Z toho titulu ako sa náhle o tomto dozvedeli, že tam prebiehajú nejaké pozemkové úpravy po podpísaní Kúpnej zmluvy vyzvali žalovanú, aby došlo k odstúpeniu a vráteniu príslušnej sumy, ak

by vedeli, že tam prebiehajú nejaké pozemkové úpravy, tak určite nedajú 1.000.- Sk, teda 33,20 eur za ochranné pásmo, ktoré je zosuvné pásmo a za ktoré mali dostať náhradné parcely.

31. Právna zástupkyňa žalovanej do zápisnice uviedla, že tvrdenia konateľa spoločnosti sú zavádzajúce a nepravdivé, v ruke má list vlastníctva č. 6062 na základe, ktorého Rozhodnutie o pozemkových úpravách podľa Rozhodnutia Obvodného okresného úradu Košice zo dňa 6.9. bolo uverejnené alebo zapísané na liste vlastníctva týkajúce sa parcely č. 117/34 pod položkou výkazu zmien 587/09 v júli roku 2009, čiže na liste vlastníctva kde bola zapísaná parcela č. 117/34 bolo zapísané Rozhodnutie o pozemkových úpravách v júli v roku 2009 a tvrdenie, že žalobca nevedel o pozemkových úpravách absolútne neobstojí, pretože Kúpna zmluva bola vyhotovená dňa 4.12.2009 a vklad bol povolený dňa 17.2.2010. V čase podpisu Kúpnej zmluvy bol vyznačený zápis pozemkových úprav týkajúci sa parcely č. 117/34. Bol doložený súdu list vlastníctva č. 55/94. Má za to, že v čase podpisu Kúpnej zmluvy žalobca bol oboznámený o pozemkových úpravách a takisto ani ona so svojou klientkou nepopiera, že o prebiehajúcich pozemkových úpravách vedeli, avšak to, že vedeli ešte neznamená, že vedeli o tom, že im tam bude pridelený náhradný pozemok, resp. o iných formách vysporiadania týchto pozemkových úprav. Nie je pravda, tvrdenie čo je uvedené v žalobe, že žalovaná v čase podpisu Kúpnej zmluvy mala vedomosť o tom ktorý pozemok jej bude pridelený a zároveň s týmto pridelením náhradného pozemku prejavila súhlas. Má za to, že jej klientka žalobcovi nič nezatajovala a preto, že išlo o verejnú listinu a zápis bol zverejnený na Kataster portáli. V čase podpisu Kúpnej zmluvy žalovaná o pridelení náhradného pozemku nemala ani tušenie aký pozemok za akú parcelu jej bude pridelený. O tom sa dozvedela až dňa 25.2.2010 na Obvodnom pozemkovom úrade, ktorého jednanie sa zúčastnila a to bolo až po zápise Kúpnej zmluvy a povolení vkladu do Katastra nehnuteľností, to bola prvá informácia z jej strany o pridelení náhradného pozemku a o tom sa dozvedela až dňa 25.2.2010. Poukázala na tú skutočnosť, že poznámka, ktorá sa nachádza v liste vlastníctva a následne, že prehlásila, že na danej nehnuteľnosti neviaznu žiadne ťarchy, bremená sa zakladá na pravde, nakoľko poznámka nie je ťarchou podľa Katastrálneho zákona a že poznámka nebráni prevodu vlastníckeho práva a faktický neobmedzuje vlastníka, aby túto nehnuteľnosť predal. Má za to a opätovne prehlasuje, že žalobca o tom vedel a mal vedieť, resp. mohol vedieť, nakoľko sám pripravoval všetky listiny od Kúpnej zmluvy cez návrh na vklad a že jej klientka 65-ročná pani prišla na matričný úrad, prečítala si zmluvu, pozrela si kúpnu cenu a túto Kúpnu zmluvu podpísala. Poukazuje na tú skutočnosť, že jej 65-ročná klientka nemohla vedieť, čo táto poznámka znamená keď aj sám žalobca tvrdí, že nevedel o pozemkových úpravách tak ako to mohla o týchto pozemkových úpravách detailne vedieť jej klientka a že ktorých parciel sa týkajú a aké náhradné pozemky budú.

32. Právna zástupkyňa žalovanej ďalej do zápisnice uviedla, že z listu vlastníctva č. 6062 zistila taktiež aj od pracovníčky Katastrálneho úradu, že žalobcovi aj žalovanej bol pridelený náhradný pozemok v roku 2011 na základe Rozhodnutia Obvodného pozemkového úradu Košice - mesto a to presne zodpovedá výmerám tak ako bola na Obvodnom pozemkovom úrade výmera pozemku 1077 m<sup>2</sup> a že obaja dostali spoluvlastnícky podiel a to tak, že žalobca sa stal vlastníkom podielu vo výške 503 000/77 a žalovaná vo výške 574 000/77 ako spoluvlastnícky podiel. Tento pozemok im bol pridelený z titulu Rozhodnutia Obvodného pozemkového úradu Košice - mesto č. A/2001/00831369 zo dňa 6.9.2011 a náhrada za parcelu, ktorej vlastne vrátenie, žiada žalobca finančnú náhradu.

33. Právna zástupkyňa na tomto pojednávaní taktiež reagovala na výpovede právnej zástupkyne žalobcu ako aj samotného žalobcu, že pani Haraseniucová chodila na Obvodný pozemkový úrad a cítila sa ako vlastníčka uvedených parciel aj po podpise Kúpnej zmluvy, nie je pravda, nakoľko pani Haraseniucová na Pozemkový úrad chodila nie len kvôli parcele 117/34 ale aj kvôli parcelám 117/56, 117/35, 117/59 a 117/66, teda tie pozemky a parcely, ktoré jej boli pridelené boli to za pozemky, ktoré uviedla vyššie a nie za pozemok 117/34.

34. Právna zástupkyňa žalovanej ďalej vo svojej výpovedi poukázala aj na výpoveď samotného konateľa spoločnosti, ktorý pripustil, že mohla táto poznámka na liste vlastníctva existovať.

35. Na pojednávaní konanom dňa 4.3.2013 súd vypočul ako svedka F.racovníka firmy A. ktorý spracovával, resp. vykonával hospodársko-technické úpravy pozemkov, teda aj dotknutej a prejednávanej parcely. Svedok vo svojej výpovedi uviedol, že na predmetnej parcele bolo potrebné vykonať úpravy, nakoľko v tejto časti došlo k zosuvu pôdy. Na otázku právnej zástupkyne žalovanej kedy sa začalo s pozemkovými úpravami, svedok Kavulič odpovedal, že samotné pozemkové úpravy sa začali

už v roku 2003, avšak dochádzalo tam k častým zmenám a k samotnej pozemkovej úprave sa pristúpilo až v roku 2008 a ďalej uviedol na otázku právnej zástupkyne žalobcu, že či prítomnú žalovanú pani Haraseniucovú pozná, svedok odpovedá, že áno a to z toho dôvodu, že chodila prejednávať rozdelenie nových parciel. Na otázku kedy videl prvýkrát žalovanú, kedy ho navštívila v ich spoločnosti svedok odpovedal, že to bolo presne vtedy ako je uvedené na zápisnici, teda dňa 25.2.2010 a bolo to za účelom, aby podpísala zápisnicu zo dňa 25.2.2010.

36. Právna zástupkyňa žalovanej predložila k nahliadnutiu svedkovi výpis z registra pôvodného stavu parciel zo dňa 23.6.2010 a žiadala aby odpovedal na otázku, že či prejednávané v rámci pozemkových úprav bolo viacero parciel alebo iba táto sporná parcela č. 117/34, svedok odpovedal, že keď sú na liste uvedené štyri parcely tak sa prejednávali všetky štyri parcely a na ďalšiu otázku právnej zástupkyne žalovanej na svedka, že či v zápisnici zo dňa 25.2.2010 boli prejednávané všetky štyri parcely, odpovedá, že zrejme boli prejednávané všetky štyri parcely. Na otázku právnej zástupkyne žalovanej, že či má vedomosť o právnych následkoch ak vlastník pozemku tento pozemok, ktorý podlieha projektovým úpravám odpredá, svedok odpovedá, že áno, vyplýva to zo zákona č. 330 a teda kupujúci vstupuje do všetkých vzťahov a preberá všetky práva a povinnosti ako predchádzajúci vlastník.

37. Na otázku právnej zástupkyne žalobcu, že či pani Haraseniucová oznámila svedkovi, že daný pozemok odpredala, svedok odpovedal, že v čase prerokovania mu to neoznámila a že jednala ako vlastníčka uvedenej parcely, svedok odpovedal, že áno.

38. Súd na tomto pojednávaní konanom dňa 4.3.2013 vypočul ako svedka aj pána Ing. Mertinka Tomáša, pracovníka Obvodného pozemkového úradu Košice, avšak tento vo svojej výpovedi hneď v úvode uviedol, že pri prerokovaní HTUP s pani Haraseniucovou dňa 25.2.2010 nebol prítomný, nakoľko do svojej funkcie nastúpil až v decembri roku 2010 a nemal žiadne vedomosti iba tak, že si vytiahol staré zápisnice a tak získal o nich vedomosť, tieto boli expedované pre vlastníkov v priebehu roka 2010 v lete.

39. Na pojednávaní konanom dňa 4.3.2013 súd vypočul taktiež svedkyňu S. pracovníčku Katastrálneho úradu v Košiciach, ktorá vo svojej výpovedi uviedla, že návrh na zápis poznámky do Katastra nehnuteľnosti, teda aj do listu vlastníctva bol doručený na Správu katastra dňa 15.4.2009. Vzhľadom na prebiehajúce pozemkové úpravy, že s najväčšou pravdepodobnosťou táto poznámka na liste vlastníctva zapísaná bola ale tieto poznámky sa zapisujú iba v počítačovom programe nie vždy však do listu vlastníctva. V tomto návrhu sa zapisujú ale tieto poznámky sa do originálu listu vlastníctva nezapisujú ale iba v počítačovej podobe a to vzhľadom aj na tú skutočnosť, že tento návrh obsahu je asi 150 strán.

40. Na otázku právnej zástupkyne žalovanej, aby ozrejnila čo právne znamená slovo poznámka na liste vlastníctva, resp. informatívna poznámka svedkyňa uviedla, že sú poznámky dvojakého druhu a to zakazujúce a informatívne. Táto poznámka je informatívna a nemá žiadny vplyv na prevod vlastníckeho práva a teda iba informuje, že tam tieto pozemkové úpravy sú, avšak nemá to žiadny vplyv. Na ďalšiu otázku akú právnu silu má informatívna poznámka uvedená na liste vlastníctva, svedkyňa odpovedá, že faktický nemá žiadnu právnu silu a ani neobmedzuje vlastníka sa nakladaním nehnuteľnosti. Na ďalšiu otázku aký zmysel má poznámka zapísaná na liste vlastníctva, svedkyňa odpovedala, že faktický úlohou tejto poznámky a zmyslom je iba informovať účastníka, resp. vlastníka tohto konania, že niečo tam prebieha a teda má za úlohu informovať konkrétne v tomto prípade, že tam prebiehajú nejaké pozemkové úpravy a že niečo sa tam v budúcnosti môže diať. Na otázku, že či účastník vkladového konania alebo katastrálneho konania má možnosť nazrieť do tohto listu vlastníctva a do zbierky listín, svedkyňa odpovedá, že v tomto štádiu zrejme ani nie je možné sa s touto poznámkou oboznámiť až v konečnom štádiu, teda až po schválení projektových úprav v konečnom znení. Na otázku právnej zástupkyne žalobcu na svedkyňu, či informatívna poznámka zakladá nejakú povinnosť, svedkyňa odpovedala, že žiadnu. Ďalej svedkyňa uviedla, že táto informatívna poznámka voči vlastníkovi nezakladá žiadne práva a povinnosti voči vlastníkovi, teda ani do budúcnosti žiadne povinnosti. Na otázku zo strany právnej zástupkyne žalovanej, že či vlastník pozemku má povinnosť kupujúceho informovať informatívnej poznámke svedkyňa odpovedala, že nakoľko je to verejná istina nemusí, resp. nemá povinnosť informovať budúceho vlastníka, teda kupujúceho o tejto informatívnej poznámke.

41. Právna zástupkyňa žalovanej na pojednávaní konanom dňa 13.5.2013 vzniesla námietku premlčania tykajúcu sa odstúpenia od zmluvy zo strany žalobcu.

42. Zo spisu súd zistil, že žalobca od zmluvy odstúpil listom zo dňa 30.6.2010 keď uvádza, že z dôvodu právnej istoty odstupuje od časti kúpnej zmluvy týkajúcej sa prevodu a uhradenia časti celkovej kúpnej ceny v rozsahu spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 1/3 na časti parcely registra „E“ č. 117/34.

43. Podľa ust. § 48 ods. 1 OZ od zmluvy môže účastník odstúpiť, len ak je to v tomto alebo v inom zákone ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté.

44. Súd poukazuje na tú skutočnosť, že účastníci konania si v rámci Kúpnej zmluvy dohodli možnosť odstúpenia od zmluvy.

45. Podľa ust. § 100 ods. 1 OZ právo sa premlčí, ak sa nevykonalo v dobe v tomto zákone ustanovenej. Na premlčanie súd prihliadne len na námietku dlžníka. Ak sa dlžník premlčania dovoľá, nemožno premlčané právo veriteľovi priznať. Vo všeobecnej premlčacej dobe sa premlčia všetky práva z občianskoprávných vzťahov pokiaľ sa na ne vzťahujú ustanovenia o kratšej alebo dlhšej premlčacej dobe. Vo všeobecnej trojročne premlčacej dobe sa premlčí napr. aj právo na odstúpenie od zmluvy podľa ust. § 48 OZ.

46. Z toho dôvodu nemohlo dôjsť zo strany žalobcu k premlčaniu práva na odstúpenie od zmluvy.

47. Súd v rámci dokazovania dňa 27.5.2013 dožiadal Katastrálny úrad Košice na zaujatie stanoviska k bývalému listu vlastníctva č. 2613 na základe, ktorého bola uzavretá kúpna zmluva ako aj k listu vlastníctva č. 5594, katastrálne územie Košice - Krásna. Dňa 12.7.2013 Správa katastra Košice. Odbor katastrálnych konaní listom zo dňa 27.6.2013 oznámil súdu, že návrh na zápis informatívnej poznámky bol doručený z Okresného pozemkového úradu Košice - mesto dňa 15.4.2009. Prílohou žiadosti o vyznačenie informatívnej poznámky je súpis parciel, ktorých sa zápis týka. Ďalej Správa katastra Košice oznámila súdu, že aj parcela registra „E“ KN č. 117/34-3 zapísaná v liste vlastníctva č. 2613, katastrálne územie Krásna a v súlade s touto žiadosťou bola dňa 19.5.2009 zapísaná informatívna poznámka P219/09 v liste vlastníctva č. 2613, katastrálne územie Krásna pod položkou výkazu zmien 587, ktorú zároveň v prílohe súdu zaslali. Správa katastra Košice zároveň súdu oznámila, že vykonala lustrum žiadosti o výpis z listu vlastníctva a zistila, že pred podpísaním Kúpnej zmluvy na meno predávajúceho ani na meno kupujúceho nebol vyžiadaný výpis z listu vlastníctva č. 2613 katastrálne územie H. v elektronickej podobe. Z uvedenej odpovede Katastrálneho úradu jednoznačne vyplýva, že v čase podpísania, resp. vypracovania Kúpnej zmluvy táto informatívna poznámka v liste vlastníctva už bola zapísaná. Ďalej je potrebné poukázať na tú skutočnosť, ktorá vyplýva jednak z výpovedi žalobcu ako aj žalovanej, že celú zmluvu ako aj podklady na vypracovanie kúpnej zmluvy medzi účastníkmi konania vypracoval žalobca. Žalobca zabezpečoval všetky potrebné doklady, t.j. od listu vlastníctva až po samotné vypracovanie Kúpnej zmluvy ako aj overenie podpisov žalovanej a spracovanie návrhu na vklad vlastníctva do katastra nehnuteľností.

48. Súd má za to, že žalobca mal možnosť oboznámiť sa s všetkými dokladmi, t.z. aj s listom vlastníctva na ktorom bola zapísaná informatívna poznámka o prebiehajúcich hospodársko-technických úpravách a teda bol, resp. mal byť oboznámený so všetkými dokladmi potrebnými pre uzavretie Kúpnej zmluvy.

49. Podľa ust. § 48 ods. 1 OZ od zmluvy môže účastník odstúpiť, len ak je to v tomto alebo v inom zákone ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté. Právo odstúpiť od zmluvy viaže OZ na splnenie týchto predpokladov :

a/existencia zmluvného záväzkového právneho vzťahu

b/právo na odstúpenie zmluvy vyplývajúce zo zákona alebo zmluvy

c/prejav vôle účastníka zmluvy od nej odstúpiť

d/zákon odstúpenie od zmluvy nezakazuje.

50. Z vykonaného dokazovania súd mal jednoznačne preukázané, že medzi účastníkmi vznikol záväzkovo právny vzťah. Zároveň bolo preukázané a to oboznámením sa so samotnou kúpnu zmluvou, že právo na odstúpenie od zmluvy bolo dohodnuté priamo v Kúpnej zmluve. Taktiež nie je sporné, že zo strany žalobcu došlo k prejavu vôle účastníka zmluvy od Kúpnej zmluvy v časti podliehajúcej hospodársko-technickým úpravám odstúpiť a taktiež súd nezistil, aby zákon odstúpenie v tomto prípade zakazoval. Ak došlo iba k jednostrannému odstúpeniu od zmluvy, pričom jeho opodstatnenosť je medzi

účastníkmi sporná, musí si súd riešiť ako prejudiciálnu otázku, či došlo k zrušeniu zmluvy a či v dôsledku toho pôvodný dôvod plnenia skutočne odpadol, takže vznikol nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia.

51. Preto súd bol povinný v tomto konaní riešiť ako prejudiciálnu otázku platnosti odstúpenia od zmluvy zo strany žalobcu ako kupujúceho. Žalobca vo svojom návrhu mal za to, že kúpna zmluva v časti prevodu parcely podliehajúcej HTUP je v zmysle § 49 a/ OZ je neplatná, pričom sa odvoláva na uvedené znenie na základe, ktorého právny úkon je neplatný ak ho konajúca osoba urobila v omyle vychádzajúcom zo skutočnosti, ktorá je pre jeho uskutočnenie rozhodujúca a osoba, ktorej bol tento právny úkon určený, tento omyl vyvolala alebo o ňom musela vedieť. Právny úkon je takisto neplatný ak omyl táto osoba vyvolala úmyselne. Omyl pohnútkou nerobí právny úkon neplatným.

52. Z uvedeného teda vyplýva, že podľa § 49 a/ OZ má omyl za následok neplatnosť právneho úkonu len vtedy ak:

a/ mýliaci sa konal v omyle, ktorý druhý účastník vyvolal bez toho, že by sa pritom bol dopustil cti  
b/ mýliaci sa konal v omyle, ktorý druhý účastník síce nevyvolal ale ak pritom išlo o omyl, ktorý druhému účastníkovi musel byť známy, t.j. ( ak druhý účastník o omyle musel vedieť)  
c/mýliaceho sa účastníka uviedol do omylu druhý účastník, úmyselne a to ľst'ou.

53. Omyl je vyvolaný druhým účastníkom vtedy ak tento účastník bez úmyslu uviesť mýliaceho sa účastníka do omylu spôsobil vznik omylu, napr. uvedením nepravdivých skutočností, ktoré boli pre utváranie vôle mýliaceho sa účastníka rozhodujúce. O prípad keď omyl musel byť druhému účastníkovi známy ide vtedy ak druhý účastník omyl buď poznal alebo vzhľadom na okolnosti musel poznať a mýliaceho sa na jeho omyl neupozornil. Ide o prípad keď na vzniku omylu druhý účastník nemá účasť ale keď uplatnenie sa omylu treba pripísať aj na vrub tohto účastníka preto lebo:

a/ omyl sa prejavil navonok a to spôsobom vzhľadom na dané okolnosti spoznatelným  
b/ pritom vzhľadom na tieto okolnosti druhý účastník danosť omylu spoznal alebo síce nespoznal ale pri starostlivosti, ktorú od neho zákon pri robení právneho úkonu vyžaduje, mal spoznať  
c/ druhý účastník mýliaceho sa na omyl neupozornil napriek tomu, že o jeho omyle vedel alebo preto lebo jeho omyl nespoznal, hoci ho vzhľadom na okolnosti mal spoznať, preto v tomto prípade je potrebné taktiež sa venovať aj otázke vysvetlenie pojmu ľst', ktorá podľa právnickej literatúry je úmyselné vyvolanie omylu, ktorý vyvolá jeden účastník u druhého účastníka. Ľst' spočíva obyčajne v tom, že sa druhej strane úmyselne predstiera danosť niečoho čo neexistuje alebo sa zastiera danosť niečoho čo existuje. Ľst' predpokladá úmyselné správanie nie nedbanlivosť, nevyžaduje však osobitný stupeň ľstivosti ani trestnosť práva.

54. V priebehu dokazovania však súd nezistil, aby zo strany žalovanej došlo k ľsti ani k úmyselnému uvedeniu do omylu zo strany predávajúcej.

55. Ďalej je potrebné podotknúť tak ako to už bolo vedené vyššie, že kupujúci o informatívnej poznámke na liste vlastníctva o prebiehajúcich HTUP vedel, resp., mal vedieť, nakoľko všetky doklady potrebné k uzavretiu Kúpnej zmluvy pripravoval sám a súd má za to, že daný stav keď odkúpil aj časť parcely zapríčinil sám a najmä z toho dôvodu, že konateľ kupujúceho mal právnické vzdelanie a bol povinný pripraviť perfektnú zmluvu. Na ľarchu žalovanej ako 65-ročnej ženy bez právnického vzdelania a právneho vedomia nemožno pričítať tú skutočnosť, že kupujúceho neupozornila na existujúcu informatívnu poznámku na liste vlastníctva a to aj z toho dôvodu, že kupujúci aj na pojednávaní pripustil tú možnosť, že v čase vyhotovenia kúpnej zmluvy tam táto informatívna poznámka existovala.

56. Čo sa týka tvrdenia žalobcu, že aj predávajúca musela vedieť o tejto poznámke lebo navštevovala Obvodný pozemkový úrad za účelom prejednávania HTUP k tomu je potrebné poznamenať, že žalovaná v tom čase bola vlastníčkou nie len parcely 117/34-3 ale aj parcely č. 117/35, 117/56, 117/59, 117/66.

57. Súd má taktiež za to, že zápisnica spísaná na Pozemkovom úrade dňa 25.2.2010 nepotvrdzuje žalobcom tvrdenú skutočnosť, že žalovaná sa po uzavretí Kúpnej zmluvy cítila byť vlastníčkou predmetnej parcely, nakoľko v tejto zápisnici nie je uvedené ani číslo parcely za ktorú jej mal byť poskytnutý náhradný pozemok.

58. Súd má ďalej za preukázané, že tvrdenie žalobcu, že žalovaná veľmi často navštevovala firmu A. že musela mať vedomosť o prebiehajúcich HTUP a pridelenom pozemku za čas odpredávanej parcely, že táto skutočnosť sa nezakladá na pravde, čo vyplýva aj z výpovede svedka F. majiteľa firmC. ktorá spracovala hospodársku-technickú úpravu pozemkov a ktorý do zápisnice na pojednávaní uviedol, že žalovanú pozná a to odo dňa 25.2.2010 kedy ju videl prvý krát pri spisovaní zápisnice. Tento svedok taktiež potvrdil aj žalovanou tvrdenú skutočnosť, že Geotop aj Pozemkový úrad navštevovala za účelom vysporiadania viacerých parciel a nie len parcely 117/34 keď uviedol, že keď na liste vlastníctva sú uvedené viaceré parcely takže sa prejednávali viaceré parcely a ďalej potvrdil, že aj zápisnicou zo dňa 25.2.2010 sa prejednávalo viacero parciel. Svedok potvrdil aj tú skutočnosť, že v zmysle zákona č. 330/1991 Z.z. o pozemkových úpravách, kupujúci vstupuje do všetkých vzťahov a preberá všetky práva a povinnosti ako predávajúci vlastníka a že úkony urobené týkajúce sa predmetnej parcely môže namietat iba ak boli urobené po predaji inkriminovaného pozemku.

59. V konaní nebolo preukázané, že žalovaná s Pozemkovým úradom jednala o pridelení náhradného pozemku za časť parcely 117/34 ešte pred uzavretím Kúpnej zmluvy nakoľko prvý záznam o pridelení náhradných pozemkov je až zo dňa 25.2.2010, teda po uzavretí zmluvy.

60. V rámci dokazovania bolo zistené, že sa jednalo aj o ďalšie parcely, ktorých je žalovaná vlastníčkou. Z toho dôvodu neobstojí ani tvrdenie žalobcu, že žalovaná sa po podpise zmluvy cítila byť vlastníčkou časti parcely podliehajúcej HTUP.

61. Zo strany súdu je ďalej potrebné uviesť, že v zmysle katastrálneho zákona č. 162/1995 Z.z. § 5 ods. 5 „ poznámka je úkon správy katastra, ktorý je určený na vyznačenie skutočnosti alebo pomeru vzťahujúceho sa na nehnuteľnosti alebo na osobu a ktorý nemá vplyv na vznik, zmenu ani zánik práv k nehnuteľnostiam“.

62. Podľa § 6 ods. 4 zákona č. 333/1991 Zb. o pozemkových úpravách „ ten kto sa stane vlastníkom pozemku v priebehu konania o pozemkových úpravách nemôže namietat výsledky doterajšieho konania“.

63. Z vyššie uvedeného teda súd mal za preukázané, že zo strany žalobcu ako kupujúceho nedošlo k platnému odstúpeniu od zmluvy a to z dôvodu, že kupujúci sám vyhotovoval kúpnu zmluvu, o informatívnej poznámke mal vedomosť, nakoľko v čase vyhotovovania tejto zmluvy informatívna poznámka bola zapísaná na LV, ktorý kupujúci mal k dispozícii a teda nemôže tvrdiť, že o tejto informatívnej poznámke nemal vedomosť a že bol zo strany predávajúcej uvedený do omylu ale mal možnosť zmluvu ktorú sám vyhotovil nepodpísať. Skúmanie platného odstúpenia od zmluvy síce nie je potrebné z dôvodu jej platnosti, nakoľko žalobca vzal sčasti žalobu o jej určenie späť, ale práve od tejto skutočnosti sa odvíja oprávnenosť nároku vo zvyšujúcej časti žaloby o zaplatenie časti kúpnej zmluvy.

64. Žalobca vo svojom vyjadrení ktoré bolo doručené súdu dňa 24.9.2014 ktorým zobral čiastočne žalobu späť svoj nárok odôvodňuje s poukazom na ustanovenie § 500 ods. 1 Občianskeho zákonníka z ktorého vyvodzuje zodpovednosť žalovanej ako scudzovateľa za vady veci v prípade, ak síce ide o vady, ktoré možno zistiť z príslušnej evidencie nehnuteľností, avšak scudziteľ ubezpečil, že vec je bez akýchkoľvek väd. Právna zástupkyňa žalovanej na pojednávaní konanom dňa 4.9.2017 vzniesla námietku premlčania k takto novo uplatnenej žalobe z dôvodov uvedených v § 500 ods. 1 OZ. Poukázala na to, že žalobca v priebehu konania 3 krát menil petit žaloby a to najprv žiadal vrátenie bezdôvodného obohatenia, potom návrh zmenil na posúdenie neplatnosti Kúpnej zmluvy a následne uplatnil právo zo zodpovednosti za vady podľa § 500 ods. 1 OZ, teda uplatnil úplne nový nárok, ktorý s doterajším predmetom konania nesúvisí a treba ho posudzovať samostatne s § 101 OZ.

65. Súd sa stotožňuje s tvrdením žalovanej strany, že v tomto prípade je petit žaloby tak ako ho sformuloval žalobca vo svojom podaní ktorým zobral čiastočne žalobu späť, kde svoj nárok na zaplatenie sumy 19.853, 60.- eur odôvodňuje s poukazom na ust. § 500 ods. OZ je úplne novým právnym dôvodom a podkladom na rozhodnutie a preto ho je potrebné posudzovať ako novu žalobu a nie tak ako ho prezentoval žalobca na pojednávaní k vznesenej námietke premlčania, že už v pôvodnej žalobe zo dňa 5.8.2010 si uplatňoval zaplatenie sumy 19.853,60.- Eur. Je síce pravdou, že žalobca si v tejto žalobe uplatňoval uhradenie tejto sumy, avšak súd má za to, že si ju uplatňoval na inom právnom základe.

66. V tomto štádiu konania po zmene petitu je potrebné pristupovať k jeho petitu ako k novej žalobe.

67. Na základe uvedeného, súd vyhodnotil vznesenú námietku premlčania zo strany žalovanej ako dôvodnú s poukazom na ust. §§ 100 a násl. OZ.

68. Podľa § 100 ods. 1 OZ Právo sa premlčí, ak sa nevykonalo v dobe v tomto zákone ustanovenej (§ 101-110). Podľa § 101 OZ pokiaľ nie je v ďalších ustanoveniach uvedené inak, premlčacia doba je trojročná a plynie odo dňa, keď sa právo mohlo vykonať po prvý raz. Premlčacia doba v tomto prípade začala plynúť najneskôr dňom povolenia vkladu vlastníctva do katastra nehnuteľností, teda prvým dňom po povolení vkladu t.j. 18.2.2010 a uplynula 19.2.2013. Nakoľko žalobca si svoj nárok na súde uplatnil až 24.9.2014 teda rok a pol po uplynutí premlčacej doby súd žalobu zamietol.

69. O trovách konania súd rozhodol podľa ust. § 255 ods. 1 CSP na základe ktorého súd prizná náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Nakoľko žaloba bola zamietnutá v celom rozsahu, žalovaná strana bola teda úspešná taktiež v celom rozsahu a z toho dôvodu jej súd priznal náhradu trov konania v pomere 100%. O výške trov súd rozhodne v zmysle ust. § 262 ods. 2 CSP na základe ktorého o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá vyšší súdny úradník.

### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie na Okresný súd Košice  
dní od jeho doručenia v troch písomných vyhotoveniach.

I v lehote 15

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

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že:

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