

Súd: Krajský súd Nitra  
Spisová značka: 7Co/28/2021  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4114228272  
Dátum vydania rozhodnutia: 17. 05. 2022  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Lenka Halmešová  
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2022:4114228272.6

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Lenky Halmešovej a členiek senátu JUDr. Eriky Madarászovej a JUDr. Marty Polyákovej, v spore žalobkyne: C.. C. B., narodená X.X.XXXX, bytom D. ulica XXX/XX, C., zastúpená advokátskou kanceláriou: Borgulová & Péteriová, s.r.o., so sídlom Farská 4, Nitra, IČO: 46 104 020, proti žalovanému: Slovenská republika, zastúpená Okresným úradom Nitra, Štefánikova trieda 36/69, Nitra, o nahradenie prejavu vôle, o odvolaní žalobkyne proti rozsudku Okresného súdu Nitra č. k. 10C/208/2014- 297 zo dňa 10. decembra 2020, takto

### r o z h o d o l i :

Odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie m e n í takto:

I. Súd nahrádza prejav vôle žalovaného uzavrieť dodatok ku kúpnej zmluve zo dňa 28.9.2011 v nasledovnom znení dodatku:

Dodatok č. 1

### ZMLUVNÉ STRANY

Predávajúci: Slovenská republika,  
za ktorú koná Okresný úrad Nitra, dočasný správca  
ako právny nástupca (dedič) po zomrelom  
B. C., rod. C.  
nar. XX.X.XXXX, r.č.: XXXXXX/XXXX, občan SR  
bytom: XXX XX L. - V., Y. XXXX/X  
(alebo v ďalšom texte "predávajúci")

Kupujúca: C.. C. B., rod. B.  
nar. X.X.XXXX, r.č. XXXXXX/XXXX, občianka SR  
bytom XXX XX C., D. ulica XXXX/XX  
(v ďalšom texte len "kupujúca")

Zmluvné strany uzatvorili dňa 28.9.2011 Kúpnu zmluvu, predmetom ktorej boli nehnuteľnosti v k.ú. L. vo výlučnom vlastníctve predávajúceho zapísané v LV č. XXXX. Na základe predmetnej Kúpnej zmluvy nebol vykonaný vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v prospech kupujúcej (pod V XXXX/XX) z dôvodu, že zmluvné strany sa v kúpnej zmluve nevysporiadali (čiastočne) s ťarchami viaznucimi sa predmetných nehnuteľnostiach ku dňu jej uzatvorenia, t.j. ku dňu 28.9.2011. Zmluvné strany sa preto dohodli na uzatvorení tohto Dodatku č. 1 ku Kúpnej zmluve uzatvorenej dňa 28.9.2011 takto:

I.

Článok I. - Predmet zmluvy sa mení a znie takto:

" 1. Predmetom Kúpnej zmluvy (ďalej len ako "zmluva") je prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam - vrátane tiarch na nich viaznucích - nachádzajúcich sa v obci L., katastrálne územie L., zapísaných na LV č. XXXX ako:

rodinný dom súp. č. XXXX s príslušenstvom postavený na parcele KN-C č. XXXX/X,  
rodinný dom súp. č. XXXX s príslušenstvom postavený na parcele KN-C č. XXXX/X,  
parc. KN-C č. XXXX/X vinice o výmere XXX mX  
parc. KN-C č. XXXX/X vinice o výmere XX mX  
parc. KN-C č. XXXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX mX  
parc. KN-C č. XXXX/X vinice o výmere XXX m2  
parc. KN-C č. XXXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX m2  
parc. KN-C č. XXXX/X vinice o výmere XXX m2.

2. Na predmetných nehnuteľnostiach uvedených v ods. 1 tohto článku zmluvy viažu ťarchy:

a) Vecné bremeno - právo prechodu a prejazdu osobnými vozidlami cez p.č. XXXX/X ako i v práve napojenia sa na inžinierske siete v prospech a/ vlastníka p.č. XXXX/X, XXXX/X (LV XXXX) b/ vlastníka p.č. XXXX (LV XXXX) c/ vlastníkov p.č. XXXX/X, XXXX/X (LV XXXX) a domu s.č. XXXX na p.č. XXXX/X (LV XXXX), podľa V XXXX/XXXX zo dňa XX.X.XXXX - XXX/XXXX, V XXXX/XXXX - XXXX/XXXX, V XXXX/XX-XXXX/XX, V XXXXX/XX - XXXX/XX

b) Záložné právo v prospech P. banka, a.s., J., W.: XXXXXXXX, podľa V XXXX/XX zo dňa XX.X.XXXX na nehn.: Q. p.č. XXXX/X, XXXX, XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X a stavby - rod. dom s.č. XXXX na p.č. XXXX/X, rod. dom s.č. XXXX na p.č. XXXX/X-XXXX/XX

c) Vecné bremeno - právo doživotného bývania a užívania nehn.: Q. p.č. XXXX/X, XXXX/X spolu s domom s.č. XXXX v prospech C. C. r. T. (XX.X.XXXX), podľa V XXXX/XX-XXX/XX

d) Exekučný príkaz EX 7/2014-22 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti C KN parc.č. XXXX/X, XXXX, XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X, rod. dom s. č. XXXX na C KN parc.č. XXXX/X, s.č. XXXX na C KN parc.č. XXXX/X v prospech oprávneného M. C. nar. XX.XX.XXXX podľa Z 6646/14 (EÚ Nitra -Mgr. P. C.) - XXXX/XX

3. časti B - LV č. XXXX sú vyznačené Poznámky

a) Začatie výkonu záložného práva veriteľa P. banka, a.s., Y. námestie 3, XXX XX J. 1 (IČO: 00 686 930) zavkladované pod V XXXX/XX predajom na dražbe nehn. registra 'C' parc.č. XXXX/X, XXXX, XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X a stavby: rod. dom s.č. XXXX na parc.č. XXXX/X, rod. dom s.č. XXXX na parc.č. XXXX/X, podľa P XX/XX - XXX/XX

b) Predbežné opatrenie - podľa Uznesenia OS v Nitre č.k. 12C/85/2014-68 súd odporcovi P. banka, a.s., Y. námestie 3, J., W.: XXXXXXXX, zakazuje vykonávať akékoľvek úkony smerujúce k výkonu alebo súvisiace s výkonom záložného práva na základe Zmluvy o záložnom práve uzatvorenej dňa 23.9.2011 medzi navrhovateľom B. C. (XX.X.XXXX) ako záložcom a odporcom P. banka, a.s., ako záložným veriteľom a to vo vzťahu k nehn. registra C KN parc.č. XXXX/X, XXXX/X a rodinný dom s.č. XXXX na parc.č. XXXX/X, a to až do právoplatného rozhodnutia vo veci samej vedenej na Okresnom súde Nitra pod spis.zn. 12C/85/2014, P 893/14 - 2448/14

Článok II. - Prejav vôle sa mení a znie takto:

" 1. Predávajúci, ako výlučný vlastník nehnuteľností špecifikovaných v čl. I, tejto zmluvy ich predáva kupujúcej.

2. Kupujúca nehnuteľnosti špecifikované v čl. I. ods.1 až 3. tejto zmluvy v znení dodatku č. 1 kupuje do svojho výlučného vlastníctva vrátane tiarch na nich viaznucích a bližšie špecifikovaných Čl. I v ods. 2 tejto zmluvy."

Článok IV. - Osobitné ustanovenia - ods. 1., bod 1 sa mení a znie takto:

"1. Predávajúci vyhlasuje, že ku dňu uzavretia tohto Dodatku č. 1 k tejto zmluve je pravdivý právny i faktický stav predmetu zmluvy tak, ako je opísaný v ustanoveniach bodov 1. až 4. ods. 1 tohto článku tejto zmluvy, a súčasne sa zaväzuje, že zabezpečí, aby do momentu uzavretia tohto Dodatku č. 1 k tejto zmluve až do nadobudnutia vlastníckeho práva k predmetu zmluvy kupujúcim tento stav platil bez zmien:

1. na nehnuteľnostiach ani na žiadnej inej súčasti predmetu zmluvy neviaznu a nebudú viaznuť žiadne ťarchy, záložné práva (vrátane sudcovského, exekučných alebo zákonných záložných práv), vecné ani iné bremená a obmedzenia, okrem tých, ktoré sú vedené na LV č. XXXX ku dňu uzatvorenia tohto Dodatku č. 1 k zmluve, a špecifikované v čl. I ods. 2 zmluvy v znení tohto Dodatku č. 1".

II.

1. Ostatné ustanovenia Kúpnej zmluvy zo dňa 28.9.2011 ostávajú nezmenené.

2. Tento Dodatok č. 1 je neoddeliteľnou súčasťou Kúpnej zmluvy uzatvorenej zmluvnými stranami dňa 28.9.2011.

3. Zmluvné strany vyhlasujú, že Dodatok č. 1 je urobený v predpísanej písomnej forme, prejavy ich vôle sú dostatočne určité a zrozumiteľné, zmluvná voľnosť alebo právo nakladať s nehnuteľnosťami nie sú obmedzené, zmluva neodporuje zákonu, ani zákon neobchádza, ani sa neprieči dobrým mravom.

V Nitre, dňa 17. mája 2022

II. Žalobkyni p r i z n á v a voči žalovanému nárok na náhradu trov prvoinštančného i odvolacieho konania v plnom rozsahu.

#### **o d ô v o d n e n i e :**

1.1 Predmetom konania je žaloba, ktorou sa žalobkyňa proti pôvodne žalovanému B. C. a jej doplnením domáhala, aby súd rozhodol, že B. C. je ako predávajúci povinný s ňou uzavrieť v písomnej forme a s jeho úradne overeným podpisom dodatok ku kúpnej zmluve z 28.9.2011, ktorej predmetom bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, ktoré sa nachádzajú v obci L., katastrálne územie L. a sú zapísané na LV č. XXXX ako rodinný dom so súp. č. XXXX s príslušenstvom postavený na parcele KN-C č. XXXX/X a rodinný dom so súp. č. XXXX s príslušenstvom postavený na parcele KN-C č. XXXX/X, parcela KN-C č. XXXX/X vinice o výmere XXX m2, parcela KN-C č. XXXX vinice o výmere 10 m2, parcela KN-C č. XXXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX m2, parcela KN-C č. XXXX/X vinice o výmere XXX m2, parcela KN-C č. XXXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX m2 a parcela KN-C č. XXXX/X vinice o výmere XXX m2. Žalobu odôvodnila tým, že na základe tejto kúpnej zmluvy nebol v jej prospech vykonaný vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností z dôvodu, že zmluvné strany sa nevysporiadali s ťarchami, ktoré viaznu na nehnuteľnostiach a predávajúci napriek jej výzvam odmietol dodatok ku kúpnej zmluve uzavrieť, pričom ona mu uhradila kúpnu cenu 175 000 eur.

1.2 Pôvodne žalovaný B. C. v priebehu konania zomrel. Dedičia po zosnulom predávajúcom dedičstvo odmietli, preto súd prvej inštancie uznesením č.k.10C/208/2014-149 rozhodol, že v konaní pokračuje so Slovenskou republikou.

2. V poradí prvým rozsudkom č. k. 10C/208/2014-205 zo dňa 16. júla 2018 súd prvej inštancie žalobe vyhovel a rozhodol, že žalovaný je povinný prejavíť svoju vôľu tak, že je povinný uzatvoriť so žalobkyňou v písomnej forme s úradne overeným podpisom žalovaného dodatok ku kúpnej zmluve zo dňa 28.9.2011 v nasledovnom znení dodatku ( špecifikovaný vo výroku rozsudku). Proti tomuto rozsudku podal odvolanie žalovaný. Krajský súd v Nitre ako súd odvolací, uznesením č.k. 7Co/22/2019- 242 zo dňa 29.05.2020 rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutom vyhovujúcom výroku, ako aj vo výroku o trovách konania zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

3.1 Napadnutým rozsudkom ( v poradí druhým) súd prvej inštancie žalobu zamietol. O trovách konania rozhodol tak, že žalovaný nemá proti žalobkyni nárok na náhradu trov konania. Svoje rozhodnutie

právne odôvodnil ustanoveniami § 34, § 38, § 41, § 49a, § 40a, § 41, § 44 ods. 1, § 133 ods. 2, § 588 Občianskeho zákonníka a § 229 CSP. Poukázal na zistený skutkový stav, z ktorého vyplynulo, že žalobkyňa ako kupujúca a B. C. ako predávajúci uzavreli dňa 28.9.2011 písomnú kúpnu zmluvu, ktorej predmetom boli nehnuteľnosti, ku ktorým žalobkyňa doposiaľ vlastnícke právo nenadobudla, pretože prvé konanie o návrhu na vklad vlastníckeho práva v prospech žalobkyne bolo katastrálnym orgánom zastavené, keďže zmluva mala nedostatky, ktoré neboli v lehote odstránené a druhé konanie je doposiaľ prerušené. Predávajúci medzičasom zomrel a keďže všetci do úvahy pripadajúci dedičia dedičstvo odmietli, žalovaným je Slovenská republika ako dočasný správca majetku predávajúceho. V konaní nebolo sporné, že nedostatky kúpnej zmluvy vytýkané katastrálnym orgánom bolo podľa § 42 ods. 4 veta prvá zákona č. 162/1995 Z.z. možné odstrániť iba dodatkom k zmluve, ktorý ale predávajúci platne so žalobkyňou neuzavrel, a preto sa žalobkyňa touto žalobou domáhala, aby súd nahradil prejav vôle žalovaného spočívajúci v uzavretí tohto dodatku podľa § 229 CSP. Súd prvej inštancie dospel k záveru, že súdnym rozhodnutím nie je možné nahradiť prejav vôle žalovaného vo forme dodatku ku kúpnej zmluve uzavretej medzi žalobkyňou a predávajúcim, pretože nevyplýva zo žiadneho hmotnoprávneho predpisu. V prípade nahradenia prejavu vôle uzavrieť dodatok ku kúpnej zmluve nejde o prípad kedy zákon výslovne umožňuje nahradenie prejavu vôle tak, ako tomu je pri uzavretí zmluvy o budúcej zmluve podľa § 50a ods. 2 Občianskeho zákonníka, pri nahradení vôle prenajímateľa podľa § 715 a § 719 ods. 2 Občianskeho zákonníka, nejde ani o prípad, keď je povinnosť ku konaniu stanovená zákonom ako v prípade § 29 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z. alebo v prípade porušenia predkupného práva podľa § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka a nejde ani o záväzkovú povinnosť založenú iným právnym úkonom (§50 Občianskeho zákonníka). Možnosť nahradiť prejav vôle vo forme dodatku ku kúpnej zmluve nevyplýva ani z § 42 ods. 4 veta prvá zákona č. 162/1995 Z.z., ktorý upravuje postup pri odstraňovaní chýb a nesprávností zmluvy, ktorej predmetom je prevod nehnuteľností, ktorá podlieha vkladu do katastra nehnuteľností. Z uvedených dôvodov súd prvej inštancie žalobu zamietol.

3.2 Súd prvej inštancie ďalej poukázal na obranu pôvodného žalovaného, ktorý uvádzal, že konal pri uzavretí zmluvy v duševnej poruche. Z rovnakých dôvodov napádal predávajúci aj platnosť záložnej zmluvy uzavretej dňa 23.9.2011 v konaní, ktoré sa na základe jeho žaloby viedlo na Okresnom súde Nitra pod sp. zn. 12C/85/2014 a kde súd po vykonanom dokazovaní jeho žalobu právoplatne zamietol. Pretože obe zmluvy boli uzavreté v rozpätí šiestich dní, pričom duševná porucha predávajúceho mala byť dlhodobá, vychádzal súd už pred prvým rozhodnutím čo sa týka tvrdenej duševnej poruchy predávajúceho z dokazovania vykonaného v uvedenom konaní a to lekárskeho správ, zápisníc o výsluchu matky predávajúceho a jeho bývalej manželky, ktoré doplnil o výsluch jeho synov a oboznámil sa s lekárskou správou zo dňa 2.1.2012. Z tohto dokazovania mal súd prvej inštancie preukázané, že predávajúci dlhodobo nadmerne požíval alkoholické nápoje, mal depresívne sklony, pokúsil sa o samovraždu a napokon pre svoj neliečený zdravotný stav zomrel 31.5.2016, ale nebolo preukázané, že by bol nespôsobilý na právne úkony v septembri 2011, kedy bola uzavretá kúpna zmluva. Z uvedených dôvodov súd už v prvom zrušenom rozhodnutí dospel k záveru, že obrana žalovaného o neplatnosti kúpnej zmluvy podľa § 38 ods. 2 Občianskeho zákonníka z dôvodov, že by predávajúci nebol v čase uzavretia kúpnej zmluvy spôsobilý na jej uzavretie alebo že by konal v duševnej poruche, ktorá by ho robila na tento právny úkon neschopnou, nie je dôvodná.

3.3 Následne súd prvej inštancie vyhodnocoval aj obranu žalovaného spočívajúcu v tom, že kúpna zmluva nie je platná, pretože predávajúci pri jej uzavretí konal v omyle v tom, čo je jej predmetom, pretože chcel predať žalobkyňi iba jeden dom a nie obidva. Z rovnakých dôvodov napádal predávajúci aj platnosť záložnej zmluvy uzavretej 23.9.2011 v konaní, ktoré sa na základe jeho žaloby viedlo na Okresnom súde Nitra pod sp. zn. 12C/85/2014. Súd v prvom zrušenom rozhodnutí vychádzal preto aj z dokazovania vykonaného v tomto konaní, z ktorého nemal za preukázanú dôvodnosť tejto obrany žalovaného a ani to, že by žalobkyňa tento omyl vyvolala alebo o ňom musela vedieť, že by predávajúci od zmluvy odstúpil, domáhal sa jej neplatnosti, pričom listiny, ktoré do spisu predložil žalovaný, ktorých pôvod ani nevedel vysvetliť a ani neboli nikým podpísané sa nezaoberal. V ďalšom konaní súd prvej inštancie doplnil dokazovanie o oboznámenie sa so zápisnicou o výsluchu predávajúceho B. C. a jeho bývalej manželky I. S. C. a ešte raz vykonal dokazovanie oboznámením sa so zápisnicou o výsluchu priateľky žalobkyne W. V., z ktorých mal preukázané, že predávajúci chcel žalobkyňi predať iba jeden z domov, tak ako tvrdili aj jeho synovia a jeho matka, pričom išlo o osoby blízke nie len predávajúcemu, ale aj žalobkyňi ako kupujúcej a to jej priateľka. Uvedenému nasvedčuje aj to, že predávajúci chcel aj úver pôvodne zabezpečiť iba záložným právom zriadeným k jednej zo stavieb, v druhej mala jeho matka zriadené právo doživotného užívania a aj účelom úveru bol len jeden rodinný dom. Súd prvej inštancie zdôraznil, že na ostatnom pojednávaní predložil žalovaný úradný záznam spísaný dňa 12.12.2011, pred zamestnankyňou katastra I. Y. a žalovaným podpísaný a hoci žalobkyňa

namietala pravosť podpisu predávajúceho, pravosť tejto listiny a aj slobodu prejavu vôle predávajúceho, žiadne dôkazy na preukázanie svojich tvrdení nenavrhol a preto súd považoval tento právny úkon za dovolanie sa neplatnosti tejto kúpnej zmluvy, ktorý bol urobený včas podľa § 40a Občianskeho zákonníka. Z obsahu tejto listiny a aj jeho vyjadrení vyplýva, že namietal neplatnosť celej zmluvy, a to z dôvodu omylu, ktorý v tomto konaní odôvodnil tým, že chcel predať iba jeden dom. Súd prvej inštancie mal z vykonaného dokazovania preukázané, že žalobkyňa o tomto omyle musela vedieť a aj to, že predávajúci tento omyl urobil vychádzajúc zo skutočností, ktoré boli pre jeho uskutočnenie rozhodujúce. Právny úkon preto posúdil podľa § 49 Občianskeho zákonníka ako neplatný. Hoci predávajúci tvrdil, že kúpna zmluva sa mala týkať iba nesporných nehnuteľností t.j. domu so súp. č. XXXX a pozemkov so súp. č. XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X a XXXX, z vyjadrenia synov predávajúceho vyplynulo, že malo ísť o dom so súp. č. XXXX, tzv. babkin dom a za účelom nadobudnutia tohto domu aj mal byť žalobkyni poskytnutý úver. Z uvedených dôvodov preto nebolo nesporne preukázané ktoré nehnuteľnosti mali byť predmetom kúpnej zmluvy čo do stavieb, ale ani pozemkov. Súd dodal, že hoci sa neplatnosť tohto právneho úkonu týkala len jeho časti, nie je možné ju oddeliť od ostatného obsahu právneho úkonu podľa § 41 Občianskeho zákonníka, a preto je kúpna zmluva z týchto dôvodov neplatná.

3.4 V neposlednom rade súd prvej inštancie poukázal na skutočnosť, že predávajúci sa nedovoľoval počas svojho života rozporu dohodnutej kúpnej ceny v kúpnej zmluve s trhovou cenou prevádzaných nehnuteľností, na ktorý rozpor začal v priebehu konania poukazovať žalovaný, a ktorú námietku žalobkyňa namietala ako oneskorenú. Rozpor ceny so všeobecne záväzným predpisom o cenách je podľa § 40a Občianskeho zákonníka dôvodom relatívnej neplatnosti právneho úkonu, ktorej sa môže dotknutá osoba dovolať vo všeobecnej trojročnej premlčacej lehote. Kúpna zmluva bola uzavretá 28.9.2011, preto sa mohol neplatnosti dovolať predávajúci len do 28.9.2014, čo však neurobil v tomto konaní a ani v konaní pod sp. zn. 12C/85/2014. Keďže žalobkyňa namietala premlčanie, súd nepovažoval kúpnu zmluvu z týchto dôvodov za neplatnú. O nároku na náhradu trov konania rozhodol súd prvej inštancie podľa § 255 ods. 1 CSP, a hoci bol žalovaný v konaní úspešný, žiadne trovy mu nevznikli, preto žalovaný nemá nárok na ich náhradu proti žalobkyni.

4.1 Rozsudok súdu prvej inštancie napadla v zákonnej lehote odvolaním žalobkyňa. Namietala nesprávne právne posúdenie veci poukazujúc na skutočnosť, že v samotnej podstate žaloby ide o žalobu na plnenie, ktoré „plnenie“ si medzi sebou strany sporu dohodli v kúpnej zmluve, keď v Čl. VI. ods. 6 Kúpnej zmluvy vyjadrili záväzok: „V prípade prerušenia konania o povolení vkladu do katastra nehnuteľností sa zmluvné strany zaväzujú, že bezodkladne odstránia všetky nedostatky, na ktoré budú katastrom vyzvané.“ Uzatvorením dodatku ku kúpnej zmluve, na ktoré ho vyzývala navrhovateľka by boli zmluvné strany odstránili nedostatky kúpnej zmluvy na ktoré boli vyzvané katastrom. Ide tu o zmluvný záväzok strán sporu, ktorú jedna zo strán neplnila a preto bolo právom druhej strany požadovať takéto plnenie - prostredníctvom súdu. Plnenie, ktoré žalobkyňa požadovala od žalovaného, bola jeho povinnosť prejavíť vôľu tak, ako mu to vyplývalo zo zmluvnej povinnosti. Poukázala tiež na ust. § 50a a § 50b Občianskeho zákonníka dôvodiac, že s ohľadom na uvedené ustanovenia hmotného práva možno analogicky záväzok strán sporu odstrániť nedostatky kúpnej zmluvy, na ktoré budú vyzvaní katastrom, považovať za záväzok uzatvoriť v budúcnosti zmluvu - dodatok k zmluve, ktorý odstráni nedostatky katastrom vytykané. Nakoľko v uvedenom prípade išlo o nepodstatné náležitosti zmluvy, bolo možné tieto nedostatky odstrániť tak ako žalobkyňa navrhovala a v konečnom dôsledku žiadala aj v tomto súdnom konaní.

4.2 Žalobkyňa nesúhlasila so zamietnutím žaloby aj z dôvodu, že Kúpna zmluva uzatvorená medzi stranami sporu je neplatný právny úkon z dôvodu, že ho právny predchodca žalovaného B. C. urobil v omyle. Omyl vo vôle nie je právne významný, ak na jeho vzniku a uplatnení druhá strana nebola zúčastnená ani jedným zo spôsobov uvedených v zákone, v takom prípade je právny úkon platný, a mýliaci sa účastník nemôže danosť omylu uplatniť. Súd prvej inštancie neprávne vyhodnotil dôkazy a zároveň nesprávne vec právne posúdil, keď kúpnu zmluvu považoval zo strany B. C. ako právny úkon urobený v omyle v zmysle zákona. V rámci dokazovania v konaní pre OS Nitra č.k. 12C/85/2014 nebolo preukázané, že by omyl vo vôle L. C. vyvolala žalobkyňa, práve naopak, z výpovede nezávislej svedkyne K. V. jasne vyplynulo, že vybavenie úveru pre žalobkyňu a vypracovanie Kúpnej zmluvy zadal pánu P. samotný L. C.. Nerozumela ako súd prvej inštancie z vykonaného dokazovania dospel k presvedčeniu, že údajný omyl vo vôle vyvolala žalobkyňa. Namietala, že v konaní pred súdom prvej inštancie nebolo nijakým spôsobom zo strany žalovaného preukázané, že L. C. konal pri podpise Kúpnej zmluvy v omyle, keď sám inicioval a pripravil jej vyhotovenie a navyše, že by omyl vo vôle L. C. vyvolala žalobkyňa. Pokiaľ ide o Úradný záznam vykonaný pred Správou katastra Nitra dňa 12.12.2011 vykonanom po 75 dňoch od podpísania kúpnej zmluvy zdôraznila, že je tento absolútne zmätočným dôkazom. Poukázala aj na

skutočnosť, že v celom súdnom konaní o neplatnosť záložnej zmluvy, ako aj v tomto konaní žalovaný tvrdil, že mal vôľu previesť iba jeden dom, avšak v úradnom zázname vyhlásil, „že mal pravdepodobne podpísať kúpnu zmluvu o ktorej nemá vedomosť a nikdy neprejavil vôľu predať predmetné nehnuteľnosti a že toto považuje za podvodné konanie p. B..“ Dodala, že tento dôkaz nemôže slúžiť ako dovolanie sa neplatnosti právneho úkonu zo strany L. C. v zmysle §40a OZ z dôvodu, že nebol urobený v súlade so zákonom, nakoľko nebol nikdy priamo a riadne adresovaný žalovanej. Žalovaná sa o tomto úradnom zázname dozvedela až nahliadnutím do správneho spisu na katastri nehnuteľnosti v Nitre v októbri 2018. Posúdenie súdu prvej inštancie, že sa žalovaný riadne dovolal relatívnej neplatnosti právneho úkonu je nesprávne a nebolo žalovaným v súdnom konaní nijako preukázané. Upozornila aj na skutočnosť, že počas celej obrany L. C. sa spomína, že mal údajne vôľu previesť len jeden dom. Pokiaľ by toto bola pravda, bol pri prevode, ako aj pri zálohu riešil oddelenie nie len domu, ale aj príľahlých pozemkov. Navrhla, aby odvolací súd zmenil napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie a žalobe vyhovel.

5. Žalovaný k odvolaniu žalobkyne vo svojom vyjadrení uviedol, že sa stotožňuje s napadnutým rozhodnutím a poukazuje na jeho dôvody. Zastal názor, že ak by p. C. pristupoval k úkonom súvisiacim s uzavretím zmluvy a prevodom nehnuteľností dobrovoľne, slobodne a vážne pristúpil by k uzavretiu dodatku k zmluve tak, ako bol vyzvaný správou katastra bez výhrad a snažil by sa vzniknutý nedostatok odstrániť. Naopak z úradného záznamu spísanom na Správe katastra Nitra dňa 12.12.2011 vo veci V6343/11 za prítomnosti zamestnankyne správy katastra spísal úradný záznam s vyjadrením, že nikdy neprejavil vôľu predať predmetné nehnuteľnosti. Spomínaný úradný záznam je jednoznačným vyjadrením vzťahu p. C. k žalobkyni, považoval to za podvodné konanie p. B.. Nestotožnil sa ani so spochybňovaním pravosti podpisu na listine, ktorá je úradným záznamom zo spisu podpísaná aj zamestnankyňou správy katastra. Zároveň namietal tvrdenie žalobkyne, že zo strany p. C. išlo o zámerný podvod na žalobkyni, od ktorej mal vylákať peniaze a následne zmariť prevod. Z výpovedí svedkov a predložených dôkazov bolo preukázané, že p. C. posielal žalobkyni finančné prostriedky na úhradu splátok úveru. Záverom navrhol odvolaciemu súdu rozsudok súdu prvej inštancie potvrdiť.

6. Krajský súd v Nitre ako súd odvolací (§ 34 zák.č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku, ďalej len „CSP“) prejednal vec na nariadenom odvolacom pojednávaní v zmysle ust. § 385 CSP a po prejedaní veci, na ktorom odvolací súd zopakoval dokazovanie dospel k záveru, že rozhodnutie súdu prvej inštancie je treba podľa § 388 CSP zmeniť.

7. Odvolací súd na odvolacom pojednávaní zopakoval dokazovanie prečítaním listín, ktoré boli obsahom spisu a oboznámením listín a svedeckých výpovedí z pripojeného spisu Okresného súdu Nitra sp.zn. 12C/85/2014. Odvolací súd na rozdiel od súdu prvej inštancie dospel k záveru, že žaloba žalobkyne je dôvodná, a preto je potrebné nahradiť prejav vôle žalovaného súdnym rozhodnutím tak, ako to žiadala žalobkyňa poslednou zmenou žaloby.

8. Z napadnutého rozsudku súdu prvej inštancie vyplýva, že žaloba bola zamietnutá z dvoch dôvodov. Jedným z nich bol záver súdu prvej inštancie, že súdnym rozhodnutím nie je možné nahradiť prejav vôle žalovaného vo forme dodatku ku kúpnej zmluve uzavretej medzi žalobkyňou a predávajúcim, pretože nevyplýva zo žiadneho hmotnoprávneho predpisu. Druhým dôvodom bola neplatnosť kúpnej zmluvy v zmysle ust. § 49a Občianskeho zákonníka, pretože pôvodne žalovaný uzavrel kúpnu zmluvu v omyle a riadne sa dovolal neplatnosti tejto kúpnej zmluvy podľa § 40a Občianskeho zákonníka.

9. Pokiaľ ide o prvý dôvod zamietnutia žaloby, žalobkyňa namietala nesprávne právne posúdenie veci poukazujúc na skutočnosť, že v samotnej podstate žaloby ide o žalobu na plnenie, ktoré „plnenie“ si medzi sebou strany sporu dohodli v kúpnej zmluve v čl. VI. ods. 6. Súd prvej inštancie sa zaoberal otázkou hmotnoprávneho základu žaloby a s tým súvisiacou možnosťou žalobkyne uplatniť si svoj nárok, teda jeho aktívnou legitimitáciou. Vo vzťahu k tejto otázke súd prvej inštancie správne poukázal na hmotnoprávne ustanovenia, ktoré umožňujú podať žalobu o nahradenie vôle (bod 28 odôvodnenia). V tejto veci však žalobkyňa poukazovala na skutočnosť, že zmluvné strany si priamo v zmluve dohodli záväzok v znení: „V prípade prerušenia konania o povolení vkladu do katastra nehnuteľností sa zmluvné strany zaväzujú, že bezodkladne odstránia všetky nedostatky, na ktoré budú katastrom vyzvané.“ Odvolací súd zastal názor, že v danom prípade potom hmotnoprávnym základom pre podanie tejto žaloby bolo práve citované dojednanie v kúpnej zmluve v čl. VI. ods. 6, ktoré je treba považovať za určité, zrozumiteľné a platné dojednanie. Možnosť domáhať sa nahradenia prejavu vôle pri platnej dohode čl. VI. ods. 6 kúpnej zmluvy možno zároveň odvodiť z analogického použitia ust. § 50a ods. 2 OZ. Z ust. §

50a ods. 2 OZ je možné aplikovať iba úpravu možnosti domáhať sa nahradenia prejavu vôle na súde, keďže táto úprava je obsahom aj účelom najbližšia úprave zmluvných vzťahov v tomto prípade, ktorá sa týka uzatvorenia dodatku ohľadne odstránenia väd zmluvy ( podobne rozsudok Krajského súd v Prešove sp.zn. 23Co/52/2020, rozsudok Krajského súdu v Banskej Bystrici sp.zn. 12Co/2/2020). Zároveň je splnená aj podmienka, že išlo o nepodstatné náležitosti zmluvy, pretože ako vyplýva z rozhodnutia Správy katastra Nitra, v kúpnej zmluve absentovali ťarchy, ktoré boli uvedené na príslušnom LV. Odvolací súd poukazuje v tomto smere aj na rozhodnutie NS SR sp. zn. 1Cdo 109/2014, z ktorého vyplýva, že súd nemôže pri rozhodnutí nahradením prejavu vôle nič na podstatných náležitostiach budúcej zmluvy meniť, dopĺňať či upresňovať a prípadné neurčité alebo chýbajúce údaje o identifikácii nehnuteľnosti napravovať výkladom účastníkov zmluvy. Keďže v danej veci nešlo o podstatné náležitosti zmluvy odvolací súd dospel k záveru, že je možné nahradiť prejav vôle žalovaného vo forme dodatku ku kúpnej zmluve uzavretej medzi žalobkyňou a žalovaným.

10. Žalobkyňa v odvolaní namietala aj nesprávne právne posúdenie súdu prvej inštancie, ktorý kúpnu zmluvu považoval zo strany B. C. ako právny úkon urobený v omyle. Súd prvej inštancie v tomto smere poukázal na konanie sp.zn. 12C/85/2014 vykonaním dokazovania oboznámením sa s výsluchmi svedkov - I.. S. C., W. V. a žalobcu B. C. , ktorí uvádzali, že B. C. chcel predáť len jeden rodinný dom a zároveň poukázal na úradný záznam spísaný dňa 12.12.2011, pred zamestnankyňou katastra I.. Y., ktorý právny úkon súd považoval za dovolanie sa neplatnosti tejto kúpnej zmluvy z dôvodu omylu (§ 40a Občianskeho zákonníka), a preto ho posúdil podľa § 49 Občianskeho zákonníka ako neplatný.

11. Podľa ust. § 49a Občianskeho zákonníka, právny úkon je neplatný, ako ho konajúca osoba urobila v omyle vychádzajúcom zo skutočnosti, ktorá je pre jeho uskutočnenie rozhodujúca a osoba, ktorej bol právny úkon určený, tento omyl vyvolala, alebo o ňom musela vedieť. Právny úkon je takisto neplatný, ak omyl táto osoba vyvolala úmyselne. Omyl v pohnútku nerobí právny úkon neplatným.

12. V tomto ustanovení je upravený omyl vo vôli, t.j. tzv. vnútorný omyl. Právna podstata tohto omylu spočíva v tom, že konajúca osoba nemá správnu alebo dostatočnú predstavu o dôsledkoch právneho úkonu. Základným predpokladom použitia normatívnych dôsledkov tohto ustanovenia je to, že omyl sa týka takej okolnosti, bez ktorej by konajúca osoba právny úkon vôbec neurobila. Kumulatívnym predpokladom je však aj subjektívna stránka druhého účastníka právneho úkonu (spravidla zmluvy). Druhý účastník musel omyl vyvolať alebo aspoň o ňom musel vedieť. Omyl sa môže týkať predmetu plnenia, kvality predmetu plnenia, osoby druhého účastníka právneho úkonu alebo iných náležitostí právneho úkonu. Právnym dôsledkom právneho úkonu urobeného v omyle je relatívna neplatnosť právneho úkonu ( § 40a OZ).

13. Relatívne neplatný právny úkon vyvoláva všetky účinky ako platný právny úkon, avšak tieto účinky pôsobia len do okamihu dovolania sa právnej skutočnosti opodstatňujúcej záver o relatívnej neplatnosti. Relatívnej neplatnosti sa treba dovolať. Ide o jednostranný právny úkon, ktorý sa musí adresovať druhému účastníkovi. Dôjdením dovolania sa končí relatívna neplatnosť právneho úkonu a nastáva neplatnosť, ktorú účinkami možno porovnať k absolútnej neplatnosti. Právo dovolať sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu sa premlčuje vo všeobecnej trojročnej premlčacej lehote. Po jej uplynutí už nie je možné úspešne sa dovolať relatívnej neplatnosti.

14. Odvolací súd sa nestotožnil s hore uvedeným posúdením súdu prvej inštancie a najmä s jeho konštatovaním, že z vykonaného dokazovania mal preukázané, že žalobkyňa o tomto omyle musela vedieť. Súd prvej inštancie vôbec neuviedol z čoho vyplýva, že žalobkyňa pri uzatváraní kúpnej zmluvy musela o omyle predávajúceho vedieť. Je nesporné, že pôvodne žalovaný B. C. podpísal aj Zmluvu o záložnom práve, kde založil rovnako všetky nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX. V konaní vedenom pod sp.zn. 12C/85/2014 o neplatnosť záložnej zmluvy bola žaloba B. C. zamietnutá aj z dôvodu, že nebol preukázaný omyl vo vôli žalobcu ( § 49a OZ). Predávajúci B. C. teda podpísal až dva právne úkony - kúpnu zmluvu a záložnú zmluvu, pričom oba právne úkony sa týkali všetkých nehnuteľností vedených na LV č. XXXX, teda obidvoch rodinných domov. Odvolací súd je toho názoru, že žalovaný v konaní vôbec nepreukázal, že by žalobkyňa o omyle predávajúceho musela vedieť alebo ho dokonca vyvolala. Uvedenému nasvedčuje aj skutočnosť, že predaj nehnuteľností pripravovala nie žalobkyňa, ale sprostredkovateľ - spoločnosť C.O.R., s.r.o. ( zastúpená W.. K. V.) podľa zadania predávajúceho. Nie je sporné, že vyššie uvedení svedkovia ( prevažne rodinní príslušníci predávajúceho) vypovedali v konaní sp.zn. 12C/85/2014, že predávajúci mal v záujme predáť len jeden rodinný dom a až dodatočne

zistil, že predal všetky nehnuteľnosti. Na druhej strane však nebolo žiadnym spôsobom preukázané, že žalobkyňa o tomto omyle vo vôli predávajúceho vedela.

15. Odvolací súd súhlasí aj s odvolacou námietkou žalobkyne, že predávajúci B. C. sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu voči žalobkyni ako kupujúcej nedovolal. Pokiaľ ide o Úradný záznam spísaný pred Správou katastra Nitra dňa 12.12.2011 predložený žalovaným, je potrebné konštatovať, že žalovaný v konaní nepreukázal, že by táto listina bola žalobkyni riadne doručená. Predmetná listina sa síce nachádzala v príslušnom spise Správy katastra Nitra, avšak žalobkyni nebola z ich strany nikdy doručená, nie je ani zrejmé ako bola táto listina vo vkladovom konaní vyhodnotená. Žalobkyňa potvrdila, že o uvedenej listine sa dozvedeli až z tohto konania nahliadnutím do spisu na katastri nehnuteľností v roku 2018, pričom žalovaný L. C. sa nikdy o existencii tejto listiny nez zmienil. Žalovaný ( právny nástupca pôvodne žalovaného) v konaní pritom poukazoval na to, že predávajúci sa voči žalobkyni minimálne dvakrát dovolal relatívnej neplatnosti. Okrem uvedeného Úradného záznamu spísaného dňa 12.12.2011 žalovaný argumentoval aj Dohodou o neplatnosti kúpnej zmluvy, ktorá mala byť spísaná dňa 14.12.2011. Táto listina však nebola zmluvnými stranami podpísaná, preto nemôže vyvolať žiadne právne účinky. Žalovaný zároveň neuviedol ako sa k tejto listine dostal. S poukazom na uvedené, odvolací súd dospel k záveru, že predávajúci B. C. sa nedovolal voči žalobkyni neplatnosti právneho úkonu v zmysle § 40a OZ z dôvodu, že tento právny úkon - Úradný záznam spísaný pred Správou katastra Nitra dňa 12.12.2011, nebol nikdy adresovaný a doručený žalobkyni. Odvolací súd dodáva, že v konaní nebol predložený žiaden iný listinný dôkaz, ktorý by preukazoval, že predávajúci sa včas voči žalobkyni dovolal relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy. Nakoniec ani samotný žalovaný L. C. a jeho právny zástupca v konaní netvrdili, že by existoval listinný dôkaz, ktorým by bola napadnutá platnosť danej kúpnej zmluvy.

16. S poukazom na vykonané dokazovanie odvolací súd v zmysle ust. § 388 CSP zmenil rozsudok súdu prvej inštancie tak, že žalobe vyhovel a nahradil prejav vôle žalovaného uzavrieť dodatok ku kúpnej zmluve zo dňa 28.9.2011 v znení dodatku č. 1 tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

17. Podaním odvolania sa zrušil aj výrok o trovách konania v napadnutom rozsudku, preto odvolací súd rozhodoval aj o nároku na náhradu trov prvoinštančného a odvolacieho konania. O nároku na náhradu trov celého konania rozhodol odvolací súd v zmysle ustanovenia § 396 ods. 1 a § 255 ods.1 CSP tak, že žalobkyni, ktorá mala v konaní plný úspech, priznal proti žalovanému nárok na náhradu trov prvoinštančného i odvolacieho konania v plnom rozsahu.

18. Toto rozhodnutie prijal odvolací senát Krajského súdu v Nitre pomerom hlasov 3:0.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

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

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).

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