

Súd: Okresný súd Levice
Spisová značka: 12C/41/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4315207875
Dátum vydania rozhodnutia: 03. 05. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Miriam Pintová
ECLI: ECLI:SK:OSLV:2022:4315207875.33

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Levice v spore žalobcu: P. zastúpený JUDr. Petrom Šebom, advokátom so sídlom Mlynská 2238, Levice, IČO: 36099783, proti žalovanému v 1. rade: T. žalovanej v 2. rade: T. H., zastúpená splnomocnenou zástupkyňou B., obaja žalovaní zastúpení JUDr. Gabrielom Szabóom, advokátom so sídlom Kostolné námestie 32, Kolárovo, IČO: 42200598, o nahradenie vyhlásenia vôle žalovaných, sudkyňou JUDr. Miriam Pintovou, takto

rozhodol:

1. Súd nahrádza vyhlásenie vôle žalovaných v 1. a 2. rade, že ako predávajúci uzatvárajú kúpnu zmluvu zo dňa 27.4.2015, v znení dodatku č. 1, zo dňa 29.3.2017, dodatku č. 2, zo dňa 9.5.2018, dodatku č. 3, zo dňa 31.8.2021 a dodatku č. 4, zo dňa 25.2.2022 so žalobcom ako kupujúcim o predaji nehnuteľností, nachádzajúcich sa v obci E., vedených na Okresnom úrade Levice, katastrálny odbor pre kat.úz. E. tak, že žalovaní v 1. a 2. rade odpredávajú, každý svoj spoluvlastnícky podiel a kupujúci kupuje do svojho výlučného vlastníctva prevádzané podiely nehnuteľností vo vlastníctve predávajúcich, nachádzajúce sa v obci E., k.ú. E., a to:

a) nehnuteľnosti na liste vlastníctva č. XXXX, v zápise pod B/1 v podiele 1/1 z celku, a to:

- parcely reg. „C“ evidované na katastrálnej mape pod parc.č. XXXX, ako orná pôda o výmere 1000 m², parc.č. XXXX, ako orná pôda o výmere 1000 m², parc.č. XXXX, ako orná pôda o výmere 990 m², parc.č. XXXX, ako orná pôda o výmere 990 m², parc.č. XXXX, ako orná pôda o výmere 990 m²,

b) nehnuteľnosti na liste vlastníctva č. XXXX, v zápise pod B/1 v podiele 1/1 z celku, a to:

- parcely reg. „C“ evidované na katastrálnej mape pod parc.č. XXXX, ako orná pôda o výmere 851 m², parc.č. XXXX, ako orná pôda o výmere 851 m², parc.č. XXXX, ako orná pôda o výmere 851 m², parc.č. XXXX, ako orná pôda o výmere 1128 m², parc.č. XXXX, ako orná pôda o výmere 1208 m², parc.č. XXXX, ako orná pôda o výmere 80 m²,

c) nehnuteľnosti na liste vlastníctva č. XXXX, v zápise pod B/1, B/2, v spoluvlastníckom podiele 1/1 z celku, a to:

- parcely reg. „C“ evidované na katastrálnej mape pod parc.č. XXXX/X, ako vinice o výmere 120 m², parc.č. XXXX/X ako trvalé trávne porasty o výmere 121 m²,

- parcely reg. „E“ evidované na mape určeného operátu pod parc.č. XXX/X, ako orná pôda o výmere 2002 m², parc.č. XXX/X ako orná pôda o výmere 2017 m², parc.č. XXX/X ako orná pôda o výmere 383 m², parc.č. XXX/X ako orná pôda o výmere 183 m², parc.č. XXX/X ako orná pôda o výmere 184 m², parc.č. XXX/XXX ako orná pôda o výmere 958 m², parc.č. XXX/XXX ako orná pôda o výmere 664 m², parc.č. XXX/X ako orná pôda o výmere 699 m², parc.č. XXX/X ako orná pôda o výmere 700 m², parc.č. XXX/X ako trvalé trávne porasty o výmere 507 m², parc.č. XXX/X ako trvalé trávne porasty o výmere 507 m², parc.č. XXX/X ako orná pôda o výmere 3362 m², parc.č. XXX/X ako trvalé trávne porasty o výmere 721 m², parc.č. XXX ako orná pôda o výmere 12319 m², parc.č. XXX/X ako orná pôda o výmere 4259 m², parc.č. XXX/X ako orná pôda o výmere 6185 m², parc.č. XXX/X ako orná pôda o výmere 17104 m², parc.č. XXX/X ako orná pôda o výmere 10012 m², parc.č. XXX ako orná pôda o výmere 2039 m², parc.č. XXX ako orná pôda o výmere 12038 m², parc.č. XXX/X ako orná pôda o výmere 5684 m², parc.č. XXX ako orná pôda o výmere 7902 m², parc.č. XXX ako orná pôda o výmere 6755 m², parc.č. XXX/X ako orná pôda o výmere 3589 m², parc.č. XXX/X ako orná pôda o výmere 3590 m², parc.č. XXX/X ako orná pôda o výmere 4237 m², parc.č. XXX/X ako orná pôda o výmere 4237 m², parc.č. XXX/X

ako orná pôda o výmere 2167 m², parc.č. XXX/X ako orná pôda o výmere 2167 m², parc.č. XXXX ako orná pôda o výmere 9736 m², parc.č. XXXX ako orná pôda o výmere 1831 m², parc.č. XXXX ako orná pôda o výmere 24841 m², parc.č. XXXX/X ako orná pôda o výmere 6719 m², parc.č. XXXX ako orná pôda o výmere 25229 m², parc.č. XXXX/X ako trvalé trávne porasty o výmere 520 m², parc.č. XXXX/X ako trvalé trávne porasty o výmere 520 m², parc.č. XXXX/X ako orná pôda o výmere 1248 m², parc.č. XXXX/X ako orná pôda o výmere 1249 m², parc.č. XXXX ako orná pôda o výmere 4939 m², parc.č. XXXX/X ako trvalé trávne porasty o výmere 756 m², parc.č. XXXX/X ako ostatné plochy o výmere 536 m², parc.č. XXXX/X ako orná pôda o výmere 212 m², parc.č. XXXX/X ako orná pôda o výmere 212 m², parc.č. XXXX/X ako orná pôda o výmere 363 m², parc.č. XXXX/X ako vinice o výmere 581 m², parc.č. XXXX/X ako vinice o výmere 581 m², parc.č. XXXX ako orná pôda o výmere 4154 m², parc.č. XXXX/X ako orná pôda o výmere 26880 m², parc.č. XXXX/X ako orná pôda o výmere 741 m², parc.č. XXXX/X ako orná pôda o výmere 769 m², parc.č. XXXX/X ako orná pôda o výmere 3225 m², parc.č. XXXX/X ako trvalé trávne porasty o výmere 755 m², parc.č. XXXX/X ako trvalé trávne porasty o výmere 756 m², parc.č. XXXX/X ako orná pôda o výmere 5050 m², parc.č. XXXX/X ako orná pôda o výmere 1370 m², parc.č. XXXX/X ako orná pôda o výmere 1371 m²,

d) nehnuteľnosti na liste vlastníctva č. XXXX, v zápise pod B/1, B/2, B/6, B/7 v spoluvlastníckom podiele 2/4 z celku, a to:

- parcely reg. „C“ evidované na katastrálnej mape pod parc.č. XXXX/X, ako orná pôda o výmere 1579 m², parc.č. XXXX/X ako záhrady o výmere 298 m².

e) nehnuteľnosti na liste vlastníctva č. XXXX, v zápise pod B/1, B/2, B/3, B/6, v spoluvlastníckom podiele 3/4 z celku, a to:

- parcely reg. „E“ evidované na mape určeného operátu pod parc.č. XXXX/X, ako orná pôda o výmere 778 m², parc.č. XXXX/X ako orná pôda o výmere 776 m², parc.č. XXXX ako trvalé trávne porasty o výmere 1234 m².

f) nehnuteľnosti na liste vlastníctva č. XXXX, v zápise pod B/1, B/2, B/3, B/4 v spoluvlastníckom podiele 1/1 z celku, a to:

- parcely reg. „E“ evidované na mape určeného operátu pod parc.č. XXXX/X., ako trvalé trávne porasty o výmere 2440 m²,

a to za kúpnu cenu 10.000 Eur, v znení predloženom žalobcom. Kúpna zmluva zo dňa 27.4.2015, v znení dodatku č. 1, zo dňa 29.3.2017, dodatku č. 2, zo dňa 9.5.2018, dodatku č. 3, zo dňa 31.8.2021 a dodatku č. 4, zo dňa 25.2.2022 tvorí súčasť rozsudku.

2. Žalobcovi sa priznáva nárok na náhradu trov konania voči žalovaným v 1. a 2. rade v rozsahu 100 %. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie, po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

o d ô v o d n e n i e :

1. Na Okresnom súde Levice sa pod sp. zn. 12C/41/2015 vedie konanie v spore žalobcu: P. zastúpený JUDr. Petrom Šebom, advokátom so sídlom Mlynská 2238, Levice, IČO: 36099783, proti žalovanému v 1. rade: T., žalovanej v 2. rade: T. H. zastúpená splnomocnenou zástupkyňou B., obaja žalovaní zastúpení JUDr. Gabrielom Szabóom, advokátom so sídlom Kostolné námestie 32, Kolárovo, IČO: 42200598, o nahradenie vyhlásenia vôle žalovaných.

2. Žalobca žalobou doručenou súdu dňa 29.4.2015 žiadal, aby súd po vykonanom dokazovaní vyhlásil rozsudok, ktorým súd nahradí vyhlásenie vôle žalovaných v 1. a 2. rade, že ako predávajúci uzavriú kúpnu zmluvu so žalobcom, ako kupujúcim o predaji nehnuteľností vedených na Okresnom úrade Levice, katastrálny odbor nachádzajúcich sa v obci E., pre katastrálne územie E. na liste vlastníctva č. XXXX v zápise bod B/2 v celosti - parcely reg. „C“ evidované na katastrálnej mape parc. č. XXXX/X ako vinice o výmere 120 m², parcely č. XXXX/X ako trvalé trávne porasty o výmere 121 m², parc. reg. „E“ evidované na mape určeného operátu pod parc. č. XXX/X ako orná pôda o výmere 2.002 m², parc. č. XXX/X ako orná pôda o výmere 2017 m², parc. č. XXX/X ako orná pôda o výmere 2.018 m², parc. č. XXX/X ako orná pôda o výmere 7.922 m², parc. č. XXX/X ako orná pôda o výmere 383 m², parc. č. XXX/X ako orná pôda o výmere 183 m², parc. č. XXX/X ako orná pôda o výmere 184 m², parc. č. XXX/XXX ako orná pôda o výmere 958 m², parc. č. XXX/XXX ako orná pôda o výmere 664m², parc. č. XXX/X ako orná pôda o výmere 699 m², parc. č. XXX/X ako orná pôda o výmere 700 m², parc. č. XXX/X ako trvalé trávne porasty o výmere 507 m², parc. č. XXX/X ako trvalé trávne porasty o výmere

507 m2, parc. č. XXX/X ako orná pôda o výmere 3.362 m2, parc. č. XXX/X ako trvalé trávne porasty o výmere 721 m2, parc. č. XXX ako orná pôda o výmere 12.319 m2, parc. č. XXX/X ako orná pôda o výmere 4.259 m2, parc. č. XXX/X ako orná pôda o výmere 6.185 m2, parc. č. XXX/X ako orná pôda o výmere 17.104 m2, parc. č. XXX/X ako orná pôda o výmere 10.012 m2, parc. č. XXX ako orná pôda o výmere 2.039 m2, parc. č. XXX ako orná pôda o výmere 12.038 m2, parc. č. XXXX/X ako orná pôda o výmere 5.684 m2, parc. č. XXX ako orná pôda o výmere 7.902 m2, parc. č. XXX ako orná pôda o výmere 6.755 m2, parc. č. XXXX/X ako orná pôda o výmere 3.589 m2, parc. č. XXXX/X ako orná pôda o výmere 3.590 m2, parc. č. XXXX/X ako orná pôda o výmere 4.237 m2, parc. č. XXXX/X ako orná pôda o výmere 4.237 m2, parc. č. XXXX/X ako orná pôda o výmere 2.167 m2, parc. č. XXXX/X ako orná pôda o výmere 2.167 m2, parc. č. XXXX ako orná pôda o výmere 9.736 m2, parc. č. XXXX ako orná pôda o výmere 1.831 m2, parc. č. XXXX ako orná pôda o výmere 24.841 m2, parc. č. XXXX/X ako orná pôda o výmere 6.719 m2, parc. č. XXXX ako orná pôda o výmere 25.229 m2, parc. č. XXXX/X ako trvalé trávne porasty o výmere 520 m2, parc. č. XXXX/X ako trvalé trávne porasty o výmere 520 m2, parc. č. XXXX/X ako orná pôda o výmere 1.248 m2, parc. č. X.XXX/X ako orná pôda o výmere 1.249 m2, parc. č. XXXX ako orná pôda o výmere 4.939 m2, parc. č. XXXX/X ako trvalé trávne porasty o výmere 756 m2, parc. č. XXXX/X ako ostatné plochy o výmere 536 m2, parc. č. XXXX/X, ako orná pôda o výmere 212 m2, parc. č. XXXX/X ako orná pôda o výmere 212 m2, parc. č. XXXX/X ako orná pôda o výmere 363 m2, parc. č. X.XXX/X ako vinice o výmere 581 m2, parc. č. XXXX/X ako vinice o výmere 581 m2, parc. č. XXXX ako orná pôda o výmere 4.154 m2, parc. č. XXXX/X ako orná pôda o výmere 26.880 m2, parc. č. XXXX/X ako orná pôda o výmere 741 m2, parc. č. XXXX/X ako orná pôda o výmere 769 m2, parc. č. XXXX/X ako orná pôda o výmere 3.225 m2, parc. č. XXXX/X ako trvalé trávne porasty vo výmere 755 m2, parc. č. XXXX/X ako trvalé trávne porasty o výmere 756 m2, parc. č. XXXX/X ako orná pôda o výmere 5.050 m2, parc. č. XXXX/X ako orná pôda o výmere 1.370 m2, parc. č. XXXX/X ako orná pôda o výmere 1.371 m2, na liste vlastníctva č. XXXX v zápise pod B/1 v spoluvlastníkom podiele 1 z celku - parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape pod parc. č. XXXX/X ako orná pôda o výmere 1.579 m2, parcely č. XXXX/X ako záhrady o výmere 298 m2, na liste vlastníctva č. XXXX, v zápise pod B2 v spoluvlastníkom podiele 3/8 z celku - parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu pod parc. č. XXXX/X ako orná pôda o výmere 778 m2, parc. č. XXXX/X ako orná pôda o výmere 776 m2, parc. č. XXXX ako trvalé trávne porasty o výmere 1.234 m2, na liste vlastníctva č. XXXX, v zápise pod B/1 v spoluvlastníkom podiele 1 z celku, parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu pod parc. č. XXXX/X ako trvalé trávne porasty o výmere 2440 m2, a to za kúpnu cenu 10.000 eur, v znení predloženom žalobcom, ktorá tvorí súčasť rozsudku.

3. V písomnej žalobe uviedol, že dňa 17.10.2012 žalobca ako budúci kupujúci uzatvoril Zmluvu o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy so žalovanými v 1. a 2. rade ako budúci predávajúci (ďalej v texte ako „Zmluva o uzavretí budúcej zmluvy“). Predmetnou Zmluvou o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy sa žalovaní v 1. a 2. rade zaviazali previesť do vlastníctva žalobcu nehnuteľnosti špecifikované v predchádzajúcom odseku. V zmysle článku I. bodu 1 Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy sa žalovaní v 1. a 2. rade zaviazali predmetné nehnuteľnosti previesť na základe kúpnej zmluvy do vlastníctva žalobcu v lehote do 15 dní po založení listu vlastníctva na ich meno v katastri nehnuteľností. Žalovaní v 1. a 2. rade boli zákonnými dedičmi po poručiťovi X. a A. po ktorých dedičstvo ako odúmrt' pripadlo Slovenskej republike. Žalovaní sa zaviazali nehnuteľnosti previesť do vlastníctva žalobcu, po tom, ako bude súdom právoplatne rozhodnuté o povinnosti štátu vydať dedičstvo žalovaným v 1. a 2. rade ako oprávneným dedičom. V žalobe uviedol, že Zmluva o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy obsahuje všetky podstatné náležitosti, t.j. okrem presného vymedzenia nehnuteľností, ktoré majú byť predmetom prevodu, bol dohodnutý aj termín uzavretia riadnej kúpnej zmluvy, cena nehnuteľností a ostatné podmienky kúpnej zmluvy. Presné znenie podmienok kúpnej zmluvy, ktorú sa žalovaní v 1. a 2. rade zaviazali uzatvoriť je uvedené v článku II. Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy. V rámci týchto podmienok bola dohodnutá kúpna cena za nehnuteľnosti v sume 10.000 eur, ktorá sa mala rozdeliť medzi predávajúcich v rovnakej sume po 5.000 eur. Splatnosť ceny bola dohodnutá na 30 dní odo dňa povolenia vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

4. Ďalej žalobca uviedol, že dňa 26.12.2012 so žalovanými uzatvoril Dodatok k zmluve na základe ďalšieho jednanja, ktorým došlo k doplneniu článku 3 znenia budúcej kúpnej zmluvy v časti týkajúcej sa zmluvnej ceny tak, že v prípade, ak dôjde k vyporiadaniu viac ako 90% výmery pozemkov budúcich predávajúcich, ktoré pripadnú do dedičstva po A. a teda viac ako 90% výmery pozemkov bude tvoriť predmet budúcej kúpnej zmluvy, kúpna cena bude navýšená o sumu 5.000 eur (po 2.500 eur pre každého predávajúceho), teda celková kúpna cena mala predstavovať sumu 15.000 eur. Súčasťou dojednaní bol

aj záväzok žalobcu, podľa ktorého sa zaviazal znášať všetky náklady spojené so súdnym konaním vo veci vydania dedičstva. Vo veci vydania dedičstva bolo v konaní vedenom pod sp. zn.. 12C/524/2012 Okresným súdom Levice vydané rozhodnutie, na základe ktorého bola Slovenská republika zaviazaná vydať žalovaným v 1. a 2. rade, ako oprávneným dedičom, nehnuteľnosti, ktoré sa títo zaviazali previesť do jeho vlastníctva a ktorý rozsudok nadobudol právoplatnosť dňa 27.4.2015. Predmetom tohto rozhodnutia je povinnosť Slovenskej republiky vydať polovicu nehnuteľností žalovanému v 1. rade a polovicu nehnuteľností žalovanej v 2. rade (žalobcom v 1. a 2. rade v konaní sp. zn. 12C/524/2012), pričom ide o nehnuteľnosti nachádzajúce sa v obci E. vedené a Okresnom úrade Levice, katastrálny odbor pre katastrálne územie E., na liste vlastníctva č. XXXX v zápise pod B/2 v celosti - parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape č. XXXX/X. ako vinice o výmere 120 m², parc. č. XXXX/X ako trvalé trávne porasty o výmere 121 m², parc. registra „E“ evidované na mape určeného operátu pod parc. č. XXX/X, ako orná pôda o výmere 2.002 m², parc. č. XXX/X ako orná pôda o výmere 2.017 m², parc. č. XXX/X ako orná pôda o výmere 2.018 m², parc. č. XXX/X ako orná pôda vo výmere 7.922 m², parc. č. XXX/X ako orná pôda o výmere 383 m², parc. č. XXX/X ako orná pôda o výmere 183 m², parc. č. XXX/X ako orná pôda o výmere 184 m², parc. č. XXX/XXX ako orná pôda o výmere 958 m², parc. č. XXX/XXX ako orná pôda o výmere 664 m², parc. č. XXX/X ako orná pôda o výmere 699 m², parc. č. XXX/X ako orná pôda o výmere 700 m², parc. č. XXX/X ako trvalé trávne porasty o výmere 507 m², parc. č. XXX/X ako trvalé trávne porasty o výmere 507 m², parc. č. XXX/X ako orná pôda o výmere 3.362 m², parc. č. XXX/X ako trvalé trávne porasty o výmere 721 m², parc. č. XXX ako orná pôda o výmere 12.319 m², parc. č. XXX/X ako orná pôda o výmere 4.259 m², parc. č. XXX/X ako orná pôda o výmere 6.185 m², parc. č. XXX/X ako orná pôda o výmere 17.104 m², parc. č. XXX/X ako orná pôda o výmere 10.012 m², parc. č. XXX ako orná pôda o výmere 2.039 m², parc. č. XXX ako orná pôda o výmere 12.038 m², parc. č. XXX/X ako orná pôda o výmere 5.684 m², parc. č. XXX ako orná pôda o výmere 7.902 m², parc. č. XXX ako orná pôda o výmere 6.755 m², parc. č. XXX/X ako orná pôda o výmere 3.589 m², parc. č. XXX/X ako orná pôda o výmere 3.590 m², parc. č. XXX/X ako orná pôda o výmere 4.237 m², parc. č. XXX/X ako orná pôda o výmere 4.237 m², parc. č. XXX/X ako orná pôda o výmere 2.167 m², parc. č. XXX/X ako orná pôda o výmere 2.167, parc. č. XXXX . ako orná pôda o výmere 9.736 m², parc. č. XXXX ako orná pôda o výmere 1.831 m², parc. č. XXXX ako orná pôda o výmere 24.841 m², parc. č. XXXX/X ako orná pôda o výmere 6.719 m², parc. č. XXXX ako orná pôda o výmere 25.229 m², parc. č. XXXX/X ako trvalé trávne porasty o výmere 520 m², parc. č. XXXX/X ako trvalé trávne porasty o výmere 520 m², parc. č. XXXX/X ako orná pôda o výmere 1.248 m², parc. č. XXXX/X ako orná pôda o výmere 1.249 m², parc. č. XXXX ako orná pôda o výmere 4.939 m², parc. č. XXXX/X ako trvalé trávne porasty o výmere 756 m², parc. č. XXXX/X ako ostatné plochy o výmere 536 m², parc. č. XXXX/X ako orná pôda o výmere 212 m², parc. č. XXXX/X ako orná pôda o výmere 212 m², parc. č. XXXX/X ako orná pôda o výmere 363 m², parc. č. XXXX/X ako vinice o výmere 581 m², parc. č. XXXX/X ako vinice o výmere 581 m², parc. č. XXXX ako orná pôda o výmere 4.154 m², parc. č. XXXX/X ako orná pôda o výmere 26880 m², parc. č. XXXX/X ako orná pôda o výmere 741 m², parc. č. XXXX/X ako orná pôda o výmere 769 m², parc. č. XXXX/X ako orná pôda o výmere 3.225 m², parc. č. XXXX/X ako trvalé trávne porasty o výmere 755 m², parc. č. XXXX/X ako trvalé trávne porasty o výmere 756 m², parc. č. XXXX/X ako orná pôda o výmere 5.050 m², parc. č. XXXX/X. ako orná pôda o výmere 1.370 m², parc. č. XXXX/X ako orná pôda o výmere 1.371 m², na liste vlastníctva č. XXXX v zápise bod B/1 v spoluvlastníckom podiele 1 z celku - parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape pod parc. č. XXXX/X ako orná pôda o výmere 1.579 m², parc. č. XXXX/X ako záhrady o výmere 298 m², na liste vlastníctva č. XXXX, v zápise bod B/2 v spoluvlastníckom podiele 3/8 z celku, parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu pod parc. č. XXXX/X ako orná pôda o výmere 778 m², parc. č. XXXX/X ako orná pôda o výmere 775 m², parc. č. XXXX ako trvalé trávne porasty o výmere 1.234 m², na liste vlastníctva č. XXXX, v zápise pod B/1 v spoluvlastníckom podiele 1 z celku, parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu pod parc. č. 2020/2 ako trvalé trávne porasty o výmere 2.440 m². Žalobca uviedol, že v rámci rozsudku Okresného súdu Levice pod č.k. 12C/524/2012-172 zo dňa 9.1.2015 bola Slovenská republika zaviazaná vydať žalovaným v 1. a 2. rade menej ako 90% celkovej výmery nehnuteľností vedených v Zmluve o uzavretí budúcej zmluvy, pripadajúcich do dedičstva po ich právnych predchodcoch, a preto v súlade s ustanovením článku III. znenia Kúpnej zmluvy, dojednaná kúpna cena predstavuje sumu 10.000 eur. Po vyhlásení rozsudku č.k. 12C/524/2012-172 zo dňa 9.1.2015, ako ďalej uviedol žalobca, mu žalovaní v 1. a 2. rade najskôr dali ústne najavo, že nechcú uzatvoriť kúpnu zmluvu, na ktorej uzatvorenie sa zaviazali v Zmluve o uzavretí budúcej zmluvy a následne mu bol doručený list zo strany žalovaných zo dňa 4.3.2015, ktorým mu oznámili, že od Zmluvy o uzavretí budúcej zmluvy odstupujú z dôvodov, že po uzavretí Zmluvy o uzavretí budúcej zmluvy došlo na základe zákona č. 140/2014 Z.z. o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku a o zmene a doplnení

niektorých zákonov, k podstatnej zmene, podľa ktorej nie je splnená zákonná podmienka pre prevod vlastníctva poľnohospodárskych pozemkov do jeho vlastníctva, ako aj neprimerane nízka cena, za ktorú sa budúci predávajúci zaviazali previesť pozemky do vlastníctva žalobcu, s tým, že ich mal tento uviesť do omylu, keďže sa spoliehali na ním poskytnuté informácie ohľadne primeranosti cien pozemkov. Žalobca uviedol, že skutočnosti uvádzané budúcimi predávajúcimi sa na pravde nezakladajú, keďže od 17.3.2006 spĺňa podmienky zákona o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku v danej obci a odo dňa nadobudnutia osvedčenia o zápise do evidencie samostatne hospodáriacich roľníkov-SHR túto činnosť vykonáva bez prerušenia. Čo sa týka namietanej ceny nehnuteľnosti, uviedol, že táto bola stanovená dohodou a žalovaní mali vedomosť, aké sú bežné ceny nehnuteľností, pričom táto bola stanovená aj s ohľadom na skutočnosť, že žalovaní nemali záujem investovať do sporu o vydanie dedičstva, takže tieto náklady hradil žalobca. Cena za odpredaj nehnuteľností bola dohodnutá pred 2,5 rokom, kedy bola cena nehnuteľností nižšia a o všeobecnej cene poľnohospodárskych nehnuteľností v danej lokalite mali žalovaní vedomosť a s touto boli oboznámení v rámci viacerých stretnutí. Žalovaní si cenu nehnuteľností overovali, pričom došlo aj k ďalšej dohode o prípadnom navýšení ceny, čo je zrejme z „Dodatku“ k zmluve zo dňa 26.10.2012. Žalobca spolu so žalobou predložil aj kúpnu zmluvu zo dňa 27.4.2015 na predaj nehnuteľností, zahrňujúce podmienky k zmluve o uzavretí budúcej kúpnej zmluve, ktorá bude tvoriť súčasť rozsudku.

5. Dňa 30.3.2017 doručil žalobca súdu návrh na pripustenie zmeny žaloby (čl. 132, 133), v rámci ktorého návrhu predložil dodatok č. 1 ku kúpnej zmluve zo dňa 27.4.2015 na predaj nehnuteľností, ktorý zahŕňa podiely nehnuteľností, ktoré boli dodatočne po podaní žaloby zapísané do listu vlastníctva žalovaných a zároveň upresnil zápisy uvedené podľa nového stavu v časti B listov vlastníctva, s tým, že dodatok č. 1 ku kúpnej zmluve bude spolu s kúpnu zmluvou tvoriť súčasť rozsudku súdu. Okresný súd Levice uznesením č.k. 12C/41/2015-158 pripustil zmenu žalobného petitu. Žalobca po pripustenej zmene petitu žaloby doručil súdu ďalší dodatok č. 2 ku kúpnej zmluve zo dňa 27.4.2015 (čl. 165, 166), ktorým dodatkom došlo k zmene k článku 2 bodu 1 kúpnej zmluvy zo dňa 27.4.2015 v znení dodatku č. 1. Žalobca doručil súdu ďalší dodatok č. 3 ku kúpnej zmluve zo dňa 27.4.2015 (čl. 523-525), ktorým dodatkom došlo k zmene k článku I a článku II kúpnej zmluvy zo dňa 27.4.2015 v znení dodatkov č. 1 a 2. Žalobca doručil súdu ďalší dodatok č. 4 ku kúpnej zmluve zo dňa 27.4.2015 (čl. 574-576), ktorým dodatkom došlo k zmene k článku I kúpnej zmluvy zo dňa 27.4.2015 v znení dodatkov č. 1, 2 a 3.

6. Na pojednávaní dňa 10.5.2018 právny zástupca žalobcu uviedol, že na žalobe trvá v celom rozsahu, aj s poukazom na pripustenú zmenu žaloby, s tým, že pri vypracovaní návrhu kúpnej zmluvy došlo k opomenutiu, ktoré sa týka len časti pôvodnej kúpnej zmluvy, a preto vypracoval dodatok č. 2 ku kúpnej zmluve zo dňa 27.4.2015, s tým, že sa nejedná o zmenu žaloby, ktorá je podstatná, keďže týmto dodatkom č. 2 došlo len k upresneniu bodu II. bod 1 kúpnej zmluvy v znení dodatku č. 1, kde bola v kúpnej zmluve uvedená aj ťarcha na liste vlastníctva č. XXXX v bode c/ vecné bremeno vyznačené na uvedenom liste vlastníctva podľa § 22 a nasl. zákona č. 79/1957 Zb. v spojení s § 69 ods. 10 zákona 656/2004 Z.z. s tým, že okrem uvedených ťarch neviaznu na predmete prevodu žiadne iné ťarchy, resp. vecné bremená.

7. Právny zástupca žalovaných žiadal žalobu zamietnuť z dôvodu, že petit je neurčitý ako aj nevykonateľný a aj z dôvodu, že kúpna cena bola dohodnutá v rozpore s dobrými mravmi a hlavným dôvodom je neurčitosť dojednania v zmluve o budúcej zmluve týkajúcej sa kúpnej ceny, pretože takto dojednaná kúpna cena je absolútne neurčiteľná, nie je možné určiť cenu za m², resp. hektár, čo je v rozpore s judikatúrou SR.

8. Okresný súd Levice rozsudkom č.k. 12C/41/2015-173 zo dňa 10.5.2018 rozhodol vo veci samej, ktorým žalobu zamietol. Krajský súd v Nitre citovaný rozsudok Okresného súdu Levice zrušil uznesením č.k. 25Co/233/2018-205 zo dňa 30.1.2019 a vrátil vec Okresnému súdu Levice na nové konanie a rozhodnutie.

9. Na pojednávaní konanom v tomto spore dňa 17.2.2020 právny zástupca žalobcu uviedol, že žalobca trvá na podanej žalobe, v zmysle písomného podania, aj s poukazom na stanovisko odvolacieho súdu, ktorý vyhodnotil, že zmluva o budúcej zmluve je platná. Odvolací súd v odôvodnení poukázal na to, že prvostupňový súd sa má zaoberať platnosťou odstúpenia od zmluvy o budúcej zmluve. V uvedenom odstúpení od zmluvy sú uvedené 2 dôvody. Jedným dôvodom je cena, ktorá bola dohodnutá ako kúpna cena, kde poukázal na to, že odvolací súd k otázke ceny zaujal právny názor, že cena

neodporuje zákonu, nakoľko bola stanovená dohodou, a to v zmysle zákona o cenách. Poukázal na zmluvnú voľnosť účastníkov a na názor krajského súdu, že dohoda o cene nejavi žiadne známky či už neplatnosti, alebo neobvyklosti dohodnutej ceny, a to aj s ohľadom na ďalšie dojednania, podľa ktorých žalobca znášal všetky náklady spojené so sporom, v rámci ktorého sa žalovaní domáhali voči štátu vydania nehnuteľnosti. Ďalší z dôvodov odstúpenia bolo namietanie, že žalobca nemôže podľa zákona č. 140/2014 Z.z. nadobúdať poľnohospodárske nehnuteľnosti do vlastníctva. K tomu uviedol, že žalobca ako samostatne hospodáriaci roľník vlastnil už v tom čase nehnuteľnosti v k.ú. E. aj v okolitých katastrach, bol oprávneným nadobúdať poľnohospodárske nehnuteľnosti do vlastníctva, čo preukázal osvedčením o zápise do evidencie SHR, ako aj potvrdením o pridelení IČO. Žalobca poukázal na nález ÚS č. US 20/2014- 80 zo dňa 14.11.2018, ktorým boli zrušené obmedzujúce ustanovenia zákona č. 140/2014 Z.z. a na základe toho poľnohospodársku pôdu môže nadobudnúť aj osoba, ktorá nie je SHR, čím aj táto prekážka odpadla. Uviedol, že vzhľadom na tieto skutočnosti považuje odstúpenie od zmluvy za neplatné a nebráni nič vyhoveniu žaloby v predmetnej veci.

10. Na pojednávaní konanom v tomto spore dňa 17.2.2020 právny zástupca žalovaných uviedol, že žiada žalobu zamietnuť, keďže je zrejme, že Zmluva o uzavretí budúcej zmluvy bola vyhodnotená odvolacím súdom ako platná, avšak zastáva názor, že odstúpenie od zmluvy je platné. Okrem dôvodov, ktoré uviedol už právny zástupca žalobcu, svoj názor odôvodnil aj tým, že v odstúpení od zmluvy je uvedené okrem dvoch uvedených skutočností: 1. žalovaní ako predávajúci boli uvedení do omylu ohľadne primeranosti kúpnej ceny, 2. žalovaní sa domnievali, že predávajú podstatne menšiu výmeru, boli uvedení do omylu ohľadom kvality a stavu ornej pôdy, ktorá je predmetom konania. Zdôraznil, že Zmluva o uzavretí budúcej zmluvy bola už pripravená a napísaná pri prvom stretnutí žalobcu a žalovaných, preto žalovaní nemali možnosť sa s jej detailmi oboznámiť, nevedeli čo podpisujú. Ďalej uviedol, že do omylu boli uvedení žalovaní aj v tom smere, že časť pozemkov, ktoré tvorili predmet zmluvy o budúcej zmluve boli aj v intraviláne, z čoho je zrejme vyššia hodnota pozemkov, ktorá skutočnosť bola známa budúcemu kupujúcemu, nakoľko to vyplýva aj z potvrdenia a územného plánu Obce E.. Právny zástupca žalovaných zastáva názor, že Zmluva o uzavretí budúcej zmluvy je vždy vyhotovená v prospech jednej alebo druhej strany. Je nesporné, s ohľadom na všetky okolnosti a podstatné náležitosti zmluvy, že táto zmluva je v prospech žalobcu ako budúceho kupujúceho. Uviedol, že túto zmluvu vyhotovoval JUDr. H., ktorý túto zmluvu však nemal vyhotovovať, keďže bol prezentovaný ako zástupca žalovaných. Toto konanie v zmysle zákona o advokácii, ako aj judikatúry NS je považované za rozporné s dobrými mravmi aj advokátskou etikou, samotné toto konanie spôsobuje neplatnosť zmluvy o budúcej kúpnej zmluvy a platnosť odstúpenia od zmluvy, keďže to bol tiež jeden z dôvodov, na ktoré však žalovaní prišli až v roku 2015, kedy sa podrobnejšie začali zaoberať tými okolnosťami, čo podpísali pred viac ako 3 rokmi. JUDr. H. fakturoval žalobcovi aj vyhotovenie, spísanie že Zmluva o uzavretí budúcej zmluvy.

11. Na rovnakom pojednávaní konanom v tomto spore (17.2.2020) žalovaný v 1. rade uviedol, že má za to, že zmluva o budúcej zmluve je neplatná, bola uzatvorená v omyle, nakoľko boli uvedení do omylu v tom, že cena nezodpovedala skutočnej hodnote predmetnej veci, s tým, že mala byť určená trhovú cenu. Pri uzatváraní zmluvy o budúcej zmluve nevedeli o veľkosti, resp. celkovej výmere predmetu tejto zmluvy. Zmluva o budúcej zmluve bola riadne podpísaná. Zmluvu podpísali, pretože v tom čase neboli informovaní, o veľkosti predmetnej nehnuteľnosti. Žalovaný v 1. rade si zmluvu prečítal, ale nerozumel výmeru. Zmluvu, podľa svojho vyjadrenia, si prečítal, ale bol názoru, že sa bude predávať menšia výmera, aj keď vedel, že budúci kupujúci má záujem obhospodarovať predmetné pozemky. Od predmetnej zmluvy odstúpili, nakoľko predmetom kúpnej zmluvy bolo niečo iné, ako je v zmluve o budúcej zmluve, ako aj z dôvodu, že budúci kupujúci jednoznačne vedel, že cena bola neprímerane nízka. Podľa jeho názoru v čase uzatvorenia zmluvy bola hodnota pozemku 25.000 eur, o čom sa dozvedeli od starostu Obce E. ešte v čase, keď prebiehalo konanie voči Slovenskej republike. Žalovaný v 1. rade zastáva názor, že kupujúci vedel, že táto hodnota je vyššia, ako bola uvedená v uvedenej zmluve. Ďalej uviedol, že o kúpu pozemku majú záujem aj iní kupujúci. Vyjadril sa, že stav predmet zmluvy o budúcej zmluve mu bol pri podpise zmluvy o budúcej zmluve popísaný ako zanedbaný pozemok, do ktorého treba investovať veľa peňazí.

12. Záverom pojednávania právny zástupca žalobcu uviedol, že nie je pravdou tvrdenie práv. zást. žalovaných, že by sa jednalo o stavebné pozemky, nakoľko všetky parcely na liste vlastníctva sú vedené len ako orná pôda, ktorá sa nachádza v extraviláne.

13. Dňa 28.2.2020 doručili žalovaní svoje vyjadrenie vo veci, v ktorom uviedli, že Odstúpením od budúcej kúpnej zmluvy zo dňa 04.03.2015 odstúpili od Budúcej kúpnej zmluvy uzavretej medzi stranami sporu dňa 17.10.2012. Ako dôvod odstúpenia od zmluvy uviedli skutočnosť, že po uzatvorení Budúcej kúpnej zmluvy došlo k podstatným zmenám zákona o nadobudnutí poľnohospodárskych pozemkov do vlastníctva, ktorý určuje podmienky predaja poľnohospodárskych pozemkov. Budúci kupujúci podľa žalovaných tieto podmienky nespĺňal, preto Budúca kúpna zmluva je neuskutočniteľnou a z toho dôvodu s odkazom na § 37 ods. 2 Občianskeho zákonníka považovali žalovaní Budúcu kúpnu zmluvu za neplatnú pre nemožnosť plnenia jeho predmetu. Žalobca v žalobe uviedol, že ako osoba podnikajúca v poľnohospodárstve od 17.03.2006 spĺňa podmienky zákona pre nadobudnutie poľnohospodárskych nehnuteľností v danej obci, avšak o svojich tvrdeniach súdu nepredložil žiadne dôkazy. Ako ďalší dôvod odstúpenia od Budúcej kúpnej zmluvy žalovaní v odstúpení uviedli neskutočne nízku kúpnu cenu nehnuteľností. Kúpnu cenu žalovaní považovali za neprimeranú, ktorá okolnosť tiež mala spôsobiť neplatnosť Budúcej kúpnej zmluvy. Ohľadne ceny však odvolací súd rozhodol, že nemá byť predmetom ďalšieho konania pred prvostupňovým súdom. Odkazom na § 39 Občianskeho zákonníka žalovaní poukázali na to, že neplatný je právny úkon, ktorý svojim obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza, alebo sa prieči dobrým mravom. Odstúpenie obsahuje aj dôvod, podľa ktorého žalovaní namietajú, že pri uzavretí Budúcej kúpnej zmluvy boli žalobcom uvedení do omylu, navyše ako už bolo spomenuté, Budúca kúpna zmluva sa prieči dobrým mravom. Žalovaných, ako to vyplýva aj zo žaloby a odvolania žalobcu, za účelom uzatvorenia Budúcej kúpnej zmluvy oslovil žalobca. Urobil tak v čase, kedy nehnuteľnosti uvedené v Budúcej kúpnej zmluvy boli zapísané na LV vo vlastníctve SR. Ako to žalobca vo svojom odvolaní uvádza, na základe dohody, ktorej výsledkom bolo uzatvorenie Budúcej kúpnej zmluvy, sa podujal na to, že prostredníctvom advokáta sa namiesto žalovaných v rámci žaloby o vydanie nehnuteľností voči SR pokúsi zabezpečiť vydanie všetkých nehnuteľností od SR do vlastníctva žalovaných. Ďalej žalobca uvádza, že v danom konaní bol splnomocnený na zastupovanie advokát JUDr. A. ktorého na zastupovanie žalovaných zabezpečil samotný žalobca. Žalovaní ďalej uviedli, že JUDr. A.-advokát, ktorý v konaní o vydanie dedičstva (spis OS Levice, č.k.: 12C/524/2012) voči SR zastupoval žalovaných, v skutočnosti bol činný pre žalobcu. Čo sa týka vyhotovenia a uzatvorenia Budúcej kúpnej zmluvy, advokát zastupoval záujmy žalobcu, napriek tomu, že bol právnym zástupcom žalovaných, a to aj pri uzatváraní Budúcej kúpnej zmluvy. Skutočnosť, že advokát bol právnym zástupcom žalobcu a hájil jeho záujmy naproti záujmom žalovaných, potvrdzujú faktúry vystavené advokátom. Z predmetných faktúr jasne vyplýva, že klientom advokáta bol žalobca. Všetky faktúry sú vystavené na jeho meno, pričom faktúry obsahujú úkony „rokovanie s klientom“. Žalovaní však nikdy nerokovali s advokátom, nikdy s ním neboli v žiadnom písomnom, telefonickom, osobnom alebo inom kontakte, okrem podpísania mandátnej zmluvy a plnomocenstva pre advokáta, ktoré tiež zabezpečoval a sprostredkoval žalobca. Všetky rokovania, ak sa nejaké konali, sa uskutočnili medzi žalobcom a advokátom. Aj rokovania ohľadne uzatvorenia Budúcej kúpnej zmluvy. Faktúra vystavená dňa 31.10.2012 obsahuje úkony „prevzatie vecí“ a „spísanie zmluvy o budúcej kúpnej zmluve“, ako aj úkon „rokovanie s klientom“. Je očividné, že advokát sa podujal zastupovať žalovaných vo veci o vydanie dedičstva za predpokladu, ak uzatvoria Budúcej kúpnej zmluvy so žalobcom, pričom o obsahu Budúcej kúpnej zmluvy rokoval iba so žalobcom. Je pravda, že žalobca sa čestným prehlásením zaviazal uhradiť trovy a výdavky vyplývajúce z mandátnych zmlúv, avšak k takému úkonu sa sám ponúkol. Konal tak vo vlastnom záujme. Navyše advokát ešte v ten istý deň ako prevzal zastupovanie žalovaných, spísal Budúcu kúpnu zmluvu v prospech žalobcu. Žalovaným nie je jasné, z akého dôvodu advokát vyčíslil trovy konania v celkovej sume viac ako 8.300 €. Podľa Rozsudku o vydanie dedičstva o trovách konania súd rozhodne samostatným uznesením (Rozsudok OS Levice č.k. 12C/524/2012-172 v spise OS Levice, č.k.: 12C/524/2012). Žalovaní týmto uznesením nedisponujú, avšak nepredpokladajú, že by súd priznal trovy konania v takej výške, v akej ich advokát vyčíslil. Majú za to, že faktúrami a tvrdeniami žalobcu o tom, že znášal všetky riziká a náklady spojené so sporom o vydanie dedičstva, sa žalobca iba snažil dokázať, že cena nehnuteľností, na ktorej sa dohodli a celkovo uzatvorenie Budúcej kúpnej zmluvy, bude pre obe strany výhodné. Týmto žalovaným uviedol do omylu. Žalovaným nie je jasné ani to, z akého dôvodu žalobca tvrdí, že znášal všetky riziká a náklady spojené so sporom o vydanie dedičstva, keď žalovaným ako úspešným stranám sporu mali byť nahradené trovy konania, ktoré pravdepodobne boli nahradené advokátovi, resp. žalobcovi. Na jednej strane žalobca tvrdí, že niesol nejaké riziká, na druhej strane vo svojom písomnom vyjadrení k odvolaniu žalovaných proti uzneseniu o nariadení predbežného opatrenia tvrdí, že žalovaní sú vlastníkami nehnuteľností, s tým, že vlastníctvo nadobudli smrťou poručiteľa a zápis v katastri nehnuteľností má len deklaratórny a evidenčný charakter (uvedené v Uznesení Krajského súdu Nitra č.k. 7Co/929/2015 na str. 4). Z uvedeného vyplýva, že žalobca si bol istý úspechom vo veci o vydanie dedičstva, avšak žalovaným prezentoval iba neexistujúce riziká konania za

účelom, aby s ním podpísali Budúcu kúpnu zmluvu. Žalovaní zastávajú názor, podľa ktorého prepojenie medzi žalobcom a advokátom a fakt, že v skutočnosti hájil záujmy žalobcu je teda nespochybniteľné. Advokát totiž nielenže bol vopred zvolený žalobcom ako právnym zástupcom žalovaných vo veci o vydanie dedičstva, ale rovnaký advokát hájil aj záujmy žalovaného pri vytvorení Budúcej kúpnej zmluvy, ktorá mala byť uzatvorená v prípade, ak žalobcovia poveria advokáta zastupovaním, s ktorým bol dohodnutý žalobca. Žalovaní nepochybujú o tom, že žalobca advokáta ako zástupcu žalovaných pre žalovaných zabezpečil práve s cieľom bezproblémového získania nehnuteľností v podobe Budúcej kúpnej zmluvy. Takéto konanie žalobcu a advokáta bolo v rozpore s dobrými mravmi a zo strany advokáta aj v rozpore so zákonom o advokácii.

14. V doručenom písomnom podaní žalovaní poukázali na § 21 zákona o advokácii a na Uznesenie Najvyššieho súdu SR z 25. júna 2014, sp. zn. 5 ECdo 139/2013, podľa ktorého: „Ak sú záujmy zástupcu v rozpore so záujmami zastúpeného, v dôsledku toho je dohoda o zastúpení neplatná (§ 22 ods. 2 v spojení s § 39 Občianskeho zákonníka). Absolútna neplatnosť právneho úkonu nastáva priamo zo zákona a pôsobí voči každému. Na absolútnu neplatnosť prihliada súd aj bez návrhu (ex officio). Absolútna neplatnosť sa nemôže napraviť dodatočným schválením.“

15. Ďalším dôvodom odstúpenia bola aj skutočnosť, že záväzok z Budúcej kúpnej zmluvy zaniká, pokiaľ sa okolnosti, z ktorých účastníci pri vzniku záväzku vychádzali, do tej miery zmenili, že nemožno spravodlivo požadovať, aby sa zmluva uzavrela. Žalovaní ako cudzinci, osoby, ktoré nikdy nežili na území SR, ktorí navyše uzatvorenie Budúcej kúpnej zmluvy riešili so svojim advokátom cez sprostredkovateľa, ktorým bol žalobca, boli do značnej miery odkázaní na informácie získané pri uzatváraní Budúcej kúpnej zmluvy od žalobcu. Na základe takto prezentovaných poznatkov, v čase podpísania Budúcej kúpnej zmluvy nemali pochybnosti o správnosti advokátom a žalobcom vytvorenej Budúcej kúpnej zmluvy. Neskôr sa však dozvedeli, že boli uvedení do omylu, pretože Obec E. mala v pláne nehnuteľnosti usporiadať vzhľadom na ich budúce využitie na iné účely ako hospodárenie na pôde. Zámerom obce bola individuálna bytová výstavba rodinných domov. O uvedenej skutočnosti žalobca a pravdepodobne aj advokát vedomosti mali. Dôkazom toho je potvrdenie Obce E. zo dňa 3.9.2019, v ktorom starosta potvrdzuje, že uvedené informácie boli verejnosti známe už od roku 2006. Tieto informácie sa stali všeobecne záväznými schválením VZN obce zo dňa 1.6.2007 pod číslom OZ-2/2007. Žalobca vlastnil a stále vlastní nehnuteľnosti v obvode, ktorých sa zmena pozemkov týkala. Žalovaní majú za to, že práve preto, že sa dozvedel, že hodnota ornej pôdy v tejto lokalite sa mnohonásobne zvýši a vedel, kto sú vlastníci susedných parciel, s cieľom získať tieto pozemky oslovil žalovaných. Žalovaní trvajú na tom, že záväzok uzavrieť Budúcu kúpnu zmluvu v tomto prípade zanikol pre podstatnú zmenu okolností, z ktorých strany sporu vychádzali pri vzniku tohto záväzku a nie je možné od žalovaných spravodlivo požadovať, aby Budúcu kúpnu zmluvu uzatvorili.

16. Podľa vyjadrenia žalovaných, súd nemôže pri rozhodovaní o nahradení prejavu vôle nič meniť alebo dopĺňať na podstatných náležitostiach Budúcej kúpnej zmluvy. Podľa Budúcej kúpnej zmluvy žalovaní na žalobcu mali previesť pozemky, resp. časti pozemkov zapísaných na F.. Spolu so žalobou žalobca predložil súdu kúpnu zmluvu zo dňa 27.04.2015 (ďalej len „kúpna zmluva“), predmetom ktorej je prevod nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX v spoluvlastníckom podiele 1/1, na LV č. XXXX v spoluvlastníckom podiele 1/4 z celku, na LV č. XXXX v spoluvlastníckom podiele 3/8 z celku a na LV č. XXXX v spoluvlastníckom podiele 1/2 z celku. Dodatkom č. 1 ku kúpnej zmluve zo dňa 29.03.2017 žalobca žiada o zmenu kúpnej zmluvy v jej čl. I a predmetom prevodu majú byť nehnuteľnosti na LV č. XXXX v zápise pod B/1, B/2, v spoluvlastníckom podiele 1/1 z celku, na LV č. XXXX, v zápise pod B/1, B/2, B/6, B/7 v spoluvlastníckom podiele 2/4 z celku, na LV č. XXXX, v zápise pod B/1, B/2, B/3, B/6, v spoluvlastníckom podiele 3/4 z celku a na LV č. XXXX, v zápise pod B/1, B/2, B/3, B/4 v spoluvlastníckom podiele 1/1 z celku. V Budúcej kúpnej zmluve, v dodatku zo dňa 26.10.2012, v kúpnej zmluve a v dodatku č. 1 zo dňa 29.03.2017 je nesúlad v podstatných náležitostiach. Predmet kúpnej zmluvy, ktorú žalobca navrhuje uzatvoriť, resp. ohľadne ktorej navrhuje nahraďiť vyhlásenie vôle žalovaných je inak definovaný ako v Budúcej kúpnej zmluve, nakoľko v nej chýba LV č. XXX. Navyše v Budúcej kúpnej zmluve s jej dodatkom zo dňa 26.10.2012 je kúpna cena nehnuteľností určená iným spôsobom ako v kúpnej zmluve, ktorá dodatok zo dňa 26.10.2012 neobsahuje. Budúca kúpna zmluva neopravňuje žalobcu na jednostrannú zmenu (podľa žalobcu) presne dohodnutých podstatných náležitostí Budúcej kúpnej zmluvy. Navyše ani súd nemôže pri rozhodovaní o nahradení prejavu vôle nič meniť alebo dopĺňať, resp. vynechať na podstatných náležitostiach budúcej zmluvy. Výrokom súdu je možné nahraďiť prejav

vôle žalovaných iba v takom obsahu a v takom zmysle, ako sa zaviazali v zmluve o Budúcej kúpnej zmluve.

17. Čo sa týka úkonu Odstúpenia žalovaných od Budúcej kúpnej zmluvy, ktorú súdu predložil žalobca na pojednávaní konanom dňa 17.02.2020, o zaslaní tohto úkonu právny zástupca žalovaných sa dozvedel až po jeho zaslaní. Jeho obsah právnomu zástupcovi žalovaných známy nebol. Po pojednávaní žalovaní právnomu zástupcovi uviedli, že nakoľko odvolací súd rozhodol o platnosti Budúcej kúpnej zmluvy, považovali za potrebné zaslať žalobcovi odstúpenie od Budúcej kúpnej zmluvy. Odstúpenie zaslali na základe článku III. Budúcej kúpnej zmluvy (v skutočnosti článok kúpnej zmluvy obsiahnutej v Budúcej kúpnej zmluve), v ktorej stojí, že kúpna cena je splatná do 30 dní odo dňa povolenia vkladu. Žalovaní splatnosť kúpnej ceny odvádzali od povolenia vkladu v prospech žalovaných a nie v prospech žalobcu. Vzhľadom na túto skutočnosť žalovaní považujú predmetné odstúpenie za nedôvodné a neprikladajú mu význam.

18. Dňa 16.6.2020 doručil žalobca svoje vyjadrenie vo veci (vyjadrenie k vyjadreniu žalovaných doručené súdu dňa 28.2.2020), v ktorom sa vyjadril k jednotlivým argumentom žalovaných. K dôvodom odstúpenia od Budúcej kúpnej zmluvy uviedol: prvým dôvodom odstúpenia bolo údajné nespĺňanie zákonných podmienok žalobcu pre nadobudnutie poľnohospodárskych pozemkov. K tomuto uviedol, že žalobca ako osoba dlhodobou podnikajúca v poľnohospodárstve, okrem iného i v k.ú. E., a navyše osoba spadajúca do kategórie mladého farmára, mala aj za účinnosti predchádzajúcej právnej úpravy možnosť nadobúdať do vlastníctva poľnohospodárske pozemky. Preukazovanie tejto okolnosti je však momentálne irelevantné, nakoľko na základe nálezu Ústavného súdu SR, spis. zn. č. PL. ÚS 20/2014 zo dňa 14.11.2018 obmedzujúce ustanovenia § 4, § 5 a § 6 Zákona č. 140/2014 Z.z. stratili účinnosť. Touto legislatívnou zmenou je možné nadobúdať poľnohospodárske pozemky občanom SR alebo právnickou osobou so sídlom v SR bez obmedzenia. Druhým dôvodom odstúpenia je podľa žalovaných neprímerane nízka cena nehnuteľností, k čomu zaujal právny názor Krajský súd v Nitre, ktorý zmluvné dojednanie o výške ceny považuje za platné s ohľadom na platnú judikatúru a zákon č. 18/1996 Z.z. o cenách. Keďže samotná zmluva o budúcej kúpnej zmluve je platnou zmluvou (ako skonštatoval aj krajský súd vo svojom zrušovacom uznesení, sp. zn. 25Co/233/2018- 205 zo dňa 30.1.2019), žalobca považuje za potrebné vyjadriť sa ku skutočnostiam, ktoré žalovaní uvádzajú vo svojom podaní, a ktoré mali viesť k uzatvoreniu zmluvy o budúcej zmluve, od ktorej žalovaní odstúpili. Odstúpenie od zmluvy žalobca naďalej považuje za neplatné, nakoľko ani jeden z vyššie uvedených dôvodov odstúpenia od zmluvy neexistoval.

19. K tvrdeniu žalovaných o ich uvedení do omylu žalobca uvádza, že samotný proces dohodnutia podmienok, ktoré boli podkladom k uzatvoreniu zmluvy o budúcej kúpnej zmluve trval od februára 2012 do októbra 2012. Na začiatku roka 2012 žalobca oslovil žalovaných s možnosťou získania sporných nehnuteľností, ktoré patrili ich právnym predchodcom, z vlastníctva Slovenskej republiky do ich vlastníctva, s tým, že by následne došlo k ich odpredaju do vlastníctva žalobcu. S týmto žalovaní súhlasili. Dohodnutou podmienkou však bolo, že celý proces vybavovania veci, t.j. od zabezpečenia všetkých listinných podkladov, ako i všetkých nákladov spojených so súdnym sporom so Slovenskou republikou bude znášať žalobca, s čím žalobca súhlasil. To znamená, že počas doby 8 mesiacov mali žalovaní možnosť sa zorientovať v cenách poľnohospodárskych nehnuteľností na Slovensku, čo podľa vedomostí žalobcu aj urobili. V žiadnom prípade neboli žalovaní v časovej tiesni pri uzatvorení zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, ktorá bola uzatvorená po 8 mesiacoch, až na základe dohodnutia všetkých atribútov vzájomných vzťahov a získania potrebných podkladov k zastupovaniu na súde. Cena nehnuteľností, ktorá bola premietnutá aj do účastníkmi uzatvorenej zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, bola teda stanovená na základe vzájomnej dohody účastníkov, bez akéhokoľvek nátlaku, alebo skresľovania údajov a samozrejme s ohľadom na skutočnosť, že všetky náklady spojené so spomenutým sporom znášal žalobca. Žalobca v skutočnosti uhradil nemalé trovy konania, t.j. súdne trovy, trovy právneho zastupovania, ako i vedľajšie náklady spojené so zabezpečením podkladov, ktoré tvorili listinné dôkazy v spore o vydanie nehnuteľností. O tom, či súd v konaní o vydanie dedičstva rozhodol o náhrade trov konania žalobca nemá vedomosť, keďže ani nebol účastníkom toho konania. V každom prípade žalobca uvedené trovy v skutočnosti v prospech veci žalovaných vynaložil v dobrom úmysle, t.j. splnenia svojich záväzkov z čestného prehlásenia, zo dňa 9.10.2012. Z obsahu tohto čestného prehlásenia, ktoré bolo vyhotovené v slovenskom aj maďarskom jazyku vyplýva, že na základe mandátnych zmlúv, uzatvorených advokátom so žalovanými sa žalobca zaviazal platiť všetky trovy a výdavky vyplývajúce z týchto mandátnych zmlúv. Za nelogickú považuje žalobca úvahu žalovaných, podľa ktorej mal žalobca: „faktúrami a tvrdeniami o tom, že znášal všetky riziká a náklady spojené so sporom o vydanie dedičstva,

snahu dokázať, že cena nehnuteľností, na ktorej sa dohodli a celkovo uzatvorenie BKZ, bude pre obe strany výhodné“, čím mal žalobca žalovaných viesť do omylu. Žalobca predsa nemal záujem na tom, aby bol spor o vydanie dedičstva „čo najnákladnejší“ len aby dokazoval to, čo uvádzajú žalovaní. Taktiež tvrdenie žalovaných, že žalobca neznášal žiadne riziká sporu je absolútne zavádzajúce. Dané vysvetlil tak, že počas sporu o vydanie nehnuteľností zo strany Slovenskej republiky vznikli nepredvídateľné problémy ohľadne identifikácie vlastníkov nehnuteľností a ich stotožnenia s právnymi predchodcami žalovaných. Samotný spor trval takmer 3 roky. Žalobca ako osoba bez právneho vzdelania nevedel reálne odhadnúť riziká sporu a navyše každý spor nesie v sebe mnoho skrytých rizík.

20. K tvrdeniu žalovaných o údajnom zastupovaní záujmov žalobcu advokátom žalovaných, žalobca uvádza, že vzájomný vzťah medzi advokátom - JUDr. A., žalovanými a žalobcom bol od samého začiatku jasne a zrozumiteľne dohodnutý tak, že žalovaní boli klientmi advokáta a žalobca bol osobou financujúcou všetky náklady spojené so získaním podkladov, ako i samotným sporom na súde. Táto skutočnosť je preukázaná čestným prehlásením žalobcu zo dňa 9.10.2012, ktoré bolo vyhotovené na základe dohody medzi advokátom, žalovanými a žalobcom o znášaní trov konania žalobcom v konaní o vydanie nehnuteľností zo strany Slovenskej republiky. Nie je teda pravdou to, čo uvádzajú žalovaní, že by žalobca mal byť v danom vzťahu klientom advokáta. Je prirodzené, že s ohľadom na dohodu financovania sporu žalobcom boli príjmové doklady advokátom vystavované na meno platiteľa, t.j. žalobcu. Táto okolnosť nič nemenila na vzťahu advokáta a mandanta, t.j. JUDr. A. a žalovaných. Tak vznik zastúpenia na strane žalovaných, advokátom JUDr. A., ako i vyhotovenie zmluvy o budúcej kúpnej zmluve sa uskutočnilo len na základe zastúpenia medzi JUDr. A. a žalovanými, t.j. JUDr. A. nezastupoval žalobcu, ako to uvádzajú žalovaní. Z uvedeného dôvodu ani nemohlo dôjsť k rozporu záujmov na strane zástupcu a zastúpených. Vznik zastúpenia medzi JUDr. A. a žalovanými, ako i vyhotovenie zmluvy o budúcej kúpnej zmluve bolo výsledkom dohody, že po úspešnom skončení sporu medzi Slovenskou republikou a žalovanými dôjde k prevodu poľnohospodárskych nehnuteľností do vlastníctva žalobcu za podmienok uvedených v zmluve o budúcej zmluve. Žalobca poukázal na to, že žalovaní až do momentu úspešného ukončenia sporu medzi Slovenskou republikou a žalovanými, predmetom ktorého bolo vydanie nehnuteľností, nenamietali ani neplatnosť zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, ani neprimeranosť dohodnutej kúpnej ceny. Odstúpenie od zmluvy bolo nimi vyhotovené až dňa 4.3.2015, t.j. cca. po 2,5 roku od uzatvorenia zmluvy o budúcej kúpnej zmluve v čase, keď bolo právoplatné rozhodnutie súdu o vydanie nehnuteľností Slovenskou republikou, čo je jasným dôkazom účelovosti ich konania.

21. Žalobca sa ďalej vyjadril k argumentu žalovaných, v ktorom uvádzajú, že dôvodom odstúpenia bola aj skutočnosť, že záväzok z Budúcej kúpnej zmluvy zaniká, pokiaľ sa okolnosti, z ktorých účastníci pri vzniku záväzku vychádzali natoľko zmenili, že nemožno spravodlivo požadovať, aby sa zmluva uzavrela. Žalovaní tvrdia, že Obec E. v rámci územného plánu obce zaradila jeden z pozemkov, tvoriacich predmet žaloby, a to parcelu reg. E č. XXX/X, vedenú ako orná pôda o výmere 7.922 m² medzi pozemky, ktoré môžu byť v budúcnosti z hľadiska funkčného využitia použité na zastavanie. Žalobca k tomu uvádza, že ako osoba podnikajúca v poľnohospodárstve prejavila záujem o pôdu na účel poľnohospodárskeho využitia, k čomu táto pôda do dnešného dňa aj slúži. O tom, že územný plán obce umožňuje využitie jednej z mnohých parciel, tvoriacich predmet zmluvy o budúcej kúpnej zmluve na účel stanovený v územnom pláne obce, žalobca nemal vedomosť a navyše túto okolnosť nepovažuje za relevantnú z hľadiska platnosti zmluvy. Žalovaní tvrdia, že územný plán obce v tomto znení bol vypracovaný ešte v roku 2006. Z toho vyplýva, že jednak nedošlo k žiadnej zmene okolností oproti stavu ku dňu uzatvorenia zmluvy o budúcej kúpnej zmluve a jednak je táto okolnosť dôkazom, že pred 14 rokmi schválený územný plán obce nebol naplnený. Preto žalobca nepovažuje túto okolnosť za relevantnú. Navyše obcou schválený územný plán nie je nemenným dokumentom a obec môže takýto plán využitia územia na základe rôznych podnetov kedykoľvek zmeniť. V neposlednom rade uviedol, že aj v prípade keby nastala podstatná zmena okolností, zákon s takouto zmenou nespája možnosť odstúpenia od zmluvy, nakoľko zmluva by v takom prípade zanikla ex lege.

22. Žalobca sa ďalej vyjadril k argumentu žalovaných, v ktorom uvádzajú, že predmet kúpnej zmluvy, ktorú žalobca navrhuje uzatvoriť je inak definovaný v Budúcej kúpnej zmluve, nakoľko v nej chýba list vlastníctva č. XXX, vedený pre k.ú. E.. Taktiež namietajú určenie ceny v kúpnej zmluve. Žalobca k tomu uvádza, že zmluva o budúcej kúpnej zmluve bola vyhotovená v čase, kedy nebolo zrejmé, ktoré z nehnuteľností v nej špecifikovaných v skutočnosti prejdú do vlastníctva žalovaných. Tomu bol prispôsobený aj samotný spôsob určenie kúpnej ceny pozemkov, ktoré mali prejsť budúcou kúpou

zmluvou do vlastníctva žalobcu, čo bolo vyjadrené predovšetkým v dodatku k zmluve zo dňa 26.10.2012, kde sa účastníci dohodli na tom, že kúpna cena nehnuteľností sa zvýši o sumu 5.000 eur pre prípad, ak sa do vlastníctva kupujúceho, t.j. žalobcu na základe budúcej kúpnej zmluvy dostane viac ako 90% poľnohospodárskych pozemkov uvedených v zmluve o budúcej kúpnej zmluve. To znamená, že zmluva o budúcej kúpnej zmluve počítala s dvoma verziami kúpnej ceny, ktorá bola závislá od úspechu sporu o vydanie nehnuteľností, ktorý bol vedený so Slovenskou republikou, ako i samotnej výmery nehnuteľností, ktoré prejdú budúcou zmluvou do vlastníctva žalobcu. Podľa žalobcu je zarážajúce, že žalovaní namietajú nezahrnutie nehnuteľnosti vedenej na liste vlastníctva č. 670 do predmetu kúpnej zmluvy, pričom žalobcu k tomuto viedla jediná skutočnosť, a to porušenie ustanovenia zmluvy o budúcej kúpnej zmluve práve zo strany žalovaných. Žalovaní totiž zmariť možnosť nadobudnutia uvedenej nehnuteľnosti žalobcom tým, že zneužili voľnú dispozíciu s uvedenou nehnuteľnosťou a previedli vlastnícke právo na tretiu osobu. V rámci určenia kúpnej ceny v riadnej kúpnej zmluve žalobca dodržal zmluvné dojednania, vyplývajúce zo zmluvy o budúcej zmluve, pričom samotný výpočet je nasledovný:

- celková výmera pôdy na základe ZoBZ: 293.950,2 m² = 100%

- 2.939,5 m² = 1%

- výmera pôdy, ktorá je vo vlastníctve žalovaných: 257.965,5 m² = 87,76%, t.j. menej ako stanovených 90%.

23. Na pojednávaní konanom dňa 18.5.2021 právny zástupca žalobcu uviedol, že žalovaní po zrušení rozhodnutia súdu vo veci samej poukázali na ďalší dôvod neplatnosti predmetnej zmluvy: pri uzatvorení tejto zmluvy, t.j. zmluvy o budúcej zmluve boli uvedení do omylu. Túto skutočnosť namietajú zo strany žalovaných považuje žalobca za bezdôvodnú a len spôsobujúcu predĺžovanie sporu, nakoľko pri nahliadnutí do predložených listinných dôkazov je zrejme, že zmluva o budúcej zmluve bola uzatvorená ešte v roku 2012, teda pred začatím samotného konania žalobcom proti SPF: Ďalšou skutočnosťou je, že samotná zmluva bola vypracovaná aj v maďarskom jazyku, takže jej obsah bol žalovaným, ako budúcim predávajúcim, známy. Pri uzatváraní zmluvy o budúcej zmluve neboli prítomné žiadne osoby, pričom skutočnosť, že žalovaní boli uvedení do omylu neboli namietané počas celého konania. Čo sa týka ďalšej argumentácie, ktorú prezentovali žalovaní, t.j. že JUDr. A., ktorý zastupoval žalovaných v predchádzajúcom spore proti Slovenskému pozemkovému fondu, na základe ktorého rozhodnutia sa vlastne žalovaní stali vlastníckymi nehnuteľností, uzatvoril mandátnu zmluvu len so žalovanými, nie žalobcom. Zároveň bolo dňa 9.10.2012 vyhotovené aj čestné prehlásenie, ktorým čestným prehlásením P. prehlásil, že na základe mandátnych zmlúv, ktoré boli uzavreté dňa 9.10.2012 medzi T. a JUDr. A. sa zaväzuje platiť všetky trovy a výdavky vyplývajúce z týchto mandátnych zmlúv. Toto čestné prehlásenie bolo preložené aj do maďarského jazyka, čiže o tomto čestnom prehlásení mali žalovaní vedomosť, bolo súčasťou ich dohody. Samotnou motiváciou žalovaných bolo to, aby boli úspešní v spore o vydanie nehnuteľností proti SPF, aby ich to nič nestálo, následne za dohodnutých podmienok súhlasili s predajom nehnuteľností P. ktorý tieto trovy aj reálne vyplatil. Ďalej uviedol právny zástupca žalobcu, že aj ak existoval územný plán v danej oblasti, ktorý pripúšťal na jednom z pozemkov preklasifikovanie na stavebný pozemok, v žiadnom prípade žalobca nemal o tomto vedomosť, nebolo to ani z jeho strany cieľom, aby získal stavebný pozemok. Odjakživa sa zaoberá samostatne hospodáriacou činnosťou. Ako vyplývalo z listov vlastníctva, predmetom kúpy je orná pôda, nemal dôvod zisťovať iné využitie pozemkov. Prakticky 15 ročný územný plán nebol dodnes naplnený v tom zmysle, že by sa v danej oblasti zmenila klasifikácia tohto pozemku na stavebný pozemok, doteraz je evidovaný ako orná pôda. Podľa názoru právneho zástupcu žalobcu sa žalovaní od začiatku vzniku sporu domáhali iba navýšenia kúpnej ceny, pričom neboli v tom období spomenuté také dôvody, ako je možnosť prípadnej klasifikácie jednej z parciel, ako stavebného pozemku. Celkovo počas sporu s každým pojednávaním dochádza k účelovému nachádzaniu nových argumentov, ktoré v danom okamihu uzatvorenia zmluvy o budúcej zmluve neboli žalobcovi známe, a to napríklad územný plán, ktorý predložili žalovaní len na základe toho, že ich zrejme na to upozornil starosta príslušnej obce, s ktorým podľa vedomosti žalobcu komunikovali o predaji sporných nehnuteľností. Žalobca vôbec nemohol tušiť o takej okolnosti, že by parc. reg. E číslo XXX/X mala mať nejaké iné využitie, ako je poľnohospodárske využitie, nakoľko z listu vlastníctva č. XXXX vedeného pre kat. územie E. vyplýva, že táto parcela je vedená ako orná pôda nachádzajúca sa extraviláne, čo je zobrazené v časti umiestnenie pozemku číslom 2, je rovnako zaradená, ako všetky ostatné parcely na tom liste vlastníctva. Žalovaní porušili do dnešného dňa zmluvu o budúcej zmluve, tým, že časť nehnuteľností previedli na inú osobu v rozpore so zmluvou o budúcej zmluve, nakoľko s tou časťou nemali zakázané súdom nakladať. Táto parcela nie je súčasťou žaloby, avšak ide o celkom významnú výmeru, ktorá spôsobuje to, že žalobca nenadobudne za kúpnu cenu pôvodne dohodnutú výmeru všetkých pozemkov, a preto nie je dôvod, aby ustupoval aj čo do parcely č. XXX/X. Právny zástupca žalobcu uviedol, že nedošlo k zmene pomerov, ktoré mali nastať od zatvorenia zmluvy. Keďže

predmetom zmluvy bola kúpa ornej pôdy, jej účelové využitie je určené priamo zákonom o pôde, pre žalobcu nebolo účelné zisťovať, aké prípadné účelové využitie umožňuje územný plán obce. Takéto zistenia sa realizujú v prípade, ak niekto chce kúpiť pozemok napr. na výstavbu priemyselného parku, príp. inú investičnú činnosť, čo v danom prípade absolútne je mimo nejakého zámeru žalobcu.

24. Na pojednávaní konanom dňa 18.5.2021 právny zástupca žalovaných uviedol, že manžel žalovanej v 2. rade bol pri uzatváraní zmluvy o budúcej zmluve, dokonca všetky rokovania viedol on, a preto je jeho výpoveď o okolnostiach uzatvorenia tejto zmluvy kľúčová. Ďalej poukázal na to, že preložili súdu 2 potvrdenia obce, ktoré poukazujú na všeobecne záväzné nariadenie, takže muselo byť žalobcovi zrejmé, že sa jedná o stavebný pozemok. K tomu, čo uviedol práv. zást, že parcely boli rozdelené, sú usporiadané tak, aby sa na nich dalo stavať. Aj keby žalovaní pripustili, že o všeobecne záväznom nariadení obce žalobca nemal žiadne informácie, je potrebné poukázať na to, že ak sa okolnosti do tej miery zmenili, nemožno žiadať od budúcich predávajúcich, aby uzatvorili takúto zmluvu, v čom vidí dôvod na zamietnutie žaloby.

25. Uznesením Okresného súdu Levice č.k. 12C/41/2015-498 zo dňa 20.7.2021 súd pripustil zmenu žaloby v časti žalobného petitu nasledovne:

Súd nahrádza vyhlásenie vôle žalovaných v 1. a 2. rade, že ako predávajúci uzatvárajú kúpnu zmluvu zo dňa 27.4.2015, v znení dodatku č. 1 zo dňa 29.3.2017 a dodatku č. 2 zo dňa 9.5.2018 so žalobcom ako kupujúcim o predaji nehnuteľností, nachádzajúcich sa v obci E. vedených na Okresnom úrade Levice, katastrálny odbor pre kat. úz. E.:

· na liste vlastníctva č. XXXX v zápise pod B/1, B/2 v spoluvlastníckom podiele 1/1 z celku:

-parcely reg. „C“ evidované na katastrálnej mape pod parc.č. XXXX/X, ako vinice o výmere 120 m², parc.č. XXXX/X ako trvalé trávne porasty o výmere 121 m², -parcely reg. „E“ evidované na mape určeného operátu pod parc.č. XXX/X, ako orná pôda o výmere 2002 m², parc.č. XXX/X. ako orná pôda o výmere 2017 m², parc.č. XXX/X ako orná pôda o výmere 2018 m², parc.č. XXX/X. ako orná pôda o výmere 7922 m², parc.č. XXX/X ako orná pôda o výmere 383 m², parc.č. XXX/X ako orná pôda o výmere 183 m², parc.č. XXX/X ako orná pôda o výmere 184 m², parc.č. XXX/XXX. ako orná pôda o výmere 958 m², parc.č. XXX/XXX ako orná pôda o výmere 664 m², parc.č. XXX/X ako orná pôda o výmere 699 m², parc.č. XXX/X ako orná pôda o výmere 700 m², parc.č. XXX/X ako trvalé trávne porasty o výmere 507 m², parc.č. XXX/X ako trvalé trávne porasty o výmere 507 m², parc.č. XXX/X ako orná pôda o výmere 3362 m², parc.č. XXX/X ako trvalé trávne porasty o výmere 721 m², parc.č. XXX ako orná pôda o výmere 12319 m², parc.č. XXX/X ako orná pôda o výmere 4259 m², parc.č. XXX/X ako orná pôda o výmere 6185 m², parc.č. XXX/X ako orná pôda o výmere 17104 m², parc.č. XXX/X ako orná pôda o výmere 10012 m², parc.č. XXX ako orná pôda o výmere 2039 m², parc.č. XXX ako orná pôda o výmere 12038 m², parc.č. XXX/X ako orná pôda o výmere 5684 m², parc.č. XXX ako orná pôda o výmere 7902 m², parc.č. XXX ako orná pôda o výmere 6755 m², parc.č. XXX/X ako orná pôda o výmere 3589 m², parc.č. XXX/X ako orná pôda o výmere 3590 m², parc.č. XXX/X ako orná pôda o výmere 4237 m², parc.č. XXX/X ako orná pôda o výmere 4237 m², parc.č. XXX/X ako orná pôda o výmere 2167 m², parc.č. XXX/X ako orná pôda o výmere 2167 m², parc.č. XXXX ako orná pôda o výmere 9736 m², parc.č. XXXX ako orná pôda o výmere 1831 m², parc.č. XXXX ako orná pôda o výmere 24841 m², parc.č. XXXX/X ako orná pôda o výmere 6719 m², parc.č. XXXX ako orná pôda o výmere 25229 m², parc.č. XXXX/X ako trvalé trávne porasty o výmere 520 m², parc.č. XXXX/X ako trvalé trávne porasty o výmere 520 m², parc.č. XXXX/X ako orná pôda o výmere 1248 m², parc.č. XXXX/X ako orná pôda o výmere 1249 m², parc.č. XXXX ako orná pôda o výmere 4939 m², parc.č. XXXX/X ako trvalé trávne porasty o výmere 756 m², parc.č. XXXX/X ako ostatné plochy o výmere 536 m², parc.č. XXXX/X ako orná pôda o výmere 212 m², parc.č. XXXX/X ako orná pôda o výmere 212 m², parc.č. XXXX/X ako orná pôda o výmere 363 m², parc.č. XXXX/X ako vinice o výmere 581 m², parc.č. XXXX/X ako vinice o výmere 581 m², parc.č. XXXX ako orná pôda o výmere 4154 m², parc.č. XXXX/X ako orná pôda o výmere 26880 m², parc.č. XXXX/X ako orná pôda o výmere 741 m², parc.č. XXXX/X ako orná pôda o výmere 769 m², parc.č. XXXX/X ako orná pôda o výmere 3225 m², parc.č. XXXX/X ako trvalé trávne porasty o výmere 755 m², parc.č. XXXX/X ako trvalé trávne porasty o výmere 756 m², parc.č. XXXX/X ako orná pôda o výmere 5050 m², parc.č. XXXX/X ako orná pôda o výmere 1370 m², parc.č. XXXX/X ako orná pôda o výmere 1371 m².

· na liste vlastníctva č. XXXX, v zápise pod B/1, B/2, B/6, B/7 v spoluvlastníckom podiele 2/4 z celku:

- parcely reg. „C“ evidované na katastrálnej mape pod parc.č. XXXX/X, ako orná pôda o výmere 1579 m², parc.č. XXXX/X ako záhrady o výmere 298 m².

· na liste vlastníctva č. XXXX, v zápise pod B/1, B/2, B/3, B/6 v spoluvlastníckom podiele 3/4 z celku:

- parcely reg. „E“ evidované na mape určeného operátu pod parc.č. XXXX/X, ako orná pôda o výmere 778 m², parc.č. XXXX/X ako orná pôda o výmere 776 m², parc.č. XXXX ako trvalé trávne porasty o výmere 1234 m².

· na liste vlastníctva č. XXXX, v zápise pod B/1, B/2, B/3, B/4 v spoluvlastníckom podiele 1/1 z celku:

- parcely reg. „E“ evidované na mape určeného operátu pod parc.č. 2020/2 ako trvalé trávne porasty o výmere 2440 m²,

a to za kúpnu cenu 10.000 eur, v znení predloženom žalobcom. Kúpna zmluva zo dňa 27.4.2015, v znení dodatku č. 1 zo dňa 29.3.2017 a v znení dodatku č. 2 zo dňa 9.5.2018, ktoré tvoria súčasť rozsudku.

26. Uznesením Okresného súdu Levice č.k. 12C/41/2015-548 zo dňa 16.9.2021 súd pripustil zmenu žaloby v časti žalobného petítu nasledovne:

Súd nahrádza vyhlásenie vôle žalovaných v 1. a 2. rade, že ako predávajúci uzatvárajú kúpnu zmluvu zo dňa 27.4.2015, v znení dodatku č. 1, zo dňa 29.3.2017, dodatku č. 2, zo dňa 9.5.2018 a dodatku č. 3, zo dňa 31.8.2021 so žalobcom ako kupujúcim o predaji nehnuteľností, nachádzajúcich sa v obci E., vedených na Okresnom úrade Levice, katastrálny odbor pre kat. úz. E. tak, že žalovaní v 1. a 2. rade odpredávajú, každý svoj spoluvlastnícky podiel a kupujúci kupuje do svojho výlučného vlastníctva prevádzané podiely nehnuteľností vo vlastníctve predávajúcich, nachádzajúce sa v obci E., a to:

a) z doterajších parciel reg. E, č. XXX/X a XXX/X, vedených pre k.ú. E., vytvorené parcely nového stavu v obci E., k.ú. E. vo vlastníctve predávajúceho v 1./ rade v podiele 1/1-na v pomere k celku, a to:

- CKN parcela č. XXXX, o výmere 1000 m², druh pozemku: orná pôda,

- CKN parcela č. XXXX, o výmere 1000 m², druh pozemku: orná pôda,

- CKN parcela č. XXXX, o výmere 990 m², druh pozemku: orná pôda,

- CKN parcela č. XXXX, o výmere 990 m², druh pozemku: orná pôda,

- CKN parcela č. XXXX, o výmere 990 m², druh pozemku: orná pôda,

b) z doterajších parciel reg. G., vedených pre k.ú. E., vytvorené parcely nového stavu v obci E., vo vlastníctve predávajúceho v 2./ rade v podiele 1/1-na v pomere k celku, a to:

- CKN parcela č. XXXX, o výmere 851 m², druh pozemku: orná pôda,

- CKN parcela č. XXXX, o výmere 851 m², druh pozemku: orná pôda,

- CKN parcela č. XXXX, o výmere 851 m², druh pozemku: orná pôda,

- CKN parcela č. XXXX, o výmere 1128 m², druh pozemku: orná pôda,

- CKN parcela č. XXXX, o výmere 1208 m², druh pozemku: orná pôda

- CKN parcela č. XXXX, o výmere 80 m², druh pozemku: orná pôda,

c) nehnuteľností na liste vlastníctva č. XXXX, v zápise pod B/1, B/2, v spoluvlastníckom podiele 1/1 z celku, a to:

- parcely reg. „C“ evidované na katastrálnej mape pod parc.č. XXXX/X, ako vinice o výmere 120 m², parc.č. XXXX/X ako trvalé trávne porasty o výmere 121 m²,

- parcely reg. „E“ evidované na mape určeného operátu pod parc.č. XXX/X, ako orná pôda o výmere 2002 m², parc.č. XXX/X ako orná pôda o výmere 2017 m², parc.č. XXX/X ako orná pôda o výmere 383 m², parc.č. XXX/X ako orná pôda o výmere 183 m², parc.č. XXX/X ako orná pôda o výmere 184 m²,

parc.č. XXX/XXX ako orná pôda o výmere 958 m², parc.č. XXX/XXX ako orná pôda o výmere 664 m²,

parc.č. XXX/X ako orná pôda o výmere 699 m², parc.č. XXX/X ako orná pôda o výmere 700 m², parc.č.

XXX/X ako trvalé trávne porasty o výmere 507 m², parc.č. XXX/X ako trvalé trávne porasty o výmere 507 m², parc.č. XXX/X ako orná pôda o výmere 3362 m², parc.č. XXX/X ako trvalé trávne porasty o výmere 721 m², parc.č. XXX ako orná pôda o výmere 12319 m², parc.č. XXX/X ako orná pôda o výmere 4259 m², parc.č. XXX/X ako orná pôda o výmere 6185 m², parc.č. XXX/X ako orná pôda o výmere 17104 m², parc.č. XXX/X ako orná pôda o výmere 10012 m², parc.č. XXX ako orná pôda o výmere 2039 m², parc.č. XXX ako orná pôda o výmere 12038 m², parc.č. XXX/X ako orná pôda o výmere 5684 m², parc.č. XXX ako orná pôda o výmere 7902 m², parc.č. XXX ako orná pôda o výmere 6755 m², parc.č. XXX/X ako orná pôda o výmere 3589 m², parc.č. XXX/X ako orná pôda o výmere 3590 m², parc.č. XXX/X ako orná pôda o výmere 4237 m², parc.č. XXX/X ako orná pôda o výmere 4237 m², parc.č. XXX/X ako orná pôda o výmere 2167 m², parc.č. XXX/X ako orná pôda o výmere 2167 m², parc.č. XXXX ako orná pôda o výmere 9736 m², parc.č. XXXX ako orná pôda o výmere XXXX m², parc.č. 1010 ako orná pôda o výmere 24841 m², parc.č. XXXX/X ako orná pôda o výmere 6719 m², parc.č. XXXX ako orná pôda o výmere 25229 m², parc.č. XXXX/X ako trvalé trávne porasty o výmere 520 m², parc.č. XXXX/X ako trvalé trávne porasty o výmere 520 m², parc.č. XXXX/X ako orná pôda o výmere 1248 m², parc.č. XXXX/X ako orná pôda o výmere 1249 m², parc.č. XXXX ako orná pôda o výmere 4939 m², parc.č. XXXX/X ako trvalé trávne porasty o výmere 756 m², parc.č. XXXX/X ako ostatné plochy o výmere 536 m², parc.č. XXXX/X ako orná pôda o výmere 212 m², parc.č. XXXX/X ako orná pôda o výmere 212 m²,

parc.č. XXXX/X ako orná pôda o výmere 363 m², parc.č. XXXX/X ako vinice o výmere 581 m², parc.č. XXXX/X ako vinice o výmere 581 m², parc.č. XXXX ako orná pôda o výmere 4154 m², parc.č. XXXX/X ako orná pôda o výmere 26880 m², parc.č. XXXX/X ako orná pôda o výmere 741 m², parc.č. XXXX/X ako orná pôda o výmere 769 m², parc.č. XXXX/X ako orná pôda o výmere 3225 m², parc.č. XXXX/X ako trvalé trávne porasty o výmere 755 m², parc.č. XXXX/X ako trvalé trávne porasty o výmere 756 m², parc.č. XXXX/X. ako orná pôda o výmere 5050 m², parc.č. XXXX/X. ako orná pôda o výmere 1370 m², parc.č. XXXX/X ako orná pôda o výmere 1371 m²,

d) nehnuteľnosti na liste vlastníctva č. XXXX, v zápise pod B/1, B/2, B/6, B/7 v spoluvlastníckom podiele 2/4 z celku, a to:

- parcely reg. „C“ evidované na katastrálnej mape pod parc.č. XXXX/X, ako orná pôda o výmere 1579 m², parc.č. XXXX/X ako záhrady o výmere 298 m².

e) nehnuteľnosti na liste vlastníctva č. XXXX, v zápise pod B/1, B/2, B/3, B/6, v spoluvlastníckom podiele 3/4 z celku, a to:

- parcely reg. „E“ evidované na mape určeného operátu pod parc.č. XXXX/X, ako orná pôda o výmere 778 m², parc.č. XXXX/X ako orná pôda o výmere 776 m², parc.č. XXXX ako trvalé trávne porasty o výmere 1234 m².

f) nehnuteľnosti na liste vlastníctva č. XXXX, v zápise pod B/1, B/2, B/3, B/4 v spoluvlastníckom podiele 1/1 z celku, a to:

- parcely reg. „E“ evidované na mape určeného operátu pod parc.č. XXXX/X, ako trvalé trávne porasty o výmere 2440 m², a to za kúpnu cenu 10.000 Eur, v znení predloženom žalobcom. Kúpna zmluva zo dňa 27.4.2015, v znení dodatku č. 1, zo dňa 29.3.2017, dodatku č. 2, zo dňa 9.5.2018 a dodatku č. 3, zo dňa 31.8.2021 tvorí súčasť rozsudku.

Žalovaní v 1. a 2. rade sú povinní uhradiť žalobcovi súdny poplatok ako aj trovy jeho právneho zastupovania do troch dní odo dňa právoplatnosti rozsudku.

27. Uznesením Okresného súdu Levice č.k. 12C/41/2015-588 zo dňa 2.3.2022 súd pripustil zmenu žaloby v časti žalobného petitu nasledovne:

Súd nahrádza vyhlásenie vôle žalovaných v 1. a 2. rade, že ako predávajúci uzatvárajú kúpnu zmluvu zo dňa 27.4.2015, v znení dodatku č. 1, zo dňa 29.3.2017, dodatku č. 2, zo dňa 9.5.2018, dodatku č. 3, zo dňa 31.8.2021 a dodatku č. 4, zo dňa 25.2.2022 so žalobcom ako kupujúcim o predaji nehnuteľností, nachádzajúcich sa v obci E. vedených na Okresnom úrade Levice, katastrálny odbor pre kat.úz. E. tak, že žalovaní v 1. a 2. rade odpredávajú, každý svoj spoluvlastnícky podiel a kupujúci kupuje do svojho výlučného vlastníctva prevádzané podiely nehnuteľností vo vlastníctve predávajúcich, nachádzajúce sa v obci E., k.ú. E. a to:

a) nehnuteľnosti na liste vlastníctva č. XXXX, v zápise pod B/1 v podiele 1/1 z celku, a to:

- parcely reg. „C“ evidované na katastrálnej mape pod parc.č. XXXX, ako orná pôda o výmere 1000 m², parc.č. XXXX, ako orná pôda o výmere 1000 m², parc.č. XXXX, ako orná pôda o výmere 990 m², parc.č. XXXX, ako orná pôda o výmere 990 m², parc.č. XXXX, ako orná pôda o výmere 990 m²,

b) nehnuteľnosti na liste vlastníctva č. XXXX, v zápise pod B/1 v podiele 1/1 z celku, a to:

- parcely reg. „C“ evidované na katastrálnej mape pod parc.č. XXXX., ako orná pôda o výmere 851 m², parc.č. XXXX, ako orná pôda o výmere 851 m², parc.č. XXXX, ako orná pôda o výmere 851 m², parc.č. XXXX, ako orná pôda o výmere 1128 m², parc.č. XXXX, ako orná pôda o výmere 1208 m², parc.č. XXXX, ako orná pôda o výmere 80 m²,

c) nehnuteľnosti na liste vlastníctva č. XXXX, v zápise pod B/1, B/2, v spoluvlastníckom podiele 1/1 z celku, a to:

- parcely reg. „C“ evidované na katastrálnej mape pod parc.č. XXXX/X, ako vinice o výmere 120 m², parc.č. XXXX/X. ako trvalé trávne porasty o výmere 121 m²,

- parcely reg. „E“ evidované na mape určeného operátu pod parc.č. XXX/X, ako orná pôda o výmere 2002 m², parc.č. XXX/X ako orná pôda o výmere 2017 m², parc.č. XXX/X ako orná pôda o výmere 383 m², parc.č. XXX/X ako orná pôda o výmere 183 m², parc.č. XXX/X ako orná pôda o výmere 184 m², parc.č. XXX/XXX ako orná pôda o výmere 958 m², parc.č. XXX/XXX ako orná pôda o výmere 664 m², parc.č. XXX/X ako orná pôda o výmere 699 m², parc.č. XXX/X ako orná pôda o výmere 700 m², parc.č. XXX/X ako trvalé trávne porasty o výmere 507 m², parc.č. XXX/X ako trvalé trávne porasty o výmere 507 m², parc.č. XXX/X ako orná pôda o výmere 3362 m², parc.č. XXX/X. ako trvalé trávne porasty o výmere 721 m², parc.č. XXX ako orná pôda o výmere 12319 m², parc.č. XXX/X. ako orná pôda o výmere 4259 m², parc.č. XXX/X ako orná pôda o výmere 6185 m², parc.č. XXX/X ako orná pôda o výmere 17104 m², parc.č. XXX/X ako orná pôda o výmere 10012 m², parc.č. XXX ako orná pôda o výmere 2039 m², parc.č. XXX ako orná pôda o výmere 12038 m², parc.č. XXX/X ako orná pôda o

výmere 5684 m², parc.č. XXX ako orná pôda o výmere 7902 m², parc.č. XXX ako orná pôda o výmere 6755 m², parc.č. XXX/X ako orná pôda o výmere 3589 m², parc.č. XXX/X ako orná pôda o výmere 3590 m², parc.č. XXX/X ako orná pôda o výmere 4237 m², parc.č. XXX/X ako orná pôda o výmere 4237 m², parc.č. XXX/X ako orná pôda o výmere 2167 m², parc.č. XXX/X ako orná pôda o výmere 2167 m², parc.č. XXXX ako orná pôda o výmere 9736 m², parc.č. XXXX ako orná pôda o výmere 1831 m², parc.č. XXXX ako orná pôda o výmere 24841 m², parc.č. XXXX/X ako orná pôda o výmere 6719 m², parc.č. XXXX ako orná pôda o výmere 25229 m², parc.č. XXXX/X ako trvalé trávne porasty o výmere 520 m², parc.č. XXXX/X ako trvalé trávne porasty o výmere 520 m², parc.č. XXXX/X ako orná pôda o výmere 1248 m², parc.č. XXXX/X ako orná pôda o výmere 1249 m², parc.č. XXXX ako orná pôda o výmere 4939 m², parc.č. XXXX/X ako trvalé trávne porasty o výmere 756 m², parc.č. XXXX/X ako ostatné plochy o výmere 536 m², parc.č. XXXX/X ako orná pôda o výmere 212 m², parc.č. XXXX/X ako orná pôda o výmere 212 m², parc.č. XXXX/X ako orná pôda o výmere 363 m², parc.č. XXXX/X ako vinice o výmere 581 m², parc.č. XXXX/X ako vinice o výmere 581 m², parc.č. XXXX ako orná pôda o výmere 4154 m², parc.č. XXXX/X ako orná pôda o výmere 26880 m², parc.č. XXXX/X ako orná pôda o výmere 741 m², parc.č. XXXX/X ako orná pôda o výmere 769 m², parc.č. XXXX/X ako orná pôda o výmere 3225 m², parc.č. XXXX/X ako trvalé trávne porasty o výmere 755 m², parc.č. XXXX/X ako trvalé trávne porasty o výmere 756 m², parc.č. XXXX/X ako orná pôda o výmere 5050 m², parc.č. XXXX/X ako orná pôda o výmere 1370 m², parc.č. XXXX/X ako orná pôda o výmere 1371 m²,
d) nehnuteľnosti na liste vlastníctva č. XXXX, v zápise pod B/1, B/2, B/6, B/7 v spoluvlastníckom podiele 2/4 z celku, a to:

- parcely reg. „C“ evidované na katastrálnej mape pod parc.č. XXXX/X, ako orná pôda o výmere 1579 m², parc.č. XXXX/X ako záhrady o výmere 298 m².

e) nehnuteľnosti na liste vlastníctva č. XXXX, v zápise pod B/1, B/2, B/3, B/6, v spoluvlastníckom podiele 3/4 z celku, a to:

- parcely reg. „E“ evidované na mape určeného operátu pod parc.č. XXXX/X, ako orná pôda o výmere 778 m², parc.č. XXXX/X ako orná pôda o výmere 776 m², parc.č. XXXX ako trvalé trávne porasty o výmere 1234 m².

f) nehnuteľnosti na liste vlastníctva č. XXXX, v zápise pod B/1, B/2, B/3, B/4 v spoluvlastníckom podiele 1/1 z celku, a to:

- parcely reg. „E“ evidované na mape určeného operátu pod parc.č. XXXX/X, ako trvalé trávne porasty o výmere 2440 m²,

a to za kúpnu cenu 10.000 Eur, v znení predloženom žalobcom. Kúpna zmluva zo dňa 27.4.2015, v znení dodatku č. 1, zo dňa 29.3.2017, dodatku č. 2, zo dňa 9.5.2018, dodatku č. 3, zo dňa 31.8.2021 a dodatku č. 4, zo dňa 25.2.2022 tvorí súčasť rozsudku.

28. Pri rozhodovaní vo veci samej súdu vychádzal z týchto písomných dôkazov, rozhodnutí a dokumentov: žaloba čl. 1-9, plnomocenstvo čl. 10, kúpna zmluva čl. 11-14, zmluva o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy čl. 15-18, výpisy LV čl. 19- 23, čestné prehlásenie čl. 24, odstúpenie od budúcej kúpnej zmluvy čl. 25, dodatok k zmluve čl. 26, uznesenie OS LV č.k. 12C 41/2015-33, odvolanie čl. 69, vyjadrenie k odvolaniu čl. 78,79, uznesenie KS NR 7Co 929/2015-88, uznesenie OS LV č.k. 12C/41/2015-119, návrh na pripustenie zmeny žaloby čl. 132, dodatok č. 1 čl. 134,135, výpisy LV čl. 136-140, plnomocenstvo čl. 161, rozhodnutie OU LV SK čl. 143-144, uznesenie č.k. 12C/41/2015-155, uznesenie č.k. 12C/41/2015-158, dodatok č. 2 ku kúpnej zmluve čl. 165-166, uznesenie KS Nitra 25Co 233/2018, uznesenie č.k. 12C/41/2015-242, osvedčenie o zápise do evidencie samostatne hospodáriaceho roľníka čl. 266, potvrdenie čl. 265, výpoveď čl. 267, vyjadrenie práv. zást. žalobcu čl. 273-279, FA z čl. 280-286, list vlastníctva čl. 287, mandátna zmluva čl. 289-296, rozhodnutie Okres. úradu Levice čl. 297-299, uznesenie č.k. 12C/41/2015-319, vyjadrenie práv. zást. žalobcu čl. 331 - 333, vyjadrenie práv. zást. žalovaných čl. 336, stanovisko práv. zást. žalobcu čl. 386, 387, 389, 390, 394-395, vyjadrenie práv. zást. žalovaných čl. 447, FA čl. 448-459, potvrdenie Obce Kalná nad Hronom čl. 460, vyjadrenie práv. zást. žalovaných čl. 468, vyjadrenie práv. zást. žalovaných čl. 487,488, výpis uznesenia z riadneho zasadnutia Obce E. čl. 489, uznesenie č.k. 12C/41/2015-498, výpis LV č. XXXX čl. 511-512, výpis LV č. XXXX čl. 517-518, Dodatok č. 3 ku KZ čl. 523-525, výpis LV č. XXXX čl. 529, projekt pozemkových úprav čl. 530-532, rozhodnutie Okres. úradu Levice čl. 533,534, návrh na zmenu žaloby čl. 538-542, uznesenie č.k. 12C/41/2015-548, vyjadrenie práv. zást. žalobcu čl. 560, Dodatok č. 4 ku kúpnej zmluve čl. 574-576, výpis LV č. XXXX čl. 578, návrh na zmenu žaloby čl. 581,582, uznesenie č.k. 12C/41/2015-588.

29. Na základe vykonaného dokazovania súd zistil nasledovný skutkový a právny stav:

Dňa 17.10.2012 bola medzi budúcimi predávajúcimi T. a T. a budúcim kupujúcim P. uzavretá zmluva o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy. Podľa článku I. bod 1 zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy, budúci predávajúci a budúci kupujúci sa zaviazali, že v lehote do 15 dní od založenia listu vlastníctva na meno budúcich predávajúcich v katastri nehnuteľností Správy katastra v Leviciach, uzavru medzi sebou kúpnu zmluvu, ktorej obsah je uvedený v článku II. tejto zmluvy. Podľa článku I. bod 2 zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy, budúci predávajúci prehlásili, že sú zákonnými dedičmi po poručiteľoch X. po ktorých dedičstvo, ako odúmrt' pripadlo Slovenskej republike, preto začali konania vo veciach vydania dedičstva po uvedených poručiteľoch a po ukončení týchto konaní a nadobudnutí vlastníctva k poľnohospodárskym pozemkom, tieto prevedú do vlastníctva budúceho kupujúceho. Podľa článku I. bodu 1 predmetnej zmluvy o budúcej zmluve, predávajúci odpredajú každý svoj spoluvlastnícky podiel a kupujúci kupuje do svojho výlučného vlastníctva nehnuteľností vedené v Okresnom úrade Levice, katastrálny odbor v obci E., katastrálne územie E.:

A) na liste vlastníctva č. XXXX každý predávajúci svoj podiel 1-ica k celku, parcely reg. „C“ evidované na katastrálnej mape pod parc. č. XXXX/X vinice o výmere 120 m², parc. č. XXXX/X trvalé trávne porasty o výmere 121 m², parc. reg. „E“ evidované na mape určeného operátu pod parc. č. XXXX/X orná pôda o výmere 2.002 m², parc. č. XXXX/X - orná pôda o výmere 2.017 m², parc. č. XXXX/X orná pôda o výmere 2.018 m², parc. č. XXXX/X orná pôda o výmere 7.922 m², parc. č. XXXX/X orná pôda o výmere 383 m², parc. č. XXXX/X orná pôda o výmere 183 m², parc. č. XXXX/X orná pôda o výmere 184 m², parc. č. XXXX/X orná pôda o výmere 958 m², parc. č. XXXX/X orná pôda o výmere 664 m², parc. č. XXXX/X orná pôda o výmere 699 m², parc. č. XXXX/X - orná pôda o výmere 700 m², parc. č. XXXX/X trvalé trávne porasty o výmere 507 m², parc. č. XXXX/X trvalé trávne porasty o výmere 507 m², parc. č. XXXX/X orná pôda o výmere 3.362 m², parc. č. XXXX/X trvalé trávne porasty o výmere 721 m², parc. č. XXXX/X orná pôda o výmere 12.319 m², parc. č. XXXX/X orná pôda o výmere 4.259 m², parc. č. XXXX/X orná pôda o výmere 6.185 m², parc. č. XXXX/X orná pôda o výmere 17.104 m², parc. č. XXXX/X orná pôda o výmere 10.012 m², parc. č. XXXX/X orná pôda o výmere 2.039 m², parc. č. XXXX/X orná pôda o výmere 12.038 m², parc. č. XXXX/X orná pôda o výmere 5.684 m², parc. č. XXXX/X orná pôda o výmere 7.902 m², parc. č. XXXX/X orná pôda o výmere 6.755 m², parc. č. XXXX/X orná pôda o výmere 3.589 m², parc. č. XXXX/X orná pôda o výmere 3.590 m², parc. č. XXXX/X orná pôda o výmere 4.237 m², parc. č. XXXX/X orná pôda o výmere 4.237 m², parc. č. XXXX/X orná pôda o výmere 2.167 m², parc. č. XXXX/X orná pôda o výmere 2.167 m², parc. č. XXXX/X orná pôda o výmere 9.736 m², parc. č. XXXX/X orná pôda o výmere 1.831 m², parc. č. XXXX/X orná pôda o výmere 24.841 m², parc. č. XXXX/X orná pôda o výmere 6.719 m², parc. č. XXXX/X orná pôda o výmere 25.229 m², parc. č. XXXX/X trvalé trávne porasty o výmere 520 m², parc. č. XXXX/X trvalé trávne porasty o výmere 520 m², parc. č. XXXX/X orná pôda o výmere 1.248 m², parc. č. XXXX/X orná pôda o výmere 1.249 m², parc. č. XXXX/X orná pôda o výmere 4.939 m², parc. č. XXXX/X trvalé trávne porasty o výmere 756 m², parc. č. XXXX/X ostatné plochy o výmere 536 m², parc. č. XXXX/X orná pôda o výmere 212 m², parc. č. XXXX/X orná pôda o výmere 212 m², parc. č. XXXX/X orná pôda o výmere 363 m², parc. č. XXXX/X vinice o výmere 581 m², parc. č. XXXX/X vinice o výmere 581 m², parc. č. XXXX/X orná pôda o výmere 4.154 m², parc. č. XXXX/X orná pôda vo výmere 26.880 m², parc. č. XXXX/X orná pôda o výmere 741 m², parc. č. XXXX/X orná pôda o výmere 769 m², parc. č. XXXX/X orná pôda o výmere 3.225 m², parc. č. XXXX/X trvalé trávne porasty o výmere 755 m², parc. č. XXXX/X trvalé trávne porasty o výmere 756 m², parc. č. XXXX/X orná pôda o výmere 5.050 m², parc. č. XXXX/X orná pôda o výmere 1.370 m², parc. č. XXXX/X orná pôda o výmere 1.371 m²,
B) na liste vlastníctva č. XXXX podiel 1-ina k celku pod B/1 + podiel 1-ina k celku pod B/2 parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape pod parc. č. XXXX/X orná pôda o výmere 1.579 m², parc. č. XXXX/X záhrady o výmere 298 m²,
C) na liste vlastníctva č. XXXX podiel 3/8-iny z celku pod B/2 + podiel 3/8-iny k celku pod B/3 - parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu pod parc. č. XXXX/X orná pôda o výmere 778 m², parc. č. XXXX/X orná pôda o výmere 776 m², parc. č. XXXX/X trvalé trávne porasty o výmere 1.234 m²,
D) na liste vlastníctva č. XXXX. podiel 1-ica k celku pod B/1 + podiel 1-ica k celku, pod B/2, parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu pod parc. č. XXXX/X trvalé trávne porasty o výmere 2.440 m²,
E) na liste vlastníctva č. XXXX podiel 5/55-ín k celku pod B/2 + podiel 5/55-ín k celku pod B/3, parcely registra E evidované na mape určeného operátu pod parc. č. XXXX/X orná pôda o výmere 197.916 m². Podľa článku III. zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy bod I. kúpna cena predmetu kúpy je 10.000 eur, z toho v prospech predávajúceho v I. rade 5.000 eur, v prospech predávajúceho v 2. rade 5.000 eur. Podľa článku V. bod 1 zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy predávajúci sú oprávnení od zmluvy odstúpiť, ak kupujúci nezaplatí kúpnu cenu v dohodnutej dobe. Predávajúci nie je oprávnený od zmluvy

odstúpiť po zaplatení celej kúpnej ceny. Podľa článku V, bod 2 zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy kupujúci je oprávnený od zmluvy odstúpiť, ak niektoré ubezpečenie predávajúcich uvedené v článku II. ods. 1 sa preukáže nepravdivým.

30. Dňa 26.10.2012 bol medzi budúcimi predávajúcimi a budúcim kupujúcim uzatvorený v maďarskom jazyku dodatok k zmluve: „Dodatok k zmluve na základe ďalšieho jednanja: V Leviciach zo dňa 17.10.2012 v bode III doplňujeme nasledovné, že predávajúcim patriaca hodnota 10.000 eur v budúcnosti sa doplňuje o 5.000 eur v tom prípade, ak v kúpnopredajnej zmluve uvedené poľn. pozemky vo väčšom podiele ako 90 % sa dostanú do majetku kupujúceho. Týmto: O. (rod. CQ.) ako predávajúci 7.500 eur, L. ako predávajúci tiež 7.500 eur sú oprávnení prevziať. Oprávnené osoby tohto doplnenia sú: IH. budúci kupujúci s plným súhlasom.“ Preklad vyhotovil prekladateľ JUDr. Július Mészáros.

31. Žalovaní v 1. a 2. rade dňa 4.3.2015 písomne odstúpili od zmluvy o budúcej zmluve (čl. 25), ktorá bola uzavretá s budúcim kupujúcim dňa 17.10.2012 na všetky pozemky v k.ú. E. tak, ako sú špecifikované v článku I. zmluvy o budúcej zmluve a túto považujú jednoznačne za neplatnú. Doručenie odstúpenia od budúcej kúpnej zmluvy budúcemu kupujúcemu nebolo v konaní sporné. Z pripojeného spisu Okresného súdu Levice sp. zn. 12C/524/2012 bolo zistené, že rozsudkom Okresného súdu Levice č.k. 12C/524/2012-172 zo dňa 9.1.2015, ktorý nadobudol právoplatnosť 27.4.2015, bol žalovaný Slovenská republika zastúpená Slovenským pozemkovým fondom, zaviazaný vydať z dôvodu dedičstva oprávneným dedičom T., spoluvlastnícky podiel v 1-ici k celku a T., rod. L. spoluvlastnícky podiel v jednej polovici k celku nehnuteľností vedených v katastri nehnuteľností Okresného úradu Levice, katastrálny odbor, v obci E., katastrálne územie E.A) na liste vlastníctva č. XXXX v zápise pod B/2 v celosti (1/1) parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape pod parc. č. XXXX/X vinice o výmere 120 m², parc. č. 1XXX/X trvalé trávne porasty o výmere 121 m²; parcely registra "E" evidované na mape určeného operátu pod parc. č. XXX/X orná pôda o výmere 2.002 m², parc. č. XXX/X orná pôda o výmere 2.017 m², parc. č. XXX/X orná pôda o výmere 2.018 m², parc. č. XXX/X orná pôda o výmere 7.922 m², parc. č. XXX/X orná pôda o výmere 383 m², parc. č. XXX/X orná pôda o výmere 183 m², parc. č. XXX/X orná pôda o výmere 184 m², parc. č. XXX/XXX orná pôda o výmere 958 m², parc. č. XXX/XXX orná pôda o výmere 664 m², parc. č. XXX/X orná pôda o výmere 699 m², parc. č. XXX/X orná pôda o výmere 700 m², parc. č. XXX/X trvalé trávne porasty o výmere 507 m², parc. č. XXX/X trvalé trávne porasty o výmere 507 m², parc. č. XXX/X orná pôda o výmere 3.362 m², parc. č. XXX/X trvalé trávne porasty o výmere 721 m², parc. č. XXX orná pôda o výmere 12.319 m², parc. č. XXX/X orná pôda o výmere 4.259 m², parc. č. XXX/X orná pôda o výmere 4.259 m², parc. č. XXX/X orná pôda o výmere 6.185 m², parc. č. XXX/X orná pôda o výmere 17.104 m², parc. č. XXX/X orná pôda o výmere 10.012 m², parc. č. XXX orná pôda o výmere 2.039 m², parc. č. XXX orná pôda o výmere 12.038 m², parc. č. XXX/X orná pôda o výmere 5.684 m², parc. č. XXX orná pôda o výmere 7.902 m², parc. č. XXX orná pôda o výmere 6.755 m², parc. č. XXX/X orná pôda o výmere 3.589 m², parc. č. XXX/X orná pôda o výmere 3.590 m², parc. č. XXX/X orná pôda o výmere 4.237 m², parc. č. XXX/X orná pôda o výmere 4.237 m², parc. č. XXX/X orná pôda o výmere 2.167 m², parc. č. XXX/X orná pôda o výmere 2.167 m², parc. č. XXXX orná pôda o výmere 9.736 m², parc. č. XXXX orná pôda o výmere 1.831 m², parc. č. XXXX orná pôda o výmere 24.841 m², parc. č. XXXX/X orná pôda o výmere 6.719 m², parc. č. XXXX orná pôda o výmere 25.229 m², parc. č. XXXX/X trvalé trávne porasty o výmere 520 m², parc. č. XXXX/X trvalé trávne porasty o výmere 520 m², parc. č. XXXX/X orná pôda o výmere 1.248 m², parc. č. XXXX/X orná pôda o výmere 1.249 m², parc. č. XXXX orná pôda o výmere 4.939 m², parc. č. XXXX/X trvalé trávne porasty o výmere 756 m², parc. č. XXXX/X ostatné plochy o výmere 536 m², parc. č. XXXX/X orná pôda o výmere 212 m², parc. č. XXXX/X orná pôda o výmere 212 m², parc. č. XXXX/X orná pôda o výmere 636 m², parc. č. XXXX/X vinice o výmere 581 m², parc. č. XXXX/X vinice o výmere 581 m², parc. č. XXXX orná pôda o výmere 4.154 m², parc. č. XXXX/X - orná pôda o výmere 26880 m², parc. č. XXXX/X - orná pôda o výmere 741 m², parc. č. XXXX/X - orná pôda o výmere 769 m², parc. č. XXXX/X - orná pôda o výmere 3225 m², parc. č. XXXX/X - trvalé trávne porasty o výmere 755 m², parc. č. XXXX/X - trvalé trávne porasty o výmere 756 m², parc. č. XXXX/X - orná pôda o výmere 5050 m², parc. č. XXXX/X - orná pôda o výmere 1370 m², parc. č. XXXX/X - orná pôda o výmere 1371 m²,
B) na liste vlastníctva č. XXXX v zápise pod B/I v spoluvlastníckom podiele 1/4-iny k celku, parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape pod parc. č. XXXX/X orná pôda o výmere 1.579 m², parc. č. XXXX/X záhrady o výmere 298 m²,
C) na liste vlastníctva č. XXXX v zápise pod B/2 v spoluvlastníckom podiele 3/8-ín k celku, parcely registra "E" evidované na mape určeného operátu pod parc. č. XXXX/X orná pôda o výmere 778 m², parc. č. XXXX/X orná pôda o výmere 776 m², parc. č. XXXX trvalé trávne porasty o výmere 1.234 m²,

D) na liste vlastníctva č. XXXX v zápise pod B/I v spoluvlastníckom podiele 1-ice k celku, parcely registra "E" evidované na mape určeného operátu pod parc. č. XXXX/X trvalé trávne porasty o výmere 2.440 m², do 3 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti tohto rozhodnutia.

32. Žalobca sa svojou žalobou domáhal, aby súd svojim rozhodnutím nahradil prejav vôle žalovaných uzavrieť kúpnu zmluvu, k uzavretiu ktorej sa žalovaní zaviazali v zmluve o budúcej zmluve a tento záväzok následne ani na výzvu žalobcu v dohodnutej dobe nespĺnili. Žalovaní mali splniť svoj záväzok uzavrieť budúcu kúpnu zmluvu v lehote do 15 dní po založení listu vlastníctva k nehnuteľnostiam, ktorých sa zmluva o budúcej zmluve týkala, na ich meno v katastri nehnuteľností, t.j. po tom, ako bude súdom právoplatne rozhodnuté o povinnosti štátu vydať dedičstvo žalovaných v 1. a 2. rade ako oprávneným dedičom a toto vlastnícke právo bude zapísané v katastri nehnuteľností. Po vyhlásení rozsudku č.k. 12C/524/2012-172 zo dňa 9.1.2015 žalovaní v 1. a 2. rade najskôr dali žalobcovi ústne najavo, že nechcú uzatvoriť kúpnu zmluvu, na ktorej uzatvorenie sa zaviazali zmluvou o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy a následne mu bol doručený list zo strany žalovaných zo dňa 4.3.2015, ktorým mu oznámili, že od zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy odstupujú. Žaloba bola podaná na súde dňa 29.4.2015, teda v zákonnej prekluzívnej hmotnoprávnej lehote jedného roka, v súlade s § 50a ods. 2 OZ.

33. Súd pri rozhodovaní vychádzal najmä z dôkazov - Zmluvy o budúcej zmluve zo dňa 17.10.2012, kúpnej zmluvy zo dňa 27.4.2015, v znení dodatku č. 1 zo dňa 29.3.2017, dodatku č. 2 zo dňa 9.5.2018, dodatku č. 3 zo dňa 31.8.2021 a dodatku č. 4 zo dňa 25.2.2022. Zaoberal sa najskôr platnosťou právneho úkonu, ktorý mal založiť medzi stranami vzťah zo zmluvy o budúcej zmluve podľa § 50a ods. 1 OZ. Dojednanie zmluvných strán predmetu predaja nehnuteľností obsiahnuté v zmluve o budúcej zmluve zo dňa 17.10.2012 v spojení s Dodatkom k tejto zmluve zo dňa 26.10.2012, považuje súd za jasné, určité a zrozumiteľné. Citovanú zmluvu o budúcej zmluve a tiež dodatok k nej vyhodnotil ako právny úkon platný, z obsahu ktorého možno vyvodiť vôľu strán uzavrieť zmluvu o budúcej zmluve a tiež je jednoznačne možné určiť predmet predaja a tiež kúpnu cenu. Predmet kúpy závisel od výsledku konania o vydanie dedičstva, ktoré sa viedlo na Okresnom súde Levice pod sp. zn. 12C/524/2012, a preto bolo jednoznačne možné určiť predmet kúpy kúpnej zmluvy zo znenia výroku rozsudku č.k. 12C/524/2012-172 zo dňa 9.1.2015.

34. Za splnenú považoval súd aj podmienku písomnej formy právneho úkonu, keďže predmetom zamýšľaného budúceho prevodu mala byť nehnuteľná vec, kedy sa vyžaduje pre platnosť právneho úkonu (už samotnej kúpnej zmluvy) písomná forma, ako aj podmienku náležitostí budúcej zmluvy, v danom prípade zmluvy kúpnej, ktorými sú predmet kúpy, ktorý bol dostatočnej individualizovaný (v súlade s výpismi z LV), a to aj v súlade so zákonom o katastri nehnuteľností, ako aj kúpna cena, ktorá bola určená konkrétnou peňažnou sumou, t.j. v konečnom dôsledku celkom 15.000,00 eur. Súd preskúmal citované právne úkony tiež z hľadiska, či neobsahujú ustanovenie o možnosti modifikovať kúpnu cenu predmetu kúpy, a to najmä z dôvodu zmien v cenách nehnuteľností v dobe, počas ktorej sa viedol na Okresnom súde Levice spor o vydanie dedičstva. Súd však žiadne obdobné ustanovenie zmluvy, resp. dodatku k nej nenašiel, a preto bolo z ich znenia jasné, že zmluvné strany sa dohodli na fixnej kúpnej cene.

35. Z platne uzavretej zmluvy o budúcej zmluve teda vznikol žalovaným záväzok uzavrieť v dohodnutej dobe kúpnu zmluvu, ktorou by previedli svoje podiely k sporným nehnuteľnostiam na žalobcu. Tento záväzok v dohodnutej lehote preukázateľne nespĺnili.

36. Súd pri rozhodovaní ďalej považoval za dôležité zamerať sa na platnosť Odstúpenia od Zmluvy o uzavretí budúcej zmluvy zo dňa 4.3.2015, pri ktorom zistil, že v uvedenom odstúpení od zmluvy sú uvedené 3 dôvody, pre ktoré žalovaní chceli odstúpiť od Zmluvy o uzavretí budúcej zmluvy. 1. neprímerane nízka kúpna cena, 2. namietanie, že žalobca nemôže podľa zákona č. 140/2014 Z.z. nadobúdať poľnohospodárske nehnuteľnosti do vlastníctva, 3. dobré mravy. Súd je názoru, že kúpna cena neodporuje zákonu, nakoľko bola stanovená dohodou zmluvných strán. Pri predaji nehnuteľností medzi súkromnoprávnymi subjektami neplatia ustanovenia zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách, a preto v tomto prípade platí voľné dojednanie kúpnej ceny. Zmluvné strany pri uzatváraní Zmluvy o uzavretí budúcej zmluvy realizovali svoju zmluvnú voľnosť účastníkov zmluvného vzťahu, a to dojednaním kúpnej ceny 10.000 eur a následne dodatkom 15.000 eur v jednej sume. Dohoda o cene nejavi žiadne známky či už neplatnosti, alebo neobvyklosti dohodnutej ceny, a to aj s ohľadom na ďalšie dojednanie, podľa ktorých žalobca vznášal všetky náklady spojené so sporom, v rámci ktorého sa

žalovaný domáhal voči štátu vydania nehnuteľností. Súd bral do úvahy tiež skutočnosť, že predmetom predaja boli poľnohospodárske pozemky, druh orná pôda a trvalé trávnaté porasty, ktorých bonita a cena sa značne líši od hodnoty, bonity a ceny nehnuteľností, ktoré sú klasifikované ako stavebné pozemky, na čo sa žalovaní počas celého sporu odvolávali. Žalovaní neunesli dôkazné bremeno ohľadom svojich tvrdení, že žalobca predmet kúpy mieni využiť ako stavebné pozemky, resp. na iný účel ako je výkon poľnohospodárskej činnosti. Toto tvrdenie nemá podporu v nijakom dôkaze, ktorý v spore predložili žalovaní, jedná sa podľa názoru súdu iba o ich domnienku/dohad/názor, ktorý súd nemôže v súdnom konaní konvalidovať bez relevantných dôkazov, a preto dané nepovažoval za preukázané, pričom vychádza z konzistentnosti tvrdení žalobcu, že predmet kúpy mieni využívať ako samostatne hospodáriaci roľník pre poľnohospodársku výrobu. Žalobca dané osvedčil tiež písomným dôkazom: osvedčením o zápise do evidencie SHR, ako aj potvrdením o pridelení IČO, vyplýva, že už v tom čase oprávneným nadobúdať poľnohospodárske nehnuteľnosti do vlastníctva. Súd tiež prihliadol pri rozhodovaní na Nález ÚS č. US 20/2014- 80 zo dňa 14.11.2018, ktorým boli zrušené obmedzujúce ustanovenia zákona č. 140/2014 Z.z., čím stratili účinnosť a na základe toho poľnohospodársku pôdu môže nadobudnúť aj osoba, ktorá nie je SHR. Vzhľadom na tieto skutočnosti považuje súd Odstúpenie od Zmluvy o uzavretí budúcej zmluvy zo dňa 4.3.2015 za neplatné.

37. K argumentu žalovaných že Zmluva o uzavretí budúcej zmluvy je v rozpore s dobrými mravmi, z dôvodu, že ju vyhotovil právny zástupca, ktorý ich právne zastupoval v spore vedenom Okresnom súde Levice pod sp. zn. 12C/524/2012, ktorému riadne udellili plnomocentvo a že bola výhodnejšou pre žalobcu súd uvádza, že takáto argumentácia pred ním neobstojí. Na základe dohody strán sporu sa žalobca podujal, že pre nich zabezpečí vydanie nehnuteľností, ktorých sa tento spor týka, a to na vlastné náklady. Daný postup podľa uváženia žalobcu vyžadoval, aby boli žalovaní v spore vedenom Okresnom súde Levice pod sp. zn. 12C/524/2012 zastúpenými advokátom, ktorého odmenu a ostatné trovy konania sa však žalobca zaviazal uhradiť. Žalovaní pôvodne o urovanie ich vlastníckych práv (ich nadobudnutie) ani nemali záujem, nechceli do sporu investovať, urobil tak namiesto nich žalobca, ktorý však na oplátku od nich žiadal príslub, že po úspechu žaloby o vydanie dedičstva, bude práve on komu nehnuteľnosti, ktoré získajú do vlastníctva, predajú. Súd zo spisu sp. zn. 12C/524/2012 zistil, že žalobu o vydanie dedičstva podal za žalovaných v procesnom postavení žalobcov práve právny zástupca, ktorý vyhotovil aj Zmluvu o uzavretí budúcej zmluvy, a to dňa 11.12.2012. Z daného vyplýva, že žalobca v tomto spore si chcel byť istým, že žalovaní mu po nadobudnutí nehnuteľnosti skutočne predajú, a preto pred podaním žaloby zjavne požiadal JUDr. H. o spísanie Zmluvy o uzavretí budúcej zmluvy zo dňa 17.10.2012, keďže tento bol uzročený s právnym a faktickým stavom celej problematiky medzi stranami sporu. Dané vyplýva aj z tej skutočnosti, že žalovaní v procesnom postavení žalobcov v konaní sp. zn. 12C/524/2012 splnomocnili JUDr. H. plnomocenstvami zo dňa 9.10.2012 na ich zastupovanie v spore o vydanie dedičstva proti Slovenskej republike. Takýto postup nejaví žiadne známky rozporu s dobrými mravmi, neporušuje advokátsku etiketu a ani iné normy správania sa, ba priam sa javí ako logická. Súd opakovane uvádza, že v tejto časti argumentácie žalovaní neunesli dôkazné bremeno na preukázanie svojich tvrdení, z čoho súd mal za to, že Zmluva o uzavretí budúcej zmluvy nie je v rozpore s dobrými mravmi, ktoré by mali spôsobiť jej neplatnosť. Žalovaní v čase, kedy udellili plnomocentvo svojmu právnemu zástupcovi, mali plnú spôsobilosť na právne úkony, a preto je jasné, že do právneho vzťahu so svojim právnym zástupcom vstupovali pri plnom vedomí, z čoho je jasné, že uzatvorená mandátna zmluva je platná. Tvrdenie žalovaných o tom, že JUDr. H. hájil záujmy P. v spore, kde ani nebol stranou sporu je absurdným, keďže záujmy žalovaných v spore o vydanie dedičstva, kde vystupovali ako žalobcovia, boli obhájené v plnej miere. Súd pri vykonávaní dokazovania navyše zistil, že v konaní o vydanie dedičstva doposiaľ nebolo rozhodnuté o náhrade trov konania. Z tohto vyplýva, že s najväčšou pravdepodobnosťou bude žalovaným (v procesnom postavení žalobcov) priznaný nárok na náhradu trov konania v uvedenom konaní. Keď vezmeme do úvahy skutočnosť, že všetky trovy konania namiesto žalobcov reálne platí P. Z. je otázne, či práve nechota uzavrieť v ním kúpnu zmluvu ohľadom sporných pozemkov, nie je práve v rozpore s dobrými mravmi, keďže v konečnom dôsledku Slovenská republika práve žalobcom zo sporu o vydanie dedičstva vyplatí náhradu trov konania, ktorú oni ani osobne nevyplatili svojmu vtedajšiemu právnemu zástupcovi. Dohady žalovaných o tom, že by si žalobca, resp. JUDr. H. ponechali akékoľvek trovy konania, ktoré podľa ich názoru mali byť priznané im, sa nezakladajú na pravde.

38. K argumentácii žalovaných ohľadom toho, že malo dôjsť k zániku ich záväzku uzavrieť budúcu kúpnu zmluvu ex lege pre podstatnú zmenu okolností súd uvádza, že sa nejaví logickým tvrdenie žalovaných, podľa ktorého za podstatnú zmenu okolností považujú to, že v roku 2007 bolo schválené

všeobecne záväzné nariadenie Obce E., podľa ktorého niektoré zo sporných nehnuteľností mohli byť použité na individuálnu výstavbu rodinných domov, pričom v roku 2012 uzatvorili so žalobcom zmluvu o budúcej zmluve. Ak by sa malo jednať o podstatnú zmenu okolností, všeobecne záväzné nariadenie Obce E. týkajúce sa zámeru bytovej výstavby by malo byť schválené po uzatvorení zmluvy a budúcej zmluve v roku 2012, a nie pred ním. V tomto prípade si žalovaní zmýlili inštitút podstatnej zmeny okolností s tým, že pred uzatvorením zmluvy o budúcej zmluve si nezistili žiadne okolnosti využitia sporných nehnuteľností. Dané súd odôvodňuje gramatickým výkladom „podstatná zmena okolností“, ktorá znamená, že okolnosti za ktorých sa zmluva o budúcej zmluve uzatvorila sa zmenili, avšak VZN z roku 2007 nemôže predstavovať žiadnu zmenu okolností, pretože nastala pred obdobím, v ktorom došlo k dohode účastníkov zmluvy o budúcej zmluve.

39. Na záver súd poukazuje na to, že v kontexte vyššie uvedeného žalovaní zavádzali, aby dosiahli odvrátenie následku v podobe splnenia svojho záväzku, ku ktorému sa zaviazali, pretože v čase od uzatvorenia Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve do právoplatného skončenia sporu o vydanie dedičstva uplynuli najmenej 3 roky, počas ktorých hodnota/cena nehnuteľností, ktorých sa tento spor týka, značne vzrástla, resp. žalovaným bola zo strany ďalšieho potenciálneho kupujúceho ponúknutá vyššia suma. Žalovaní opakovane tvrdili, že kúpna cena za nehnuteľnosti dohodnutá v zmluve o budúcej zmluve v spojení s dodatkom je neprimeranou a nevýhodnou, avšak svoje tvrdenia nijako neprekázali.

40. Vzhľadom na všetky vyššie uvedené skutočnosti a považoval súd žalobu za dôvodnú, a preto jej vyhovel. Svojím rozhodnutím nahradil vôľu žalovaných budúcu kúpnu zmluvu uzavrieť, hodnotiac túto zmluvu za zmluvu so všetkými podstatnými náležitosťami (tak ohľadne špecifikácie predmetu prevodu ako aj kúpnej ceny, zároveň za súladnú s aktuálnym stavom vyplývajúcim z katastra nehnuteľností (§185 CSP <aspi://module='ASPI'&link='160/2015 Z.z.%2523185'&ucin-k-dni='30.12.9999'>).

41. Dňa 1.7.2016 nadobudol účinnosť zákon č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“), čím došlo k zrušeniu zákona č. 99/1963 Zb. Občianskeho súdneho poriadku (§ 473 CSP). Nová právna úprava dôsledne dodržiava princíp okamžitej aplikability procesnoprávných noriem, čo znamená, že nová procesná úprava sa použije na všetky konania, a to i na konania začaté pred dňom účinnosti Civilného sporového poriadku (§ 470 ods. 1 CSP) s výnimkami z tohto základného pravidla ustanovenými v § 470 ods. 2 CSP. Súd prístupujúci k rozhodovaniu v danej veci po 1.7.2016 preto postupoval na základe úpravy z prechodného ustanovenia § 470 ods. 1 CSP už podľa tohto zákona.

42. Podľa § 50a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „OZ“), účastníci sa môžu písomne zaviazat', že do dohodnutej doby uzavrujú zmluvu; musia sa však pritom dohodnúť o jej podstatných náležitostiach.

43. 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.

44. 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.

45. Podľa § 588 OZ, z kúpnej zmluvy vznikne predávajúcemu povinnosť predmet kúpy kupujúcemu odovzdať a kupujúcemu povinnosť predmet kúpy prevziať a zaplatiť zaň predávajúcemu dohodnutú cenu.

46. Podľa § 48 ods. 1, 2 OZ, od zmluvy môže účastník odstúpiť, len ak je to v tomto alebo v inom zákone ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté. Odstúpením od zmluvy sa zmluva od začiatku zrušuje, ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak.

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

48. Pre vznik kúpnej zmluvy je potrebné, aby sa jej účastníci dohodli na podstatných náležitostiach predmet kúpy a kúpna cena. Medzi podstatné náležitosti kúpnej zmluvy, bez ktorých by bola kúpna zmluva absolútne neplatná, patrí teda popri predmete kúpy i určenie kúpnej ceny. Kúpna zmluva je

absolútne neplatná iba vtedy, ak by kúpna cena nebola vôbec dojednaná. Kúpna zmluva o prevode nehnuteľností je podriadená výlučne režimu Občianskeho zákonníka a zmluva o prevode nehnuteľností musí spĺňať všetky obsahové a formálne náležitosti platného právneho úkonu, inak by sa považovala za neplatný právny úkon. Právne úkony týkajúce sa prevodu nehnuteľností musia byť urobené písomnou formou, i v prípade, že ide o nehnuteľnosť, ktorá nie je predmetom evidencie v katastri nehnuteľností. Zmluva o prevode nehnuteľností, ktorá nespĺňa podmienky stanovené pre platný právny úkon, je neplatná.

49. Podľa § 229 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej CSP), právoplatné rozsudky ukladajúce povinnosť prejavu vôle nahradzujú tento prejav.

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

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

52. 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.

53. O trovách konania žalobcu vo veci samej súd rozhodol v súlade s citovanými ustanoveniami tak, že žalobcovi priznal náhradu trov konania v rozsahu 100% voči žalovanému v 1. rade a žalovanému v 2. rade, keďže mal v konaní plný úspech, nakoľko súd jeho žalobe v plnej miere. O výške náhrady trov bude v zmysle § 262 ods. 2 CSP rozhodnuté po právoplatnosti tohto rozhodnutia samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom Okresného súdu Levice na Krajský súd v Nitre, v dvoch písomných vyhotoveniach.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 CSP) 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) (§ 363 CSP).

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) čoho sa odvolateľ domáha.

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 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 povinný (žalovaný) dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený (žalobca) môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (zákona č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti a o zmene a doplnení ďalších zákonov v platnom znení- Exekučný poriadok).