

Súd: Okresný súd Skalica  
Spisová značka: 2C/189/2015  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2715204829  
Dátum vydania rozhodnutia: 21. 06. 2018  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Božena Michaláčová  
ECLI: ECLI:SK:OSSI:2018:2715204829.12

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Skalica sudkyňou JUDr. Boženu Michaláčovou v právnej veci žalobcu: I. X., T.. XX.XX.XXXX, trv. bytom G. XXXX/X, XXX XX R., zast.: Právne centrum s.r.o., Mýtna 42, 811 05 Bratislava, IČO: 36 698 873, proti žalovaným: 1. BAUMANN, s.r.o., so sídlom Potočná 252/22, 909 01 Skalica, IČO: 36 253 804, 2. HOHES TATRAS s.r.o., so sídlom Potočná 175/73, 909 01 Skalica, IČO: 47 678 321, 3. HS-TS s.r.o., so sídlom Ružová 175/8, 909 01 Skalica, IČO: 47 914 629, všetci zastúpení: JUDr. Ľubomír Vanek, advokát, Škarniclovská 1, 909 01 Skalica, o určenie vlastníckeho práva, takto

### rozhodol:

I. Súd žalobu zamietá.

II. Žalovaným súd priznáva náhradu trov konania voči žalobcovi v plnom rozsahu.

### odôvodnenie:

1. Žalobca sa svojou žalobou podanou na tunajšom súde dňa 08.07.2015 domáhal určenia, že je výlučným vlastníkom nehnuteľností evidovaných v súčasnosti na liste vlastníctva č. XXXXX, Okresným úradom Skalica, okres Skalica, obec Skalica, k.ú. Skalica, a to: a) parcela reg. „C“ s parc. č. XXXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 2010 m<sup>2</sup>, b) stavba - výrobná hala pekárenská so súp. č. XXX postavená na pozemku parcely reg. „C“ s parc. č. č. XXXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 2010 m<sup>2</sup> a náhrady trov konania. V žalobe uviedol, že žalobca ako predávajúci a žalovaný v 1. rade ako kupujúci uzatvorili dňa 24.01.2014 kúpnu zmluvu, na základe ktorej žalovaný v 1. rade nadobudol vyššie uvedené nehnuteľnosti evidované v súčasnosti na liste vlastníctva č. XXXXX, Okresným úradom Skalica, okres Skalica, obec Skalica, k.ú. Skalica. Žalovaný v 1. rade uhradil žalobcovi kúpnu cenu v sume 200.000 €, pričom reálna cena prevedených nehnuteľností je 600.000 €. Žalovaný v 2. rade nadobudol predmetné nehnuteľnosti na základe kúpnej zmluvy zo dňa 14.02.2014, ktorej vklad bol povolený pod č. D. XXX/XXXX a Osvedčenia o dražbe č. N 215/2014 zo dňa 12.03.2014. Žalovaný v 3. rade nadobudol predmetné nehnuteľnosti na základe kúpnej zmluvy zo dňa 06.02.2015, ktorej vklad bol povolený pod č. V XXXX/XXXX. Žalovaní sú spoločnosti s ručením obmedzeným, ktoré sú personálne prepojené konateľom I. H.. Vyššie uvedené prevody nehnuteľností nemajú riadne ekonomické opodstatnenie a je zrejmé ich účelovosť. Žalobca uviedol, že kúpna zmluva zo dňa 24.01.2014 je absolútne neplatným právnym úkonom. K podpisu kúpnej zmluvy bol žalobca donútený svojou ťažkou životnou a finančnou situáciou, nakoľko nestíhal splácať úver v banke, bolo proti nemu vedené exekučné konania a mal aj značné problémy v osobnom živote. Jediným dôvodom podpisu kúpnej zmluvy žalobcom ako predávajúcim bolo, že potreboval vyplatiť svoje finančné záväzky. Žalobca tak uzavrel zmluvu v tiesni. Žalovaný v 1. rade vyplatil žalobcovi celú sumu kúpnej ceny v lehote 3 týždňov od podpisu kúpnej zmluvy, a to v deň podpisu kúpnej zmluvy prvú časť kúpnej ceny v sume 68.300 €, ktorou bol uhradený žalobcov Profihypo úver č. XXXX/XXXX zo dňa 20.04.2007. Žalovaný v 1. rade vedel o ťažkej finančnej situácii žalobcu vrátane nemožnosti splácať úver a exekučného konania žalobcu, čo aj náležite využil. Žalobca si nepamätá uzavretie kúpnej zmluvy,

nakoľko v čase uzavretia kúpnej zmluvy trpel amnéziou. V zmysle doložených lekárskejších správ je preukázané, že žalobca trpí výpadkami pamäte. V čase uzavretia kúpnej zmluvy žalobca, v dôsledku zdravotného stavu, nemohol posúdiť význam a následky svojich právnych úkonov. Žalobca v čase uzavretia kúpnej zmluvy nemohol posúdiť význam a následky svojich právnych úkonov. V čase uzavretia kúpnej zmluvy trpel duševnou chorobou, t.j. zmiešanou poruchou osobnosti, ktorá ho disponuje k abnormálnym skratovým (neuváženým) reakciami. Uvedené skutočnosti potvrdzuje znalecký posudok zo dňa 25.11.2013 vypracovaný pre zadávateľa OO PZ Skalica pod č. ORP-2826/OVK-SI-2013. Žalobca vzhľadom na jeho duševnú poruchu, samovražedné pokusy a úzkostné stavy bol práce neschopný v obdobiach 04.03.2013 - 07.07.2013, 15.09.2013 - 12.10.2013, 13.10.2013-09.05.2014, t.j. aj v čase uzavretia kúpnej zmluvy. Žalobca bol niekoľkokrát hospitalizovaný v Psych. nemocnici Philippa Pinela v Pezinku v období od 15.09.2013-11.10.2013, 13.10.2013-29.10.2013 ako psychiatrický pacient. Celková hodnota predávaných nehnuteľností predstavuje 600.000 €, pričom žalovaný v 1. rade uhradil žalobcovi sumu vo výške 200.000 €. Uvedené konanie žalovaného v 1. rade je v rozpore s dobrými mravmi, a preto je v zmysle § 39 OZ absolútne neplatné. Nakoľko si žalobca nepamätá uzavretie kúpnej zmluvy, nemá ani vedomosť, či jeho podpis na kúpnej zmluve zo dňa 24.01.2014 bol osvedčený. Podpis prevodcu na kúpnej zmluve je obligatónnym znakom, pričom nedodržanie zákonom ustanovenej formy právneho úkonu spôsobuje jeho absolútnu neplatnosť. Naliehavý právny záujem žalobcu na predmetnom určení je v tom, že bez tohto určenia je jeho právne postavenie neisté. Vzhľadom na zásadu platnú pri prevodoch nehnuteľností, podľa ktorej nikto nemôže previesť viac práv než má sám, v prípade ak je neplatný prevod nehnuteľností na základe kúpnej zmluvy zo dňa 24.01.2014 sú neplatné aj nasledujúce prevody, a to bez ohľadu na dobromyseľnosť osoby na strane nadobúdateľov.

2. Žalovaní sa k žalobe vyjadrili písomne, prostredníctvom svojho právneho zástupcu, pričom uviedli, že so žalobou nesúhlasia, tvrdenia žalobcu považujú za neúplné a skresľujúce, sú účelové, nepravdivé a nemajú oporu v zákone.

3. Súd vykonal dokazovanie výpisom z LV č. XXXXX pre okres Skalica, obec Skalica. k.ú. Skalica, pripojenými lekárskejších správami, prepúšťacími správami Psych. nemocnice Philippa Pinela v Pezinku, Kúpnu zmluvou V-XXX/XX, Záložnu zmluvou V-XXX/XX, Kúpnu zmluvou V-XXX/XX, Záložnu zmluvou V-XXX/XX, Kúpnu zmluvou V-XXXX/XX, písomným vyjadrením právneho zástupcu žalovaných, pripojeným spisom OS Skalica sp. zn. 4T/23/2014, vyjadrením žalobcu k vyjadreniu žalovaných, výsluchom žalobcu, výsluchom konateľa žalovaných v 1. a 2. rade, výsluchom svedka Ing. I. H., správou od psychiatra MUDr. G. M., znaleckým posudkom 02/2018, Lekárskou správou zo dňa 6.10.2015, Odborným posudkom o invalidite zo dňa 6.10.2015, vyjadrením žalobcu zo dňa 20.06.2018 a zistil tento skutkový stav veci:

4. Z Kúpnej zmluvy V-XXX/XX mal súd preukázané, že dňa 24.01.2014 bola medzi žalobcom ako predávajúcim a žalovaným v 1. rade ako kupujúcim uzavretá kúpna zmluva, ktorej predmetom boli nehnuteľnosti špecifikované v čl. I. zmluvy, vo výlučnom vlastníctve žalobcu, nachádzajúce sa v k.ú. Skalica, zapísané Okresným úradom Skalica, katastrálnym odborom na LV č. XXX5 ako: parc. reg. „C“ č. XXXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 2010 m<sup>2</sup>, stavba - výrobná hala pekárská so súp. č. XXX stojaca na parc. reg. „C“ parc. č. XXXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 2010 m<sup>2</sup>. V čl. III Kúpnej zmluvy bola dohodnutá kúpna cena a platobné podmienky. V bode 1. bolo uvedené, že zmluvné strany sa dohodli na kúpnej cene za predmetné nehnuteľnosti vo výške 200.000 €. Kúpna zmluva bola podpísaná predávajúcim a kupujúcim, pričom podpisy obidvoch zmluvných strán boli úradne osvedčené na Mestskom úrade Skalica dňa 24.1.2014 pod číslami XXX a XXX.

5. Z Kúpnej zmluvy V-XXX/XX mal súd preukázané, že dňa 14.2.2014 bola medzi žalovaným v 1. rade (BAUMANN, s.r.o.) ako predávajúcim a žalovaným v 2. rade (HOHES TATRAS s.r.o.) ako kupujúcim uzavretá kúpna zmluva, ktorej predmetom boli nehnuteľnosti špecifikované v čl. I. zmluvy, ako parc. reg. „C“ č. XXXX - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 2010 m<sup>2</sup>, stavba - výrobná hala pekárská so súp. č. XXX, stojaca na parc. reg. „C“ parc. č. XXXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 2010 m<sup>2</sup>. V čl. III. kúpnej zmluvy bola dohodnutá kúpna cena a platobné podmienky. V bode 1. bolo uvedené, že zmluvné strany sa dohodli na kúpnej cene za predmetné nehnuteľnosti vo výške 200.000 €. Kúpna zmluva bola podpísaná predávajúcim a kupujúcim, pričom podpis predávajúceho bol úradne osvedčený na Mestskom úrade Skalica dňa 14.02.2014.

6. Z Kúpnej zmluvy V-XXXX/XX mal súd preukázané, že dňa 09.12.2014 bola medzi žalovaným v 2. rade (HOHES TATRAS s.r.o.) ako predávajúcim a žalovaným v 3. rade (HS-TS s.r.o.) ako kupujúcim

uzavretá kúpna zmluva, ktorej predmetom boli nehnuteľnosti špecifikované v čl. I. zmluvy, ako parc. reg. „C“ č. XXXX - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 2010 m<sup>2</sup>, stavba - výrobná hala pekárenskú so súp. č. 175, stojaca na parc. reg. „C“ parc. č. XXXX. V čl. III. kúpnej zmluvy bola dohodnutá kúpna cena a platobné podmienky. V bode 1. bolo uvedené, že zmluvné strany sa dohodli na kúpnej cene za predmetné nehnuteľnosti vo výške 210.000 €. Kúpna zmluva bola podpísaná predávajúcim a kupujúcim, pričom podpisy obidvoch zmluvných strán boli úradne osvedčené na Mestskom úrade Skalica dňa 10.12.2014.

7. Z výpisu z Listu vlastníctva č. XXXXX Okresného úradu Skalica, katastrálny odbor, pre okres Skalica, obec Skalica, k.ú. Skalica súd zistil, že nehnuteľnosti: parc. č. XXXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 2010 m<sup>2</sup>, výrobná hala pekárenskú súp. č. XXX na parc. č. XXXX sú vo vlastníctve žalovaného v 3. rade HS-TS s.r.o.. Titulom nadobudnutia je Kúpna zmluva V-XXXX/XX zo dňa 6.2.2015.

8. Žalovaní prostredníctvom svojho právneho zástupcu vo svojom písomnom vyjadrení k žalobe uviedli, že kúpna zmluva zo dňa 24.01.2014 obsahuje všetky zákonné náležitosti a žalobca žiadnym spôsobom nepreukázal, že by tento úkon trpel akoukoľvek vadou, ktorá by spôsobovala jeho neplatnosť. K tvrdeniu žalobcu, že k podpísaniu zmluvy bol donútený svojou ťažkou životnou situáciou uviedli, že skutočnosť, že žalobca uzavrel zmluvu v tiesni nerobí túto zmluvu neplatnou, pretože pri tiesni priznáva zákon konajúcemu možnosť odstúpiť od zmluvy podľa § 49 OZ a to za predpokladu, že je splnená aj ďalšia podmienka, že zmluva bola uzavretá za nápadne nevýhodných podmienok, avšak kúpna cena za predmetné nehnuteľnosti bola primeraná a teda nemožno hovoriť o neprimerane nevýhodných podmienkach zmluvy. Poukázali na skutočnosť, že žalobca v približne v rovnakom čase ako uzatvoril kúpnu zmluvu uzatvoril ako obvinený s prokurátorom dohodu o vine a treste, ktorú následne súd schválil. Žalobca pri uzatváraní zmluvy poznal všetky okolnosti, za ktorých sa zmluva uzatvárala, sám sa zapájal na vytváraní podmienok zmluvy, keď určoval komu a v akom rozsahu má byť plnené a sám inicioval niektoré stretnutia zmluvných strán. Namietaná kúpna cena bola určená v rámci zmluvnej voľnosti zmluvných strán a bola primeraná stavu v akej sa nehnuteľnosť nachádzala. Na nehnuteľnosti viazla ťarcha v podobe záložného práva z úveru, ktorý bol poskytnutý žalobcovi. Poukázali na zmluvnú voľnosť zmluvných strán. Žalovaní namietali pasívnu legitimitáciu žalovaných v 1. a 2. rade, ktorí nie sú vlastníckmi predmetných nehnuteľností.

9. Žalobca prostredníctvom právneho zástupcu vo svojom vyjadrení zo dňa 21.07.2016 k vyjadreniu žalovaných uviedol, že dobrovoľná dražba, na základe ktorej sa žalovaný v 2. rade stal vlastníkom nehnuteľností sa konala len jeden mesiac po prevode vlastníckeho práva zo žalobcu na žalovaného 1. Konanie žalovaného 1 a následne žalovaného 2 bolo vopred dohodnuté a účelovo vykonštruované už pred uzavretím kúpnej zmluvy žalobcu so žalovaným 1. K prevodu nehnuteľností žalobcu na žalovaného 1 došlo v čase, keď žalobca potreboval vyplatiť svoje finančné záväzky. Zo zmluvy vyplynuli pre žalobcu nápadne nevýhodné podmienky a to vo výške kúpnej ceny. Žalobca bol donútený predať nehnuteľnosti za cenu podstatne nižšiu, než je cena, za ktorú by ju inak mohol predať v čase a mieste urobenia právneho úkonu. Žalovaný 1 vedel o nepriaznivej finančnej situácii žalobcu čo náležite využil. Poukázal na znenie ust. § 38 ods. 2 OZ s tým, že duševná porucha, samovražedné pokusy a úzkostné stavy žalobcu napíňajú tento hmotnoprávny dôvod absolútnej neplatnosti právneho úkonu. Žalobca bol práceneschopný aj v čase uzavretia kúpnej zmluvy a pred podpisom kúpnej zmluvy bol niekoľkokrát v ťažkom stave hospitalizovaný v Psychiatrickej nemocnici v Pezinku, kde bol liečený ako psychiatrický pacient. Cena za nehnuteľnosti vo výške 200.000 € nezohľadňuje stav nehnuteľnosti, nakoľko neboli v dezolátnom stave ako namietajú žalovaní. V skutočnosti hodnota nehnuteľností predstavuje 600.000 €. Mal za to, že všetci traja žalovaní sú v predmetnom konaní pasívne legitimovaní, nakoľko v konaní o určenie či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je, má ten, kto je účastný na právnom vzťahu alebo práve, o ktoré v konaní ide.

10. Z pripojeného spis OS Skalica sp. zn. 4T/23/2014 mal súd preukázané, že v trestnej veci proti obvinenému I. X.B., trestne stíhaného pre pokračujúci zločin nedovoleného ozbrojovania podľa § 294 ods. 1, 2 Tr. zákona a iné bolo na Okresnej prokuratúre v Skalici dňa 28.02.2014 začaté konanie o dohode o vine a treste, na ktorom bol obvinený I. X. osobne prítomný, kedy sa osobne, okrem iného vyjadril, že k spáchaní skutkov, za ktoré je trestne stíhaný sa priznal dobrovoľne, cíti sa byť vinný, svoju vinu priznal a konanie oľutoval. Zároveň sa vyjadril, že s návrhom prokurátora ohľadom druhu a výmery trestu súhlasí a trest prijíma. Obvinený I. X. zápisnicu spísanú na OP Skalica osobne podpísal. Následne dňa 23.4.2014 sa na Okresnom súde Skalica konalo verejné zasadnutie, ktorého predmetom bolo

rozhodnutie o návrhu na schválenie dohody o vine a treste. Obvinený I. X. bol na verejnom zasadnutí, na ktorom súd rozsudkom schválil dohodu o vine a treste, osobne prítomný.

11. Zo Znaleckého posudku MUDr. Ivan André, PhD. 85/2013 a MUDr. Ľubomíra Izáková 82/2013 zo dňa 25.11.2013, ktorý je súčasťou vyšetrovacieho spisu ČVS:ORP-282/OVK-SI-2013, pripojeného vo veci OS Skalica sp. zn. 4T/23/2014 súd zistil nasledovné: V znaleckom posudku bolo potrebné posúdiť a zodpovedať či obvinený I. X. v čase spáchania trestných činov ( obdobia rokov 1992 - 2.9.2013) trpel duševnou poruchou a ak áno akou, resp. či tou netrpí v súčasnej dobe. Podľa záverov znalcov obvinený ( v danom konaní žalobca ) trpí zmiešanou poruchou osobnosti, ktorá ho disponuje k abnormálnym skratovým ( neuváženým) reakciám. Zmiešaná porucha osobnosti je trvalou charakteristikou osobnosti obvineného, teda je prítomná aj v súčasnosti. Uvedená porucha nepodstatne (forenzne nevýznamne) znížila jeho ovládacie schopnosti, nemala vplyv na jeho rozpoznávacie schopnosti. Obvinený v čase spáchania trestných činov mohol a vedel rozpoznať nebezpečenstvo svojho konania, v čase činu vedel a mohol svoje konanie ovládať v čiastočne zníženej miere. Obvinený je v súčasnosti plne schopný chápať zmysle trestného konania.

12. Žalobca k žalobe pripojil správy Fakultnej nemocnice s poliklinikou Skalica, a.s., chirurgickej ambulancie zo dňa 1.9.2013, ORL ambulancie 09/13, neurologickej ambulancie z 01.09.2013, internej ambulancie z 01.09.2013, neurologickej ambulancie z 14.09.2013. Zo správy Fakultnej nemocnice s poliklinikou Skalica, a.s., chirurgická ambulancia z 1.9.2013 mal súd preukázané, že žalobca bol privedený políciou kedy mal spôsobené povrchové poranenia nosa, viaceré povrchové poranenia hlavy. Zo správy Fakultnej nemocnice s poliklinikou Skalica, a.s. zo dňa 2.9.2013 mal súd preukázané, že žalobca bol vyšetrený pre úder do hlavy. Zo správy Fakultnej nemocnice s poliklinikou Skalica, a.s., neurologická ambulancia zo dňa 1.9.2013 súd zistil, že žalobca bol vyšetrený pre povrchové poranenie vlasatej kože hlavy, ďalej bolo konštatovaná porucha psychiky a správania zapríčinená užitím alkoholu, akútna intoxikácia, udretý do hlavy, od úrazu epistaxa, na okolnosti deja si pamätá. Zo správy Fakultnej nemocnice s poliklinikou Skalica, a.s., interná ambulancia súd zistil, že žalobca bol privezený v ebriete, vraj udretý do hlavy, na otázky neodpovedá, stále komunikuje, preberá rodinné problémy. Zo správy Fakultnej nemocnice Skalica, a.s., neur. ambulancia zo dňa 14.9.2013 súd zistil, že u žalobcu bola zaznamenaná porucha psychiky a správania zapríčinená užitím alkoholu: akútna intoxikácia.

13. Z Prepúšťacej správy z hospitalizácie žalobcu od 15.09.2013 do 11.10.2013 Psychiatrickej nemocnice v Pezinku mal súd preukázané, že žalobca mal diagnostikovaný záver F99 bližšie nešpecifikovaná duševná porucha. Pacient nastavený na liečbu tiapridom a alprazolamom. Stav na liečbe stabilizovaný, bez prejavov porúch správania. Pacient na 26. deň prepustený do ambulantnej starostlivosti.

14. Z prepúšťacej správy z hospitalizácie žalobcu od 13.10.2013 do 29.10.2013 Psychiatrickej nemocnice v Pezinku mal súd preukázané, že žalobca mal diagnostikovaný záver F 43.2. Adaptačná porucha, F 44.0 Disociatívna amnézia v anamnéze, F 61 zmiešaná a iná porucha osobnosti - cluster B podľa DSM-IV- narcistické a histriónske rysy. Vzhľadom na možnosť poskytovať len neodkladnú starostlivosť, pacient prepustený v stabilizovanom stave na 17. deň do ambulantnej starostlivosti.

15. Zo správy Fakultnej nemocnice s poliklinikou Skalica, a.s., urgentný príjem, zo dňa 29.11.2014 súd zistil, že žalobca bol privezený RLP, od včera večera zjedol postupne cca 30 tbl. Xanaxu, Neurool, použila aj nejaký alkohol. Diagnostický záver: Intoxikácia liekmi v suicidálnom pokuse, psychiatrické dg. fóbia, endog. depresia - sledovaný u MUDr. Radovej, nikotinizmus, coxarthrosis bilat. II. st..

16. Zo správy Fakultnej nemocnice s poliklinikou Skalica, a.s., neurologická ambulancia, zo dňa 29.11.2014 mal súd zo záveru preukázané, že u žalobcu v neurologickom náleze dominuje ťažký decomp. depresívny sy, hypobúlia, nález bez lateralizácie, meningizmu.

17. Z Lekárskej správy Soc. poisťovne pob. Senica zo dňa 6.10.2015 mal súd preukázané, že u žalobcu bola posudzovaná invalidita na jeho žiadosť o invalidný dôchodok. Posudkový lekár zo zdravotnej dokumentácie žalobcu, jeho vyjadrení a vlastného vyšetrenia konštatoval, že žalobca je uznaný invalidným, pričom rozhodujúcim zdravotným postihnutím odôvodňujúcim invaliditu je zdravotné postihnutie zaradené do Kapitoly V \_ Duševné choroby a poruchy správania, pod Položkou 3. - poruchy

nálad, písm. b)- ťažké formy. Výsledná miera poklesu schopnosti vykonávať zárobkovú činnosť je 60%. Posudkový lekár určil dátum vzniku invalidity na 22.12.2014.

18. Žalobca vo svojej výpovedi pred súdom, na pojednávaní konanom dňa 13.06.2017 uviedol, že v čase keď uzatváral kúpnu zmluvu so žalovaným 1 nebol duševne prítomný. Doteraz sa lieči u psychológa MUDr. Radovej, užíva lieky. V 12/2015 mal neúspešný pokus o samovraždu. Bol hospitalizovaný v Psychiatrickej nemocnici v Pezinku. Nehnuteľnosti, ktoré predal po prepustení z nemocnice by za normálnych okolností nepredal za tak nízku cenu, pretože pred 10 rokmi ich kúpil za 8 mil. Sk. Do predmetných nehnuteľností boli následne vložené ďalšie investície. Predmetné nehnuteľnosti prenajímal, mesačne mal zisk na nájomnom 3.500 €. Takýto obchod by urobil len pomätený človek, alebo analfabet, ktorým on v tom čase bol. Na otázku sudkyne, aký je súčasný psychický stav žalobcu, či vie samostatne konať a vystupovať pred súdom, žalobca uviedol, že má IQ 135, má racionálne myslenie, uvedomuje si čo rozpráva, ale nevie posúdiť či si to uvedomuje úplne alebo len čiastočne.

19. Konateľ žalovaných v 1. a 2. rade Marcel Baumann uviedol, že predaj predmetných nehnuteľností inzerovala realitná kancelária, avšak o tom, že žalobca predáva nehnuteľnosti vedel aj od známych asi pol roka pred podpisom kúpnej zmluvy. Oslovil preto žalobcu, že má o kúpu záujem. Žalobca sa mu ozval asi o tri mesiace, keď bol na dovolenke, s tým, že chce aby mu zaplatil kúpnu cenu do 3 dní s čím, on nesúhlasil. Následne žalobca súhlasil so zaplatením kúpnej ceny na splátky. Návrh zmluvy vypracoval žalobca, tento bol pre žalovaného nevýhodný, nakoľko by sa stal vlastníkom nehnuteľností až po zaplatení kúpnej ceny. Následne mu pani Cudžišová, majiteľka RK, preposlala nový návrh kúpnej zmluvy, kde už boli jeho pripomienky zapracované. Dohodli si termín podpisu zmluvy, žalobca následne zmluvy podpísal na matrike v Skalici.

20. Svedok Ing. I. H. uviedol, že žalobca mu o svojom zámere predať predmetné nehnuteľnosti povedal už niekedy v lete 2013. Tieto mu ponúkol na predaj za 200.000 €. Neskôr sa dozvedel, že urobil rovnakú ponuku aj I. H. . Ten ho oslovil, či by s ním do toho nešiel, pretože sám nemal toľko finančných prostriedkov. Založili preto spol. Hohes Tatras, ktorá mala následne tieto nehnuteľnosti odkúpiť. Bol osobne prítomný v čase keď pán H. išiel podpisovať zmluvy na matriku, zmluvy mu odovzdával žalobca. Nesporoval, že by žalobca javil známky nespôsobilosti.

21. Zo správy psychiatra MUDr. Silvie Radó mal súd preukázané, že žalobca bol liečený v ich ambulancii od 11/2013 do 10/2015 s diagnózou zmiešaná porucha osobnosti, predĺžená úzkostne depresívna reakcia. Aktuálny zdravotný stav žalobcu jej nie je známy.

22. Zo Znaleckého posudku 02/2018 vo veci obv. I. X., ČVS:ORP-59/VYS-SI-2017, zo dňa 12.01.2018 mal súd preukázané, že obvinený ( v danom konaní žalobca) nemá kognitívne funkcie závažnejšie narušené, je teda schopný zapamätať si a vnímať javy vo všeobecnosti, ako aj vo vzťahu medzi nimi. Obvinený netrpí na duševnú poruchu v úzkom slova zmysle. Je u neho badateľná tendencia ku somatizácii, teda ku prenosu jeho psychického prežívania do telesnej oblasti. Badateľné je ochudobnenie jeho osobnosti vo vyššej emočnej oblasti, v oblasti sociálnych citov. Niektoré informácie môže vyšetrovateľ skresľovať, či dopĺňať, má k tomu osobnostné predpoklady. Aktuálny zdravotno - psychologický stav obvineného nie je priaznivý, charakterizovaný je pasívnym, porazeneckým postojom, bez snahy o primeranú aktivizáciu a riešenie svojich problémov. Uvedená porucha nemala/nemá podstatnejší vplyv na rozpoznávaciu a ovládaciu schopnosť obvineného. Obvinený je v súčasnej dobe schopný chápať zmysel trestného konania.

23. Podľa § 60 Civilného sporového poriadku stranami sú žalobca a žalovaný.

24. Podľa § 61 Civilného sporového poriadku procesnú subjektivitu má ten, kto má spôsobilosť na práva a povinnosti; inak len ten, komu ju zákon priznáva.

25. Podľa § 62 Civilného sporového poriadku ak strana nemá procesnú subjektivitu, súd konanie zastaví.

26. Rozhodujúcim subjektom, bez ktorého iniciatívy sa sporové konanie nemôže začať je žalobca. Žalobca je ten subjekt páva, ktorý svojou žalobou tvrdí, že jeho subjektívne právo bolo porušené alebo ohrozené. Strana sporu je subjekt procesu, ktorý však musí mať procesnú subjektivitu, tzv. procesnú

podmienku, ktorá musí počas konanie existovať, aby súd mohol vo veci konať a rozhodnúť. Procesná subjektivita predstavuje procesnú podmienku sporovej strany, na ktorú musí súd prihliadať z úradnej povinnosti počas celého konania. Ide o takú procesnú podmienku, ktorej neexistencia tvorí spravidla neodstrániteľnú vadu konania, ktorej následkom je obligatórne zastavenie konania.

27. Počas konania vznikli pochybnosti o procesnej subjektivite žalobcu, keď žalobca na pojednávaní konanom dňa 13.06.2017 uviedol, že nevie posúdiť do akej miery si uvedomuje obsah svojich prednesov a to vzhľadom na svoj zdravotný stav. Vznikla teda pochybnosť o procesnej subjektivite žalobcu. Súd si následne vyžiadal správu od psychiatra MUDr. Silvie Radó, ktorú žalobca navštevuje, ohľadom spôsobilosti žalobcu samostatne konať pred súdom. MUDr. Radó na výzvu súdu uviedla, že nemá vedomosť o aktuálnom zdravotnom stave žalobcu, pretože bol na ich ambulancii liečený v období od 11/2013 do 10/2015. Súd následne vyzval právneho zástupcu žalobcu o doloženie potvrdenia lekára či je žalobca po zdravotnej stránke spôsobilý samostatne konať pred súdom. Na opakované výzvy súdu právny zástupca žalobcu uviedol, že o spôsobilosti konať pred súdom sa musí rozhodnúť na podklade znaleckého dokazovania, na nariadenie ktorého žalobca nedal podnet, nevyplýva im zo zákonného znenia povinnosť predložiť správu, ktorá však ani nepostačuje na dostatočné posúdenie spôsobilosti žalobcu samostatne konať pred súdom. Žalobca nedisponuje správu lekára o tom, či je žalobca po zdravotnej stránke spôsobilý samostatne konať pred súdom.

28. V trestnej veci žalobcu vedenej pod sp. zn. ČVS:ORP-59/VYS-SI-2017 bol na vyšetrenie duševného stavu obvineného pribratý znalec z odboru zdravotníctvo a farmácia, odvetvie Psychiatra, sexuológia MUDr. Ivan André, PhD., ktorý dňa 12.01.2018 vypracoval znalecký posudok 02/2018, z ktorého záverov vychádzal súd aj v danom konaní a to v otázke posúdenia procesnej subjektivity žalobcu. V závere znaleckého posudku bolo konštatované, že žalobca je v súčasnej dobe schopný chápať zmysel trestného konania, nemá kognitívne funkcie závažnejšie narušené, je teda schopný zapamätať si a vnímať javy vo všeobecnosti, ako aj vo vzťahu medzi nimi. Jeho duševná porucha nemá/nemala podstatnejší vplyv na rozpoznávacíe a ovládacie schopnosti. Na základe záverov znalca mal súd za to, že ak je obvinený schopný chápať zmysel trestného konania, ktoré sa proti nemu v súčasnosti vedie, je schopný chápať zmysel aj predmetného sporového konania, keď jeho porucha nemá podstatnejší vplyv na jeho rozpoznávacíe a ovládacie schopnosti. Súd preto považoval žalobcu za procesne spôsobilú stranu sporu a pokračoval ďalej v konaní.

29. Podľa § 470 ods. 1 Civilného sporového poriadku ak nie je ustanovené inak, platí tento zákon aj na konania začaté pred dňom nadobudnutia jeho účinnosti.

30. Podľa § 137 Civilného sporového poriadku

31. Žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o

a) splnení povinnosti,

b) nároku na usporiadanie práv a povinností strán, ak určitý spôsob usporiadania vzťahu medzi stranami vyplýva z osobitného predpisu,

c) určení, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem; naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať, ak vyplýva z osobitného predpisu, alebo

d) určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu.

32. Vzhľadom na určovací charakter žaloby je potrebné preukázať existenciu naliehavého právneho záujmu na podanej žalobe. Podľa ustálenej judikatúry súdov naliehavý právny záujem na určovacej žalobe je daný najmä vtedy, ak by bez tohto určenia bolo ohrozené právo žalobcu, alebo ak by sa bez tohto určenia jeho právne postavenie stalo neistým. Žalobca sa určovacej žaloby domáhal z dôvodu, že ako vlastník nehnuteľností je v evidencii nehnuteľností zapísaný žalovaný v 3. rade, pričom titul nadobudnutia jeho vlastníckeho práva je neplatný. Podľa judikovaného stanoviska NS SR sp. zn. 1Cdo 56/2003, ak je odporca zapísaný v katastri nehnuteľností ako vlastník spornej nehnuteľnosti, navrhovateľ má naliehavý právny záujem na určení svojho vlastníckeho práva, lebo len také súdne rozhodnutie môže byť aj podkladom pre vykonanie zmeny zápisu v katastri nehnuteľností. Súd má za to, že žalobca v danom konaní preukázal svoj naliehavý právny záujem na danom určení a to voči žalovanému v 3. rade, ktorý je v evidencii nehnuteľností zapísaný ako vlastník sporných nehnuteľností.

33. Žalobca sa domáha určenia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam evidovaným v súčasnosti ( ale aj v čase podania žaloby ) na liste vlastníctva č. XXXXX Okresným úradom Skalica, pre okres Skalica,

obec Skalica, k.ú. Skalica, a to parcela reg. „C“ s parc. č. XXXX- zastavané plochy a nádvoría, o výmere 2010 m<sup>2</sup> a stavba - výrobná hala pekárenskú so súp. č. XXX postavená na pozemku parc. reg. „C“ č. XXXX, ktorých vlastníkom je žalovaný v 3. rade. Svedčí o tom zápis vlastníckeho práva v katastri nehnuteľností v prospech tohto vlastníka. Vlastníctvo podľa katastra nehnuteľností nesvedčí subjektom, ktorých žalobca v žalobe označil ako žalovaných v 1. a 2. rade.

34. Vecná legitímácia je stav plynúci z hmotného práva. Vecne legitímovanou je tá strana sporu, ktorá je subjektom hmotnoprávneho vzťahu alebo subjektom hmotnoprávnej povinnosti, o ktorých sa v konaní jedná. Súd pri skúmaní vecnej legitímácie ako na strane žalobcu (aktívna legitímácia) tak na strane žalovaných (pasívna legitímácia) dospel k záveru, že žaloba nie je dôvodná voči žalovaným v 1. a 2. rade, a to pre nedostatok pasívnej vecnej legitímácie. V konaní o určenie vlastníckeho práva je pasívne legitímovaná osoba, ktorá je vedená v príslušnom katastri za vlastníka. S tým priamo súvisí aj naliehavý právny záujem na určení vlastníckeho práva. Vecne pasívne legitímovaným subjektom v konaní, ktorého predmetom je určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti je iba ten, kto je ako vlastník zapísaný v katastri nehnuteľností. Iba vo vzťahu k tomuto subjektu môže rozhodnutie súdu o žalobe žalobcu o určenie vlastníckeho práva byť spôsobilým podkladom pre vykonanie zmeny zápisu v katastri nehnuteľností. Nedostatok vecnej legitímácie, ako stav vyplývajúci z hmotného práva, je dôvodom na zamietnutie žaloby. So zreteľom na uvedené súd žalobu smerovanú voči žalovaným v 1. a 2. rade z dôvodu nedostatku pasívnej vecnej legitímácie zamietol.

35. Podľa Čl.8 Civilného sporového poriadku strany sporu sú povinné označiť skutkové tvrdenia dôležité pre rozhodnutie vo veci a podprieť svoje tvrdenia dôkazmi, a to v súlade s princípom hospodárnosti a podľa pokynov súdu.

36. Podľa § 133 Občianskeho zákonníka účinného v čase uzavretia kúpnej zmluvy

(1) Ak sa hnutelná vec prevádza na základe zmluvy, nadobúda sa vlastníctvo prevzatím veci, ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak.

(2) Ak sa prevádza nehnuteľná vec na základe zmluvy, nadobúda sa vlastníctvo vkladom do katastra nehnuteľností podľa osobitných predpisov, ak osobitný zákon neustanovuje inak.

37. Podľa § 34 Občianskeho zákonníka právny úkon je prejav vôle smerujúci najmä k vzniku, zmene alebo zániku tých práv alebo povinností, ktoré právne predpisy s takýmto prejavom spájajú.

38. Podľa § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný.

39. Podľa § 38 Občianskeho zákonníka

(1) Neplatný je právny úkon, pokiaľ ten, kto ho urobil, nemá spôsobilosť na právne úkony.

(2) Takisto je neplatný právny úkon osoby konajúcej v duševnej poruche, ktorá ju robí na tento právny úkon neschopnou.

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

41. Žalobca odvodzuje svoje vlastnícke právo k predmetným nehnuteľnostiam z toho, že kúpna zmluva zo dňa 24.1.2014, ktorou nehnuteľnosti scudzil, je absolútne neplatným právnym úkonom. Uviedol, že kúpnu zmluvu uzavrel v tiesni, k podpisu kúpnej zmluvy bol donútený svojou ťažkou životnou a finančnou situáciou, potreboval vyplatiť finančné záväzky a mal aj značné problémy v osobnom živote, o čom žalovaný v 1. rade vedel a toto zneužil. Žalobca pri tomto dôvode neplatnosti kúpnej zmluvy odkazuje na ustanovenie § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka (Právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný). Súd má za to, že žalobca v konaní nepreukázal žiadnu takú skutkovú okolnosť, ktorá by mala spôsobiť vadu vôle, t.j. nedostatok slobody, vážnosti, určitosti a zrozumiteľnosti právneho úkonu. Právny úkon je urobený slobodne, ak k prejavu vôle nebol účastník prinútený určitými skutočnosťami, bez ktorých by k takémuto úkonu nedošlo. Slobodu vôle konajúceho vylučuje predovšetkým násilie (tzv. fyzické donútenie), ktoré spočíva v takom nátlaku na vôľu konajúceho, aby sa jeho vôľa akokoľvek uplatnila, a teda namiesto jeho vôle sa dosadzuje vôľa donucujúceho. Slobodu vôle vylučuje taktiež bezprávny vyhrážka (t.j. psychické donútenie), kedy ide o bezprávne pôsobenie na vôľu konajúceho, ktoré v ňom vzbudzuje dôvodný strach z ujmy, ktorou sa

hrozí tak, že sa jeho vôľa, prejavená v právnom úkone, vytvára pod vplyvom tohto strachu. Z výpovede žalovaného v 1. rade ( konateľa spoločnosti BAUMANN, s.r.o.) mal súd preukázané, že žalobca sám, zo svojej vôle, oslovil žalovaného za účelom možnej kúpy predmetných nehnuteľností a následne aj predávajúci pripravil návrh kúpnej zmluvy. Žalobca toto tvrdenie v konaní nevyvrátil. Nemožno preto hovoriť o nedostatku vôle žalobcu pri uzavieraní kúpnej zmluvy. V konaní rovnako žalobca nepreukázal ani ďalšiu skutočnosť, ktorá by spôsobovala neplatnosť právneho úkonu, a to, že právny úkon nebol urobený vážne. O neplatnosti zmluvy pre nedostatok vážnosti vôle strán spočívajúcej v simulácii možno hovoriť len v prípade, že vôľu uzavrieť zmluvu nemá ani jedna zmluvná strana. Pokiaľ jedna strana má záujem uzavrieť zmluvu a byť jej obsahom viazaná, zatiaľ čo druhá strana koná len „naoko“, bez toho aby to druhej strane muselo byť zrejmé, ide u tejto osoby len o mentálnu rezerváciu, ktorá však nemôže mať vplyv na platnosť právneho úkonu. V danom prípade bolo preukázané, že žalovaný prejavil skutočný záujem o kúpu predmetných nehnuteľností a chcel zmluvu uzavrieť. Z konania žalobcu, ktorý ponúkol žalovanému nehnuteľnosti na predaj, pripravil návrh kúpnej zmluvy, zmluvu osobne podpísal, svoj podpis overil, podal návrh na vklad vlastníckeho práva v prospech žalovaného v 1. rade rovnako nemožno usudzovať, že svoju vôľu uzavrieť kúpnu zmluvu len predstieral. Súd má za to, že právny úkon, uzavretie kúpnej zmluvy, je taktiež dostatočne určitý a zrozumiteľný, keď právny úkon bol zrozumiteľne pomenovaný, išlo o kúpnu zmluvu, zmluvné strany boli v zmluve dostatočne určené a rovnako aj predmet právneho úkonu. Na základe uvedených skutočností súd dospel k záveru, že právny úkon, uzavretie kúpnej zmluvy zo dňa 24.01.2014 spĺňa náležitosti právneho úkonu v zmysle ustanovenia § 37 ods. 1 OZ.

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

43. Pokiaľ žalobca v konaní tvrdil, že uzavrel zmluvu v tiesni, uzavretie zmluvy v tiesni samo o sebe nespôsobuje jej neplatnosť. Skutočnosti udávané žalobcom ( finančná situácia žalobcu, nemožnosť splácať úver) predstavujú tieseň ( hospodárske, sociálne alebo obdobné pomery osoby, v ktorých sa ocitla z objektívnych príčin a ktoré na ňu pôsobia tak, že prejaví vôľu uzavrieť zmluvu aj v prípade, keď by ju inak neuzavrela), s ktorou však Občiansky zákonník spája iný následok, a to možnosť odstúpiť od zmluvy podľa § 49 OZ, a to za predpokladu, že je splnená aj ďalšia podmienka, a to, že zmluva bola uzavretá za nápadne nevýhodných podmienok, čo by žalobca musel relevantným spôsobom preukázať. Právny úkon, ktorý bol urobený v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zakladá právo účastníka, ktorý konal v tiesni, od zmluvy odstúpiť. Odstúpenie od zmluvy má za následok zrušenie zmluvy so spätnou účinnosťou k momentu jej vzniku. V danom prípade žalobcu tento inštitút zrušenia zmluvy nevyužil.

44. Ďalším tvrdeným dôvodom absolútnej neplatnosti kúpnej zmluvy mala byť skutočnosť, že žalobca pri uzavieraní kúpnej zmluvy konal v duševnej poruche. Žalobca svoje tvrdenie podoprel znaleckým posudkom zo dňa 25.11.2013 č. 85/2013 vypracovaným znalcami MUDr. Ivanom André a MUDr. Ľubomírou Izákovou, lekáorskými správami. Poukázal na skutočnosť, že žalobca vzhľadom na jeho duševnú poruchu, samovražedné pokusy a úzkostné stavy bol práceneschopný, okrem iného aj v čase od 13.10.2013-09.05.2014, teda aj v čase uzavretia kúpnej zmluvy a niekoľkokrát bol hospitalizovaný v Psychiatrickej nemocnici v Pezinku.

45. Zo záverov znaleckého posudku v trestnom spise OS Skalica sp. zn. 4T 23/2014 vypracovanom znalcami MUDr. Ivan André, PhD. 85/2013, MUDr. Ľubomírou Izákovou, PhD. 82/2013 súd zistil, že žalobca trpí na zmiešanú poruchu osobnosti, ktorá ho disponuje k abnormálnym skratovým ( neuváženým) reakciám. Uvedená porucha nepodstatne ( forenzne nevýznamne) znížila jeho ovládacie schopnosti, nemala však vplyv na jeho rozpoznávacie schopnosti. V čase spáchania trestných činov mohol a vedel rozpoznať nebezpečenstvo svojho konania pre spoločnosť, vedel ( mohol ) svoje konanie ovládať v čiastočne zníženej miere. Znalecký posudok konštatoval, že žalobca trpí na zmiešanú poruchu osobnosti, ktorá ho disponuje k abnormálnym skratovým reakciám, avšak nemala vplyv na jeho rozpoznávacie schopnosti. Treba však pripomenúť, že znaleckým posudkom vypracovaným v trestnom konaní bol skúmaný zdravotný stav žalobcu v čase spáchania trestných činov, t.j. od roku 1992 do 2.9.2013, pričom kúpna zmluva bola uzavretá 24.1.2014, teda nie je zrejmé, aký bol duševný stav žalobcu pri uzatváraní kúpnej zmluvy. V konaní však bolo preukázané, že žalobca v trestnej veci, v ktorej bol obvinený, riadne spolupracoval. Dňa 28.2.2014, teda len o štyri dni po podpise zmluvy, sa žalobca osobne zúčastnil konania o dohode o vine a treste na Okresnej prokuratúre v Skalici, kde sa vyjadril, že súhlasí s návrhom prokurátora ohľadom druhu a výmery trestu a trest prijal, zápisnicu osobne

podpísal. Následne sa dňa 23.4.2014 osobne zúčastnil verejného zasadnutia konaného na Okresnom súde Skalica, ktorého predmetom bolo rozhodnutie o návrhu na schválenie dohody o vine a treste obvineného. Rozsudok OS Skalica sp. zn. 4T/23/2014 zo dňa 23.4.2014, ktorým súd schválil dohodu o vine a treste uzavretú medzi Okresnou prokuratúrou Skalica a obvineným ( žalobcom) nadobudol právoplatnosť dňa 23.04.2014. Spôsobilosť žalobcu byť riadnym účastníkom trestného konania nikto nespochybnil.

46. Z prepúšťacej správy z Psychiatrickej nemocnice Philippa Pinela v Pezinku mal súd preukázané, že žalobca bol hospitalizovaný od 15.09.2013 do 11.10.2013, s diagnózou F99 bližšie nešpecifikovaná duševná porucha. Žalobca bol nastavený na liečbu tiapridom a alprazolamom. Stav na liečbe stabilizovaný, bez prejavov porúch správania, prepustený do ambulantnej starostlivosti. Opätovne bol žalobca hospitalizovaný od 13.10.2013 do 29.10.2013 nakoľko po prepustení pretrvávali úzkostné ataky, opätovne odoslaný do ich nemocnice na vlastnú žiadosť. Pri vyšetrení dominovala úzkostná nálada, v myslení dominujú témy straty rodiny/partnerky. V liečbe trazodon, valproát, v úvode chlorprothixen. Na tejto liečbe dochádza k ústupu úzkosti. Vzhľadom na možnosť poskytovať len neodkladnú zdravotnú starostlivosť, prepustený v stabilizovanom stave na 17. deň do ambulantnej starostlivosti. Z prepúšťacích správ Psych. nemocnice v Pezinku mal súd preukázané, že žalobca bol hospitalizovaný s menšou prestávkou od 15.09.2013 do 29.10.2013, avšak vždy bol prepustený so záverom stav na liečbe stabilizovaný, bez prejavov porúch správania. U žalobcu bol diagnostikovaný záver F99 bližšie nešpecifikovaná duševná porucha, avšak táto skutočnosť nedáva súdu jednoznačný záver o tom, že žalobca trpel duševnou poruchou, ktorá ho robila na daný právny úkon, t.j. na uzavretie kúpnej zmluvy neschopnou. Jedná sa o vysoko odbornú otázku, ktorú posudzuje znalec z odboru zdravotníctvo, odvetvie psychiatrie. Z lekárskeho správ Fakultnej nemocnice Skalica, a.s. z roku 2013, ktoré žalobca pripojil k žalobe, rovnako nebolo možné konštatovať, že žalobca trpí duševnou poruchou, ktorá ho robí na daný právny úkon ( uzavretie kúpnej zmluvy) neschopnou, nakoľko v nich bolo len konštatované, že žalobca utrpel poranenia hlavy, porucha psychiky a správania zapríčinená užitím alkoholu, akútna intoxikácia. Z Lekárskej správy Soc. poisťovne pob. Senica zo dňa 6.10.2015 a Odborného posudku o invalidite žalobcu mal súd preukázané, že žalobca bol uznaný invalidným, s konštatovanou chorobou Reakcia na ťažký stres a adaptačné poruchy F43, Depresívne epizódy F32, Poruchy psychiky a správania zapríčinené užitím sedatív a hypnotík F13, pričom začiatok invalidity bol určený ku dňu 22.12.2014. Ani táto lekárska správa, ktorá síce konštatovala duševné choroby u žalobcu, avšak začiatok invalidity bol určený až ku dňu 22.12.2014, pričom kúpnu zmluvu žalobca uzatvoril dňa 24.1.2014, nebola jednoznačným dôkazom preukazujúcim duševnú chorobu žalobcu, ktorá ho robila pre uzavretie kúpnej zmluvy neschopným. Žalobca tak neunesol dôkazné bremeno svojich tvrdení o duševnej poruche, pre ktorú nebol spôsobilý uzavrieť kúpnu zmluvu.

47. Žalobca opieral dôvod neplatnosti kúpnej zmluvy taktiež o ustanovenie § 39 OZ podľa ktorého neplatný je právny úkon, ktorý svojim obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom. Podľa žalobcu reálna trhovacia hodnota prevádzanej nehnuteľnosti je 600.000 € a žalovaný uhradil žalobcovi sumu vo výške 200.000 €, čo je podstatný nepomer medzi plnením a protiplnením. Uvedené konanie žalovaného v 1. rade je v rozpore s dobrými mravmi, a preto je v zmysle § 39 OZ absolútne neplatné. Na začiatku je potrebné pripomenúť, že strany sporu sú povinné označiť skutkové tvrdenia dôležité pre rozhodnutie vo veci a podprieť svoje tvrdenia dôkazmi ( č.l. 8 C.s.p.). Žalobca v konaní neprodukoval dôkaz svedčiaci jeho tvrdeniu, že hodnota nehnuteľnosti je 600.000 €, ani nenavrhol vykonať dôkaz na zistenie ceny nehnuteľnosti, i keď ho súd na predloženie dôkazov viackrát vyzýval. Dôkazným prostriedkom o všeobecnej cene nehnuteľností by mohol byť iba znalecký posudok, ktorý však žalobca v konaní nepredložil.

48. Podľa § 589 Občianskeho zákonníka cenu treba dojednať v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, inak je zmluva neplatná podľa § 40a.

49. Podľa vyššie uvedeného zákonného ustanovenia sú účastníci kúpnej zmluvy povinní dohodnúť kúpnu cenu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, ktorým je najmä zákon č. 18/1996 Z.z. o cenách a vyhláška č. 87/1996 Z.z.. Všeobecne záväzné predpisy iba v malej miere obmedzujú zmluvnú voľnosť v občianskoprávných vzťahoch. Zákon č. 18/1996 Z.z. o cenách v zásade nereguluje výšku kúpnej ceny v súkromnoprávných vzťahoch pri prevode nehnuteľnosti. Dohodu o kúpnej cene ponecháva zákon na zmluvné strany, významné postavenie má zásada zmluvnej voľnosti. Podľa ustálenej judikatúry neprimerané protiplnenie bez ďalšieho nemožno považovať za rozporné s dobrými

mravmi, k vyhláseniu rozpornosti s dobrými mravmi musia v zmluvnom procese pristúpiť ešte ďalšie vady ( rozsudok NS ČR sp. zn. 30 Cdo 1776/2007, rozsudok NS ČR sp. zn. 30 Cdo 21/2012). V danom prípade by tak mohlo ísť práve o zneužitie tiesne žalobcu, alebo jeho duševnej poruchy ( pokiaľ by bola preukázaná). V prípade nerešpektovania cenového predpisu nebude neplatnosťou postihnutá celá kúpna zmluva, ale len zmluvné ustanovenie o kúpnej cene, ktorej relatívnej neplatnosti sa však musí dotknúť účastník zmluvného vzťahu dovolať.. Ak sa ten, kto je takýmto úkonom dotknutý, dovoľá relatívnej neplatnosti právneho úkonu, cena predmetu kúpnej zmluvy sa určí podľa cenového predpisu.

50. Podľa § 207 C.s.p.

(1) Ak rozhodnutie závisí od posúdenia skutočností, na ktoré treba vedecké poznatky, a pre zložitosť posudzovaných otázok nepostačuje postup podľa § 206, súd na návrh nariadi znalecké dokazovanie a ustanoví znalca. Ak súd ustanovil viacerých znalcov, môžu vypracovať spoločný posudok.

(2) V písomnom znaleckom posudku znalec odpovie na položené otázky; nevyjadruje sa k právnemu posúdeniu veci.

(3) Návrh na nariadenie znaleckého dokazovania znaleckým ústavom je prípustný len v obzvlášť závažných prípadoch vyžadujúcich si osobitné vedecké posúdenie, alebo ak závery znalcov sú v zrejmom rozpore.

51. Podľa § 153 C.s.p.

(1) Strany sú povinné uplatniť prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany včas. Prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany nie sú uplatnené včas, ak ich strana mohla predložiť už skôr, ak by konala starostlivo so zreteľom na rýchlosť a hospodárnosť konania.

(2) Na prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany, ktoré strana nepredložila včas, nemusí súd prihliadnuť, najmä ak by to vyžadovalo nariadenie ďalšieho pojednávania alebo vykonanie ďalších úkonov súdu.

(3) Ak súd na prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany neprihliadne, uvedie to v odôvodnení rozhodnutia vo veci samej.

52. Sporové konanie sa riadi zásadou koncentrácie konania. Ak procesný úkon, ktorý podlieha koncentrácii konania nie je vykonaný včas, nespôsobuje procesnoprávne účinky a súd na procesný úkon strany neprihliada. Medzi takéto procesné úkony strán sporu patria prostriedky procesného útoku a procesnej obrany. Procesné úkony nesmú viesť k prietahom v konaní ( čl. 5 C.s.p.). Účelom a zmyslom koncentrácie konania je prispieť k rýchlosti konania, pôsobiť na strany sporu, aby procesné úkony vykonávali včas. Súd počas konania viackrát vyzýval strany sporu, prípadne ich zástupcov, aby súdu oznámili aké navrhujú vykonať dôkazy na preukázanie svojich tvrdení. Bolo tomu tak na pojednávaní konanom dňa 2.3.2017, kedy súd uložil právnym zástupcom strán povinnosť v lehote 10 dní navrhnuť dôkazy, na pojednávaní dňa 27.4.2017 súd určil lehotu 14 dní na navrhnutie dôkazov, na pojednávaní konanom dňa 13.06.2017, kedy súd vyzval strany sporu na navrhnutie dôkazov v lehote 14 dní a naposledy na pojednávaní konanom dňa 8.3.2018, kedy súd uplatnil sudcovskú koncentráciu konania a uložil stranám sporu lehotu 30 dní na navrhnutie resp. predloženie dôkazov na preukázanie svojich tvrdení. Právny zástupca žalobcu súdom stanovenú lehotu nedodrжал, keď až svojim podaním doručeným súdu dňa 21.06.2018, teda skoro tri roky po podaní žaloby na súd, navrhol znalecké dokazovanie vo veci skúmania duševného stavu žalobcu vo vzťahu k uzavretej kúpnej zmluve, a to v čase vykonania úkonu a znalecké dokazovanie na určenie hodnoty nehnuteľností v čase podpisu kúpnej zmluvy. Súd na procesný úkon strany sporu neprihliadol a to z dôvodu, že vykonanie znaleckého dokazovania by znamenalo pribratie dvoch znalcov, z odporu zdravotníctvo - odvetvie psychiatra a znalca na oceňovanie nehnuteľností, čím by sa konanie značne predĺžilo a vyžadovalo by to nariadenie ďalšieho pojednávania a taktiež z dôvodu, že procesný úkon nebol uplatnený v lehote, ktorú určil súd ( do 8.4.2018), pričom žalobca pred súdom neuviedol žiadne skutočnosti, pre ktoré nebolo možné navrhnuť prostriedky procesného útoku včas. Znalecké dokazovanie v zmysle § 207 ods. 1 C.s.p. v sporom konaní je možné nariadiť len na návrh. Z uvedeného dôvodu súd uplatnil sankciu predpokladanú v § 153 ods. 2 a 3 C.s.p. a na navrhnuté prostriedky procesného úkonu (vykonanie znaleckého dokazovania) neprihliadol.

53. O trovách konania rozhodol súd podľa § 255 ods. 1 C.s.p. a úspešným žalovaným súd priznal náhradu trov konania voči žalobcovi v plnom rozsahu. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník ( § 262 ods. 2 C.s.p.).

## **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní od doručenia rozsudku na súde, proti ktorého rozhodnutiu smeruje.

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

Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

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

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

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

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

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.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

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 dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.