

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 7Co/24/2025
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4420205349
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 10. 2025
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Lenka Halmešová
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2025:4420205349.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Lenky Halmešovej a členiek senátu JUDr. Eriky Madarászovej a JUDr. Marty Polyákovej, v spore žalobcu: A. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom C., D. XX, proti žalovanej: E. F., nar. XX.XX.XXXX, bytom C., G. X, právne zastúpená: Advokátska kancelária JUDr. Vlasta Suchanová s.r.o., so sídlom Podzámska 32, 940 01 Nové Zámky, IČO: 53 344 294, o zaplatenie 6 100 eur s príslušenstvom, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Nové Zámky č. k. 18C/90/2020 - 311 zo dňa 16. decembra 2024, takto

rozhodol:

Odvolačný súd rozsudok súdu prvej inštancie **p o t v r d z u j e**.

Žalovanej priznáva voči žalobcovi nárok na náhradu trov tohto odvolacieho konania v plnom rozsahu.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa podanou žalobou domáhal, aby súd zaviazal žalovanú zaplatiť žalobcovi sumu 12.200 eur s príslušenstvom a trovy konania. Žalobu odôvodnil tým, že žalobca spolu s A. B. ako predávajúci a žalovaná ako kupujúca uzatvorili dňa 17.2.2020 v písomnej forme kúpnu zmluvu, ktorej predmetom bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území C., obec C., zapísanej na liste vlastníctva č. XXXX evidovanom Okresným úradom Nové Zámky, katastrálny odbor, a to k bytu č. XX spolu so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a na spoločných zariadeniach bytového domu vo veľkosti 7514/240136 k celku. Uviedol, že kúpna cena bola verbálne dohodnutá v sume 78.200,- eur, avšak do písomného vyhotovenia kúpnej zmluvy zo dňa 17.2.2020 bola zakotvená suma vo výške 66.000,- eur, a to aj z dôvodu požiadavky žalobcu, ktorý bol v tom čase v rozvodovom konaní s predávajúcou A. B., a ktorý týmto postupom chcel chrániť svoje nároky pri následnom vyporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva manželov. Rovnaké platilo aj pre okolnosti spojené s uzatvorením Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy dňa 31.10.2019, ktorú síce signoval len žalobca, kde bola dohoda na kúpnej cene vo 76.000,- eur. Na základe požiadavky žalovanej bol vypracovaný a uzatvorený v písomnej forme Dodatok č. 1 predmetnej kúpnej zmluvy, a to dňa 25.2.2020, zmluvným dodatkom bolo zmenené znenie Článku II. ods. 1 kúpnej zmluvy tak, že kúpna cena bola ustálená v sume 78.200,- eur. Zo strany žalovanej bola uhradená len časť kúpnej ceny vo výške zakotvenej v Kúpnej zmluve v znení zo dňa 17.2.2020, teda suma vo výške 66.000,- eur, ale zostávajúca časť vo výške 12.200,- eur uhradená nebola. Katastrálny orgán nedisponoval Dodatkom č. 1 zo dňa 25.2.2020. Úverová banka žalovanej však disponuje znením kúpnej zmluvy so zmluvne zakotvenou kúpnu cenou vo výške 78.200,- eur.

2. Súd prvej inštancie (v poradí prvým rozsudkom) zaviazal žalovanú zaplatiť žalobcovi sumu 6.100 eur do 3 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku. Vo zvyšnej časti žalobu zamietol. Súd žiadnej sporovej strane nárok na náhradu trov konania nepriznal.

3. Proti rozsudku podala odvolanie žalovaná. Krajský súd v Nitre uznesením sp. zn. 7Co/49/2023-257 zo dňa 28.03.2023 rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutom vyhovujúcom výroku, ako aj vo výroku o trovách konania zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie.

4.1 Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie žalobu zamietol. O trovách konania rozhodol tak, že žalovaná má nárok na náhradu trov konania voči žalobcovi v rozsahu 100 %, o výške ktorej rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník. Svoje rozhodnutie po právnej stránke odôvodnil ustanovením § 588, § 589 a § 118 ods. 1,2 Občianskeho zákonníka. V dôvodoch rozhodnutia poukázal zistený skutkový stav, z ktorého vyplynulo, že medzi stranami sporu bola uzavretá zmluva o budúcej zmluve, v ktorej bola dohodnutá kúpna cena 76 000 eur. K sume 78 200 eur dospeli strany vtedy, keď finančná poradkyňa H. B. oznámila stranám, že žalovaná pri takejto kúpnej cene obdrží hypotekárny úver vo výške 62 400 eur. Keďže žalovaná nemala voľné finančné prostriedky a žalobca mal v úmysle ukrátiť svoju bývalú manželku z výplaty časti kúpnej ceny, tak sa dohodli, že bude vypracovaná Kúpna zmluva, kde kúpna cena bude stanovená na sumu 66 000 eur a zároveň jedna verzia Kúpnej zmluvy bude s uvedením kúpnej ceny 78 200 eur.

Žalobca sa už pred podaním žaloby domáhal doplatenia kúpnej ceny, ale nie je zrejmé v akej výške, keď najprv chcel doplatiť 10 000 eur do výšky kúpnej ceny 76 000 eur, potom sumu 8 800 eur, a nakoniec v zmysle Dodatku č. 1 ku Kúpnej zmluve mala žalovaná doplatiť pri podpise sumu 14500 eur k rukám žalobcu. Z SMS správ zasielaných žalobcom žalovanej tiež nebolo možné jednoznačne preukázať, aká mala byť kúpna cena bytu, pretože žalobca raz žiadal od žalovanej sumu 74 000 eur, potom sumu 75 000 eur, sumu 76 000 eur a nakoniec sumu 78 200 eur. Žalovaná popierala, že by predmetný Dodatok č. 1 podpísala a tiež namietala, že by medzi ňou a žalobcom došlo k dohode ohľadne kúpnej ceny vo výške 78 200 eur. Tvrdila, že síce do banky bola predložená Kúpna zmluva, v ktorej bola kúpna cena v takejto výške uvedená, ale to bolo len z dôvodu, aby získala prostriedky z hypotekárneho úveru v čo najvyššej výške. V priebehu konania doložila žalovaná do spisu Zmluvu o prevode vlastníctva bytu opatrenú čiarovým kódom mBank, v ktorej zmluve je uvedená kúpna cena vo výške 78 200 eur a tiež Dodatok č. 1, takisto opatrený čiarovým kódom mBank.

4.2 Súd prvej inštancie mal preukázané, že kúpna zmluva, ktorá bola predložená za účelom vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v bode II. uvádzala kúpnu cenu vo výške 66 000 eur, pričom 500 eur činila záloha kúpnej ceny, druhú časť kúpnej ceny vo výške 62 400 eur uhradí kupujúci v prospech ČSOB Stavebná sporiteľňa, a.s. v sume 55 523,67 eur a 6 876,33 eur bude uhradená predávajúcemu a tretia časť kúpnej ceny vo výške 3 100 eur podľa zmluvy uhradí kupujúca na účet predávajúceho do 15 dní po podpise Kúpnej zmluvy. Predmetný Dodatok č. 1 sa nenachádzal v pripojenom spise Okresného úradu, katastrálneho úradu. Súd prvej inštancie konštatoval, že v konaní nebolo preukázané, či predmetný Dodatok č. 1 ku Kúpnej zmluve bol žalovanou podpísaný, ale na rozhodnutie vo veci nemala táto skutočnosť žiadny dopad. V Dodatku č. 1 je uvedené, že žalovaná ako kupujúca uhradila kúpnu cenu vo výške 14 500 eur, do rúk predávajúceho pri podpise tejto Kúpnej zmluvy, Dodatok č. 1 mal meniť obsah ustanovenia článku II. ods. 1 zmluvy v časti kúpnej ceny, ktorá v Dodatku č. 1 je uvedená vo výške 78 200 eur. Keďže však žalobca mal byť v podielovom spoluvlastníctve s bývalou manželkou A. B., a rozdiel kúpnej ceny mal byť vo výške 12 200 eur, tak žalobcovi ako podielovému spoluvlastníkovi v podiele 1/2 by prináležala len polovica tejto sumy, t. j. suma 6 100 eur.

4.3 Po vykonanom dokazovaní sa súd prvej inštancie zaoberal otázkou, ktorá z kúpnych zmlúv (či Zmluva o prevode vlastníctva bytu, kde je uvedená kúpna cena 66 000 eur alebo Zmluva o prevode vlastníctva bytu, kde je uvedená kúpna cena 78 200 eur) je platná a účinná, a ktorá z nich nadobudla aj vecno-právne účinky. Z toho dôvodu opätovne vypočul svedka G. G., ktorý potvrdil skutočnosť, že vypracoval dve verzie kúpnej zmluvy, jednu verziu na kúpnu cenu 66 000 eur a jednu verziu na kúpnu cenu 78 200 eur. Kúpnu zmluvu s kúpnu cenou nehnuteľnosti vo výške 78 200 eur predložil svedkyňi H. B., ktorá mala na starosti získanie hypotekárneho úveru v prospech žalovanej. O tejto skutočnosti vedeli všetky zúčastnené strany, pretože zo Zmluvy o poskytnutí úveru na bývanie mBank zo dňa 07.02.2020 vyplýva, že žalovaná obdržala hypotekárny úver v sume 62 400 eur, pričom v bode 3.3. predmetnej úverovej zmluvy je uvedené, že hodnota založenej nehnuteľnosti predstavuje 78 000 eur. Či bola kúpna cena naozaj v tejto výške dohodnutá alebo či bola v nižšej sume, nebolo možné v konaní ustáliť, žalobca neprodukoval žiadny dôkaz, ktorým by vedel vysvetliť SMS komunikáciu medzi ním a žalovanou, takisto nevedel vysvetliť, prečo žiadal rôzne kúpne ceny (vo výške 78 000 eur, 76 000 eur, 75 000 eur a 74000 eur). Súd dodal, že kúpna zmluva, ktorú žalobca v žalobe pripojil, má uvedenú v bode II. bod. 1 kúpnu

cenu 66 000 eur a rovnaká kúpna zmluva bola predložená aj Okresnému úradu Nové Zámky, odboru katastrálnemu, aby vykonal vklad vlastníckeho práva v prospech žalovanej na základe tejto Kúpnej zmluvy.

Vzhľadom k uvedenému súd prvej inštancie dospel k záveru, že jediná vkladu schopná zmluva je Kúpna zmluva zo 17.02.2020, ktorá spĺňa všetky predpoklady platného právneho úkonu a zároveň táto zmluva naplnila aj vecno-právne účinky, pretože na základe tejto zmluvy došlo k povoleniu vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľnosti k predmetnej nehnuteľnosti v prospech žalovanej. Z tejto skutočnosti vyplynulo, že Dodatok č. 1 ku Kúpnej zmluve, aj keby bol podpísaný žalovanou, ale nebol predložený správe katastra, by nenadobudol vecno-právne účinky, teda ani dojednanie o výške kúpnej ceny 78 200 eur nemohlo byť platné.

4.4 Súd prvej inštancie poukázal aj na skutočnosť, že v Dodatku č. 1 je uvedené, že žalovaná mala doplatiť pri podpise Dodatku č. 1 žalobcovi 14 500 eur. Ak by žalovaná takúto sumu žalobcovi doplatila, tak pri výške kúpnej ceny 66 000 eur, ktorá je uvedená v Kúpnej zmluve, spolu s Dodatkom č. 1 by kúpna cena predstavovala sumu 80 500 eur, o ktorej sume strany sporu v konaní sa vôbec nezmieňovali, ani takúto výšku kúpnej ceny, žiadna zo strán nespomenula. Vzhľadom k tomu, že žalobca sa domáhal zaplata sumy 12 200 eur ako rozdielu medzi sumou 78 200 eur a sumou 66 000 eur, mal v konaní preukázať, že rovnaká zmluva, akú predložila žalovaná banke za účelom poskytnutia hypotekárneho úveru a v ktorej bola uvedená kúpna cena 78 200 eur, bola predložená aj katastrálnemu úradu. Žalobca neunesol dôkazné bremeno, pretože svoje tvrdenia nevedel preukázať hodnovernými dôkazmi, čo malo za následok, že súd predmetnej žalobe vyhovieť nemohol a žalobu v plnom rozsahu zamietol. Keďže si súd vyhodnotil, ktorá z verzii Kúpnych zmlúv bola platná a účinná, už ďalšie dokazovanie k obsahu Dodatku č. 1 ku Kúpnej zmluve nevykonával. O trovách konania rozhodol súd podľa § 255 ods. 1/ CSP tak, že v konaní plne úspešnej žalovanej priznal náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

5. Rozsudok súdu prvej inštancie napadol v zákonnej lehote odvolaním žalobca a navrhol, aby odvolací súd napadnuté rozhodnutie zrušil a žalobe žalobcu vyhovel. Ďalej uviedol, že nesúhlasí s právnym záverom súdu prvej inštancie a namietal, že zmluvný Dodatok č. 1 v priebehu tohto súdneho konania bol konajúcemu súdu predložený zo strany úverovej banky žalovanej, pričom žalovaná aj na základe tohto zmluvného dodatku žiadala svoju úverovú banku o poskytnutie úveru. To znamená, že vzájomný záväzkový právny vzťah žalobcu a žalovanej je v tomto prípade tvorený v prvom rade Kúpnu zmluvou zo dňa 17.02.2020 a v druhom rade Dodatkom č. 1 zo dňa 25.02.2020, pričom súd prvej inštancie nemá pochybnosti o tom, že tento zmluvný dodatok vznikol a existuje, rovnako ako nemá súd pochybnosti o tom, že tento zmluvný dodatok žalovaná podpísala, teda s jeho obsahom súhlasila. Ani v kúpnej zmluve, a ani v zmluvnom dodatku nebola zmluvnými stranami dojednaná tzv. výhrada vlastníctva s previazaním na skutočnosť zaplata celej kúpnej ceny žalovanou v prospech predávajúcich, pri existencii dojednaní ktorej by bolo možné hovoriť o vecnoprávných účinkoch, napríklad Dodatku č. 1. Tento dodatok vlastne aj na vyžiadanie žalovanej koreloval dojednanie kúpnej zmluvy o výške kúpnej ceny, žalovaná tento zmluvný dodatok použila na získanie úveru a poskytnutý úver prijala a aj spotrebovala. Rovnako k právnemu záveru súdu prvej inštancie o zamietnutí žaloby pre absenciu vecnoprávných účinkov zmluvného dodatku pokladá žalobca za potrebné uviesť, že Dodatok č. 1 bol a je reálnym zmluvným dodatkom obsahujúcim slobodnú a vážnu vôľu všetkých účastníkov tohto záväzkovoprávného vzťahu a podpis žalovanej na predmetnom zmluvnom dodatku je jej vlastnoručný podpis, pričom predmetný zmluvný dodatok podľa informácií žalobcu bol žalovanou predložený aj do úverovej banky (mBan k S.A.), čo je verifikovateľné priamo v danej banke. Žalobca poukázal na skutočnosť, že zmluvným Dodatkom č. 1 bol dosiahnutý nový konsenzus zmluvných strán vo vzťahu k nominálnej výške kúpnej ceny, teda prejavy vôle zmluvných strán v zmluvnom Dodatku č. 1 sa týkali platobných podmienok zmluvného vzťahu zmluvných strán, resp. účastníkov konania a nemali vzťah k otázke prevodu vecného práva, resp. k vecnoprávnym účinkom kúpnej zmluvy samotnej (pretože zmluvnými stranami nebola dohodnutá výhrada kúpnej ceny alebo iná odkladacia podmienka nadobudnutia vlastníckeho práva kupujúcou), nebolo ani potrebné tento zmluvný dodatok predkladať príslušnému katastrálnemu orgánu. Reália v podobe vkladu vlastníckeho práva na základe len znenia Kúpnej zmluvy zo dňa 17.2.2020 bez toho, aby katastrálny orgán disponoval Dodatkom č. 1 zo dňa 25.2.2020 ešte neznamená, že si zmluvné strany nemajú plniť svoje povinnosti v zmysle zmluvného dodatku, a to aj v zmysle simulovaného úkonu už uhradenej druhej časti kúpnej ceny vo výške 14.500,- eur.

6. Žalovaná k odvolaniu žalobcu vo svojom vyjadrení uviedla, že sa nestotožňuje s dôvodmi uvedenými žalobcom. Dôvodila, že ona dodatok č. 1 nikdy nevidela, nepodpísala, svoje tvrdenia o spôsobe uzatvorenia kúpnej zmluvy nemenila, navyše žalobca nepreukázal, že dodatok č. 1 existuje, lebo ho nepredložil ho v originálnom vyhotovení a neuniesol dôkazné bremeno. Pokiaľ by dodatok č. 1 zo dňa 25.2.2020 existoval, je nelogické, aby nebol spojený s hlavnou zmluvou a teda netvoril ňou pevnú súčasť, keď návrh na vklad nehnuteľnosti do katastra bol podaný neskôr, všetko zabezpečoval svedok G. G., ktorý mal disponovať aj predmetnými dodatkami. Sám svedok G. potvrdil, že vyhotovoval rôzne zmluvy s rôznymi kúpnyimi cenami, takže manipuloval s vyhotovovaním kúpnych zmlúv, uviedol, že aj v čl. 1. psím. b/ malo byť uvedené prevzatie kúpnej ceny predávajúcim v sume 14 500 eur, pričom uviedol, že k takémuto vyplateniu finančných prostriedkov neprišlo ale bolo to uvedené preto, že banka musela mať všetko vyplatené, ale peniaze reálne vyplatené neboli. Dodala, že konanie zo strany žalobcu a svedka G. je konaním, ktoré obchádza zákon, dobré mravy. Svedok G. jednoznačne uviedol, že vyhotovil viaceré verzie kúpnych zmlúv, pričom za účelom zavkladovania vlastníckeho práva v jej prospech bola predložená len kúpna zmluva, kde bola uvedená kúpna cena vo výške 66000 eur. Pokiaľ žalobca požaduje doplatiť rozdiel v kúpnej cene na základe písomného vyhotovenia kúpnej zmluvy, ktorá nikdy nenadobudla vecno-právne účinky, nemôže takýto jeho nárok byť odôvodnený. Navrhla napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie podľa § 387 ods. 1 CSP vo všetkých výrokoch, ako vecne správny potvrdiť.

7. Krajský súd v Nitre, ako súd odvolací (§ 34 CSP), po preskúmaní napadnutého rozsudku, konania, ktoré mu predchádzalo a odvolania žalobkyne podľa § 363 a § 365 ods. 1 CSP, viazaný dôvodmi a rozsahom tohto odvolania (§ 379, § 380 ods. 1 CSP), skutkovým stavom zisteným súdom prvej inštancie podľa § 383 CSP, bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 385 ods. 1 CSP, za splnenia podmienok uvedených v ustanovení § 219 ods. 3 CSP, dospel k záveru, že odvolanie žalobcu nie je opodstatnené, a preto napadnutý rozsudok v celom rozsahu ako vecne správny podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdil.

8. Podľa § 387 ods. 1 CSP odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne.

9. Odvolací súd, rozhodujúc o odvolaní podanom žalobcom, preskúmal v danej veci tak napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie, konanie, ktoré mu predchádzalo a tiež dôvody odvolania a skonštatoval, že súd prvej inštancie vykonal dostatočné dokazovanie, jednotlivé dôkazy vyhodnotil a na ich závere vec aj správne právne posúdil. Následne vo veci rozhodol napadnutým rozsudkom, s ktorým sa odvolací súd v plnom rozsahu stotožnil, a preto ho podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdil.

10. Žalobca svoje odvolanie založil na námietke týkajúcej sa platnosti Dodatku č. 1 ku kúpnej zmluve, ktorý menil kúpnu cenu v Kúpnej zmluve zo sumy 66 000 eur na 78 200 eur, pričom nepovažoval za nevyhnutné, aby tento bol zaslaný katastru nehnuteľností k pôvodnej kúpnej zmluve zo dňa 17.02.2020, keďže sa týkal iba zmeny kúpnej ceny a uvedené nemá vplyv na vecnoprávne účinky kúpnej zmluvy. Odvolací súd sa nestotožnil s odvolacími námietkami žalobcu, ktorý považoval Dodatok č. 1 za platne uzavretý a zaväzujúci žalovanú na doplatenie sumy uvedenej v čl. I. dodatku, t.j. sumy 14 500 eur. Ako už bolo uvedené v predchádzajúcom rozhodnutí odvolacieho súdu, dohoda o kúpnej cene je obligatórnou náležitosťou kúpnej zmluvy uzatvorenej podľa Občianskeho zákonníka. Zmluvné strany majú povinnosť dojednať si kúpnu cenu priamo v kúpnej zmluve, samozrejme nie je vylúčená aj zmena kúpnej ceny dodatkom ku kúpnej zmluve. Kúpna cena je zväčša výsledkom dohody predávajúceho a kupujúceho, no nemožno vylúčiť, že cena bude určená treťou osobou (typicky znalec, ktorý určí cenu znaleckým posudkom) alebo niektorou zo zmluvných strán.

V danej veci strany nesporne uzavreli kúpnu zmluvu, v ktorej bola uvedená kúpna cena vo výške 66 000 eur, ktorá bola aj predmetom vkladového konania a na základe ktorej bolo vlastníctvo k predmetnej nehnuteľnosti zapísané v prospech žalovanej. V konaní nebolo sporné, že bola uzavretá aj kúpna zmluva, v ktorej bola uvedená kúpna cena 78 200 eur, a to z dôvodu predloženia tejto zmluvy do mBank za účelom získania hypotekárneho úveru žalovanou. Do banky bol zaslaný aj predmetný Dodatok č.1 ku kúpnej zmluve. Odvolaciemu súdu nie je zrejmé, prečo bol Dodatok č. 1 zaslaný práve do banky, kde bola evidovaná kúpna zmluva s kúpnu cenou 78 200 eur. Ak by zmluvné strany mali v úmysle záväzne zmeniť kúpnu cenu uvedenú v kúpnej zmluve, ktorá bola zaslaná na kataster nehnuteľností za účelom vkladového konania, mal byť aj Dodatok č. 1 zaslaný ku vkladovému konaniu. Ako už bolo uvedené, ak je predmetom kúpy vec nehnuteľná, vlastnícke právo sa nadobúda vkladom do katastra nehnuteľností podľa zákona o katastri nehnuteľností, čím dochádza k naplneniu vecno-právneho účinku

kúpnej zmluvy. De lege lata nemožno pri prevode nehnuteľnosti, ktorá sa povinne zapisuje do katastra nehnuteľnosti, dohodnúť iný okamih nadobudnutia vlastníckeho práva. Uvedenie riadne dohodnutej kúpnej ceny v kúpnej zmluve, ktorá je predmetom vkladového konania je významné aj z dôvodu, že práve keď príde ku situácii, že kupujúci nezaplatí kúpnu cenu alebo jej časť, predávajúci môže odstúpiť od kúpnej zmluvy. V dôsledku obligačno-právnych účinkov odstúpenia od zmluvy následne vznikne kupujúcemu povinnosť späť previesť vlastnícke právo na pôvodného prevodcu a naopak, pôvodnému prevodcovi vznikne právo nadobudnúť vlastnícke právo k veci od pôvodného nadobúdateľa oproti vráteniu zaplatenej kúpnej ceny.

Keďže však žalobca nedoručil katastru nehnuteľností Dodatok č. 1 týkajúci sa zmeny kúpnej ceny, nemohol sa ani domáhať odstúpenia od kúpnej zmluvy, pretože kúpna cena určená v Kúpnej zmluve zo dňa 17.02.2020 vo výške 66 000 eur bola kupujúcou riadne zaplatená.

11. Žalobca tiež namietal, že ani v kúpnej zmluve, a ani v zmluvnom dodatku nebola zmluvnými stranami dojednaná tzv. výhrada vlastníctva s previazaním na skutočnosť zaplatenia celej kúpnej ceny žalovanou v prospech predávajúcich, pri existencii dojednania ktorej by bolo možné hovoriť o vecnoprávných účinkoch, napríklad Dodatku č. 1. Pokiaľ ide o dojednanie výhrady vlastníctva, odvolací súd zdôrazňuje, že uvedené je možné dojednať iba pri hnutelných veciach a vždy len písomne. Preto túto námietku v danej veci považoval za irelevantnú. Účinnosť kúpnej zmluvy možno odložiť aj odkladacou podmienkou (napr. účinnosť zmluvy viazať na zaplatenie kúpnej ceny) , avšak odkladaciu podmienku rovnako nemožno dojednať pri kúpe nehnuteľností. V konečnom dôsledku je potom pre zmluvné strany záväzná kúpna cena, ktorá bola dohodnutá a uvedená v kúpnej zmluve, ktorá bola predmetom vkladového konania.

12. V odvolaní žalobca argumentoval, že Dodatok č. 1 bol reálnym zmluvným dodatkom obsahujúcim slobodnú a vážnu vôľu všetkých účastníkov tohto záväzkovoprávneho vzťahu. V predmetnej veci však nebolo preukázané na akej inej kúpnej cene sa mali zmluvné strany dohodnúť. Žalovaná popierala, že by došlo k záväznej dohode o inej kúpnej cene ako sume 66 000 eur. Ako už uviedol súd prvej inštancie, aj z SMS komunikácie medzi žalobcom a žalovanou (vymenené po uzatvorení kúpnej zmluvy zo dňa 17.02.2020) vyplývali rôzne kúpne ceny - vo výške 78 000 eur, 76 000 eur, 75 000 eur a 74000 eur, ktoré požadoval žalobca od žalovanej. Správne súd prvej inštancie uzavrel, že v konaní nebolo preukázané, na akej inej kúpnej cene sa mali strany sporu dohodnúť. Ak by malo byť pravdivé tvrdenie žalobcu, že zmluvné strany sa dohodli na inej kúpnej cene, znamenalo by to, že do kúpnej zmluvy bola zakomponovaná kúpna cena, ktorá nezodpovedá vôli zmluvných strán. Keďže kúpna cena je obligatórna náležitosť kúpnej zmluvy, takáto kúpna zmluva by bola neplatná v zmysle § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný.

13. V konečnom dôsledku, ako už bolo uvedené vyššie, žalobca v konaní jednoznačne nepreukázal, aká iná kúpna cena ako suma 66 000 eur mala byť medzi zmluvnými stranami dohodnutá, pretože údajnú záväznosť kúpnej ceny uvedenej v Dodatku č. 1 – vo výške 78 200 eur spochybňuje následná sms komunikácia strán sporu (predložená vo vyšetrovacom spise), kde bola kúpna cena zo strany žalobcu rôzne menená. Svedok G. síce v konaní potvrdzoval, že zmluvné strany (teda i žalovaná) podpísali Dodatok č. 1 ku kúpnej zmluve, avšak nie je zrejmé, prečo potom predmetný dodatok bol zaslaný mBank, a.s. a nie katastru nehnuteľností, čím by bola podstatná náležitosť kúpnej zmluvy – kúpna cena, zmenená a následne by žalobca v prípade jej nedoplatenia mohol odstúpiť od kúpnej zmluvy. Predmetnú žalobu o zaplatenie žalovanej sumy (6 100 eur) potom súd prvej inštancie správne posúdil ako nedôvodnú, a to na základe všetkých vyššie uvedených dôvodov.

14. Odvolací súd preto dospel k záveru, že súd prvej inštancie dostatočne zistil skutkový stav veci a vyvodil z neho i správny právny záver, preto považoval odvolanie žalobcu za neopodstatnené a rozsudok súdu prvej inštancie v celom rozsahu, vrátane výroku o trovách konania, ako vecne správny podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdil.

15. O náhrade trov odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa ustanovení § 396 a § 255 ods. 1 CSP. V odvolacom konaní bola úspešná žalovaná, preto odvolací súd žalovanej priznal voči žalobcovi nárok na náhradu trov tohto odvolacieho konania v plnom rozsahu.

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

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

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

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

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