

Súd: Okresný súd Humenné  
Spisová značka: 6C/14/2020  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8320201290  
Dátum vydania rozhodnutia: 16. 12. 2021  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jana Kurucová  
ECLI: ECLI:SK:OSHE:2021:8320201290.9

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Humenné sudkyňou JUDr. Janou Kurucovou v spore žalobcu: K. E., nar. XX.X.XXXX, bytom K. Č.. XX, zastúp. JUDr. Evou Kákošovou, advokátkou, Partizánska 1050, Snina, proti žalovanej: I. T., rod. T., nar. XX.X.XXXX, bytom I. O., Q. XXX/XX, zastúp. JUDr. Evou Koščovou - advokátkou, Advokátska kancelária Osloboditeľov 3, Humenné, o neplatnosť právneho úkonu, alternatívne o zaplatenie 10 000 eur s prísl., takto

### rozhodol:

I. Žalobu z a m i e t a.

II. P r i z n á v a žalovanej vo vzťahu k žalobcovi právo na náhradu trov konania v rozsahu 100 % z celkových trov s tým, že o výške trov bude rozhodnuté samostatným uznesením, ktoré vydá po právoplatnosti tohto rozsudku vyšší súdny úradník.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca podal 27.4.2020 na tunajší súd žalobu, ktorou žiadal, aby súd určil, že kúpna zmluva uzavretá medzi ním a žalovanou dňa 27.4.2018 zapísaná na LV č. XXXX kat. územie I. O. pod V.-XXX/XX na H. Ú. V. Q., odbore katastrálnom, je neplatným právnym úkonom, alternatívne, aby súd zaviazal žalovanú uhradiť mu sumu 10 000 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5 % z tejto sumy ročne od 18.4.2020 do zaplatenia a aby žalovanú zaviazal na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

2. Podanú žalobu odôvodnil tým, že 27.4.2018 bola uzatvorená kúpna zmluva, na základe ktorej žalobca odpredal žalovanej podiel o veľkosti 1 k parcelám C.-A. XXXX/X - zastavaná plocha o výmere 254 m<sup>2</sup>, C.-A. XXXX/X - zastavaná plocha o výmere 1 343 m<sup>2</sup> a rozostavaný rodinný dom bez súpisného čísla na parcele C.-A. XXXX/X, všetky nehnuteľností zapísané na LV č. XXXX kat. územie I. O.. Kúpna cena bola dohodnutá vo výške jedného eura, avšak žalovaná si bola vedomá toho, že táto kúpna cena nezodpovedá hodnote prevádzaného podielu a podľa dohody strán sporu mala žalobcovi uhradiť peňažnú sumu zodpovedajúcu hodnote polovice pozemku a hodnote investícií a stavebných práv, všetko minimálne v sume 15 000 eur.

Uzatvoreniu kúpnej zmluvy predchádzalo to, že žalobca a žalovaná v minulosti tvorili pár, chceli sa zosobášiť a preto kúpnu zmluvou dňa 22.6.2015 kúpili parcelu C.-A. XXXX - orná pôda o výmere 1 597 m<sup>2</sup> kat. územie I. O. za sumu 7 000 eur a stali sa podielovými spoluvlastníkmi tejto parcely v podiele každý z nich jedna polovica k celku. Následne začali stavať rodinný dom, ktorý administratívne zabezpečoval žalobca a žalovaná vo väčšej miere uhrádzala finančné náklady súvisiace s výstavbou domu, pretože pracovala v zahraničí.

Žalobca uviedol že nadviazal vzťah s inou ženou a keďže pociťoval zodpovednosť za rozpad vzťahu so žalovanou, súhlasil s prevodom svojho podielu v rozostavanom dome a pozemku na žalovanú s tým,

že kúpna cena bola uvedená len formálne a žalovaná mu mala uhradiť náklady vložených investícií zo strany žalobcu dodatočne, pretože v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy nemala dostatok finančných prostriedkov. Žalobca tvrdil, že nikdy nemal v úmysle vzdať sa nehnuteľnosti za jedno euro, ale kúpnu zmluvu podpísal pod ťarchou viny za rozpad vzťahu so žalovanou, ako aj na základe ubezpečenia žalovanej, že ho finančne odškodní.

3. Žalobca v žalobe uviedol že hodnota rozostavaného rodinného domu bola podľa znaleckého posudku 75 100 eur a pozemky sa v danej lokalite predávajú za sumu minimálne 20 eur za 1 m<sup>2</sup>. Hodnota pozemku by tak v súčasnej dobe bola 31 940 eur a z toho jedna polovica zodpovedá sume 15 970 eur. Polovica rodinného domu mala hodnotu 37 550 eur. Výlučne z vlastných finančných prostriedkov platil investície 700 eur za výkopové práce, 500 eur za elektriку, 300 za železo, 300 za betón a iný stavebný materiál. Cena prác vykonávaných jeho príbuznými je minimálne 10 000 eur. Žalovaná sa tak na jeho úkor obohatila minimálne o 25 970 eur, lebo hodnota polovice pozemku je 15 970 eur a hodnota investícií a prác zo strany žalobcu 10 000 eur. Žalobca však žiadal od žalovanej minimálne sumu 10 000 eur, ktorú mu doposiaľ neuhradila. Žalobca preto považuje uzatvorenú kúpnu zmluvu za absolútne neplatný právny úkon. Žiadal určiť, že uzatvorená kúpna zmluva je neplatná, alternatívne, aby súd zaviazal žalovanú uhradiť mu hodnotu vložených investícií a prác vo výške 10 000 eur.

4. Žalovaná sa k podanej žalobe vyjadrila tak, že nárok uplatnený žalobcom neuznáva v celom rozsahu a žiada žalobu zamietnuť. Uviedla, že so žalobcom v minulosti tvorili pár, plánovali spoločnú budúcnosť a preto kúpili pozemok na výstavbu rodinného domu. Keďže pracovala v J. a žalobca peniaze nemal, celú kúpnu cenu vo výške 7 000 eur uhradila zo svojich vlastných finančných prostriedkov, ktoré vybrala zo svojho účtu. Aj napriek tomu, že zaplatila celú kúpnu cenu, pozemok bol kúpený do podielového spoluvlastníctva v podiele jedna polovica k celku pre každého kupujúceho.

Pokiaľ ide o rodinný dom, dohoda bola taká, že ona uhradí finančné prostriedky potrebné na výstavbu hrubej stavby domu a následne žalobca si vybaví úver a z toho zaplatí dokončenie domu. Stavba bola realizovaná svojpomocne za finančné prostriedky patriace výlučne žalovanej. Kamenivo na stavbu kúpil jej otec. Žalovaná predložila súdu listinné dôkazy o zakúpení stavebného materiálu. Mimo toho platila aj za stavebné práce tak, že vyberala zo svojho účtu finančné prostriedky a vyplácala ich robotníkom po skončení prác v hotovosti. Niektoré práce vykonávali aj príbuzný strán sporu, ktorí si však nenárokovali žiadnu odmenu za prácu. Žalovaná zo svojich vlastných finančných prostriedkov zabezpečovala pre robotníkov na stavbe aj stravu, cigarety, alkohol, kávu a podobne.

Po ukončení partnerského vzťahu sa žalobca vyjadril tak, že svoj podiel žalovanej daruje s čím ona nesúhlasila, lebo chcela uzatvoriť kúpnu zmluvu alebo dohodu o vyporiadaní podielového spoluvlastníctva. Dala vypracovať a zaplatila znalecký posudok na určenie hodnoty pozemkov a stavby rozostavaného rodinného domu. Znalčka určila hodnotu domu vo výške 63 678,14 eur a pozemkov vo výške 11 386,61 eur. Napokon bola uzatvorená kúpna zmluva, kde kúpna cena bola jedno euro a zohľadňovala skutočnosť, že žalovaná lúpu pozemku a domu zabezpečila z vlastných finančných prostriedkov. Žalovaná poprela, aby sa zaviazala žalobcovi uhradiť sumu 10 000 eur a žiadnu dohodu v tomto smere s ním neuzatvorila.

Žalovaná poukázala na to, že žalobca kúpnu zmluvu uzatvoril dobrovoľne bez nátlaku s určenou kúpnu cenou. Občiansky zákonník nelimituje výšku kúpnej ceny, uvádza len, že cenu je potrebné dojednať v súlade so všeobecne záväzným právnym predpisom, inak je zmluva neplatná podľa § 40a OZ. Všeobecným záväzným právnym predpisom je zákon č. 18/1996 Z.z., ktorý nereguluje dohadovanie výšky ceny v súkromnoprávných vzťahoch. Dohodu o kúpnej cene tak ponecháva zákon na zmluvné strany a ich zmluvnú voľnosť neobmedzuje. Poukázala na rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3Cdo/244/2018. Neprimerane nízka cena sama o sebe nemôže viesť k neplatnosti právneho úkonu z dôvodu rozporu s dobrými mravmi.

K nároku žalobcu na zaplatenie sumy 10 000 eur z titulu vydania bezdôvodného obohatenia žalovaná uviedla, že podľa ustanovenia § 451 ods. 1, 2 OZ bezdôvodným obohatením je majetkový prospech získaný plnením bez právneho dôvodu, plnením z neplatného právneho úkonu alebo plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol, ako aj majetkový prospech získaný z nepoctivých zdrojov. Nadobudnutím spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnostiam, ktoré žalovaná zaplatila z vlastných finančných prostriedkov sa bezdôvodne neobohatila.

5. Súd vykonal dokazovanie výsluchom strán sporu a oboznámil sa s listinnými dôkazmi. Zistil nasledovný skutkový stav:

6. Kúpnu zmluvou z 22.6.2015 mal súd za preukázané, že kupujúci K. E. a I. T. nadobudli od predávajúceho V. B. parcelu A.-C. Č.. XXXX - orná pôda o výmere 1 597 m<sup>2</sup> zapísanú na LV č. XXXX kat. územie I. O. a to do podielového spoluvlastníctva, pričom kupujúci nadobudli podiel jedna polovica k celku každý z nich. Kúpna cena bola dohodnutá vo výške 7 000 eur.

Kúpnu zmluvou z 27.4.2018 mal súd za preukázané, že predávajúci K. E. odpredal kupujúcej I. T. podiel jedna polovica k celku k parcele A.-C. XXXX/X - ostatné plochy o výmere 1 343 m<sup>2</sup> a parcele A.-C. XXXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere 254 m<sup>2</sup> spolu s rozostavaným rodinným domom bez súpisného čísla, ktorý sa nachádza na parcele A.-C. XXXX/X. Predávajúci odpredal svoj spoluvlastnícky podiel v týchto nehnuteľnostiach kupujúcej za dohodnutú kúpnu cenu jedno euro.

Listom vlastníctva č. XXXX kat. územie Zemplínske Hámre mal súd za preukázané, že žalovaná je vedená ako výlučná vlastníčka parciel A.-C. XXXX/X - ostatná plocha o výmere 1 343 m<sup>2</sup> a A.-C. XXXX/X - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 254 m<sup>2</sup>, ako aj rozostavanej budovy na parcele XXXX/X.

7. Žalovaná na preukázanie svojich tvrdení predložila súdu listinné dôkazy o zakúpení stavebných materiálov potrebných pre výstavbu rodinného domu ako aj znalecký posudok č. XX/XXXX znalkyne D.. P. D. na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov a rodinného domu. Žalobca tieto listinné dôkazy nepoprel.

8. Žalobca vo svojej výpovedi pred súdom uviedol, že je si vedomý toho, akú zmluvu podpísal, ale nepodpisoval ju s cudzím človekom, ale so žalovanou, s ktorou mali vzťah desať rokov. Žalovaná tvrdila, že mu nejaké peniaze vyplatí a za dva roku mu nevyplatila nič. Teraz má nového priateľa, ktorý sa do tohto domu nasťahoval, tak nech on niečo zaplatí. Dom mal hodnotu 75 000 a žalovaná nepredložila doklady na sumu 75 000. Nech teda uvedie, kto dal ďalšie peniaze.

Samotnú kúpnu zmluvu vyhotovila jeho sestra, lebo má právnické vzdelanie a žalovaná tam dopísala jedno euro. Dohodli sa však tak, že postupne mu bude splácať. Uviedol, že na zhotovenie strechy bola žalovanej požičaná suma asi 10 000 eur od jeho rodiny, ale túto žalovaná vrátila. Potvrdil, že za pozemok zaplatila výlučne žalovaná a to z vlastných finančných prostriedkov a nedohodli sa na konkrétnej sume, ktorú by mu mala ešte doplatiť za výstavbu domu. Nenamietal nič ani voči predloženým listinným dôkazom a tvrdeniam žalovanej o tom, že stavebný materiál uhradila výhradne žalovaná. Pokiaľ ide o stavebných robotníkov, tých platil aj on alebo jeho rodina.

Na otázku právnej zástupkyne žalovanej sa nevedel vyjadriť, či mu žalovaná platila každý mesiac v období rokov 2015 až 2018 poplatky za telefón a za internet, ale tvrdil že aj on žalovanej každý mesiac dával sumu 500 eur, lebo sa tak dohodli.

9. Žalovaná vo svojej výpovedi uviedla, že kúpnu cenu za pozemok uhradila výlučne z vlastných finančných prostriedkov, ale keďže pracovala v zahraničí a žalobca bol doma, súhlasila s tým, aby kúpna zmluva bola uzatvorená tak, že pozemok nadobudli po jednej polovici. Začali stavať svojpomocne rodinný dom a pri výstavbe pomáhala tak rodina žalobcu, ako aj jej rodina. Potom sa dozvedela, že žalobca ju dlhodobo podvádza s inou ženou a tak sa vzťah skončil. Rozišli sa v novembri a až v apríli nasledujúceho kalendárneho roka došlo k uzatvoreniu kúpnej zmluvy za jedno euro, lebo žalobca jej poslal sms-ku s tým, že chce jedno euro za prevod pozemkov a domu. Poprela skutočnosť, aby sa so žalobcom dohodla tak, že mu neskôr doplatí ešte nejaké finančné prostriedky. Príbuzní z jednej aj z druhej strany, ktorí pomáhali pri výstavbe domu za to nežiadali žiadnu finančnú odmenu a pokiaľ išlo o robotníkov, tak tých vyplácala ona z vlastných finančných prostriedkov. Keď sa so žalobcom rozišli, dom bol v takom stave, že bola urobená základová doska, na ktorej boli obvodové múry, boli zadebnené okná a bola urobená strecha. Po rozchode so žalobcom tam už jeho príbuzní nechodili pracovať.

Na otázku právnej zástupkyne žalobcu, prečo neuzatvorila so žalobcom darovaciu zmluvu, žalovaná uviedla, že zmluvu vypracovala sestra žalobcu, ktorá má právnické vzdelanie a uviedla, že kúpna zmluva bude lepšia ako darovacia.

10. Žalobca navrhol, aby v konaní boli vypočutí tak jeho rodičia, ako aj rodičia žalovanej a to k investíciám do výstavby domu. Žalovaná s týmto návrhom na výsluch svedkov nesúhlasila, lebo rodičia neinvestovali žiadne vlastné finančné prostriedky a v tomto smere nemôžu nič preukázať.

Súd návrh na výsluch svedkov zamietol z dôvodu, že ich výsluch bol nevhodný, lebo by neozrejmil žiadnym spôsobom skutočnosti potrebné pre rozhodnutie vo veci. Predmetom sporu je neplatnosť kúpnej zmluvy, alternatívne vyplatenie bezdôvodného obohatenia a nie úhrada nákladov alebo investícií do výstavby rodinného domu. Navyše, ani jedna zo strán netvrdila, že rodičia investovali vlastné finančné prostriedky a ak by to mu tak aj bolo, mohli by si ich uplatňovať v osobitnom konaní. Skutočnosť, či rodinní príslušníci vypomáhali pri výstavbe rodinného domu a v akom rozsahu, nebola pre predmet konania podstatná a navyše, ani žalobkyňa, ani žalovaný túto skutočnosť nepopierali a tvrdili, že rodinní príslušníci pracovali zadarmo bez nároku na odmenu. Preto výsluch rodičov žalobcu ani žalovanej súd nepripustil, lebo by znamenal odročenie pojednávania bez toho, aby tento výsluch prispel k objasneniu skutočnosti potrebných pre rozhodnutie vo veci.

11. Po vykonanom dokazovaní právna zástupkyňa žalobcu uviedla, že žalobca považuje kúpnu zmluvu za neplatnú z dôvodu, že žalobca by k takejto zmluve nikdy nepristúpil ak by neveril žalovanej, že mu v budúcnosti vyplatí nejaké finančné prostriedky. Zároveň potvrdila, že strany sporu sa nedohodli na konkrétnej sume a v tomto smere je si žalobca vedomý dôkaznej situácie. Žalobca má za to, že uzatvorená kúpna zmluva je v rozpore s dobrými mravmi, lebo žalovaná nadobudla pozemky a rozostavaný rodinný dom do výlučného vlastníctva za kúpnu cenu jedného eura.

12. Právna zástupkyňa žalovanej uviedla, že má za to, že kúpna zmluva je platná a poukázala na judikatúru slovenských súdov v tom, že dojednanie zjavne nízkej kúpnej ceny nerobí zmluvu neplatnou len pre samotnú výšku kúpnej ceny. Má za to, že kúpna zmluva nie je neplatná ani v dôsledku porušenia dobrých mravov, lebo žalobca v tomto smere neunesol dôkazné bremeno. Bolo preukázané, že všetky náklady spojené s kúpou pozemku a výstavbou hrubej stavby rodinného domu uhradila žalovaná z vlastných finančných prostriedkov a navyše takmer tri roky platila žalobcovi aj náklady na telefón a internet. Žiadala preto, aby žaloba bola zamietnutá.

13. Podľa § 3 ods. 1 OZ, výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi.

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

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

Podľa § 40a OZ, ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa ustanovení § 49a, 140, § 145 ods. 1, § 479, § 589, § 701 ods. 1 a § 741b ods. 2, považuje sa právny úkon za platný, pokiaľ sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti právneho úkonu nedovolá. Neplatnosti sa nemôže dovolávať ten, kto ju sám spôsobil. To isté platí, ak právny úkon nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje dohoda účastníkov (§ 40). Ak je právny úkon v rozpore so všeobecne záväzným právnym predpisom o cenách, je neplatný iba v rozsahu, v ktorom odporuje tomuto predpisu, ak sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti dovolá.

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

Podľa § 451 ods. 1 OZ, kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať.

Podľa ods. 2 cit. ustanovenia, bezdôvodným obohatením je majetkový prospech získaný plnením bez právneho dôvodu, plnením z neplatného právneho úkonu alebo plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol, ako aj majetkový prospech získaný z nepoctivých zdrojov.

14. Predmetom sporu je určenie neplatnosti kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi stranami sporu ohľadne predaja pozemkov a rozostavaného rodinného domu za jedno euro, alternatívne o vydanie bezdôvodného obohatenia vo výške 10 000 eur.

V konaní nebolo preukázané, aby kúpna zmluva mala byť neplatná podľa ustanovenia § 37 OZ. Žalobca uviedol, že zmluvu by neuzatvoril ak by neveril, že žalovaná mu neskôr vyplatí nejaké finančné prostriedky, avšak potvrdil aj to, že dohoda o konkrétnej sumy uzatvorená nebola. Zmluvu vyhotovila sestra žalobcu, ktorá má právnické vzdelanie a podľa tvrdenia žalovanej uviedla, že lepšia je kúpna zmluva ako darovacia. Žalovaná tvrdila, že kúpna zmluva vo výške jedného eura bola dohodnutá z dôvodu, že jej žalobca takúto sumu uviedol v sms správe. Žalobca vo svojej výpovedi uviedol, že je si vedomý toho, akú zmluvu podpísal a uzatvoril a neuviedol žiadne skutočnosti, pre ktoré by súd mal posúdiť zmluvu ako neplatnú podľa ustanoveniu § 37 OZ. Žalobca ju uzatvoril slobodne, bez nátlaku, s určitým predmetom a zrozumiteľne vyjadrenou kúpnu cenou.

15. Súd nezistil ani také skutočnosti, ktoré by odôvodňovali určenie neplatnosti kúpnej zmluvy podľa ustanovenia § 39 OZ. Podľa tohto ustanovenia by mohla byť zmluva určená za neplatnú ak by odporovala zákonu alebo sa priečila dobrým mravom.

V súkromnom práve má tradične významné postavenie zásada zmluvnej slobody - teda zásada slobodne si vybrať svojho zmluvného partnera, slobodne si vybrať typ zmluvy, ktorý so zmluvným partnerom uzavrie ako aj slobodne si určiť obsah zmluvy, teda aj kúpnu cenu. Občiansky zákonník, ktorý upravuje kúpnu zmluvu, nelimituje výšku kúpnej ceny (zákon v ustanovení § 589 uvádza, že cenu treba dojednať v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, inak je zmluva neplatná, pričom týmto všeobecne záväzným právnym predpisom sa rozumie zákon č. 18/1996 Z.z. o cenách, ktorý však v zásade nereguluje dohadovanie výšky ceny v súkromnoprávných vzťahoch týkajúcich sa prevodu nehnuteľnosti). Platné právo teda v zásade nezakazuje uzavrieť takú kúpnu zmluvu, kde kúpna cena medzi zmluvnými stranami je dohodnutá vo výške, ktorá nereflekтуje reálnu trhovú hodnotu nehnuteľnosti, a to ani v prípade, ak je kúpna cena dohodnutá extrémne nižšie ako je hodnota nehnuteľnosti, alebo naopak extrémne vyššie. Dohodu o kúpnej cene ponecháva zákon na zmluvné strany a v ich zmluvnej voľnosti ich neobmedzuje.

Napriek tomu však nemožno bez výhrad uzavrieť, že znevýhodnenej, prípadne až poškodenej strane platné právo nepriznáva žiadnu ochranu. Slovenský právny poriadok obsahuje inštitút neplatnosti právneho úkonu pre rozpor s dobrými mravmi. Neprimerané protiplnenie však bez ďalšieho nemožno považovať za rozporné s dobrými mravmi, k vyhláseniu rozpornosti s dobrými mravmi musia v zmluvnom procese pristúpiť ešte ďalšie vady.

Tu súd poukazuje na rozsudok Najvyššieho súdu SR 3Cdo/244/2018 z 27.6.2019, ktorý obsahuje záver, že „Neprieči sa zákonu, pokiaľ účastníci kúpnej zmluvy v prípade, na ktorý sa nevzťahuje cenová regulácia, dojednávajú kúpnu cenu vo výške, ktorá je buď vyššia alebo nižšia ako cena obvyklá (trhová). V rámci zmluvnej voľnosti nie je v týchto prípadoch právnym predpisom zakázané ani dojednanie príliš nízkej kúpnej ceny, resp. dojednanie, pri ktorom je zvlášť hrubý nepomer medzi plnením a protiplnením pri kúpne nehnuteľnosti. Sama skutočnosť, že účastníci kúpnej zmluvy dohodli príliš nízku kúpnu cenu, nepredstavuje rozpor so zákonom a nezakladá absolútnu neplatnosť tohto právneho úkonu v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka. Tým, pravda, v niektorých individuálnych prípadoch nie je dotknutý možný dopad tohto ich dojednania napríklad z hľadiska daňového. Pokiaľ bolo uzavretie kúpnej zmluvy výsledkom dohody jej účastníkov nespäťej s konaním priečiacim sa dobrým mravom, samo dojednanie kúpnej ceny v tejto výške nie je v rozpore s dobrými mravmi, nemá spoločensky neakceptovateľné ciele, ani dôsledky, ktoré by boli v kolízii s dobrými mravmi.“

16. V zmysle ustanovenia § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka, výkon práv a povinností nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi, pričom Občiansky zákonník ani iný právny predpis nedefinuje pojem dobré mravy. Právna teória a prax sa stotožňujú v tom, že dobré mravy sú všeobecne uznávanými a historicky overenými základnými spoločenskými, kultúrnymi a etickými normami správania sa ako sú napríklad slušnosť, poctivosť, nezneužívanie výkonu práv, nešíkanózny spôsob výkonu práva, rešpektovanie rovnosti účastníkov občianskoprávných vzťahov. Za právny úkon priečiaci sa dobrým mravom je treba považovať taký, ktorý je všeobecne neakceptovateľný z hľadiska spoločnosti prevládajúcich mravných zásad a princípov vzájomných vzťahov medzi ľuďmi.

Posúdenie, či dojednanie príliš nízkej kúpnej ceny, pri ktorom dochádza k hrubému nepomeru medzi plnením a protiplnením pri kúpe nehnuteľnosti, je alebo nie je v rozpore s dobrými mravmi závisí v každej veci na individuálnych skutkových okolnostiach a predovšetkým vzájomné vzťahu zmluvných strán. Súlad právneho úkonu s dobrými mravmi treba preto posudzovať vždy komplexne, so zreteľom na konkrétnu situáciu účastníkov úkonu, s prihliadnutím na všetky rozhodujúce okolnosti.

17. Najvyšší súd ČR v rozsudku sp. 30Cdo/1776/2017 judikoval, že: „Okolnosť hrubého nepomeru plnení jednej zo strán k tomu, čo poskytla druhá strana, môže v spojitosti s ďalšími okolnosťami tohto konkrétneho prípadu napĺňať znaky konania, ktoré už koliduje s dobrými mravmi. Avšak sama o sebe táto okolnosť absolútnu neplatnosť právneho úkonu, ktorým malo dôjsť k uvedenému hrubému nepomeru v plneniach, v zmysle § 39 OZ založiť nemôže“. Obdobne najvyšší súd ČR v rozsudku sp. zn. 30Cdo/21/2012 vyslovil, že: „Nízka kúpna cena, pokiaľ nebola výsledkom zmluvného dojednania účastníkov, bez toho, že by uzatvorenie právneho úkonu sprevádzala, resp. na uzatvorenie zmluvy mala vplyv i okolnosť, v dôsledku ktorej by sa také konanie priečilo dobrým mravom, pochopiteľne nesleduje nemravný cieľ, ani nemá nemravný dôsledok“.

Možno teda uzavrieť, že právny úkon, kde jeden dostane podstatne viac než získa druhý, môže byť pre rozpor s dobrými mravmi vyhlásený za neplatný len vtedy, ak týmto právnym úkonom sledovali účastníci nemravný cieľ, alebo tento úkon mal nemravné následky. Pôjde teda o komplexné posúdenie situácie, samotné konštatovanie existencie hrubého nepomeru vzájomných plnení, nech by bolo akokoľvek zrejmé, pre neplatnosť nepostačuje.

18. Vzhľadom na horeuvedené skutočnosti preto súd komplexne posúdil okolnosti, ktoré predchádzali uzatvoreniu kúpnej zmluvy, kde kúpna cena za odpredaj nehnuteľností - pozemkov a rozostavaného rodinného domu bola dohodnutá na sumu jedno euro. Mal za preukázané a to výsluchom samotných strán sporu, ako aj predloženými listinnými dôkazmi, že kúpna cena jedného eura hoci je v značnom nepomere s hodnou prevádzaných nehnuteľností, nie je v rozpore s dobrými mravmi a nespôsobuje teda absolútnu neplatnosť kúpnej zmluvy.

Bolo preukázané, že pozemky, na ktorých neskôr strany sporu začali spoločne stavať rodinný dom, kúpila výlučne z vlastných finančných prostriedkov len žalovaná a to za sumu 7 000 eur, hoci kúpna zmluva v písomnej podobe bola vyhotovená tak, že aj žalobca sa stal podielovým spoluvlastníkom a to v podiele jedna polovica k celku. Rozpor dobrými mravmi nemôže spôsobiť skutočnosť, že nehnuteľností majú v súčasnej dobe vyššiu hodnotu než za akú boli kupované. Žalobca nepoprel skutočnosť, že žalovaná výlučne z vlastných finančných prostriedkov zabezpečila kúpu parciel a teda spätným predajom podielu žalobcu sa žalovanej dostalo len to, čo predtým sama už uhradila z vlastných finančných prostriedkov.

Pokiaľ ide o rozostavaný rodinný dom aj tu bolo preukázané, že dohoda strán bola taká, že žalovaná zabezpečí finančne výstavbu hrubej stavby a následne žalobca zabezpečí výstavbu jej dokončenia. K tomu však už neprišlo, pretože strany sporu sa ako partneri rozišli. Žalovaná preukázala listinnými dôkazmi nákup stavebného materiálu a tvrdila, že vyplácala robotníkov, ktorí na stavbe pracovali z vlastných finančných prostriedkov. Na výstavbe domu sa podieľali aj rodinní príslušníci obidvoch strán sporu, avšak bez nároku na finančné ohodnotenie. Teda, ak žalovaná odkúpila od žalobcu jeho podiel v rozostavanom rodinnom dome, ktorý podľa predloženého znaleckého posudku mal hodnotu 63 678,14 eur, za sumu jedného eura, nešlo o konanie v rozpore s dobrými mravmi. Žalovaná totiž nesledovala nemravný cieľ a kúpna zmluva nemala nemravné následky, pretože z vlastných finančných prostriedkov v prevažnej miere zabezpečila výstavbu tohto rodinného domu. Je pravdou, že samotná kúpa stavebného materiálu žalovanou nepostačovala na výstavbu rodinného domu, ale boli potrebné aj práce. Časť týchto prác zaplatila žalovaná a zvyšok vykonali príbuzní bez nároku na finančnú odmenu. Je potrebné konštatovať, že v tom čase bol aj žalobca podielovým spoluvlastníkom rozostavanej stavby a teda jeho príbuzní na nej pracovali aj v prospech žalobcu, je len vecou samotného žalobcu, že svoj podiel sa rozhodol odpredať žalovanej za sumu jedného eura bez zohľadnenia prác vykonaných jeho príbuznými vo finančnom vyjadrení. Samotný žalobca nepoprel skutočnosť, že motívom pre uzatvorenie takejto kúpnej ceny bola skutočnosť, že žalovaná dozvedela o jeho nevere v dôsledku čoho došlo aj k ukončeniu vzťahu.

V konaní nebolo preukázané, aby medzi stranami sporu bola uzatvorená mimo kúpnej zmluvy aj ďalšia dohoda, na základe ktorej by žalovaná mala žalobcovi mimo zaplattenia kúpnej ceny poskytnúť aj inú finančnú kompenzáciu alebo satisfakciu za práce vykonané jeho príbuznými. V tomto smere žalobca neunesol dôkazné bremeno a uzatvorenie dohody nepreukázal.

19. Pokiaľ ide o nárok na určenie neplatnosti kúpnej zmluvy, v tejto časti súd žalobu vyhodnotil ako neodôvodnenú, lebo nebolo preukázané, aby došlo k uzatvoreniu kúpnej zmluvy v rozpore s ustanoveniami § 37 alebo 39 Občianskeho zákonníka a ani v rozpore s ustanovením § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Preto súd žalobu v tejto časti zamietol.

20. Žalobca v podanej žalobe alternatívne žiadal, aby súd zaviazal žalovanú na zaplattenie sumy 10 000 eur, ktorá by mala byť vydaním bezdôvodného obohatenia. V tejto časti žalobca žalobu nijako neodôvodnil a nenavrhol vykonanie žiadneho dokazovania.

V súlade s ustanovením § 451 ods. 2 OZ bezdôvodným obohatením je majetkový prospech získaný plnením bez právneho dôvodu, plnením z neplatného právneho úkonu alebo plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol, ako aj majetkový prospech získaný z nepoctivých zdrojov. V konaní nebol preukázaný ani jeden z atribútov citovaného ustanovenia, podľa ktorého by súd mohol vysloviť záver, že žalovaná sa na úkor žalovaného bezdôvodne obohatila. Ani samotná výška, ktorú žalobca žiadal nebola ničím a nijako odôvodnená a žalobca nepoprel skutočnosť, že výška nijakej finančnej kompenzácie nebola medzi stranami sporu dohodnutá. Ak aj zo strany žalobcu alebo jeho príbuzných došlo k určitým finančným plneniam pri výstavbe rodinného domu, tak tu súd konštatuje, že samotný žalobca v tom čase bol podielovým spoluvlastníkom rozostavanej stavby a teda nedošlo k bezdôvodnému obohateniu na strane žalovanej takýmto prípadným plnením. Ak by žalobca aj investoval finančné prostriedky, tak by ich investoval ako podielový spoluvlastník, ktorý sa neskôr rozhodol svoj podiel odpredať za dohodnutú kúpnu cenu.

Preto súd zamietol aj v časti o vyplatenie bezdôvodného obohatenia vo výške 10 000 eur.

21. O trovách konania rozhodol súd podľa ustanovenia § 255 ods. 1 CSP, podľa ktorého súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Keďže žaloba bola zamietnutá v celom rozsahu, úspech vo veci mala žalovaná a preto je súd priznal právo na náhradu trov konania v celom rozsahu.

O výške trov bude rozhodnuté v súlade s ustanovením § 262 ods. 2 CSP samostatným uznesením, ktoré vydá vyšší súdny úradník po právoplatnosti rozsudku.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom tunajšieho súdu na Krajský súd v Prešove.

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 a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie.

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.

Odvolaie 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.

Odvolaie 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.