

Súd: Krajský súd Košice  
Spisová značka: 8Co/36/2025  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7222212328  
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 01. 2026  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Denisa Novotná Mlinársciková  
ECLI: ECLI:SK:KSKE:2026:7222212328.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Košiciach v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Denisy Novotnej Mlinárscikovej a členov senátu JUDr. Agnesy Hricovej a Mgr. Miloša Greguša v spore žalobcu 1/ A. B., nar. XX.X.XXXX, bývajúcej v C. D. E. F. G. X, 2/ H. I., nar. X.XX.XXXX, bývajúceho v C. D. H. G. X, obaja právne zastúpený JUDr. Michal Treščákom ml., advokátom so sídlom advokátskej kancelárie v Košiciach na Štúrovej ulici č. 17 proti žalovanému 1/ A. B., nar. X.X.XXXX, bývajúcej v C. J. E. G. XXX/XX, 2/ H. B., nar. X.X.XXXX, bývajúceho v C. J. E. G. XXX/XX, obaja právne zastúpený JUDr. Ľubošom Petrovským, advokátom so sídlom advokátskej kancelárie v Košiciach na Štúrovej ulici č. 20 o určenie vlastníckeho práva a o určenie, že nehnuteľnosti patria do dedičstva, o odvolaní žalobcov 1/ a 2/ proti rozsudku Mestského súdu Košice č.k. K2-11C/50/2022-195 zo dňa 22.7.2024, takto

### rozhodol:

P o t v r d z u j e rozsudok.

Žalovaným 1/ a 2/ voči žalobcom 1/ a 2/ priznáva nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu (100%).

### o d ô v o d n e n i e :

1. Mestský súd Košice (ďalej len súd prvej inštancie alebo len súd) preskúmaným rozsudkom rozhodol tak, že žalobu zamietol (výrok I.) a žalobcovia v 1/ a 2/ rade sú povinný nahradiť žalovaným v 1/ a 2/ rade trovy konania v rozsahu 100% (výrok II.).

2. Rozhodol tak o žalobe, ktorou sa žalobcovia 1/ a 2/ (ďalej len žalobcovia) domáhajú určenia, že žalobkyňa v 1/ A. B., je podielovou spoluvlastníčkou nehnuteľnosti - rodinný dom súp. č. 484 postavený na parcele reg. „C“ č. 63/4, parcela reg. „C“ č. 63/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 236 m<sup>2</sup> a parcela reg. „C“ č. 63/4 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 106 m<sup>2</sup>, to všetko v tomto čase zapísané na LV č. XXX, pre k.ú. A., obec: C. - Myslava, K. C. L. vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu v rozsahu 1/2 z celku a súčasne sa domáhajú určenia, že spoluvlastnícky podiel v rozsahu 1/2 z celku na nehnuteľnostiach - rodinný dom súp. č. 484 postavený na parcele reg. „C“ č. 63/4, parcela reg. „C“ č. 63/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 236 m<sup>2</sup> a parcela reg. „C“ č. 63/4 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 106 m<sup>2</sup>, to všetko zapísané na LV č. XXX, pre k.ú. A., obec: C., okres C. L. patrí do dedičstva po neb. H. I., nar. XX.XX.XXXX, naposledy bytom J. E. XXX/XX, C. - A.. Zároveň si uplatnili náhradu trov konania.

3. Súd prvej inštancie vec právne posúdil podľa § 588, § 34, § 37 ods. 1, § 38, § 39, § 39a, § 40 ods. 1, § 46, § 879r zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len OZ), § 137 písm. c/ zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len CSP), pričom konštatoval, že sa jedná o určovaciu žalobu a skúmal, či je naplnená zákonná požiadavka preukázania naliehavého záujmu na takomto určení. Súd po vykonanom dokazovaní dospel k záveru, že v tomto prípade je daný naliehavý právny

záujem na takomto určení, nakoľko bez rozhodnutia súdu v tejto veci, a teda bez určenia, že žalobkyňa 1/ je spoluvlastníčkou nehnuteľností v rozsahu 1/2 z celku, jej právo by bolo ohrozené, resp. stalo by sa bez tohto určenia zo strany súdu neistým. Konštatoval, že z vykonaného dokazovania dospel k záveru, že právo žalobcov je toho času ohrozené a bez určenia, že sporná nehnuteľnosť v podiele 1/2 z celku patria do dedičstva po nebohom H. I., ako právnom predchodcovi žalobcov, ich vlastnícke právo ako oprávnených dedičov by bolo ohrozené, resp. stalo by sa bez tohto určenia neistým. Napriek tomu, že nehnuteľnosti v podiele 1/2 z celku nikdy neprestali byť vlastníctvom nebohého H. I. a ako jeho majetok majú byť prejednané v dedičskom konaní a vlastnícke právo majú nadobudnúť dedičia, bez meritórneho rozhodnutia súdu nemožno zabezpečiť nápravu vzniknutého protiprávneho stavu a nesúladu v katastri nehnuteľností. Tým pretrváva stav právnej neistoty v otázke vlastníctva k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXX, okres Košice II, obec C. - A., k.ú. A. a zároveň bez tohto rozhodnutia nie je možné vykonávať dodatočné konanie o dedičstve po právnom predchodcovi žalobcov.

4. Vo vzťahu k aktívnej legitímácii žalobcov, ktorú namietali žalovaní v rámci procesnej obrany, uviedol, že dňa 19.5.2026 bola medzi žalovanou 1/ a žalobkyňou 1/ a jej nebohým manželom H. I. uzatvorená kúpna zmluva a zmluva o zriadení vecného bremena. Následne došlo k zapísaniu vlastníckeho práva na základe rozhodnutia o povolení vkladu dňa 08.06.2006 pod č. V 4698/2006, pričom kupujúci (manželia) na základe tejto kúpnej zmluvy nadobudli predmetnú nehnuteľnosť do svojho výlučného vlastníctva v pomere 1/1. Z predložených dôkazov predovšetkým dvoch kúpnych zmlúv (z roku 2006 a 2013) vyplýva, že zmluvnými stranami obidvoch zmlúv sú žalobkyňa 1/ a jej nebohý manžel na jednej strane a na druhej strane žalovaná 1/, predmetom obidvoch zmlúv je prevod vlastníckeho práva zo žalovanej 1/ na žalobkyňu 1/ a jej nebohého manžela vzťahujúci sa k totožným nehnuteľnostiam, obidve zmluvy boli podpísané žalovanou 1/ a jej podpis bol úradne osvedčený. Žalovaná 1/ po prečítaní týchto jednoducho koncipovaných zmlúv potvrdila, že tieto si riadne prečítala, ich obsahu porozumela a nemá voči nim žiadne námietky. Rovnako z listín vyplýva, že došlo k uhradeniu kúpnej ceny (v prípade zmluvy z roku 2006 pri podpise kúpnej zmluvy) teda v tomto kontexte námietka žalovaného nebola dôvodná. Tieto skutočnosti okrem iného potvrdili aj svedkovia, ktorí potvrdili uhradenie kúpnej ceny v celkovej výške 750000,-Sk. Súd prvej inštancie nemal pochybnosti o aktívnej legitímácii žalobcov 1/ a 2/ a námietku žalovaných vyhodnotil ako špekulatívnu a neopodstatnenú.

5. Následne sa zaoberal namietanou neplatnosťou kúpnej zmluvy, ktorá bola uzatvorená medzi jej účastníkmi dňa 21.10.2013 (datovaná dňa 18.10.2013) a z tohto dôvodu prítomnej tiesne obidvoch pôvodných vlastníkov, t.j. žalobkyne 1/ a jej nebohého manžela. Po vykonanom dokazovaní súd prijal záver, že žalobcom sa v prejednávanom spore nepodarilo dostatočným spôsobom preukázať existenciu tiesne, resp. zneužitie zlej ekonomickej situácie na strane žalobkyne 1/ a jej nebohého manžela. Z vykonaného dokazovania je nesporné, že voči žalobkyňi 1/ sa viedlo hlavne v roku 2015 a nasledujúcich viacerých exekučných konaní. Poznamenal, že sa jedná o obdobie, ktoré nasledovalo po uzatvorení predmetnej kúpnej zmluvy, ktorej neplatnosti sa žalobcovia dovolávajú. V rámci dokazovania zistil, že žalobkyňa 1/ si spolu s nebohým manželom začali požičiavať finančné prostriedky už v rokoch 2009 - 2010, avšak ich výšku, resp. zdroje v konaní súdu nepreukázala. Naopak z vykonaného dokazovania vyplynulo, že žalobkyňa 1/ si v rámci dohôd uzatvorených v rámci svojich rodinných príslušníkov neplnila riadne svoju povinnosť, ktorej sa podľa vyjadrení vypočúvaných svedkov zaviazala, a to „dochovať matku“, t.j. poskytnúť svojej matke - žalovanej 1/ príkladnú starostlivosť v rámci užívania jej práva z vecného bremena, ktoré spočívalo v doživotnom užívaní predmetnej nehnuteľnosti po prvotnom predaji spornej nehnuteľnosti v roku 2006. Žalobcom nepodarilo preukázať, že za takejto situácie žalovaná 1/ zneužila dôverčivosť, ktorá medzi najbližšími príbuznými je spravidla prítomná a ktorá je daná kvalitou ich vzťahu. V danom okamihu (rok 2013) možno dôvodne predpokladať, že hlavným motívom uzatvoreniu druhej kúpnej zmluvy medzi žalobkyňou 1/ a jej nebohým manželom ako predávajúcimi na jednej strane a žalovanou 1/ ako kupujúcou došlo hlavne z dôvodu, že tieto príbuzenské vzťahy neboli štandardné, pokojné a bezproblémové, a to aj s ohľadom na výpovede svedkov, ktoré predniesli na pojednávaní. Títo zhodne potvrdili, že žalobkyňa 1/ sa o žalovanú 1/ nestarala ale naopak žalovaná 1/ poskytovala starostlivosť tak žalobkyňi 1/ ako aj jej nebohému manželovi a to z dôvodu jej priznanej závislosti, respektíve problémom s alkoholom (táto skutočnosť nebola v konaní sporná). Súd rovnako konštatoval, že žalobcom sa v rámci vykonaného dokazovania nepodarilo preukázať, že z dôvodu zneužitia ľahostajnosti a neskúsenosti žalobcov sa do predmetnej zmluvy nedostali ustanovenia, ktoré by zaručili žalobkyňi 1/ spätný prevod nehnuteľnosti pre prípad prekonania aktuálnych finančných ťažkostí. V tejto súvislosti poznamenal, že súčasťou predmetnej kúpnej zmluvy v časti B bola aj zmluva o zriadení práva zodpovedajúcemu vecnému bremenu, z ktorej oprávnenými osobami boli práve

žalobkyňa 1/ a jej nebohý manžel a ktoré spočívalo v doživotnom užívaní predmetnej nehnuteľnosti v zmysle § 151n OZ, a to za podmienky úhrady nákladov súvisiacich s jej užívaním. Takéto konanie zo strany nadobúdateľa nehnuteľnosti súd nemôže bez ďalšieho považovať za snahu využiť neskúsenosť alebo ľahostajnosť predávajúcich pri uzatváraní predmetnej zmluvy, práve naopak. Pokiaľ ide o námietku žalobcov súvisiacu s nevyplatením sumy za predaj predmetnej nehnuteľnosti podklade kúpnej zmluvy z októbra 2013 uviedol, že z vykonaného dokazovania predovšetkým z obsahu samotnej zmluvy vyplýva, že časť kúpnej ceny bola uhradená vopred (10.000 Eur ako preddavok) a zvyšná časť tejto kúpnej ceny bola uhradená pri podpise zmluvy v hotovosti (suma 15.000 Eur). Táto suma mala zodpovedať celkovej úhrade, ktorú žalobkyňa v 1. rade spolu s nebohým manželom zaplatili oprávneným dedičom pri podpise kúpnej zmluvy v roku 2006, na podklade ktorej sa stali výlučnými vlastníkami predmetnej nehnuteľnosti (t.j. suma 75.0000,- Sk). Skutočnosti týkajúce sa vyplatenia týchto súm vyplynuli z listinných dôkazov a rovnako svedkovia v rámci svedeckých výpovedí uvedené potvrdili. Súd posudzoval dôvody neplatnosti kúpnej zmluvy a nevzhladol v rámci vykonaného dokazovania taký dôvod, ktorý by svedčal záveru, že tento právny úkon medzi účastníkmi zmluvného vzťahu by odporoval zákonu, respektíve sa prial dobrým mravom. Dodal, že pokiaľ ide o namietaný nepomer ceny za uvedenú nehnuteľnosť vzhľadom na ceny obdobných nehnuteľností v čase ich predaja v danej lokalite (namietaná úžera zo strany kupujúcej) súd ani v tomto konaní kupujúcej nevzhladol zneužitie tiesne alebo ľahkomyselnosti predávajúcich. Suma 25.000 Eur, ktorá bola kupujúcou uhradená reprezentovala ekvivalent sumy, ktorú uhradila žalobkyňa 1/ v rámci prevodu vlastníckeho práva vyplývajúceho z prvej kúpnej zmluvy svojim súrodencom, resp. oprávneným dedičom za odstúpenie od dedičstva. V rámci prejednávaneho sporu je potrebné na uzatváranie kúpnej zmluvy v roku 2013 nazerať ako na súbor udalostí, ktoré jej predchádzali a bezpochyby sa odrazili v obsahovej náplni samotnej zmluvy. V rámci prvotného prevodu vlastníckeho práva z kúpnej zmluvy z roku 2006 došlo okrem prevodu samotného vlastníckeho práva aj k vzájomnému vysporiadaniu oprávnených dedičov. Z vykonaného dokazovania vyplynulo, že stanovenie ceny za uvedenú nehnuteľnosť v roku 2013 nebolo konaním, ktorého cieľom by bolo zneužitie tiesne, neskúsenosti, rozumovej vyspelosti, dôverčivosti, ľahkomyselnosti či finančnej závislosti žalobkyne 1/ a jej manžela, ale ekvivalentné plnenie zo strany kupujúcej (žalovanej 1/), ktoré zodpovedalo plneniu samotnej predávajúcej v rámci prvotného nadobudnutia vlastníckeho práva. Za nespornú považoval súd hodnotu nehnuteľnosti, ktorá s pribúdajúcimi rokmi vzrástla, avšak zároveň uviedol, že bez ďalšieho nemožno prijať záver, že stanovenie hodnoty na podklade prezentovaného zámeru oboch zmluvných strán bolo snahou jednej z nich, ktorá mala spočívať v úžere alebo konaní, ktoré odporuje zákonu, či sa prial dobrým mravom.

6. Ďalšie námietky strán sporu súd nepovažoval za právne relevantné z hľadiska rozhodovania o merite veci.

7. O trovách konania rozhodol s poukazom na § 255 ods. 1, 2, § 262 ods. 1,2 CSP a úspešným žalovaným priznal trovy konania v rozsahu 100 % voči žalobcom, ktorí v konaní úspech nemali. O výške náhrady trov konania bude súd rozhodovať uznesením, ktoré vydá súdny úradník po právoplatnosti rozsudku.

8. Proti tomuto rozsudku v zákonnej lehote podali odvolanie žalobcovia uplatniac odvolacie dôvody podľa § 365 ods. 1 písm. b/, f/ CSP a navrhli, aby odvolací súd zmenil rozhodnutie súdu prvej inštancie tak, že žalobe v celom jej rozsahu vyhovie a prizná im náhradu trov konania v plnom rozsahu. Za nesprávny považovali záver súdu o tom, že v konaní nebola preukázaná skutočná finančná tieseň v čase uzatvárania zmluvy v roku 2013, ktorá mala byť zneužitá. Z predložených dôkazov súd síce mal za preukázané, že voči žalobkyňi 1/ bolo vedených niekoľko exekučných konaní, avšak tie sú až z roku 2015. Zároveň poukázal i na svedecké výpovede, z ktorých vyplynulo požičkovanie si finančných prostriedkov v rokoch 2009-2010. V podanej žalobe dostatočne popísali situáciu, z ktorej vzišla ich finančná tieseň pričom uviedli, že v čase uzatvárania kúpnej zmluvy z roku 2013 bolo už zrejme, že žalobkyňa 1/ a jej manžel nebudú schopní plniť si svoje záväzky a hrozia im exekúcie. Nikdy netvrdili, že exekúciu mala už v roku 2013, ale že v tom čase s istotou predpokladali, že tieto budú na jej majetok vedené v blízkej dobe, čo aj vyplynulo z dôkazov. Predložené dôkazy však súd nesprávne vyhodnotil, keď nepovažoval záver o finančnej tiesni za preukázaný. Listinné dôkazy o vedených exekúciách sú síce z roku 2015, ale exekučné konanie je len následkom, ktorému predchádza neplnenie dlhu, judikovanie pohľadávky a následný nútený výkon rozhodnutia. Preto je zrejme, že pohľadávky, ktoré boli exekučne vymáhané v konaniach v roku 2015 vznikli už v čase pred uzatvorením kúpnej zmluvy z roku 2013. Keďže súd prvej inštancie nevenoval tomuto hlavnému dôvodu uzatvorenia kúpnej zmluvy pozornosť,

takýto postup nepovažovali za správny a nezodpovedal ani požiadavkám riadneho a presvedčivého odôvodnenia súdneho rozhodnutia. V ďalšom bol pre nich zarážajúce, ako súd vyhodnotil dôvod uzatvorenia kúpnej zmluvy z roku 2013 ako jednu z rozhodujúcich skutočností pre posúdenie naplnenia podmienok úžery, a teda neplatného právneho úkonu podľa § 39 Občianskeho zákonníka len na základe jeho predpokladu. V žalobe uviedli, že k uzatvoreniu kúpnej zmluvy z roku 2013 došlo z dôvodu vidiny možnej ochrany majetku pred prípadnými hroziacimi exekúciami. Túto skutočnosť výslovne nepopreli v konaní ani samotní žalovaní a nebola rozporovaná ani predloženými dôkazmi. Žalovaní ako aj svedkovia len doplnili, že z jej strany, tj. žalobkyne 1/ nemala byť žalovanej 1/ ako matke poskytovaná dostatočná starostlivosť. To však neznamená, že vzťahy medzi žalobkyňou 1/ a žalovanou 1/ boli zlé alebo problémové ako si to vyhodnotil súd. Išlo skôr o dôsledok vtedajších problémov, ktoré žalobkyňa 1/ mala sama so sebou a svojím manželom. Závery súdu o problémoch v ich príbuzenských vzťahoch, ako hlavnom dôvode uzatvorenia kúpnej zmluvy nemožno považovať ani len za dôvodne predpokladané, ale sú výslovne svojvôľou nekorešpondujúcou s celkovými skutkovými okolnosťami preukázanými v konaní. Mali za to, že dôvod prevodu nehnuteľností spočívali v ochrane majetku a boli jediným logickým dôvodom vyplývajúcim zo súhrnu všetkých okolností prípadu. Žalobkyňa 1/ a jej nebohý manžel by predsa, ak by to nebolo nevyhnutné, len tak neprevádzali naspäť na žalovanú 1/ nehnuteľnosti, ktoré kúpili, do ktorých počas rokov investovali a ktoré nevyhnutne potrebovali na bývanie. Navyše aj žalovaná 1/ bola práve tou, ktorá mala na uzatvorení kúpnej zmluvy najväčší záujem, keďže na nehnuteľnostiach viazlo vecné bremeno doživotného užívania v jej prospech a tak by sa jej zásadne dotklo prípadné speňaženie domu v exekúcii. Preto sa so žalovanou dohodli tak, že nehnuteľnosti budú prevedené na ňu, kým nepominú finančné ťažkosti. Žalovaná 1/ im zároveň sľúbila, že nehnuteľnosti im bezodkladne po tom vráti, avšak teraz je zrejmé, že od počiatku z jej strany išlo o úmyselné konanie a zneužitie finančnej tiesne, dôverčivosti a ľahkomyselnosti. Žalovaná 1/ zjavne nikdy nemala vôľu vrátiť vlastníctvo k nehnuteľnostiam a tento prísľub vykonala výlučne za účelom získania nehnuteľnosti bez reálneho protiplnenia. V ďalšom poukázali aj na nesprávnosť záverov súdu o tom, že práve vecné bremeno dohodnuté v prospech žalobkyne 1/ a jej neb. manžela ako predávajúcich má vylučovať úžernícke, resp. zneužívajúce konanie žalovanej 1/. Vecné bremeno bolo zriadené pod podmienkou platenia úhrad spojených s užívaním nehnuteľnosti z čoho je zrejmé, že úmyslom bolo nielen užívanie, ale aj znášanie nákladov predávajúcimi tak ako doteraz, teda v domnení, že vlastnícke právo im bude vrátené a ide len o dočasný formálny stav za účelom ochrany majetku. Za zásadné pochybenie považovali vyhodnotenie naplnenia objektívnej stránky úžery súdom. Kúpna cena tak ako bola dohodnutá v kúpnej zmluve z roku 2013 je cenou v hrubom nepomere k hodnote nehnuteľnosti a k strate vlastníckeho práva k nej. Aj keď súd mal za to, že kúpna cena 25.000 Eur bola vyplatená, čo sa nestalo, musel sa zaoberať dôkladne tým, prečo by takáto suma mala byť považovaná za primeranú. Za absurdný považujú záver súdu, že ide o rovnakú sumu za akú nehnuteľnosti žalobkyňa 1/ a neb. manžel nadobudli v roku 2006, resp. vyplatili za dedičské podiely, a preto nie je v hrubom nepomere voči protiplneniu. V prvom rade v predmetnom dome od prvého prevodu v roku 2006 bývala žalobkyňa 1/ už sedem rokov a za túto dobu spolu s neb. manželom do domu investovali nemalé peniaze, ktorými z časti zrekonštruovali a zveľadili nehnuteľnosť. Ak by mala byť dohodnutá skutočná kúpna cena za trvalú stratu vlastníckeho práva, kúpna cena by zohľadnila minimálne tieto výdavky. V ďalšom súd opomenul tiež prihliadnúť na to, že pôvodná kúpna cena bola nižšia aj z dôvodu, že prihliadala na dedičský podiel samotnej žalobkyne 1/, ktorá bola tiež jedným z dedičov a jej podiel bol od kúpnej ceny odpočítaný. Za absolútne neprípustné považovali okolnosť, že nebola zohľadnená skutočná trhovú hodnotu nehnuteľností. V nadväznosti na uvedené žalobcovia poukazujú aj na dlhoročnú zaužívanú judikatúru v otázke úžernického konania zneužívajúceho tieseň a dôverčivosť zmluvnej strany, napr. rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR sp.zn. 30 Cdo 1180/2010. Uviedli, že z doterajšieho konania jednoznačne vyplynulo, že zo strany žalovanej 1/ išlo o nepoctivé úžernícke konanie, ktoré je v rozpore s dobrými mravmi, keďže táto vedela o zlej a akútnej finančnej tiesni predávajúcich a túto spolu s dôverčivosťou plynúcou z blízkeho príbuzenského vzťahu využila vo svoj prospech na opätovné získanie vlastníctva k zhodnotenej nehnuteľnosti bez toho, aby musela čokoľvek skutočne zaplatiť.

9. Žalovaní v 1/ a 2/ rade (ďalej len žalovaní) vo vyjadrení v podstatnom navrhli, aby odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdil. Žalobcovia tieseň, v ktorej v ktorej mali byť v čase uzatvorenia druhej kúpnej zmluvy dňa 18.10.2013, preukazovali zápisnicou zo dňa 07.03.2015, spísanej na základe rozsudku zo dňa 18.11.2014, na sumu celkovo 3425,76 Eur. Rozsudok tak bol vydaný a právoplatný viac ako jeden rok po uzatvorení kúpnej zmluvy, tento dôkaz je teda bez relevancie, nepreukazuje tieseň žalobcov v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy, a rozsudok je na pomerne nízku sumu, ktorá nemôže zakladať ich tieseň. Žalobcovia preukazovali tieseň, v ktorej mali byť v čase uzatvorenia druhej kúpnej

zmluvy dňa 18.10.2013, upovedomením o začatí exekúcie zo dňa 11.05.2015 na základe rozsudku zo dňa 13.11.2014, teda opäť viac ako rok po uzatvorení druhej kúpnej zmluvy, opäť bez časovej relevancie k obdobiu uzatvorenia kúpnej zmluvy, a opäť na zanedbateľnú sumu 1.395 Eur, ktorá sama a ani spolu so sumou 3425,76 Eur nemôže zakladať ich tieseň. Žalobcovia opätovne opakujú nepravdivé tvrdenie, že nepopreli nimi uvádzaný dôvod uzatvorenia kúpnej zmluvy ochrany majetku pred exekúciami. Tak vo vyjadrení k žalobe ako aj v duplike uviedli, že žalobcovia tvrdia, že relevantne nespochybňujú, že druhá kúpna zmluva bola uzatvorená výlučne z dôvodu tiesnivej situácie žalobcov, nezostáva preto len zopakovať, že k uzatvoreniu kúpnej zmluvy nedošlo z dôvodu finančných problémov žalobkyne 1/ a jej manžela, ale z dôvodu, že namiesto pomoci a zabezpečovania starostlivosti o žalovanú 1/, to bolo presne naopak a žalovaná 1/ sa musela starať žalobkyňu 1/ a jej manžela ako aj o ich syna, žalobcu 2/. Medzi kúpnu zmluvou zo dňa 18.10.2013 a tvrdenými dlhmi žalobcov absentuje vecná aj časová súvislosť. Tvrdenie, že dôvodom prevodu nehnuteľností a jej ochrany pred exekúciami mala byť suma 4.820,76 Eur je absurdné, logicky nezmyselné. Pre tak nízku výšku dlhu nie je dôvod prevádzať nehnuteľnosť, absentuje tak vecná súvislosť s napadnutým prevodom. Dôvod ochrany v čase prevodu ani neexistoval, exekúcie boli začaté viac ako rok po uzatvorení kúpnej zmluvy, absentuje tak aj časová súvislosť s napadnutým prevodom. Tvrdenia žalobcov, že zriadenie vecného bremena v ich prospech preukazuje dočasnosť prevodu, dokazuje práve presný opak, tak ako správne uzavrel súd prvej inštancie. Ak by bol prevod len dočasný a spätný prevod založený výlučne na vzájomnej dôvere, nebol by žiaden dôvod zriaďovať vecné bremeno v prospech žalobcov. Kúpna cena nebola v hrubom nepomere k hodnote nehnuteľností, pretože suma 25.000 Eur predstavuje ekvivalent sumy 750.000 Sk z prvej kúpnej zmluvy, a bolo by zjavne amorálne a v rozpore s dobrými mravmi, ak by žalobcovia požadovali viac, pretože trhovacia cena pokiaľ narástla, tak len v dôsledku rastu cien nehnuteľností. Zároveň z listiny, kúpno-predajnej zmluvy Dohody o odstúpení dedičstva zo dňa 28.04.2006 a výdavkových dokladov vyplýva, že suma 750.000 Sk sa týkala len 1/2 nehnuteľností, nie celého podielu na nehnuteľnostiach. Pri svojej argumentácii žalobcovia zabúdajú, že nehnuteľnosť nepreviedli len na inú osobu, ale na vlastnú matku, resp. svokru, ktorá za tých istých podmienok nehnuteľnosť previedla na nich. Z odôvodnenia odvolania je zrejmé, že žalobcovia sa v rámci argumentácie odvolávajú na aplikáciu ustanovenia § 39a Občianskeho zákonníka o úžere. Pokiaľ by tvrdenia žalobcov boli pravdivé, čo nie sú, zakladali by nanajvýš ich právo odstúpiť od zmluvy podľa § 49 Občianskeho zákonníka, ktoré však žalobcovia nerealizovali a bolo by premlčané. Preto sa účelovo, po desiatich rokoch od uzatvorenia kúpnej zmluvy v roku 2013 domáhajú aplikácie ustanovenia § 39a Občianskeho zákonníka, ustanovenia ktoré bolo zavedené do Občianskeho zákonníka od 01.06.2014. Podľa § 879r zákona č. 106/2014 Z.z., ustanoveniami tohto zákona sa spravujú aj právne vzťahy vzniknuté pred 1. júnom 2014, vznik týchto právnych vzťahov, ako aj nároky z nich vzniknuté sa však posudzujú podľa predpisov účinných do 1. júna 2014. Na výkon záložného práva, ktoré vzniklo pred 1. júnom 2014, sa použijú ustanovenia tohto zákona. Ustanovenie § 39a Občianskeho zákonníka preto nie je možné aplikovať na vznik právnych vzťahov, ako aj nároky z nich vzniknuté pred 01.06.2014, a teda ani na kúpnu zmluvu uzatvorenú dňa 18.10.2013, jednalo by sa o neprípustnú pravú retroaktivitu.

10. Žalobcovia v odvolacej replike naďalej zotrvali na dôvodoch svojho odvolania. Opätovne poukázali na finančné ťažkosti a na exekúciu z roku 2008. Nikdy netvrdili, že dôvod uzatvorenia kúpnej zmluvy malo byť len vydanie rozsudku v roku 2014 ale to, že z okolností bolo zrejmé a bolo objektívne možné predpokladať, že pre neschopnosť plniť si záväzky budú proti nim v budúcnosti vedené viaceré exekúcie. Aj súd prvej inštancie dospel k záveru, že finančné problémy začali už v roku 2009, avšak následne na túto skutočnosť z nesprávnych dôvodov neprihliadal. Išlo pri tom o zásadnú skutočnosť odôvodňujúcu aplikáciu ustanovenia o úžere, preto rozsudok súdu prvej inštancie trpí vadami spôsobujúcimi jeho nesprávnosť. Naďalej považuje za zarážajúce ako mohla byť kúpna cena akýchkoľvek nehnuteľností rovnaká v roku 2006 a v roku 2013, pričom nehnuteľnosť bola počas tejto doby navyše zveľaďovaná a bola ich jediným majetkom. V závere sa vyjadrili k namietanej nemožnosti aplikácie § 39a Občianskeho zákonníka z dôvodu jeho neexistencie v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy. Podradenie naplnenia inštitútu tzv. civilno-právnej úžery pred platnosťou a účinnosťou § 39a OZ pod konanie v rozpore s dobrými mravmi v intenciiach § 39 OZ vychádza z dôvodovej správy k zákonu č. 106/2014 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa Občiansky zákonník ako i z rozhodovacej praxe súdov, na ktoré konkrétne príklady v konaní odkázali. Je zrejmé, že odkazy na § 39a OZ a jeho výklady použili v konaní s cieľom pre podrobnejší opis podmienok úžery, ktorá je už v súčasnosti samostatne zakotvená, avšak v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy boli tie isté podmienky naplnené v zmysle § 39 OZ a podľa tohto sa žalobcovia domáhajú určenia neplatnosti kúpnej zmluvy.

11. Ďalšie vyjadrenia v spore doručené neboli.

12. Krajský súd v Košiciach ako odvolací súd (§ 34 CSP) po zistení, že odvolanie bolo podané včas (§ 362 ods. 1 CSP) oprávneným subjektom – stranou, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 359 CSP), proti rozhodnutiu súdu prvej inštancie, proti ktorému zákon odvolanie pripúšťa (§ 355 ods. 1 CSP), po skonštatovaní, že podané odvolanie má zákonné náležitosti (§ 127 a § 363 CSP) a že odvolatelia použili zákonom prípustné odvolacie dôvody (§ 365 ods. 1 písm. b/, f/ CSP), preskúmal napadnuté rozhodnutie v medziach daných rozsahom (§ 379 CSP) a dôvodmi odvolania (§ 380 ods. 1 CSP), s prihliadnutím ex offo na prípadné vady týkajúce sa procesných podmienok, ktoré ale nezistil (§ 380 ods. 2 CSP), súc pritom viazaný skutkovým stavom ako ho zistil súd prvej inštancie bez potreby zopakovať alebo doplniť dokazovanie (§ 383 CSP), postupom bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP a contrario), po preskúmaní zákonnosti a vecnej správnosti rozhodnutia a jemu predchádzajúceho konania dospel k záveru, že odvolanie žalobcov nie je dôvodné a rozsudok podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdil.

13. Rozsudok bol verejne vyhlásený na Krajskom súde v Košiciach dňa 30.1.2026 o 10,00 hod., v pojednávacej miestnosti č. d. 207/2. poschodie, trakt D, pričom miesto a čas verejného vyhlásenia rozhodnutia boli zverejnené dňa 21.1.2026 na úradnej tabuli Krajského súdu v Košiciach v zmysle § 219 ods. 1, 3 CSP.

14. K žalobcami namietanému odvolaciemu dôvodu uvádza, že hlavnými znakmi, ktoré charakterizujú procesné vady v § 365 ods. 1 písm. b/ CSP ( súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces ), sú a/ zásah súdu do práva na spravodlivý proces a b/nesprávny procesný postup súdu znemožňujúci procesnej strane, aby svojou procesnou aktivitou uskutočňovala jej patriace procesné oprávnenie.

15. Z obsahu odvolania žalobcov je zrejmé, že namietajú porušenie ich práva na spravodlivý proces. Súdu prvej inštancie vytýkajú najmä to, že sa dostatočne nevysporiadal s ich argumentáciou prednášanou v konaní. Odvolací súd zdôrazňuje, že do práva na spravodlivý proces nepatrí právo strany, aby sa súd stotožnil s jej právnymi názormi a predstavami, navrhovaním a hodnotením dôkazov, ani aby prebral a riadil sa ňou predkladaným výkladom všeobecných záväzných predpisov, rozhodol v súlade s jej vôľou a požiadavkami, ale ani právo vyjadrovať sa k spôsobu hodnotenia dôkazov. Rozdielny názor strany vo vzťahu k hodnotiacemu úsudku súdu preto nečiní jeho rozsudok nesprávnym či nezákonným. Je nepochybné, že právo strany sporu na dostatočné odôvodnenie súdneho rozhodnutia je jedným z aspektov práva na spravodlivý proces. Z judikatúry Európskeho súdu pre ľudské práva aj z rozhodnutí Ústavného súdu Slovenskej republiky vyplýva, že základné právo podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy aj právo podľa čl. 6 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd v sebe zahŕňajú aj právo na riadne odôvodnenie rozhodnutia (II. ÚS 383/2006). Právo na spravodlivý proces je naplnené tým, že všeobecné súdy zistia skutkový stav a po výklade a použití relevantných právnych noriem rozhodnú tak, že ich skutkové a právne závery nepopierajú zmysel a podstatu práva na spravodlivý proces, nie sú svojvoľné, neudržateľné a nie sú prijaté v zrejmom omyle konajúcich súdov. Ústavný súd Slovenskej republiky vo svojej judikatúre opakovane zdôraznil, že nezávislosť rozhodovania všeobecných súdov sa má uskutočňovať aj ústavnou a zákonnou procesnoprávnou rámcou, ktorý predstavujú predovšetkým princípy riadneho a spravodlivého procesu. Jedným z týchto princípov vylučujúcich ľubovôľu pri rozhodovaní je povinnosť súdu presvedčivo a správne vyhodnotiť dôkazy a svoje rozhodnutie náležite odôvodniť (§ 220 CSP, I. ÚS 243/2007), pritom starostlivo prihliada na všetko, čo vyšlo počas konania najavo, vrátane toho čo uviedli strany sporu. Z odôvodnenia súdneho rozhodnutia musí vyplývať vzťah medzi skutkovými zisteniami a úvahami pri hodnotení dôkazov na jednej strane a právnymi závermi na strane druhej. Všeobecný súd by mal vo svojej argumentácii obsiahnutej v odôvodnení svojho rozhodnutia dbať tiež na jeho celkovú presvedčivosť, teda na to, aby premisy zvolené v rozhodnutí rovnako ako závery, ku ktorým na ich základe dospel, boli pre širšiu právnickú (ale i laickú) verejnosť prijateľné, racionálne, ale v neposlednom rade aj spravodlivé a presvedčivé. Všeobecný súd musí súčasne vychádzať z materiálnej ochrany zákonnosti tak, aby bola zabezpečená spravodlivá ochrana práv a oprávnených záujmov strán sporu (IV. ÚS 1/2002, II. ÚS 174/04, III. ÚS 117/07, III. ÚS 332/09, I. ÚS 501/11). Z práva na spravodlivé súdne konanie vyplýva aj povinnosť súdu zaoberať sa účinne námietkami, argumentmi a návrhmi strán, ktoré majú význam pre rozhodnutie (I. ÚS 46/05, II. ÚS 76/07, obdobne Kraska c/a Švajčiarsko z 29.4.1993). Inak povedané, judikatúra Európskeho súdu pre ľudské

práva nevyžaduje, aby na každý argument strán, aj na taký, ktorý je pre rozhodnutie bezvýznamný, bola daná odpoveď v odôvodnení rozhodnutia. Ak však ide o argument, ktorý je pre rozhodnutie rozhodujúci, vyžaduje sa špecifická odpoveď práve na tento argument (Ruiz Torija c/a Španielsko z 9.12.1994, Hiro Balani c/a Španielsko z 9.12.1994).

16. Podstatou odvolacieho dôvodu vyplývajúceho z § 365 ods. 1 písm. f/ CSP spočíva v nesprávnom postupe súdu prvej inštancie pri hodnotení výsledku dokazovania dôsledkom čoho je, že súd berie do úvahy skutočnosti, ktoré z dôkazov nevyplývajú alebo neboli účastníkmi prednesené, prípadne neprihliada na skutočnosti, ktoré boli preukázané alebo vyplývajú z prednesov účastníkov. Nesprávne skutkové zistenia môžu byť aj výsledkom logických rozporov pri hodnotení dôkazov s osobitným zreteľom na závažnosť, zákonnosť a pravdivosť získaných poznatkov.

17. V posudzovanej veci súd prvej inštancie vykonal náležité dokazovanie potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností dôležitých pre posúdenie dôvodnosti žaloby, ktorou sa žalobkyňa 1/ domáhala, že je podielovou spoluvlastníčkou nehnuteľností - rodinný dom súp. č. 484 postavený na parcele reg. „C“ č. 63/4, parcela reg. „C“ č. 63/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 236 m<sup>2</sup> a parcela reg. „C“ č. 63/4 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 106 m<sup>2</sup>, to všetko v tomto čase zapísané na LV č. XXX, pre k.ú. A., obec: C. - Myslava, K. C. L. vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu v rozsahu 1/2 z celku a súčasne sa domáhajú určenia, že spoluvlastnícky podiel v rozsahu 1/2 z celku na nehnuteľnostiach - rodinný dom súp. č. 484 postavený na parcele reg. „C“ č. 63/4, parcela reg. „C“ č. 63/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 236 m<sup>2</sup> a parcela reg. „C“ č. 63/4 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 106 m<sup>2</sup>, to všetko zapísané na LV č. XXX, pre k.ú. A., obec: C., okres C. L. patrí do dedičstva po neb. H. I., nar. XX.XX.XXXX, naposledy bytom J. E. XXX/XX, C. - A.. Skutkové zistenia súdu majú oporu vo vykonanom dokazovaní, keď vzal do úvahy všetky rozhodujúce skutočnosti, ktoré z vykonaných dôkazov, a z obsahu spisu vyšli najavo, pričom správne vychádzal z výsledkov dokazovania vykonaného v konaní vedenom na súde prvej inštancie a vykonané dôkazy vyhodnotil v súlade so zásadou voľného hodnotenia dôkazov. Svoje zistenia a závery riadne odôvodnil a vysporiadal sa so všetkými rozhodujúcimi skutočnosťami podstatnými pre právne posúdenie veci, ako aj so všetkými relevantnými argumentmi sporových strán súvisiacimi s predmetom konania.

18. Odvolací súd preto konštatuje, že rozsudok súdu prvej inštancie spĺňa vyššie uvedené kritéria pre odôvodnenie rozhodnutí v zmysle § 220 ods. 2 CSP, preto ho nemožno považovať za nepreskúmateľný, neodôvodnený či zjavne arbitrárny (svojvoľný). Odôvodnenie rozsudku zodpovedá základnej (formálnej) štruktúre odôvodnenia rozhodnutia. Súslednosti jednotlivých častí odôvodnenia a jeho obsahová (materiálna) náplň zakladá súhrne jeho zrozumiteľnosť aj všeobecnú interpretačnú presvedčivosť. Z odôvodnenia rozsudku vyplýva vzťah medzi skutkovými zisteniami aj úvahami pri hodnotení dôkazov na jednej strane a právnymi závermi na strane druhej. V hodnotení skutkových zistení neabsentuje žiadna relevantná skutočnosť alebo okolnosť, súd prvej inštancie ich náležitým spôsobom v celom súhrne posúdil a náležite vyhodnotil. Jeho argumentácia je koherentná a rozhodnutie konzistentné, logické a presvedčivé, zvolené premisy aj závery, ku ktorým na ich základe dospel sú prijateľné pre právnickú aj laickú verejnosť. Žalovaný v odvolaní neuvádza relevantné skutočnosti, ktoré by neboli zistené a vyhodnotené v konaní pred súdom prvej inštancie.

19. Odvolací súd takto dospel k záveru, že uvedené odvolacie dôvody nie sú naplnené.

20. Predmetom prieskumu odvolacieho súdu je preskúmať napadnutý rozsudok, a to z dôvodov, ktoré boli uplatnené žalobcami v podanom odvolaní, ktorí argumentujú v podstate tým, že cena, za ktorú žalobcovia na žalovanú 1/ kúpnu zmluvou previedli vlastnícke právo ku dotknutým nehnuteľnostiam (25.000 Eur) bola podstatne nižšia, než trhovú cenu nehnuteľnosti. V nadväznosti na to, žalobcovia hodnotia konanie žalovanej 1/ za úžernícke a v rozpore s dobrými mravmi, ktoré má zakladat' absolútnu neplatnosť predmetnej kúpnej zmluvy, pričom dôvodiť, že boli pri uzavretí predmetnej kúpnej zmluvy v tiesni, pretože v rozhodnom období mali mať finančné problémy, hrozili exekúcie. Z tohto dôvodu preto previedli predmetnú nehnuteľnosť na žalovanú 1/ s tým, že po vyriešení finančných problémov bude nehnuteľnosť opäť prevedená na žalobkyňu 1/ a jej nebohého manžela ( v súčasnosti žalobca 2/ ).

21. Odvolací súd preberá súdom prvej inštancie zistený skutkový stav tak, ako ho ustálil a dokazovanie vykonané v prvoinštančnom konaní, pokiaľ ide o preukázané skutočnosti právne rozhodné pre posúdenie žalobcami uplatneného nároku a keďže odvolací súd v celom rozsahu zdieľa i právne

závery súdu prvej inštancie vo veci, pričom sa stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, s poukazom na § 387 ods. 2 CSP konštatuje odvolací súd správnosť dôvodov rozsudku a odkazuje na správne odôvodnenie písomného vyhotovenia preskúmaného rozsudku.

22. Odvolací súd len s prihliadnutím na odvolacie argumenty uplatnené žalobcami nenachádza dôvod, pre ktorý by sa mal od skutkových alebo právnych záverov súdu prvej inštancie odchýliť, a preto nesúhlasí s dôvodmi uvádzanými v odvolaní.

23. Odvolací súd dodáva, že v konaní nebol sporný záver súdu prvej inštancie, že žalobcovia majú naliehavý právny záujem na požadovanom určení vlastníckeho práva podľa § 137 písm. c/ CSP, s ktorým záverom sa stotožňuje aj odvolací súd.

24. Z obsahu preskúmaného spisu odvolací súd zistil, že dňa 21.10.2013 bola medzi žalobkyňou 1/ a jej nebohým manželom a žalovanou 1/ uzatvorená kúpna zmluva na vyššie špecifikované nehnuteľnosti. Predmetom tejto zmluvy bola nehnuteľnosť, ktorú vlastnili predávajúci v podiele 1/1 k celku. Kúpnu cenu si zmluvné strany dohodli vo výške 25.000 Eur a predávajúci prehlásili, že časť kúpnej ceny vo výške 10.000 Eur prevzali od kupujúcej 28.3.2013 ako preddavok kúpnej ceny. Ostávajúcu časť ceny vo výške 15.000 Eur prevzali predávajúci od kupujúcej pred podpisom tejto zmluvy. Uvedenému predchádzalo uzatvorenie kúpnej zmluvy dňa 19.6.2006, ktorá bola uzatvorená medzi predávajúcou A. B. (žalovanou 1/) a kupujúcimi H. I., nar. XX.XX.XXXX (t.č. nebohý) a A. I. (žalobkyňou 1/). Predmetom tejto kúpnej zmluvy bola nehnuteľnosť zapísaná na LV č. XXX, pričom si zmluvné strany dohodli kúpnu cenu vo výške 750.000 Sk. Kúpna cena bola vyplatená pri podpise zmluvy, čo zmluvné strany svojim podpisom aj potvrdili. Z výsledkov vykonaného dokazovania súdom prvej inštancie vyplynulo, že kúpna cena bola medzi stranami vzájomne dohodnutá vo výške 25.000 Eur vo vzťahu ku kúpnej zmluve uzatvorenej dňa 21.10.2013.

25. Odvolací súd primárne poukazuje na správny záver súdu prvej inštancie, že § 39a OZ, ktorý nadobudol účinnosť dňom 1.6.2014, aj s poukazom na § 879r OZ (súdom prvej inštancie aplikovaný), je na predmetnú kúpnu zmluvu, ktorá bola uzavretá dňa 21.10.2013, teda pred nadobudnutím účinnosti tohto ustanovenia, neaplikovateľný. Pravá retroaktivita, teda pôsobnosť právneho predpisu späť do minulosti, resp. úprava vzťahov, ktoré vznikli už v minulosti, je nezlučiteľná s princípom právneho štátu a preto v podmienkach Slovenskej republiky neprípustná. Nepravá retroaktivita sa ale akceptuje ako prípustný nástroj na dosiahnutie stanovených a dostatočne významných cieľov verejnej moci. Pri nepravé retroaktivite zákonodarca uznáva právne skutočnosti, na základe ktorých podľa predchádzajúcej právnej normy došlo k vzniku určitých právnych vzťahov, nová právna norma ale môže s účinnosťou do budúca priniesť v nich určité zmeny a meniť ich režim. Takáto nepravá retroaktivita bola zakotvená aj v súdom prvej inštancie aplikovanom § 879r OZ, vťahujúcom sa k § 39a OZ, podľa ktorého vznik právnych vzťahov a nároky vzniknuté sa posudzujú podľa predpisov účinných do 1.6.2014 s tým, že ustanoveniami účinnými od 1.6.2014 sa spravujú aj právne vzťahy vzniknuté pred týmto dátumom. Z uvedeného vyplýva, že § 39a OZ o úžere spôsobujúci absolútnu neplatnosť právneho úkonu od počiatku za splnenia stanovených podmienok, nie je možné aplikovať na vznik predmetnej zmluvy, ktorá vznikla pred účinnosťou tohto ustanovenia. Pri nemožnosti aplikácie citovaného § 39a OZ o úžere na daný prípad je potom bezvýznamná ne/existencia tiesni žalobcov pri uzatváraní predmetnej zmluvy. Tá by mohla byť mať okrajový význam iba pri posudzovaní súladu predmetného právneho úkonu s dobrými mravmi.

26. Žalobcovia namietali, že súd v priebehu konania nevenoval dostatočnú pozornosť hlavnému dôvodu uzatvorenia kúpnej zmluvy (nimi uvádzaným) spočívajúci v ochrane svojho majetku a poukázal (okrem iného) na problémy v ich príbuzenských vzťahoch. V tejto súvislosti je nutné mať na zreteli, že na absolútnu neplatnosť právneho úkonu sú súdy povinné prihliadať ex offio, nakoľko pôsobí erga omnes. Odvolací súd považuje odvolaciu argumentáciu žalobcov za nedôvodnú a nedošlo k porušeniu princípu rovnosti strán sporu.

27. V ďalšom dopĺňa, že právny úkon je prejav vôle smerujúci k vzniku, zmene alebo zániku tých práv alebo povinností, ktoré právne predpisy s takýmto prejavom spájajú (§ 34 Občianskeho zákonníka). Neplatný je právny úkon, ktorý svojim obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom (§ 39 Občianskeho zákonníka). Z kúpnej zmluvy vznikne predávajúcemu povinnosť predmet kúpy kupujúcemu odovzdať a kupujúcemu povinnosť predmet kúpy

prevziať a zaplatiť zaň predávajúcemu dohodnutú cenu (§ 588 Občianskeho zákonníka). Cenu je potrebné dojednať v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, inak je zmluva neplatná podľa § 40a (§ 589 Občianskeho zákonníka). V zmysle citovaných ustanovení je dohoda o kúpnej cene obligatórnou náležitosťou kúpnej zmluvy. Výška kúpnej ceny sa v praxi stanovuje spravidla dohodou predávajúceho a kupujúceho, pričom nemusí zodpovedať trhovej cene. Určité zákonné obmedzenie voľnosti dojednávania výšky kúpnej ceny predstavuje § 589 Občianskeho zákonníka. Všeobecne záväzným právnym predpisom, na ktorý odkazuje § 589 Občianskeho zákonníka, je zákon č. 18/1996 Z.z. o cenách. V zmysle § 39 Občianskeho zákonníka je neplatný právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom. Úprava absolútnej neplatnosti právneho úkonu podľa § 39 Občianskeho zákonníka vo všeobecnosti výrazným spôsobom zasahuje do zmluvnej voľnosti subjektov práva, pretože svojou kogentnosťou ich zmluvnú voľnosť (slobodnú dispozíciu) obmedzuje a v niektorých prípadoch vylučuje. Účastníci kúpnej zmluvy nie sú ale viazaní alebo obmedzovaní pri dojednaní výšky kúpnej ceny, ktorá nie je upravená cenovým predpisom. Neprieči sa preto 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 poriadkom zakázané ani dojednanie príliš nízkej kúpnej ceny (*laesio enormis*), resp. dojednanie, pri ktorom je „zvlášť hrubý nepomer medzi plnením a protiplnením pri kúpe nehnuteľnosti,“. Sama skutočnosť, že účastníci kúpnej zmluvy dohodli príliš nízku kúpnu cenu nepredstavuje rozpor so zákonom a nezakladá absolútne neplatnosť tohto právneho úkonu v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka. Výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi (§ 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka). Občiansky zákonník, ani iný právny predpis nedefinuje pojem dobré mravy. Právna teória a tiež prax stotožňujú dobré mravy so všeobecne uznávanými a historicky overenými základnými spoločenskými, kultúrnymi a etickými normami správania, ako sú napríklad slušnosť, poctivosť, nezneužívanie výkonu práv, nešikanóznny spôsob výkonu práva, rešpektovanie rovnosti účastníkov občianskoprávných vzťahov. Za právny úkon priečiaci sa dobrým mravom (úkon *contra bono s mores*) v zmysle § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka treba považovať úkon, ktorý je všeobecne neakceptovateľný z hľadiska v spoločnosti prevládajúcich mravných zásad a princípov vzájomných vzťahov medzi ľuďmi. Posúdenie, či dojednanie príliš nízkej kúpnej ceny, pri ktorej dochádza k „zvlášť 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 týkajúcich sa predovšetkým vzájomného vzťahu zmluvných strán. Súlad právneho úkonu s dobrými mravmi treba preto posudzovať vždy komplexne, so zreteľom na konkrétnu situáciu účastníkov konania, s prihliadnutím na všetky rozhodujúce skutočnosti. Rozpor právneho úkonu s dobrými mravmi (*contra bonas mores*) nemusí vyplývať iba z jeho obsahu, ale tiež z cieľu, resp. účelu, ktorý ním niektorá zo strán sleduje, pričom sú dôležité predovšetkým všetky okolnosti, za ktorých bol právny úkon uzatvorený.

28. Platné právo nemá žiadne ustanovenie o dojednaní príliš nízkej kúpnej ceny (*laesio enormis*), pokiaľ taká cena nie je v rozpore s cenovými predpismi. Podľa judikatúry NS ČR v rozhodnutí sp.zn. 30Cdo/1653/2009 aj 30Cdo/21/2012, nemožno vylúčiť, že okolnosť hrubého nepomeru plnenia jednej zo strán, k tomu čo poskytla druhá strana, môže v spojitosti s ďalšími okolnosťami prípadu napĺňať znaky konania, ktoré koliduje s dobrými mravmi, avšak sama o sebe takáto okolnosť absolútne neplatnosť právneho úkonu, ktorým malo dôjsť k uvedenému hrubému nepomeru v plnení, založiť nemôže. Nízka kúpna cena, pokiaľ bola výsledkom zmluvného dojednávania účastníkov, bez toho aby uzavretie zmluvy sprevádzala okolnosť, následkom ktorej sa dojednanie priečilo dobrým mravom, nesleduje nemravný cieľ ani nemá nemravný dôsledok. Vzhľadom na uvedené je nevyhnutné uzavrieť, že samotná skutočnosť, keď v danom prípade malo dôjsť k uzavretiu predmetnej kúpnej zmluvy k hrubému nepomeru plnenia zmluvných strán navzájom, nemôže bez ďalšieho založiť neplatnosť predmetného právneho úkonu. Až keď k takejto okolnosti pristúpia ďalšie preukázané a relevantné skutočnosti, mohlo by dôjsť k rozporu s dobrými mravmi, s následkom absolútnej neplatnosti takejto kúpnej zmluvy v zmysle § 39 OZ. V prejednávanej veci vzhľadom na vyššie uvedený zistený skutkový stav súdom prvej inštancie, súd prvej inštancie správne posúdil spôsob a okolnosti, za akých žalovaní nadobudli nehnuteľnosti od žalobcov, pričom tieto neboli v rozpore s dobrými mravmi a nedošlo k zneužitiu finančnej tiesne žalobcov, ani iným spôsobom, na ktorý poukazovali žalobcovia v priebehu konania. Odvolací súd sa preto nestotožnil s argumentáciou žalobcov podanou v odvolaní, že kúpna cena vo výške 25.000 Eur by zakladala rozpor s dobrými mravmi.

29. Napokon ako ďalšia okolnosť, ktorá smerovala k dohodnutej dojednanej výške kúpnej ceny žalobcovia označovali svoju tieseň z dôvodu prebiehajúcich súdnych konaní a následne vedených

exekúcií. Tieto však súdom prvej inštancie boli vyhodnotené tak, že v konečnom dôsledku ide o sumy relatívne nízke, ktoré by nespôsobili žalobcom prípadnú stratu nehnuteľností prípadnou exekúciou. Odvolací súd preto zhodne s právnym názorom súdu prvej inštancie súhlasí s tým, že žalobcovia neboli v takej finančnej tiesni a v takých finančných pomeroch, ktoré by odôvodňovali uzavretie kúpnej zmluvy. Súd prvej inštancie v odseku 43. odôvodnenia rozhodnutia uzavrel, že stanovenie kúpnej ceny za predmetnú nehnuteľnosť nebolo konaním, ktorého cieľom by bolo zneužitie tiesne, neskúsenosti, rozumovej vyspelosti, dôverčivosti, ľahkomyselnosti či finančnej závislosti žalobkyne v 1. rade a jej nebohého manžela. Pokiaľ žalobcovia upozorňovali na hlavný dôvod uzatvorenia kúpnej zmluvy, ktorým mala byť ochrana majetku pred exekúciami, odvolací súd dáva do pozornosti, že ich konanie v podstate smerovalo k ukráteniu uspokojenia vymáhateľnej pohľadávky veriteľov. Odvolaciu argumentáciu i v tomto považuje odvolací súd za nedôvodnú.

30. Nedôvodná je i námietka žalobcov poukazujúca na obsah zmluvy o zriadení vecného bremena v prospech žalobcov pod podmienkou znášania nákladov s užívaním nehnuteľnosti, pričom odvolací súd poukazuje na zmluvnú voľnosť zmluvných strán. V tomto smere ani odvolací súd nevzhladol rozpor s dobrými mravmi, nakoľko takto dohodnutá povinnosť žalobcov nepreukazuje, že ide o stav dočasný.

31. Strana sporu má v sporovom konaní okrem práva aj určité povinnosti. Medzi základné povinnosti strany sporu patrí povinnosť tvrdenia (bremeno tvrdenia) a tomu zodpovedajúce dôkazné bremeno, t. j. povinnosť svoje tvrdenia preukázať. Pokiaľ žalobcovia tvrdili, že kúpnu zmluvu podpísali v tiesni, boli povinní tieto svoje tvrdenia preukázať. Žalobcovia však existenciu finančnej tiesni ničím nepreukázali. Žalobcov zaťažovalo dôkazné bremeno vo vzťahu k ich tvrdeniam o uzavretí konkrétnej zmluvy, pričom žalobcovia toto bremeno uniesli. Dôkazné prostriedky predložené žalobcami spočívajúce vo vývoji cien nehnuteľností na bývanie v SR a inzeráty o predaji nehnuteľností, však ich tieseň nepreukazujú.

32. Pokiaľ žalobcovia v odvolacej argumentácii poukázali i na rozhodnutie NS ČR sp. zn. 30Cdo/1180/2010, odvolací súd akcentuje na odlišné skutkové okolnosti, pričom tieto nie je možné automaticky aplikovať bez posúdenia konkrétnych okolností a pomerov strán, pretože majú význam práve a len pre danú prejednávajúcu vec. V tomto smere poukaz žalobcov na konanie žalovaných, ktoré malo spĺňať znaky úžery a rozporu s dobrými mravmi je podľa odvolacieho súdu vo vzťahu k preskúmvanej veci, nedôvodné.

33. Odvolaciu argumentáciu žalobcov v ďalšom odvolací súd považoval pre rozhodnutie vo veci samej za nerozhodnú, bez potreby sa ňou osobitne vysporiadavať. I podľa už konštantnej judikatúry súd nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené účastníkmi (stranami konania), ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzali do všetkých detailov sporu uvádzaných účastníkmi/stranami konania. Odôvodnenie rozhodnutia tak nemusí dať odpoveď na každú jednu poznámku, či pripomienku účastníka/strany konania, ktorú nastolil. Je však nevyhnutné, aby reagoval na podstatné a relevantné argumenty účastníkov/strán konania (porovnaj napr. rozhodnutie Ústavného súdu SR sp.zn. II. ÚS 251/04, III. ÚS 209/04, II. ÚS 200/09 a pod.). Preto na ostatnú odvolaciu argumentáciu žalobcov zaoberajúcu sa ďalšími okolnosťami v prejednávanej veci, no už nie spôsobilými ovplyvniť rozhodnutie, odvolací súd nepovažoval za potrebné reagovať špecifickou odpoveďou.

34. Odvolací súd takto dospel k záveru, že obsah odvolania žalobcov nie je spôsobilý spochybniť správnosť záverov rozsudku súdu prvej inštancie z hľadiska odvolacích dôvodov výslovne v ňom uvedených, pričom ani v odvolacom konaní neboli zistené také skutočnosti alebo dôkazy, ktoré by mohli spochybniť správnosť skutkových a právnych záverov, na ktorých súd prvej inštancie založil svoje rozhodnutie.

35. Zo všetkých vyššie uvedených dôvodov odvolací súd potvrdil rozsudok súdu prvej inštancie vrátane výroku o trovách konania podľa § 387 ods. 1 CSP ako vecne správny a podľa § 387 ods. 2 CSP na zdôraznenie správnosti doplnil ďalšie dôvody.

36. Podľa § 396 ods. 1 CSP ustanovenia o trovách konania pred súdom prvej inštancie sa použijú aj na odvolacie konanie.

37. Podľa § 255 ods. 1 CSP sú prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

38. O trovách odvolacieho konania bolo rozhodnuté podľa § 396 ods. 1 CSP v spojení s § 255 ods. 1 CSP, keď v odvolacom konaní úspešným žalovaným v 1. a 2. rade voči žalobcom v 1. a 2. rade, ktorý v konaní úspech nemali, odvolací súd priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu (100%). O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 1 CSP).

39. Rozhodnutie bolo prijaté odvolacím senátom pomerom hlasov 3:0 (§ 393 ods. 2 vety druhej CSP).

#### **Poučenie:**

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 a nasl. 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).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP). Uvedená povinnosť neplatí, ak je dovolateľ fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods. 2 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).