Súd:	Krajský súd Trnava
Spisová značka:	21Co/135/2024
Identifikačné číslo súdneho spisu:	2220203968
Dátum vydania rozhodnutia:	17. 12. 2025
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ:	JUDr. Bibiána Ťažiarová
ECLI:	ECLI:SK:KSTT:2025:2220203968.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Trnave v senáte zloženom z predsedníčky senátu: JUDr. Bibiána Ťažiarová a sudkýň: JUDr. Zlatica Javorová a JUDr. Gabriela Brišková, v spore žalobcu: Dan - Slovakia Agrar, a.s., IČO: 36 240 729, so sídlom Nový Dvor, Veľký Meder, zastúpeného spoločnosťou: Advokátska kancelária LANGER, s.r.o., so sídlom Seberíniho 19, Bratislava - mestská časť Ružinov, IČO: 50 542 648, proti žalovanej: A. B. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom D. XXXX/XX, E. C., zastúpenej advokátom: Mgr. Tomáš Čentéš, PhD., so sídlom Stará Vajnorská 2672/90, Bratislava – mestská časť Nové Mesto, o nahradenie prejavu vôle, o odvolaní žalovanej proti rozsudku Okresného súdu Dunajská Streda č. k. 5C/37/2020-576 zo dňa 15. februára 2024, takto

r o z h o d o l :

I. Odvolací sú napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie p o t v r d z u j e.

II. Žalobcovi p r i z n á v a voči žalovanej nárok na náhradu trov tohto odvolacieho konania v plnom rozsahu.

o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie I. výrokom nahradil prejav vôle žalovanej ako kupujúcej na uzatvorenie kúpnej zmluvy v nasledovnom znení: K ú p n a z m l u v a uzavretá podľa § 588 a nasl. Zák. č. 40/1964 Zb. Obč. zák. v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zmluva“) medzi: Predávajúci: Dan-Slovakia Agrar, a.s. Sídlo: 932 01 Veľký Meder, Nový Dvor, IČO: 36240729, DIČ: XXXXXXXXXX, Bankové spojenie: F. G. H. B., Č.ú.: H. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX, zast.: C. I. - predseda predstavenstva B. J. C. - podpredseda predstavenstva, Spoločnosť zapísaná v OR OS Trnava v odd. Sa , vo vl. č. 10177/T (ďalej len „Predávajúci“) a Kupujúci: A. C. B., K. L. M. pobyt: D. XXXX/XX, XXX XX E. C. N. nar.: XX.XX.XXXX Rodné číslo: XXXXXX/XXXX Občan SR (ďalej len „Kupujúci“ alebo „Zmluvné strany“)
Článok I.
1) Predávajúci je výlučným vlastníkom nasledovných nehnuteľností, parciel registra „C“ nachádzajúcich sa v k.ú. O. H., zapísaných na LV č. XXXX vedenom na Okresnom úrade Dunajská Streda, katastrálnom odbore: Parcelné číslo Výmera Druh pozemku 1618/4 581 Zastavaná plocha a nádvorie 1618/6 6196 Zastavaná plocha a nádvorie 1618/7 958 Zastavaná plocha a nádvorie 1618/8 2622 Zastavaná plocha a nádvorie 1618/9 8512 Zastavaná plocha a nádvorie 1618/10 12 Zastavaná plocha a nádvorie 1618/11 15 Zastavaná plocha a nádvorie 1618/12 62 Zastavaná plocha a nádvorie 1619 300 Zastavaná plocha a nádvorie 1620 1009 Zastavaná plocha a nádvorie 1621 963 Zastavaná plocha a nádvorie 1625/2 20 Zastavaná plocha a nádvorie Celkom 21250 m2 Súpisné číslo Na pozemku parcelné číslo Druh stavby Popis stavby XXX XXXX X maštaľ pre teľatá XXX XXXX X silážny žľab XXX XXXX X mliečnica a kravín XXX XXXX/X 2 maštaľ pre kone (ďalej len „Predmet kúpy“)
Článok II.

1) Predmetom tejto Zmluvy je záväzok Predávajúceho previesť na Kupujúceho vlastnícke právo k Predmetu kúpy a povinnosť Kupujúceho zaplatiť Predávajúcemu kúpnu cenu.
2) Kúpna zmluva sa uzatvára na základe čl. II. bod 5 Kúpnej zmluvy zo dňa 2.6.2017 zaevidovanej na Okresnom úrade Dunajská Streda, katastrálnom odbore pod číslom V 4410/2017 v znení dodatkov č. 1 a 2 (ďalej len „Pôvodná kúpna zmluva“) v zmysle ktorej, ak kupujúci (v tejto zmluve Predávajúci) požiada Predávajúceho (v tejto zmluve Kupujúci) o spätnú kúpu Predmetu kúpy, Predávajúci je povinný tejto žiadosti Kupujúceho vyhovieť a uzatvoriť s kupujúcim kúpnu zmluvu predmetom ktorej budú nehnuteľnosti špecifikované v článku I. bod 1 a 2 tejto zmluvy do 30 dní od obdržania žiadosti a kúpna cena nehnuteľností bude totožná s pôvodnou kúpnou cenou.
3) Zmluvné strany sa dohodli, že kúpna cena Predmetu kúpy, t.j. nehnuteľností špecifikovaných v čl. I ods. 1 a 2 je vrátane stavieb špecifikovaných v čl. I, bod 2 tejto
Zmluvy, celkom 250.000.- € (slovom dvestopäťdesiattisíc eur). Zmluvné strany sa dohodli na započítaní pohľadávky Kupujúceho vedenej voči Predávajúcemu v sume 100.000.- € z titulu nezaplatenej tretej splátky kúpnej ceny vyplývajúcej z Pôvodnej kúpnej zmluvy. Zostatok kúpnej ceny, ktorú má zaplatiť Kupujúci predávajúcemu po započítaní vyššie uvedenej pohľadávky je v sume 150.000.- € (slovom stopäťdesiattisíc eur). Ku kúpnej cene sa pripočíta DPH v zmysle platných právnych predpisov.
4) Zmluvné strany sa dohodli, že kúpna cena bude zaplatená bankovým prevodom na účet Predávajúceho špecifikovaný v záhlaví tejto kúpnej zmluvy do troch dní od podpísania tejto kúpnej zmluvy.
5) Kúpna cena sa považuje za zaplatenú jej pripísaním na účet Predávajúceho.
Článok III.
1) Predávajúci vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom nehnuteľností popísaných v čl. I ods. 1 a 2 tejto Zmluvy, že má neobmedzené právo s predmetom Zmluvy nakladať, na nehnuteľnostiach neviaznu žiadne zmluvné ani iné záväzky, ktoré obmedzujú prevod alebo nakladanie s nehnuteľnosťami. Na časti predávaných nehnuteľností viazne vecné bremeno špecifikované v bode 2 tohto článku.
2) Predávajúci vyhlasuje, že na parcele reg. „C“ č. 1618/9 viazne vecné bremeno zriadené podľa § 22 a nasl. zákona č.79/1957 Zb. o výrobe, rozvode a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 96 ods. 4 zákona č.251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v prospech spoločnosti Západoslovenská distribučná a.s. podľa GP č. 45961581-32/17 týkajúce sa elekroenergetického zariadenia - 1x22 kV VN linka č.1066 na trase Rz Veľký Meder - ČS ZsVaK Kolárovo zapísané pod č. Z 2674/17.
3) Predávajúci prehlasuje, že nevykonal a ani v budúcnosti nevykoná žiadne kroky znemožňujúce vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam v prospech Kupujúceho do katastra nehnuteľností (napr. uzavretie kúpnej zmluvy, záložnej zmluvy predmetom ktorej by boli nehnuteľnosti, s iným subjektom ako s Kupujúcim alebo podanie návrhu na vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam v prospech iného subjektu ako Kupujúceho).
4) V prípade, že vyhlásenia Predávajúceho v bode 1) až 3) tohto článku sa ukážu nepravdivé, nepresné alebo neúplné, zaväzuje sa Predávajúci bez zbytočného odkladu vrátiť Kupujúcemu kúpnu cenu podľa článku II. bod 1). Kupujúci má zároveň právo od zmluvy odstúpiť.
5) Predávajúci svojim podpisom taktiež potvrdzuje, že najneskôr do 3 dní odo dňa povolenia vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností a zaplatenia celej kúpnej ceny odovzdá Predmet kúpy špecifikovaný v článku I tejto Zmluvy zodpovedajúci súčasnému stavu, pričom táto skutočnosť bude zaznamenaná v písomnom protokole o odovzdaní nehnuteľnosti.
6) Kupujúci vyhlasuje, že pred uzavretím tejto Zmluvy sa podrobne oboznámil so stavom nehnuteľností tvoriacich Predmet kúpy, voči tomuto stavu nemá žiadne výhrady a v tomto stave ich kupuje a preberá tak ako stoja a ležia. Kupujúci vyhlasuje, že sa podrobne oboznámil s polohou podzemných a nadzemných inžinierskych sietí.
Článok IV.
1) Účastníci Zmluvy berú na vedomie, že dňom rozhodnutia Okresného úradu Dunajská Streda, katastrálny odbor o povolení vkladu prechádza na Kupujúceho vlastnícke právo ku kupovaným nehnuteľnostiam.
2) Zmluvné strany sú podpísaním tejto zmluvy svojimi zmluvnými prejavmi viazaní až do rozhodnutia Okresného úradu Dunajská Streda, katastrálny odbor o povolení vkladu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam.
3) Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad na Okresný úrad Dunajská Streda, katastrálny odbor nepodajú skôr, než bude kúpna cena v plnom rozsahu pripísaná na účet Predávajúceho.
Článok V.
1) Táto Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu Zmluvných strán.

2) Zmluva môže byť doplnená alebo zmenená len na základe písomného dodatku podpísaného Zmluvnými stranami.
3) Zmluvné strany sú povinné navzájom a bez zbytočného odkladu poskytnúť v požadovanom rozsahu súčinnosť za účelom prevodu vlastníckeho práva Kupujúceho k nehnuteľnostiam a súčasne odstrániť všetky vecné a formálne nedostatky tejto Zmluvy, prípadne návrhu ak z tohto dôvodu príslušný okresný úrad, katastrálny odbor nezapíše vklad vlastníckeho práva Kupujúceho k nehnuteľnostiam.
4) Zmluvné strany prehlasujú, že Zmluva je prejavom ich zhodnej vôle, nebola uzavretá v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvná voľnosť Zmluvných strán nie je ničím obmedzená.
5) Zmluva bola prečítaná, porozumená, schválená a Zmluvnými stranami na znak súhlasu vlastnoručne podpísaná.
Vo Veľkom Mederi, dňa .....
Predávajúci: Dan-Slovakia Agrar, a.s. C. I.
predseda predstavenstva Dan-Slovakia Agrar, a.s. C. B. J. Podpredseda predstavenstva
Kupujúci: A. C. B.;
II. výrokom žalobcovi priznal nárok na náhradu trov konania vo výške 100 %; III. výrokom rozhodol, že o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozsudku v samostatnom uznesení.

2. Rozhodnutie súd prvej inštancie odôvodnil právne aplikáciou ust. § 391 ods. 1 až 3 Civilného sporového poriadku, § 51, § 610 ods. 1 a 2 zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov (ďalej aj „Občiansky zákonník“), ako aj poukazom na procesné ustanovenia § 255 ods. 1, § 262 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok v znení neskorších právnych predpisov (ďalej aj „CSP“).

3. Prvoinštačný súd vychádzal zo skutkových zistení, že kúpnou zmluvou (čl. 20) uzavretou medzi žalovanou ako predávajúcou a žalobcom ako kupujúcim dňa 02.06.2017, žalovaná odpredala nehnuteľnosti vedené na LV číslo XXXX katastrálneho územia O. H. parcely registra „C“ číslo 1618/4 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 581 m2, parcela číslo 1618/6 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 6196 m2, parcela č. 1618/7 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 958 m2, parcela číslo 1618/8 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2620 m2, parcela č. 1618/9 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 8512 m2, parcela číslo 1618/10 zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 12 m2, parcela číslo 1618/11 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 15 m2, parcela číslo 1618/12 zastáva plocha a nádvorie o výmere 62 m2 parcela číslo 1619 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 300 m2, parcela číslo 1602 stavaná plocha a nádvorie o výmere 1009 m2, parcela číslo 1620 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 963m2 a parcela č. 1625/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 20 m2, ako aj stavby súpisné č. XXX maštaľ pre teľatá, XXX, silážny žľab, XXX mliečnica a kravín a XXX, maštaľ pre kone, za dojednanú kúpnu cenu 250.000 eur. V článku II. bod 5 si zmluvné strany dohodli, že, ak príslušný správny orgán nevydá stavebné povolenie, respektíve integrované povolenie na stavbu špecifikovanú v článku I. ani do 31.05.2018, alebo vydá rozhodnutie, ktorým zamietne vydať stavebné povolenie, alebo integrované povolenie, alebo zastaví konanie o vydaní stavebného povolenia, alebo integrovaného povolenia, kupujúci má právo požadovať odpredávajúceho spätnú kúpu predmetu kúpy a predávajúci je povinný tejto žiadosti kupujúceho vyhovieť a uzatvoriť s kupujúcim kúpnu zmluvu predmetom, ktorej budú nehnuteľnosti špecifikované v článku I. bod 1 a 2 uvedenej zmluvy a to do 30 dní od obdržania žiadosti. Dodatkom č. 1 (čl. 15) datovaný dňa 05.06.2017 došlo k zmene článku II. kúpnej zmluvy, čo do špecifikácie kúpnej ceny vzhľadom na jednotlivé časti prevádzanej nehnuteľnosti a Dodatkom č. 2 (čl. 18) datovaný dňa 04.07.2018 bol dojednané spôsob úhrady splátok, ako aj zmena v článku II. bod 5 v časti termínu, do ktorého sa predĺžila lehota možnej spätnej kúpy, ak nedôjde vydaniu stavebného povolenia najneskôr do 31.05.2019. Z výpisu katastra nehnuteľností č. XXXX, územie O. H. (čl. 26) vyplýva, že žalobca je výlučným vlastníkom predmetných nehnuteľností, ktoré nadobudol na základe kúpnej zmluvy (vklad vlastníckeho práva pod číslom D/4410/17). Podaním zo dňa 03.07.2019 označeným „Výzva na spätnú kúpu“ (na čl. 45) žalobca vyzval žalovanú s poukazom na Dodatok č. 2 na spätnú kúpu nehnuteľnosti v lehote 30 dní s odôvodnením, že ku dňu 31.05.2019 nedošlo k vydaniu stavebného povolenia v zmysle článku II ods. 5 predmetného dodatku. Z podacieho lístka zo dňa 04.07.2019 (čl. 238) vyplýva, že žalobca mal doručovať výzvu na spätnú kúpu vyhotovenú dňa 03.07.20219. Z listu-poskytnutie informácií Slovenskej pošty, a.s. zo dňa 11.09.2020 (čl. 348) vyplýva, že zásielka RE290478432SK pre adresáta: A. C. B., D. XXXX/XX, XXXXX E. C., bola dodaná dňa 08.07.2019, prevzal oprávnený prijímateľ - matka adresátky. Z predžalobnej výzvy zo dňa 24.07.2019 (čl. 158) žalovanej (prostredníctvom zástupcu JUDr. Milana Bányia) adresovanej žalobcovi v súvislosti s návrhom dodatku č. 3 ku kúpnej zmluve vyplýva, že v treťom odseku sa odvoláva na list žalobcu,

adresovaný žalovanej dňa 11.06.2019, resp. júl 2019, v ktorom bol návrh dodatku č. 3 v nadväznosti na čl. II. bod 5 dodatku č. 2 k predmetnej zmluve, resp. bol uplatnené právo spätnej kúpy (ako príloha je označená plná moc). Z plnej moci datovanej 01.07.2019 vyplýva, že žalovaná splnomocnila JUDr. Milana Bányia. Listom - Budovanie fariem pre chov odstavčiat zo dňa 13.12.2016 (čl. 350) Ministerstva životného prostredia SR odmietlo poskytnutie stanoviska pre žalobcu k budovaniu príslušnej farmy na 20 000 ks, zvierat od 7 do 30 ks, s tvrdením, že to nepodlieha povinnému hodnoteniu a zisťovaciemu konaniu. Listom zo dňa 05.12.2017 (čl. 540) Okresný úrad Dunajská Streda, odbor starostlivosti o životné prostredie na žiadosť o vyjadrenie k projektovej dokumentácii k farma odstavčiat - Gólyás., oznámil žalobcovi, že nemôže vydať vyjadrenie k projektovej dokumentácii stavby s názvom „Farma odstavčiat – Gólyás“, kým pre predmetnú stavbu nebude ukončené posudzovacie konanie v zmysle zákona č. 24/2006 Z. z. Vyjadrením Okresného úradu Dunajská Streda, odbor starostlivosti o životné prostredie zo dňa 07.09.2018 (čl. 541) bolo žalobcovi oznámené, že projekt Farma odstavčiat Golyás podlieha posudzovaniu v zmysle zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie. Vyjadrením zo dňa 10.09.2018 (čl. 541) Okresný úrad Dunajská Streda, odbor starostlivosti o životné prostredie oznámil žalobcovi, na žiadosť zo dňa 06.09.2018 o vyjadrenie k akcii Farma odstavčiat – Gólyás, že po posúdení projektovej dokumentácie (vypracovanej A. P. Q. v októbri 2017) dáva stanovislo, že lokalita sa nachádza v území s 1. stupňom ochrany, v tesnom sudedstve sa nachádza chránené vtáčie územie, vyjadrenie nenahrádza povolenie ani súhlas, nie je rozhodnutím. Vyjadrením Okresného úradu Dunajská Streda, odbor starostlivosti o životné prostredie zo dňa 26.06.2019 (čl. 542), na žiadosť o vydanie vyjadrenia, či realizácia projektu Farma odstavčiat Golyás, oznámil žalobcovi, že uvedená činnosť je zaradená do povinného hodnotenia. Vo vyjadrení zo dňa 02.07.2019 (čl. 542) Okresný úrad Dunajská Streda, odbor starostlivosti o životné prostredie uviedol, že nemôže vydať vyjadrenie k projektovej dokumentácii stavby Farma odstavčiat – Golyás, kým pre predmetnú stavbu nebude ukončené posudzovanie podľa konania v zmysle zákona č. 24/2006 Z. z. Z odpovede Obce Okoč k žiadosti o vydanie stanoviska z hľadiska územného plánu obce na farme odstavčiat - Gólyás zo dňa 12.06.2019 (čl. 543) vyplýva, že daný pozemok je zahrnutý do územného plánu obce, lokalita je vyčlenená pre menšie rodinné farmy a nie pre veľkokapacitné farmy, obec sa nevyjadruje k projektovej dokumentácii pre územné rozhodnutie pre stavbu „Farma odstavčiat – Gólyás“.

4. Vecne zdôvodnil, že žalobca sa žalobou dňa 16.11.2020 domáhal nahradenia prejavu vôle s poukazom na § 137 v spojitosti s § 229 CSP, uložiť povinnosť žalovanému uzatvoriť na strane kupujúceho, kúpnu zmluvu, ktorou by žalobca previedol na žalovanú nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území O. H., vedené na LV číslo XXXX Okresného úradu Dunajská Streda, katastrálny odbor, parcely registra „C“ číslo 1618/4 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 581 m2, parcela číslo 1618/6 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 6196 m2, parcela č. 1618/7 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 958 m2, parcela číslo 1618/8 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2620 m2, parcela č. 1618/9 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 8512 m2, parcela číslo 1618/10 zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 12 m2, parcela číslo 1618/11 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 15 m2, parcela číslo 1618/12 zastáva plocha a nádvorie o výmere 62 m2parcela číslo 1619 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 300 metrov štvorcových, parcela číslo 1602 stavaná plocha a nádvorie o výmere 1009 m2, parcela číslo 1620 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 963 m2 a parcela č. 1625/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 20 m2, ako aj stavby súpisné č. XXX maštaľ pre teľatá, XXX, silážny žľab, XXX mliečnica a kravín a XXX, maštaľ pre kone, s odôvodnením, že medzi stranami sporu bola uzavretá kúpna zmluva dňa 02.06.2017 (na základe, ktorej predmetné nehnuteľnosti boli prevedené na žalobcu), pričom dodatkom číslo 1 zo dňa 05.06.2017 bola podrobnejšie špecifikovaná kúpna cena za jednotlivé nehnuteľnosti a dodatkom číslo 2 zo dňa 04.07.2018 bola špecifikovaná úhrada kúpnej ceny a úprava podmienok spätného predaja nehnuteľností v zmysle článku II bodu 3 kúpnej zmluvy bola dohodnutá druhá splátka kúpnej ceny do 3 dní od právoplatnosti stavebného povolenia na stavbu do 31.07.2017, s tým, že ak sa tak nestane, termín sa posúva podľa dohody v dodatku č. 2 s odkazom na čl. II. bod 5. Žalobca mal úmysel na predmetných nehnuteľnostiach vykonať rekonštrukciu existujúcej farmy ošípaných a zmodernizovať prevádzku rozšírením farmy na danom mieste za účelom chovu ošípaných. Potom čo sa mu nepodarilo získať povolenie na rekonštrukciu, sa stali nehnuteľnosti nepoužiteľné pre žalobcu na daný účel. S poukazom na článok II bod 5 Kúpnej zmluvy, si strany dohodli, že príslušný správny orgán nevydá stavebné povolenie do 30, kupujúci mal právo požiadať predávajúceho o spätnú kúpu. Napriek snahe a dosiahnutie uvedených povolení počnúc od roku 2017 do 31.05.2019, v dôsledku čoho vyzval dňa 03.07.2019 žalovanú na spätnú kúpu nehnuteľnosti s odkazom na dojednanie v Dodatku číslo 2 do 30 dní od obdržania žiadosti, za totožných podmienok ako boli dojednania v kúpnej zmluve. Žalovaná výzve žalobcu nevyhovela.

5. Na základe vykonaného dokazovania okresný súd mal za preukázané, že žalobca sa žalobou domáha nahradenia prejavu vôle žalovanej ako kupujúcej na Kúpnej zmluve k nehnuteľnostiam v kat. území O. H., zapísaným na LV č. XXXX, a to na základe vedľajšieho dojednania ku kúpnej zmluve uzavretej dňa 02.06.2017 medzi stranami, ktoré dojednanie je upravené v čl. II. bod 5, druhá odrážka kúpnej zmluvy, ako právo spätného predaja v prospech žalobcu, ktorý ako kupujúci mal právo požiadať predávajúceho , aby spätne kúpila predmet kúpy, ak do 31.05.2018 príslušný orgán nevydá stavebné povolenie na stavbu „rekonštrukcia farmy ošípaných Golyás".Uvedená skutočnosť nebola sporná medzi stranami . Obsah dojednania v kúpnej zmluve potvrdila žalovaná aj svedok, potvrdené vlastnoručným podpisom na kúpnej zmluve s overením. Rovnako nebol spochybnený ani dodatok č. 1 k zmluve, ktorý, ako potvrdil svedok, pravdepodobne nebolo nutné ho overiť podpis žalovanej, keďže sa jednalo o účtovné záležitosť. Následne došlo k uzavretiu dodatku č. 2 ku kúpnej zmluve, v ktorom sa lehota na uplatnenie práva predĺžila o rok, t.j. žalobca mal právo vyzvať žalovanú na odkúpenie nehnuteľností, ak k vydaniu stavebného povolenia nedôjde do 31.05.2019. Dodatok č. 2 má v texte dátum 04.07.2018, avšak z vykonaného dokazovania1 vyplynulo, že žalobca mal dodatok podpísať až najskôr 08.07.2018, o čom svedčili doklady o neprítomnosti konateľa žalobcu na území Slovenska v čase od 04.07. do 08.07.2018. To že došlo k určitým zmenám v dodatku č. 2 ohľadom dátumov, potvrdil aj svedok C., keď uviedol, že nejaké zmeny ohľadom dátumov sa robili, konkrétne aké už si nepamätal. Rovnako tak žalovaná, najprv poprela v písomnom vyjadrení sa k žalobe neskôr vo svojej výpovedi potvrdila, že dodatok bol doručený obdobne ako ostatné časti zmluvy emailom na do jej emailovej schránky, ktorý mala dňa 05.07.2018 preposlať na emailovú adresu manžela. Rovnako tak tvrdila, že v prítomnosti manžela bol z jej počítača ňou vytlačený a opatrený pečiatkou jej firmy, manželom bez podpisu. Rovnako to tvrdil aj svedok C., ktorý takto pripravenú zmluvu mal odovzdať osobe R. J., s ktorým vo väčšej miere jednal. Žalobca predložil originál dodatku č. 2, z ktorého bolo zrejmé, že na zmluve boli uvedené všetky podpisy zúčastnených. Tvrdenie žalovanej, že všetky podpisy na zmluve sú rovnakým atramentom, nesvedčili o pochybnostiach pravosti podpisu žalovanej na dodatku č.2., berúc do úvahy výzvu žalovanej adresovanú žalobcovi, koncipovanú JUDr. Milanom Bányim, kde sa konkrétne odvoláva na platné dojednania v kúpnej zmluve a v dodatku č. 2, keď reagovala na návrh dodatku č. 3 predložené žalobcom. Bolo nesporné, že žalovaná splnomocnila JUDr. Bányiho v júli 2019 na napísanie výzvy a uviedla rozhodujúce doklady, na ktoré sa odvolal. Žalovaná v priebehu konania podotkla, či nedošlo k zneužitiu jej podpisu, nežiadala vykonanie znaleckého úkonu na preverenie pravosti podpisu na zmluve, čo svedčí o tom, že o svojich tvrdeniach zjavne pochybovala. Jej vysvetlenia boli nepresvedčivé, v dôsledku čoho účinne nevedela svojimi argumentami poprieť tvrdenia žalobcu v zmysle § 151 CSP v súvislosti s uzavretým dodatkom č. 2. Správanie sa strán a ich úkony jasne preukazujú, že konali v presvedčení, že zmluva a oba jej dodatky sú platné a účinné. Po podpísaní dodatku č. 2, žalovanou, najskôr 04.07.2018 až 05.07.2018 a žalobcom najskôr dňom 08.07.2018, o ktorých zmenách v dátumoch spomenul aj svedok C., to svedčí o tom, že dátum 04.07.2018 na dodatku č. 2 nemohol byť dátumom uzavretia dodatku č. 2, keď nedošlo v ten deň jeho akceptácii. Okolnosti vyplatenia časti kúpnej ceny v sume 100.000,- eur dňom 10.07.2018, prvoinštančný súd považoval za neopodstatnené, pre argumentáciu zo strany žalobcu, pričom podmienky vyplatenia kúpnej ceny boli dojednané v kúpnej zmluve, dodatkom č. 2 nedošlo k zmene splatnosti. Pokiaľ išlo o opatrenie dodatku pečiatkou firmy žalovanej, je treba mať pochybnosť o jej tvrdeniach, a tvrdení svedka, že sa zmluva uzatvárala medzi firmami žalobcu a žalovanej, nakoľko nehnuteľnosti boli vedené výlučne na meno žalovanej, nie na meno jej spoločnosti, pričom ani z kúpnej zmluvy a dodatkov takéto údaje nevyplývali. Ako predávajúca bola žalovaná uvedená ako fyzická osoba. S ohľadom na vyššie uvedené považoval okresný súd dodatok č. 2 za platne uzavretý. Žalobca zaslal žalovanej výzvu na spätnú kúpu nehnuteľností datovanú dňa 03.07.2019, ktorá bola žalovanej doručená dňa 08.07.2019, čo preukazuje potvrdenie Slovenskej pošty, a.s. zo dňa 11.09.2020. Podľa uvedeného potvrdenia zásielku prevzal oprávnený prijímateľ (matka adresátky). Adresa firmy žalovanej bola totožná s adresou jej svokry, E. C., D. F. S. XX. Žalovaná sama tvrdila, že všetky zásielky boli zasielané na túto adresu, kde obyčajné zásielky boli prevzaté svokrou, prípadne hodené do schránky a doporučené na základe oznámenia preberala na pošte. Inú adresu nikde v dokladoch neuvádzala. O tvrdení, že uvedenú zásielku neprevzala, možno mať pochybnosť, keď Slovenská pošta, a.s. potvrdila prevzatie zásielky matkou. Okresnému súdu je známe, že v niektorých prípadoch je zaužívané aj zo strany nevesty označovať svokru matkou, hoci ide o matku jej manžela a potom aj v rodine je takéto označenie samozrejmosťou. Bez ohľadu na to, že zásielku prevzala osoba, ktorá aj dovtedy zásielky preberala a žalovaná sama potvrdila, že nikdy sa nestalo, že by nejakú zásielku nedoručili jej. O tom, že žalovaná musela disponovať výzvou, svedčí odpoveď od povereného právneho zástupcu JUDr. Milana Bányiho zo dňa 26.07.2019 (zjavne mal na mysli 24.07.2019), reagujúc na konkrétnu výzvu. Tvrdenia

svedka, že doklad videl prvýkrát v spise v spore medzi žalovanou, kde vystupuje ako žalobkyňa, kde sa domáha vyplatenia zvyšku kúpnej ceny, neobstojí. Poukázal na to, že vyjadrenie obsahuje presné údaje odvolávajúce sa na konkrétnu výzvu, s ktorou sa mohol advokát oboznámiť len po predložení danej výzvy. Ich tvrdenia, tým prvoinštančný súd považoval za nevieryhodné, v rozpore s existujúcimi listinnými dôkazmi. Ak by zásielka podaná doporučene na pošte nedošla k adresátovi, bola by vrátená, buď preto, že adresát nebol zastihnutý, tým uložená na pošte a ak je adresát neznámy vrátená zasielateľovi, čo sa nestalo (pošta zásielku doručila). Žalovaná potvrdila, že nemala nikdy problémy s doručovaním zásielok poštou. Súd prvej inštancie tým považoval za preukázané prevzatie výzvy žalovanou zo dňa 08.07.2019. V zmysle dodatku č. 2 sa lehota na zabezpečenie stavebného povolenia mala predĺžiť do 31.05.2019. Žalobca po márnom uplynutí lehoty na získanie stavebného povolenia, ktoré záležitosti vybavoval už v čase uzavretia kúpnej zmluvy o čom svedčia doklady od štátnych orgánov, ktoré rozhodovali o jeho žiadosti a vyjadrenia od roku 2017 do roku 2019, kde bola spomenutá aj projektová dokumentácia z roku 2017 na stavbu špecifikovanú v čl. I ani do 31.05.2019. Zároveň boli dohodnuté aj ďalšie dve skutkové podstaty, ak vydá rozhodnutie, ktorým zamietne vydať stavebné povolenie alebo integrované povolenie, alebo zastaví konanie o vydaní stavebného povolenia alebo integrovaného stavebného povolenia. integrovaného povolenia. Výzva zo dňa 03.07.2019 sa viaže ku skutkovej podstate, že stavebné povolenie (resp. integrované) povolenie nebolo (ku dňu výzvy) vydané. Keďže dodatkom č. 2 bolo okrem iného medzi stranami dojednané iné vedľajšie dojednanie právo spätného predaja v zmysle § 51 a § 610 ods. 1 Občianskeho zákonníka, pričom zároveň bola dojednaná aj odlišná lehota v zmysle § 610 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ktorá začína plynúť od 01.06.2019, v prípade, že príslušný orgán nevydá stavebné povolenie, resp. integrované v zmysle § 610 ods. 2 Občianskeho zákonníka tak lehota na predloženie výzvy na spätné odkúpenie nehnuteľností uplynula až 1 rok po dohodnutom dátume, t.j k 01.06.2020, v ktorej lehote výzva na spätný predaj nehnuteľnosti bola doručená žalovanej. Vzhľadom na nesúhlas žalovanej so spätným predajom nehnuteľností okresný súd v súlade s § 610 ods. 2 Občianskeho zákonníka nahradil výrokom (I.) súhlas žalovanej k zápisu spätného prevodu nehnuteľností do vlastníctva žalovanej.

6. O nároku na náhradu trov konania rozhodol prvoinštančný súd podľa § 255 ods. 1 v spojení s § 262 ods. 1 CSP tak, že žalobcovi priznal nárok na náhradu trov konania voči žalovanej v plnom rozsahu. O výške trov konania sa rozhodne samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozhodnutia, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 CSP).

7. Proti tomuto rozsudku žalovaná podala odvolanie navrhujúc jeho zrušenie a vrátenie veci súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie s poukazom na § 365 ods. 1 písm. b), d), f), g), h) CSP. Argumentovala tým, že napadnutý rozsudok trpí vadou nepreskúmateľnosti, svojvoľnosti a arbitrárnosti. Napadnutý rozsudok nereflektuje argumentáciu žalovanej, že vyplatenie časti kúpnej ceny sa v dôsledku správania žalobcu stalo nepodmieneným právnym úkonom, pričom túto skutočnosť nebolo možné dodatočne konvalidovať domnelým uzatvorením dodatku č. 2 ku Kúpnej zmluve o niekoľko mesiacov neskôr potom, ako sa vyplatenie zostatku kúpnej ceny stalo nepodmieneným právnym úkonom, že žalobca požiadal o vydanie stavebného povolenia stavebný úrad až oveľa neskôr, ako to predpokladala kúpna zmluva (dokonca aj v znení údajného dodatku č. 2), dokonca až po podaní žaloby žalobcom, pričom z tohto dôvodu žalobcovi nikdy nevzniklo právo na spätný predaj vo vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam, lebo nebola splnená základná podmienka pre jeho vznik. Okresný súd neustálil, kedy malo prísť k údajnému uzatvoreniu dodatku č. 2 a ani, ako a kde malo dôjsť k jeho podpisu zo strany žalovanej, pričom nevedno, že na základe čoho vyhodnotil výpoveď žalovanej a svedka T. C. ako nedôveryhodnú a naopak, tvrdenia žalobcu, ktorý roky nepravdivo tvrdil, že dňa 04.07.2018 došlo k uzatvoreniu dodatku č. 2, označil za hodnoverné. Prvoinštančný súd si dotvoril skutkový stav, keď tvrdil, že žalovanej bola riadne doručená výzva na spätný predaj nehnuteľnosti, tvrdenia o tom, že svokru žalovanej volá Slovenská pošta, a.s. „mama“ (resp. spätnú kúpu, ako tvrdil roky žalobca). K listu žalobcu zo dňa 11.06.2019, je potrebné pozrieť sa na reakciu žalovanej zo dňa 24.07.2019 cestou JUDr. Milana Bányiho, v ktorom žalovaná už v roku 2019 popierala uzatvorenie dodatku č. 2 alebo dodatku č. 3 ku kúpnej zmluve. Dodatok č. 2 ku kúpnej zmluve nebol nikdy platne uzatvorený. Okresný súd sa žiadnym spôsobom nevysporiadal s tým, že žalobca do 31.05.2018 ani len nepožiadal príslušný stavebný úrad o vydanie stavebného povolenia a dokonca ani len územného rozhodnutia ako podmienky pre vydanie následného stavebného povolenia. Ak by aj odvolací súd posúdil, že vedľajšie dojednanie bolo platne dojednané, je potrebné poukázať na to, že okresný súd sa nevysporiadal s tým, že žalobca požiadal o vydanie stavebného povolenia Obec Okoč dňa 11.10.2021 a následne dňa 22.11.2021 o územného rozhodnutie. Ak by bol aj platne dojednaný dodatok č. 2 ku kúpnej zmluve a

lehota v čl. II. bod 5. zmluvy by sa predĺžila do dňa 31.05.2019, z obsahu odsekov 20 až 26 napadnutého rozsudku nie je možné tvrdiť, že žalobcovi vzniklo akékoľvek právo spätného predaja voči žalovanej, keď uvedené odseky preukazujú, že žalobca nerobil prakticky nič za účelom získania stavebného povolenia v rozhodujúcom období. Ak žalobca zmaril vydanie územného a stavebného rozhodnutia tým, že v rozhodujúcej prekluzívnej lehote nevykonal nič pre ich vydanie, tak má žalovaná za to, že aj vyplatenie zostávajúcej časti kúpnej ceny sa stalo nepodmieneným a nebolo viazané na vydanie stavebného povolenia. Z odôvodnenia napadnutého rozsudku nie je zrejmé akým spôsobom malo dôjsť k uzatvoreniu dodatku č. 2., pričom súčasťou spisu nie je originál dodatku č. 2, iba úradne neoverená kópia, bez elektronickej konverzie advokáta. Žalobca odmietol originál dodatku založiť do súdneho spisu, iba ho priniesol ukázať na jedno zo súdnych pojednávaní. Výpovede žalovanej a svedka sú v kľúčových veciach identické. Prvoinštančný súd nereflektoval ani fakt, na ktorý poukázala žalovaná, že dodatok, ktorý bol na jednom pojednávaní v origináli k nahliadnutiu, je podpísaný rovnakým atramentom, čiže rovnakým perom zo strany žalobcu a žalovanej, keď žalovaná sa nikdy nestretla so zástupcami žalobcu a ani nikdy nebola v priestoroch žalobcu. Dokonca ani žalobca nikdy netvrdil, že by k podpisu prišlo v rovnaký deň, na rovnakom mieste a rovnakým perom. Nie je zrejmé, na základe čoho okresný súd neuveril žalovanej a svedkovi, ale uveril žalobcovi, ktorý klamal o uzatvorení dodatku č. 2 dňa 04.07.2018. Prvoinštančný súd obhajuje doručovanie výzvy žalovanej tým, že vraj má volať svoju svokru „mama“, prípadne, že Slovenská pošta, a.s. a jej doručovateľ ju tak má volať. Ak nie je doručovanie vykonané lege artis, a teda je v rozpore s Poštovým poriadkom, má sa za to, že z nepráva právo vzniknúť nemôže. Navyše, keby aj neprevzala poštu matka žalovanej, ale jej svokra, tak ani svokra nie je a ani nikdy nebola oprávnenou osobou na prevzatie pošty adresovanej doporučene žalovanej v zmysle Poštového poriadku.

8. Žalobca odvolanie nepodal, k odvolaniu žalovanej uviedol, že napadnutý rozsudok navrhuje ako vecne správny potvrdiť. K tvrdeniu žalovanej, že okresný súd sa nevysporiadal s tým, že žalobca do 31.05.2018 nepožiadal o vydanie stavebného povolenia príslušný stavebný úrad, poukazuje na str. 9, 10, 13 a 14 napadnutého rozsudku, na ktorých chronologicky opisuje aké úkony vykonal žalobca s cieľom získať nevyhnutné podklady pre vydanie stavebného povolenia. Pričom bez stanovísk oslovených dotknutých orgánov, ktoré majú byť nevyhnutnou súčasťou žiadosti o vydanie stavebného povolenia, prípadne nevyhnutnou podmienkou pre vydanie stavebného povolenia, nie je možné získať kladné rozhodnutie stavebného úradu. Podanie žiadosti o vydanie územného a stavebného povolenia bez kladných stanovísk orgánov nemalo žiadnu šancu na úspech, čo žalobca názorne preukázal tým, že po začatí konania podal návrhy na stavebný úrad, ktoré boli okamžite zamietnuté. Žalobca prakticky hneď po uzavretí kúpnej zmluvy 02.06.2017 vynaložil desaťtisíce eur na prípravu projektu rekonštrukcie farmy ošípaných a na získanie potrebných súhlasných stanovísk dotknutých orgánov. V prílohe k vyjadreniu zo dňa 31.01.2024 pripojil ako dôkaz faktúru od dodávateľa projektovej dokumentácie A. P. Q., z ktorej je zrejmé, že už 05.09.2017 (2 mesiace po uzavretí kúpnej zmluvy k nehnuteľnostiam) zadal objednávku na architektonickú štúdiu a na projekt pre územné rozhodnutie na farmu na nehnuteľnostiach kúpených od žalovanej. Dňa 07.11.2017 už dodávateľ vystavil žalobcovi za dodané práce faktúru na 36.600,- eur, ktorú žalobca uhradil. Chronologický prehľad úkonov (na získanie potrebných kladných stanovísk, ktoré by mu umožnili začať územné a následne stavebné konanie s úspešným výsledkom) prezentoval vo vyjadrení zo dňa 31.01.2024, z ktorých vyplýva, že žalobca už na jeseň 2017 žiadal o vydanie stanoviska k projektu a územnému konaniu. Okresným súdom opísané listinné dôkazy potvrdzujú existenciu právoplatného rozhodnutia o tom, že v nehnuteľnostiach predaných žalovanou žalobcovi kúpnou zmluvou zo dňa 02.06.2017 (v znení jej dodatkov) nie je možné realizovať stavebný zámer - Rekonštrukciu farmy odstavčiat Golyás. Okresný úrad Dunajská Streda potvrdil závery prezentované žalobcovi stavebným úradom - obcou Okoč od roku 2017), keď navrhovaná stavba „Farma odstavčiat - Golyás“ podľa priloženej dokumentácie je v rozpore s územnoplánovacou dokumentáciou obce Okoč. Z dôvodov nezávislých od žalobcu je však objektívne nemožné stavebné povolenie predpokladané kúpnou zmluvou vydať. Listinné dôkazy nachádzajúce sa v súdnom spise (napr. prílohy vyjadrenia žalobcu z 31.01.2024) preukazujú intenzívnu snahu žalobcu o získanie stavebného povolenia a finančné výdavky, ktoré investoval. Žalovaná sama mala napísať na obec Okoč ako stavebný úrad žiadosť zo dňa 06.11.2020 o záväzné stanovisko k farme Golyás, keď starosta obce A. D. U. jej v ten istý deň, t.j. 06.11.2020 odpísal listom s názvom Záväzné stanovisko, v ktorom ju informoval, že daná farma sa nachádza na území, kde je povolená výroba bez zvýšenia kapacity poľnohospodárskej výroby, a maximálna povolená kapacita je do 400 VDJ (veľké dobytčie jednotky), predložil žalobca okresnému súdu i žalovanej jej právnemu zástupcu na nahliadnutie na pojednávaní. Námietka žalovanej, že originál dodatku č. 2 nie je súčasťou spisu, nie je relevantná. Jej vysvetlenia opísal ako nepresvedčivé, v dôsledku čoho účinne nevedela svojimi argumentmi poprieť tvrdenia žalobcu v zmysle § 151 CSP.

Žalovaná mohla navrhnúť znalecké dokazovanie, ktoré by preukázalo, či podpis na dodatku č. 2 patrí jej, prípadne či nedošlo k technickému falšovaniu listiny. S námietkami ohľadne uzavretia dodatku č. 2 a jeho platnosti sa okresný súd vysporiadal v dokazovaní aj v odôvodnení rozsudku na strane 15. Tvrdenie žalovanej, že výpovede žalovanej a svedka T. C. sú v kľúčových veciach identické, je v rozpore so zápisnicou z pojednávania z 28.11.2023 a zvukového záznamu, keď výpovede oboch boli miestami protikladné, nevierohodné a nepresvedčivé, neozrejmili základné a kľúčové okolnosti ohľadne doručenia návrhu dodatku č. 2 emailom, dôvody jeho upravenia, vytlačenia, doručenia žalobcovi a údajného nepodpísania (keďže žalovaná nemala k dodatku č. 2 žiadne výhrady, ako uvádza na str. 4 zápisnice z 28.11.2023). Žalovaná tvrdí, že jej nebola doručená výzva žalobcu zo dňa 03.07.2019, tiež že jej svokra nebola a nie je oprávnenou osobou na prevzatie pošty adresovanej doporučene žalovanej. Okresný súd na strane 16 napadnutého rozsudku zhrnul podstatné závery k doručeniu výzvy a to tak, že žalovaná musela disponovať výzvou, o čom svedčí odpoveď od jej povereného právneho zástupcu JUDr. Milana Bányiho zo dňa 24.07.2019 reagujúceho na konkrétnu výzvu. Pri výsluchu na pojednávaní 28.11.2023 žalovaná potvrdila (odsek 10 napadnutého rozsudku), že list z 24.07. vypracovaný advokátskou kanceláriou JUDr. Milana Bányiho (ktorý ju na základe plnomocenstva právne zastupoval v predžalobnej komunikácii so žalobcom) určite videla. Vo výsluchu žalovaná neurčito uviedla, že nevie, ako je možné, že JUDr. Milan Bányi, jej právny zástupcu v júli 2019 vedel o existencii výzvy žalobcu na spätnú kúpu nehnuteľností zo dňa 04.07.2019. Nevedela sa vyjadriť, kedy sa o tejto výzve dozvedela ona. Takisto nevedela, či JUDr. Milana Bányiho splnomocnila na vymáhanie pohľadávok voči žalobcovi. Na ďalšej strane zápisnice z 28.11.2023 (str. 4) uviedla k listu z obce Okoč zo 06.11.2020 adresovanom na jej meno, že bližšie sa k nemu nevie vyjadriť, keď ona osobne žiadnu iniciatívu nevyvíjala a nevie, či žiadosť písal jej bývalý manžel, svedok T. C.. V nadväznosti výsluch žalovanej sa javí jasné a presvedčivé konštatovanie okresného súdu, že „jej výpovede boli nepresvedčivé“, keď jej odpovede boli vyhýbavé, na všetky podstatné otázky odpovedala: nevie, nepamätá si, prípadne že sa nevie vyjadriť. Okresný súd v odsekoch 27 až 32 napadnutého rozsudku vysvetlil svoj právny záver zrozumiteľne v súlade s § 220 ods. 2 CSP.

9. Žalovaná sa vyjadrila k vyjadreniu žalobcu k odvolaniu žalovanej a uviedla, že odvolacie dôvody podľa § 365 ods. 1 písm. b) (z opatrnosti aj písm. d/ CSP) súvisia s nepreskúmateľnosťou napadnutého rozsudku (napr. okresný súd sa nevenoval otázke vydávania stavebných povolení a podmienenosti právneho úkonu, a nevenoval sa ani skúmaniu presného okamihu údajného uzatvorenia dodatku č. 2, či okamihu doručenia výzvy žalobcu žalovanej, atď.). Odvolacie dôvody podľa § 365 ods. 1 písm. f), g) CSP sa týkajú toho, že okresný súd neustálil, v ktorý deň malo prísť k údajnému uzatvoreniu dodatku č. 2, ani kde malo dôjsť k jeho uzatvoreniu a akým spôsobom mal podpis prebehnúť, neuviedol, na základe čoho považuje výpoveď žalovanej a svedka za nedôveryhodnú. Okresný súd sa nevysporiadal s nepodmienenosťou vyplatenia zostávajúcej časti kúpnej ceny žalovanej alebo s tým, že s ohľadom na okolnosti popísané žalovanou aj v odvolaní nemohlo nikdy dôjsť k vzniku práva žalobcu na spätnú kúpu, ako to žalobca roky volal vo svojich písomnostiach a žalobe, až kým žalovaná neupozornila na to, že žalobca používa právny inštitút, ktorý nie je možné dojednať k nehnuteľnosti. Žalovaná nerozumie vete (Žalobca po márnom uplynutí lehoty na získanie stavebného povolenia, ktoré záležitosti vybavoval už v čase uzavretia kúpnej zmluvy o čom svedčia doklady od štátnych orgánov, ktoré rozhodovali o jeho žiadosti a vyjadrenia od roku 2017 do roku 2019, kde bola spomenutá aj projektová dokumentácia z roku 2017 „stavbu špecifikovanú v čl. I ani do 31.05.2019.), sú v nej akoby tri myšlienky, ktoré ale spolu nedávajú žiaden jednotný a logický celok. Ak znie hypotéza na právo spätnej kúpy (ako to nazýval niekoľko rokov žalobca v každej písomnosti, vrátane žaloby) v zmysle údajného dodatku č. 2 kúpnej zmluvy, tak je nepochybné, že hypotéza je jednoznačne viazaná na procesné konanie pred stavebným úradom alebo úradom inšpekcie životného prostredia vydávajúcim integrované povolenie. V zmysle hypotézy sa predpokladalo, že bude dňa 31.05.2019 (respektíve 31.12.2017, keďže žalovaná odmieta, že by kedykoľvek podpísala dodatok č. 2 ku kúpnej zmluve) právny stav príslušného konania nasledovný: buď bude už vydané stavebné povolenie alebo integrované povolenie, alebo stavebné povolenie alebo integrované povolenie ešte nebude vydané, pretože o žiadosti o vydanie rozhodnutia ešte nebude rozhodnuté príslušným stavebným úradom alebo inšpekciou životného prostredia, alebo žiadosť o vydanie stavebného povolenia alebo integrovaného povolenia bude stavebným úradom alebo inšpekciou životného prostredia zamietnutá, resp. konanie o žiadosti zastavené. Žalobca mal dokumentáciu doručiť stavebnému úradu a požiadať o vydanie stavebného povolenia. Ak si myslí, že to bolo na zamietnutie žiadostí, mal počkať na zamietnutie žiadostí a potom sa pokúsiť, ak mal za to, že vedľajšie dojednanie ku kúpnej zmluve bolo platne dojednané, sa obrátiť na žalovanú s právom spätnej kúpy, ako to volá žalobca. Táto zmluvná hypotéza neobsahuje možnosť, že žalobca ani nepožiada o

vydanie stavebného alebo integrovaného povolenia. Je právne irelevantné, že žalobca v roku 2021 demonštroval, že mu stavebný úrad nevydal povolenie. O vydanie stavebného povolenia sa nežiada žiadosťou na okresný úrad, odbor životného prostredia, ani zaplatením za projektovú dokumentáciu, ale podľa § 58 ods. 1 zákona č. 50/1976 Z. z. Stavebný poriadok v znení platnom a účinnom pred 31.05.2019. Žalobca do dňa 31.05.2019 žiadnu žiadosť stavebnému úradu nedoručil. Čo sa týka procesu získania integrovaného povolenia, tak podľa § 6 zákona č. 39/2013 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení platnom a účinnom v rozhodnom čase platilo, že: „Žiadosť o vydanie povolenia alebo zmenu povolenia predkladá inšpekcii prevádzkovateľ v elektronickej podobe a v požadovanom počte vyhotovení v listinnej podobe.“ Žalobca do dňa 31.05.2019 žiadnu žiadosť úradu inšpekcie životného prostredia nedoručil, preto nepochybne zmaril naplnenie hypotézy do 31.05.2019 alebo do dňa 31.12.2017 uvedenej ku kúpnej zmluve a prípadne aj v údajnom dodatku č. 2 svojim vlastným nekonaním a nečinnosťou voči stavebnému úradu alebo inšpekcii životného prostredia. Tým sa s podmieneného právneho úkonu stal nepodmienený a žalobca je tak už niekoľko dlžný žalovanej tretiu časť kúpnej ceny a z toho dôvodu žalovaná vedie súdny spor so žalobcom o zaplatenie tejto kúpnej ceny (sp. zn. 17Cb/1/2021). Spomínaná hypotéza kúpnej zmluvy a údajného dodatku č. 2 hovorí o povolení stavby špecifikovanej v článku I. Kúpnej zmluvy. V článku I však o žiadnej stavbe žalobcu nie je ani len zmienka, je tam iba zmienka o existujúcich stavbách, ktoré žalovaná predala žalobcovi kúpnou zmluvou. Z logiky veci ale na výstavbu už existujúcich stavieb nie je možné vydať stavebné alebo integrované povolenie. V zmluve sa nespomína žiadna konkrétna stavba žalobcu. Prvoinštančný súd aj z tohto dôvodu vec nesprávne právne posúdil, keď ignoroval argumentáciu žalovanej vo vzťahu k podmienenosti vyplatenia kúpnej ceny vznesenej už pre okresným súdom. Súčasťou spisu je len faktúra na projektovú dokumentáciu k nejakej stavbe žalobcu, nie samotná dokumentácia, čiže je otázne a nepreukázané, čo si vlastne dal žalobca u projekčnej spoločnosti vyhotoviť a čo je obsahom danej dokumentácie. Faktúra nie je listinným dôkazom, ktorý by preukazoval obsah projektovej dokumentácie. Z listu žalobu zo dňa 11.6.2019 je evidentné, že žalobca mal záujem naďalej o realizáciu rekonštrukcie a mal záujem o vydanie stavebného povolenia. Poštový podnik sa vyjadril jasne, zásielka bola doručená matke žalovanej. Žalobca mal okresnému súdu preukázať okamih, kedy presne prišla žalovaná do styku s výzvou žalobcu, aby bolo možné ustáliť, či bola zachovaná príslušná prekluzívna lehota na uplatnenie jeho domnelého práva žalobou. Toto dôkazné bremeno zaťažuje žalobcu, no ten v tejto súvislosti nenavrhol vykonať žiaden dôkaz. V vyjadreniu žalobcu k výsluchu žalovanej uviedla, že právny zástupca žalobcu sa zbytočne dlhým výsluchom žalovanej a kladením nezmyselných a pre vec nepodstatných otázok snažil žalovanú unaviť a zmiasť, aby následne mohol tvrdiť, že pri nepodstatných veciach si po piatich rokov nevedela spätne spomenúť na detaily. Ku kľúčovým okolnostiam sa žalovaná vyjadrila úplne jasne a zreteľne. Zaujímavé je, že výpoveď p. T. C. žalobca nespochybňuje.

10. Žalobca sa vyjadril k vyjadreniu žalovanej k vyjadreniu žalobcu k odvolaniu žalovanej a uviedol, že žalovaná dopĺňa a konkretizuje jednotlivé odvolacie dôvody odvolania, keď v odvolaní len všeobecne vymedzila, že odvolanie podáva podľa § 365 ods. 1 písm. b), d), f), g), h) CSP. Na str. 2 vyjadrenia žalovaná dopĺňa a konkretizuje, ktorá argumentácia z odvolania patrí, pod ktorý odvolací dôvod. V zmysle § 364 CSP je však možné rozširovať rozsah odvolania len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. Dopĺňanie a konkretizácia odvolacích dôvodov prezentovaná žalovanou na str. 2 a 3, preto podľa žalobcu bolo predložené po zákonnej lehote a odvolací súd na neho nemôže prihliadať. Porušenie práva na riadne odôvodnenie rozhodnutia patrí pod odvolací dôvod v zmysle § 365 ods. 1 písm. b) CSP a nie pod odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. d) CSP, ku ktorému chýba akékoľvek odôvodnenie. K odvolaciemu dôvodu podľa § 365 ods. 1 písm. h), že súd prvej inštancie sa nevysporiadal s argumentáciou žalovanej, prečo nebolo platne dojednané vedľajšie dojednanie ku kúpnej zmluve poukázal na to, že tieto výhrady vyvrátil v priebehu konania žalobca a s jeho argumentáciou sa stotožnil aj Krajský súd v Trnave v uznesení č. k. 10Co/27/2022 (odsek 19), ktorú prezentoval aj súd prvej inštancie v napadnutom rozsudku (odsek 29 na str. 14 rozsudku a odsek 32, str. 16 dole). Žalovaná tvrdí, že okresný súd sa žiadnym spôsobom nevysporiadal s tým, že žalobca do 31.05.2018 nepožiadal o vydanie stavebného povolenia príslušný stavebný úrad. Okresný súd na str. 9, 10, 13 a 14 napadnutého rozsudku pritom podrobne a chronologicky opisuje, aké úkony vykonal žalobca s cieľom získať nevyhnutné podklady pre vydanie stavebného povolenia. Žalovaná tvrdí, že jediné čo okresný súd v tejto otázke (aktivita žalobcu pri získavaní stavebného povolenia) uvádza v odôvodnení rozsudku je ním citovaná 1 veta ktorej nerozumie. Pravdou však je, že ako uviedol žalobca vo vyjadrení zo 07.06.2024, okresný súd sa rozsiahlo venoval dokazovaniu, zisťovaniu, opisu tejto skutkovej otázky a aktivity žalobcu pri získavaní podkladov nevyhnutných na vydanie stavebného povolenia k farme

Golyás opísal na str. 9, 10, 13 a 14 rozsudku (odseky 9, 20 až 26). Žalobca zosumarizoval svoje kroky a vydané záporné stanoviská dotknutých orgánov vo vyjadrení z 31.01.2024, časť II. (príkladmo poukázal na 7 dokumentov od MŽP, Okresného úradu Dunajská Streda, obec Okoč). Žalovaná na str. 3. a 4. vyjadrenia ďalej spochybnila dôležitosť vyhotovenia projektovej dokumentácie v roku 2017, pričom tvrdí, že žalobca ju mal predložiť stavebnému úradu. Stavebný úrad vraj nevydal stavebné povolenie preto, že žalobca nepožiadal o územné rozhodnutie, čím zmaril stavebné konanie. Žalovaná nesprávne interpretuje obsah dojednania o spätnom predaji medzi stranami, keď tvrdí, že ku dňu 31.05.2019, resp. 31.12.2017 malo dôjsť k podaniu o žiadosti o vydanie stavebného povolenia, keď takáto podmienka sa v dodatku č. 2 nenachádza. Žalobca požiadal dotknuté orgány o vydanie kladných stanovísk k územnému a stavebnému konaniu, keďže všetky zainteresované orgány mu vydali negatívne stanovisko, nebolo možné požiadať o územné a následne ani stavebné povolenie a dosiahnuť ich vydanie. To napokon potvrdil stavebný úrad Obec Okoč, keď nevyhovel žiadostiam žalobcu o vydanie územného a stavebného povolenia. Podanie žiadosti o stavebné povolenie zo strany žalobcu bolo preto zbytočné, a dodatok č. 2 to ani nevyžadoval. Relevantné pre toto konanie je, že žalobca vyvinul všetku možnú aktivitu a finančné náklady na dosiahnutie cieľa, získania stavebného povolenia k farme Golyás, to sa však z dôvodov objektívnej nemožnosti nepodarilo. Žalobca predložil v konaní zápisnicu z obecného zastupiteľstva obce Okoč zo dňa 13.12.2017, z ktorej vyplýva, že (ods. 4., str. 3 s názvom: Predloženie petície obyvateľov obce proti projektu „Farma pre chov odstavčiat Gólyás“), že starosta oboznámil prítomných o tom, že investor projektu (t.j. žalobca) sa obrátil na obec Okoč so žiadosťou o vyjadrenie k projektovej dokumentácii na územné rozhodnutie pre stavbu farmy odstavčiat v lokalite Gólyás. Starosta tiež informoval, že v ďalšom podaní z 29.11.2017 doplnil investor pôvodný zámer tak, že žiadal vydanie odborného stanoviska z hľadiska územného plánu obce žalovaná spochybňuje vyhotovenú a zaplatenú projektovú dokumentáciu za vyše 70.000,- eur a namieta, že žalobca ju mal predložiť stavebnému úradu - t.j. obci Okoč. V súdnom spise je listinný dôkaz predložený žalobcom, že táto projektová dokumentácia predložená obci Okoč bola a že žalobca (neúspešne) žiadal obec o stanovisko k nej. Z danej zápisnice z obecného zastupiteľstva obce Okoč z 13.12.2017 tiež vyplýva, že pani Q., ako odborná referentka informovala, že z hľadiska ÚPN obce dotknutá lokalita sa nachádza v nezastavanom území označenom ako Z4 zmiešané územie - osady s menšími farmami rodinného typu a ubytovaním. Negatívne stanovisko stavebného úradu a nadriadeného orgánu je explicitne uvedené aj v listinných dôkazoch: Odpoveď obce Okoč k žiadosti žalobcu o vydanie stanoviska z hľadiska územného plánu obce k farme odstavčiat – Gólyás z 12.06.2019, Rozhodnutie obce Okoč o zamietnutí návrhu na umiestnenie stavby zo dňa 28.12.2021, č. 294/837/2021/OcU, Rozhodnutie obce Okoč o zastavení konania o návrhu na vydanie stavebného povolenia zo dňa 12.01.2022, č. 252/2021/15/2022/OcU, Rozhodnutie Okresného úradu Trnava, odbor výstavby a bytovej politiky z 13.04.2022, č. OUTT-OVBP2-2022/011203-003 o odvolaní žalobcu proti rozhodnutiu obce Okoč z 28.12.2021, č. 294/837/2021/OcU v územnom konaní, Rozhodnutie Okresného úradu Trnava, odbor výstavby a bytovej politiky z 03.05.2022, č. OUTT-OVBP2-2022/011206-003 o odvolaní žalobcu proti rozhodnutiu obce Okoč z 12.01.2022, č. 252/2021/15/2022/OcU v stavebnom konaní. Z týchto listinných dôkazov nepochybne vyplýva, že (v zmysle právoplatného rozhodnutia stavebného úradu) v nehnuteľnostiach predaných žalovanou žalobcovi kúpnou zmluvou zo dňa 02.06.2017 (v znení jej dodatkov) nie je možné realizovať stavebný zámer - Rekonštrukciu farmy odstavčiat Golyás. Okresný úrad ako odvolací orgán potvrdil závery prezentované žalobcovi stavebným úradom - obcou Okoč od roku 2017, s tým že: Navrhovaná stavba „Farma odstavčiat - Golyás“ podľa priloženej dokumentácie v kat. ú. O. H. je v rozpore s územnoplánovacou dokumentáciou obce Okoč. Žalobca nemal povinnosť doručiť žiadosť úradu inšpekcie životného prostredia. Celé konanie viedol so stavebným úradom. Žalobca súhlasí s tým, že stratil o nehnuteľnosti záujem, keď napriek enormným investíciám a snahe stavebný úrad nepovolil plánovanú stavbu farmy odstavčiat v kúpených nehnuteľnostiach. To bol jediný účel kúpy nehnuteľností, a strany si to explicitne vymienili v kúpnej zmluve aj jej dodatkoch. Práve preto strany legitímne a legálne dohodli právo spätného predaja, ktoré žalobca v súlade so zmluvnými dojednaniami a Občianskym zákonníkom neskôr zrealizoval. Výkon práva (práva spätného predaja) v súlade so zmluvou a jej dodatkom č. 2 nepredstavuje nepoctivé konanie. Žalovaná uvádza, že hypotéza kúpnej zmluvy a dodatku 2 hovorí o povolení stavby špecifikovanej v článku I. kúpnej zmluvy. V článku I. vraj však o žiadnej stavbe žalobcu nie je ani zmienka. Ide o nový argument, ktorý žalovaná nepoužila v prvoinštančnom konaní ani v odvolaní. Žalobca poukazuje na to, že v článku I. Kúpnej zmluvy sú špecifikované stavby zapísané na LV č. XXXX pre kat. úz. O. H. tvoriace súčasne existujúci hospodársky dvor, ktorý kúpil od žalovanej. Predmetom stavebného konania mala byť rekonštrukcia farmy ošípaných Golyás (t.j. stavieb uvedených v čl. I. Kúpnej zmluve), čo vyplýva z článku II. bod 3. kúpnej zmluvy, ako aj z nového článku II. bod 3 dohodnutého v dodatku č. 2. Je to zrejmé aj z rozhodnutí

k územnému a stavebnému konaniu, kde stavebný aj nadriadený orgán opisujú, že predmetom konania je stavba „FARMA ODSTAVČIAT-Golyás“. Faktúra za projektovú dokumentáciu nehovorí o „nejakej stavbe“. Žalobca predložil ako dôkazy 3 faktúry z roku 2017 a 2018 vystavené žalobcovi dodávateľom A. P. Q. - U.. V predmete faktúr na sumy 36.600,- eur, 50.400,- eur a 5.820,- eur je dostatočne jasný popis dodania „Vyhotovenie architektonickej štúdie a projektu pre územné rozhodnutie na akciu „Farma odstavčiat Gólyás“, vyhotovenie PD pre stavebné povolenie na akciu „Farma odstavčiat Gólyás“ na základe objednávky, vyhotovenie PD pre stavebné povolenie: zmena PD ÚK, zmeny v súvisiacich stavebných objektoch na akciu „Farma odstavčiat Gólyás“. Spolu s faktúrami predložil žalobca aj objednávky. Žalovaná tieto dôkazy v prvoinštančnom konaní nespochybnila. O projektovej dokumentácii k farme Golyás sa jasne vyjadril aj starosta obce Okoč v zápisnici z obecného zastupiteľstva. V súlade s hospodárnosťou konania žalobca projektovú dokumentáciu nepredložil a nechcel zaťažovať okresný súd dôkazmi, ktoré nie sú nevyhnutné. Žalobca predložil originál dodatku č. 2 na pojednávaní a zblízka sa s ním oboznámil aj právny zástupca žalovanej. Žalobca poskytol plnú súčinnosť, pričom je štandardné, že originály zmlúv nie sú prílohami súdnych spisov ale ponechávajú si ich strany vo svojej dispozícii, a predkladajú ich súdu a protistrane len k nahliadnutiu. Uniesol dôkazné bremeno a preukázal doručenie výzvy doručenkou k zásielke, a tiež listom Slovenskej pošty a.s. z 11.09.2020, v ktorom pošta uviedla, že zásielka bola dodaná dňa 08.07.2019, a prevzal ju oprávnený prijímateľ, matka adresátky. Z potvrdenia pošty je nepochybné, že zásielka sa dostala do sféry dispozícii žalovanej 08.07.2019, táto skutočnosť zakladá ďalšie následky a povinnosti žalovanej. Žalovaná nevysvetlila, prečo všade uvádza adresu: D. XXXX/XX, XXX XX E. C., ako adresu svojho trvalého pobytu na zmluvné dokumenty, plnomocenstvá, keď tvrdí, že dlhodobo žije na inej adrese. Okresný súd správne vyhodnotil skutkový stav, keď v napadnutom rozsudku konštatoval, že žalovaná musela disponovať výzvou, keďže jej advokát JUDr. Milan Bányi na ňu odkazoval v jeho výzve z 24.07.2019. Žalovaná pri výsluchu potvrdila, že nemala nikdy problémy s doručovaním zásielok poštou na danú adresu (str. 16 rozsudku). Tvrdenia žalovanej o priebehu jej výsluchu sú v rozpore s priebehom pojednávania zo dňa 28.11.2023, keď zo zápisnice vyplýva, že žalovaná hneď na druhú otázku advokáta žalobcu odpovedala, že si nepamätá, a na tretiu otázku uviedla, že nevie odpovedať. Konkrétne ide o odpovede: Nepamätám si či manžel opatril Dodatok č. 2 pečiatkou spoločnosti, neviem odpovedať na otázku, či evidujem úhradu časti kúpnej ceny 100.000,- eur z 10.07.2018. Na štvrtú otázku, či zisťovala prečo jej prišla suma 100.000,- eur na účet, odpovedala, že nie. Z obsahu je zrejmé, že išlo o podstatné otázky, na ktoré sa právny zástupca žalobcu pýtal hneď na začiatku jej výsluchu, keď nemala byť prečo unavená. V prípade ak mal jej právny zástupca za to, že ide o otázky nepodstatné, prípadne nesúvisiace s vecou, mohol ich na pojednávaní namietať.

11. Žalovaná podaním doručeným dňa 17.09.2025 (čl. 661) uviedla, že žalobca sa podanou žalobou dožaduje nahradiť prejav vôle žalovanej na kúpnej zmluve, predmetom ktorej má byť spätný odplatný predaj nehnuteľného majetku (všetkých stavieb a pozemkov) zapísaných na liste vlastníctva č. XXXX, k. ú. O. H. žalovanej, pričom aktuálne je tento nehnuteľný majetok ešte stále vo vlastníctve žalobcu, a teda chce, aby sa žalovaná za odplatu stala opäť majiteľkou tohto nehnuteľného majetku. Žalobca sa tento nehnuteľný majetok rozhodol, na konci leta roku 2025, zaťažiť záložným právom (niektorej z Q. G. podnikajúcich na slovenskom trhu). Aktuálne je vkladové konanie vedené na Okresnom úrade Dunajská Streda, katastrálny odbor V-3988/2025 prerušené. Plomba o prebiehajúcom vkladovom konaní o povolení vkladu záložného práva je vyznačená aj na liste vlastníctva č. XXXX. Zo správania sa žalobcu je tak zrejmé, že v skutočnosti nezamýšľa tento nehnuteľný majetok spätne odpredať žalovanej a potvrdzuje sa tak, že žaloba je šikanózna a žalobca iba simuluje svoj záujem o spätný predaj nehnuteľnosti žalovanej. Pri posudzovaní odvolania žalovanej žiada, aby odvolací súd zobral do úvahy uvedené novoty, a aby sa dopytoval u žalobcu, prečo zriaďuje záložné právo k nehnuteľnému majetku, ktorého sa tak vehementne snaží zbaviť a odpredať ho späť žalovanej. Pripojila informatívny výpis z LV č. XXXX, k. ú. O. H. zo dňa 16.09.2025, informáciu o prerušení konania č. V-3988/2025, OÚ DS, katastrálny odbor získaná dňa 16.09.2025.

12. Žalobca podaním zo dňa 02.10.2025 (čl. 669) uviedol, že tzv. novoty, ktoré uviedla žalovaná nezmenili skutkový ani právny stav veci a nemajú vplyv na konanie. Žalobca konal v dobrej viere, okamžite odstránil akékoľvek riziko zaťaženia predmetných nehnuteľností a tým zabezpečil, že neexistuje žiadne právne alebo faktické ohrozenie práv žalovanej. Z dôvodu nedávneho výskytu slintačky a krívačky na území Slovenskej republiky došlo v roku 2025 k obmedzeniu obchodnej činnosti žalobcu a dočasnej nemožnosti predaja ošípaných. Žalobca túto situáciu potreboval finančne preklenúť a to prostredníctvom podnikateľského úveru. Za týmto účelom uzatvoril žalobca ako dlžník a F. G. P. K. B. H., B. ako veriteľ zmluvu o úvere (Zmluva o úvere). V nadväznosti na Zmluvu o úvere bola

následne uzatvorená aj Zmluva o zriadení záložného práva na väčšinu nehnuteľností vo vlastníctve žalobcu (Zmluva o zriadení záložného práva). Prípravu zmluvnej dokumentácie pripravovala F. G., nie žalobca. Pri podpise predmetných zmlúv si žalobca neoveril (a neuvedomil), že predmetom záložného práva sú aj nehnuteľnosti evidované na liste vlastníctva č. XXXX, k.ú. O. H., ktoré sú predmetom konania. Predmetom záložného práva boli stovky nehnuteľností zapísané na viac ako 230 listoch vlastníctva. Ihneď po zistení, že predmetné nehnuteľnosti sa omylom stali predmetom Zmluvy o zriadení záložného práva, vykonal žalobca okamžité kroky na nápravu. Konanie o návrhu na vklad bolo prerušené. Dňa 22.09.2025 uzatvoril žalobca s F. G. dodatok č. 2 ku Zmluve o zriadení záložného práva, v zmysle ktorého sa mení rozsah zálohu tak, že predmetom záložného práva nie sú pozemky evidované na liste vlastníctva č. XXXX, k.ú. O. H., ktoré sú predmetom súdneho konania (Konkrétna špecifikácia parciel je uvedená v čl. II dodatku č. 2). V rovnaký deň, t.j. 22.09.2025 podal spolu s F. G. na Okresný úrad Dunajská Streda, katastrálny odbor opravu návrhu na vklad záložného práva pod č.k. V-3988/2025. V oprave návrhu strany ozrejmili, že predmetné nehnuteľnosti z kat. územia O. H. nebudú predmetom záložného práva. V nadväznosti na podanú opravu návrhu bola plomba o prebiehajúcom vkladovom konaní z LV č. XXXX už odstránená, a to 01.10.2025. Vkladové konanie (V-3988/2025) bolo prerušené, žiadne záložné právo na predmetných nehnuteľnostiach nevzniklo, keďže nebolo zapísané v katastri nehnuteľností, ani nevznikne, keďže žalobca uzavrel dodatok k záložnej zmluve, opravil návrh na vklad záložného práva a vylúčil z neho predmetné nehnuteľnosti v kat. ú. O. H.. Na LV č. XXXX už žiadne zmeny neprebiehajú ani sa nebudú zapisovať. Zdôraznil, že predmetné nehnuteľnosti nemá v úmysle predať (okrem žalovanej, v zmysle podanej žaloby), ani ich nijakým spôsobom scudziť alebo zaťažiť, keďže majú byť hneď po právoplatnom skončení súdneho konania prevedené späť na žalovanú. Pripojil Dodatok č. 2 ku Zmluve o zriadení záložného práva z 22.09.2025, Opravu návrhu na vklad záložného práva z 22.09.2025, List vlastníctva č. XXXX z 02.10.2025.

13. Krajský súd v Trnave ako súd odvolací (§ 34 CSP), po zistení, že odvolanie bolo podané včas (§ 362 ods. 1 CSP), oprávneným subjektom – stranou, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 359 CSP v spojení s § 360 ods. 2 CSP), proti rozhodnutiu súdu prvej inštancie, proti ktorému zákon odvolanie v čase jeho podania pripúšťa (§ 355 ods. 1 CSP), po skonštatovaní, že podané odvolanie má zákonné náležitosti (§ 127 a § 365 CSP) a že odvolateľ použil zákonom prípustné odvolacie dôvody (§ 365 ods. 1 písm. b/, d/, f/, g/, h/ 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 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), keď miesto a čas verejného vyhlásenia rozsudku bolo oznámené na verejnej tabuli a na webovej stránke súdu minimálne 5 dní pred jeho vyhlásením (§ 219 ods. 3 CSP) a dospel k záveru, že odvolaniu nie je možné priznať úspech, keďže rozsudok súdu prvej inštancie je v napadnutom I. výroku a aj v závislých výrokoch II. a III. vecne správny, v dôsledku čoho boli splnené podmienky pre jeho potvrdenie v zmysle § 387 CSP.

14. Predmetom konania na okresnom súde bola požiadavka žalobcu nahradil prejav vôle žalovanej ako kupujúcej na uzatvorenie kúpnej zmluvy (v pripojenom znení kúpnej zmluvy, ktorá tvorí súčasť žaloby), ktorou by žalobca previedol na žalovanú nehnuteľnosti nachádzajúce sa v katastrálnom území O. H., vedené na LV číslo XXXX Okresného úradu Dunajská Streda , katastrálny odbor, parcely registra „C“ číslo 1618/4 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 581 m2, parcela číslo 1618/6 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 6196 m2, parcela č. 1618/7 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 958 m2, parcela číslo 1618/8 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2620 m2, parcela č. 1618/9 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 8512 m2, parcela číslo 1618/10 zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 12 m2, parcela číslo 1618/11 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 15 m2, parcela číslo 1618/12 zastáva plocha a nádvorie o výmere 62 m2parcela číslo 1619 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 300 metrov štvorcových, parcela číslo 1602 stavaná plocha a nádvorie o výmere 1009 m2, parcela číslo 1620 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 963 m2 a parcela č. 1625/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 20 m2, ako aj stavby súpisné č. XXX maštaľ pre teľatá, XXX, silážny žľab, XXX mliečnica a kravín a XXX, maštaľ pre kone.

15. Rozsudkom č. k. 5C/37/2020-198 zo dňa 21.09.2021 (prvý v poradí) I. výrokom súd prvej inštancie žalobu zamietol; II. výrokom žalovanej priznal nárok na náhradu trov konania vo výške 100 %; III. výrokom rozhodol, že o výške náhrady trov konania rozhodne po právoplatnosti tohto rozsudku v samostatnom uznesení.

16. Uznesením č. k. 10Co/27/2022-380 zo dňa 31.03.2023 Krajský súd v Trnave (na odvolanie žalobcu) rozsudok súdu prvej inštancie (prvý v poradí) zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. V odôvodnení konštatoval, že s poukazom na obsah výzvy zo dňa 03.07.2019 (čl. 45) mal súd prvej inštancie z tejto výzvy vychádzať (keď nebolo sporné v konaní, že táto bola žalovanej doručená, sporným zostal deň jej doručenia žalovanej), keď sa javí, že Dodatkom č. 2 bolo okrem iného medzi stranami dojednané iné vedľajšie dojednanie právo spätného predaja v zmysle § 51 a § 610 ods. 1 Občianskeho zákonníka, pričom zároveň bola dojednaná aj odlišná lehota v zmysle § 610 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ktorá začína plynúť od 01.06.2019 (v prípade, že príslušný orgán nevydá stavebné povolenie, resp. integrované povolenie na stavbu špecifikovanú v čl. I ani do 31.05.2019). Pričom zároveň boli dohodnuté aj ďalšie dve skutkové podstaty, ak vydá rozhodnutie, ktorým zamietne vydať stavebné povolenie alebo integrované povolenie, alebo zastaví konanie o vydaní stavebného povolenia alebo integrovaného povolenia. Výzva zo dňa 03.07.2019 sa viaže ku skutkovej podstate, že stavebné povolenie (resp. integrované povolenie) nebolo (ku dňu výzvy) vydané. Uvedené v tomto odseku je však relevantné za predpokladu, že Dodatok č. 2 bol medzi stranami sporu platne dojednaný. Okresný súd síce v napadnutom rozsudku vychádza z toho, že Dodatok č. 2 bol dojednaný dňa 04.07.2018, avšak v súvislosti s týmto svojím záverom opomenul, že žalovaná v podaní (replika) zo dňa 17.02.2021 poprela uzavretie tohto dodatku (otázkou posúdenia, či žalovaná účinne toto svoje tvrdenie podľa § 151 CSP, čím sa okresný súd už nezaoberal).

17. Predmetom prieskumu odvolacieho súdu vymedzeným rozsahom a dôvodmi odvolania žalovanej je posúdiť, či súd prvej inštancie rozhodol vo veci správne, ak I. výrokom žalobe vyhovel (nahradil prejav vôle žalovanej ako kupujúcej na uzatvorenie kúpnej zmluvy), II. výrokom žalobcovi priznal nárok na náhradu trov konania vo výške 100 %, III. výrokom rozhodol, že o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti tohto rozsudku v samostatnom uznesení.

18. Pretože odvolací súd preberá v celom rozsahu súdom prvej inštancie zistený skutkový stav, ktorý vykonal dokazovanie v rozsahu potrebnom na rozhodnutie v danej veci, výsledky dokazovania správne vyhodnotil a dospel i k správnym skutkovým záverom, pokiaľ ide o skutočnosti právne rozhodné pre posúdenie žalobcom uplatneného nároku, a pretože odvolací súd zároveň v celom rozsahu zdieľa i právne závery súdu prvej inštancie vo veci, s poukazom na ustanovenie § 387 ods. 2 CSP odkazuje na správne a presvedčivé odôvodnenie písomného vyhotovenia rozsudku. Keďže súd prvej inštancie napadnutý rozsudok vo všetkých jeho častiach primerane odôvodnil, pričom zároveň sa vysporiadal so všetkými rozhodujúcimi skutočnosťami tvoriacimi základ pre rozhodnutie a odvolací súd sa s týmto odôvodnením v plnej miere stotožňuje, k veci považuje za potrebné dodať iba nasledovné:

19. Vo vzťahu v odvolaním napadnutého rozsudku súdu prvej inštancie, odvolací súd prioritne zdôrazňuje, že v zmysle § 379, § 380 ods. 1 v spojení s § 365 ods. 3 CSP je viazaný nielen rozsahom, ale aj konkrétnymi dôvodmi odvolania, ktoré odvolávajúca sa strana vymedzí v zákonom stanovenej lehote na podanie tohto opravného prostriedku. Preto odvolací súd napadnutý rozsudok posudzoval výlučne z hľadiska odvolacích dôvodov označených v odvolaní.

20. Vo vzťahu k odvolacím dôvodom odvolací súd uvádza, že v štandardnom sporovom konaní zodpovednosť za obsahové vymedzenie odvolania v plnej miere zaťažuje odvolateľa (v prejednávanom spore žalovanú). Odvolací súd nemôže v sporovom/kontradiktórnom konaní nahrádzať nevyhnutnú procesnú aktivitu odvolateľa a formulovať namiesto neho odvolacie dôvody, resp. preskúmavať rozhodnutie na základe iných, než stranou v odvolaní vznesených konkrétnych námietok. Odvolanie musí byť niektorou (prípadne viacerými) z uvedených vád odôvodnené (§ 363 CSP), čo znamená, že nestačí formálne citovať v zákone uvedený dôvod, ale je potrebné ho identifikovať, t. j. v akom konkrétnom pochybení (vade, skutočnosti) odvolateľ vidí naplnenie odvolacieho dôvodu. Súd je viazaný využitými odvolacími dôvodmi, a to nielen nominálne, ale aj ak ide o odvolateľom použitú odvolaciu argumentáciu konkrétne pochybenia, vytýkané súdu prvej inštancie v rámci daného odvolacieho dôvodu.

21. V odvolaní žalovaná označila ako odvolacie dôvody podľa § 365 ods. 1 písm. b), d), f), g), h) CSP.

22. Žalovanou uplatnený odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. d) CSP, že konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, predstavuje vady konania, ktoré nie sú subsumované pod ostatné odvolacie dôvody, avšak len za predpokladu, že mohli mať za následok

nesprávne rozhodnutie. Uplatnený odvolací dôvod podľa § 365 ods.1 písm. d) CSP, že konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, predstavuje vady konania, ktoré nie sú subsumované pod ostatné odvolacie dôvody avšak len za predpokladu, že mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie, napr. nesprávne realizovaná manudukčná povinnosť (§ 160), postihujú chybný postup súdu prvej inštancie pri dokazovaní, nesprávne posudzovanie procesných otázok v priebehu konania (ktoré neboli predmetom samostatného rozhodovania), chybné poučovanie účastníkov a ďalšie nedostatky v jeho činnosti, ku ktorým došlo v priebehu konania alebo v súvislosti s rozhodovaním, pričom spôsobilým odvolacím dôvodom nie sú samy o sebe (bez ďalšieho), ale len vtedy, ak sú dôsledkom takého porušovania predpisov procesného práva, ktoré mohlo mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci. Vada konania, ktorá môže mať vplyv na správnosť rozhodnutia, v konkrétnom prípade nemusí mať za následok vecne nesprávne rozhodnutie a odvolací súd tu posudzuje otázku, či by obsah výroku rozhodnutia bol iný, keby k vade konania nedošlo. Typickou vadou, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci je také porušenie práv účastníka konania, v dôsledku ktorého mu bola odňatá možnosť konať pred súdom [napr. nedostatok vyrozumenia účastníka o pojednávaní súdu (vrátane oneskoreného predvolania či vyrozumenia), v dôsledku ktorého bol účastník vylúčený z prednesu, z práva vyjadriť sa k dokazovaniu a pod., neposkytnutie odvolateľovi poučenia o povinnosti tvrdenia (§ 157 ods. 2 CSP), ale aj § 171 ods. 1 CSP alebo poučenia o dôkaznej povinnosti (§ 132 ods.1 CSP), aj keď to bolo podľa stavu konania potrebné, rozhodnutie o veci bez nariadenia pojednávania (§ 177 ods. 2 CSP), i keď pre to neboli splnené podmienky], nesprávne posudzovanie procesných otázok v priebehu konania (ktoré neboli predmetom samostatného rozhodovania). Vadnosť konania môže účastník preukazovať nielen na základe skutkového a dôkazného stavu, ktorý tu bol v konaní pred súdom, ale tiež s prihliadnutím na skutočnosti a dôkazy, ktoré neboli pred súdom uplatnené. Vadou konania (dôkazného) je i okolnosť, že pri vykonávaní dokazovania nebolo postupované v súlade s príslušnými ust. CSP, napr. osoba, ktorá mala byť vyslúchaná ako svedok, bola vyslúchnutá ako účastník konania, svedok nebol o svojich povinnostiach riadne poučený, listinný dôkaz bol vykonaný v rozpore s § 204 CSP a podobne. Zvyčajne pôjde o prípady nesprávne realizovanej manudukčnej (poučovacej povinnosti) povinnosti súdu, pochybenia vo vykonanom dokazovaní (napr. vykonanie nezákonne získaného dôkazu, vypočutie svedka bez jeho poučenia o práve odoprieť výpoveď a podobne) alebo posúdenie predbežnej otázky v rozpore s existujúcim rozhodnutím príslušného orgánu. Odvolací súd poukazuje na to, že nestačí len formálne citovať v zákone uvedený dôvod, ale je potrebné ho identifikovať, t. j. uviesť v akom konkrétnom pochybení (vade, skutočnosti) odvolateľka vidí naplnenie odvolacieho dôvodu, čo však v danom prípade z odvolania nevyplýva, keď odvolateľka vo vzťahu k označenému odvolaciemu dôvodu nevysvetlila, či a prípadne v čom konkrétne je podľa jej názoru naplnený uvedený odvolací dôvod. S poukazom na uvedené odvolateľka znemožnila odvolaciemu súdu (ktorý je viazaný odvolacími dôvodmi § 380 CSP) prieskum napadnutého rozsudku v kontexte (iba) formálne uvedeného odvolacieho dôvodu (písm. d/). Na uvedený záver už nemá vplyv, že žalovaná (až) vo vyjadrení k vyjadreniu žalobcu k odvolaniu žalovanej z opatrnosti (okrem iného) uviedla, že odvolací dôvod súvisí s nepreskúmateľnosťou napadnutého rozsudku a to tým skôr, že vada nepreskúmateľnosti spadá pod iný odvolací dôvod (písm. b/), ale predovšetkým tvrdenú vadnosť žalovaná uviedla už po odvolacej lehote (§ 362 ods. 1 CSP).

23. V kontexte odvolacieho dôvodu v zmysle § 365 ods. 1 písm. g) CSP (zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené), odvolací súd poukazuje na to, že v odvolaní žalovaná neuviedla žiadny prostriedok procesnej obrany, ktorý nebol uplatnený pred súdom prvej inštancie. Odvolací súd poukazuje aj na to, že prípustnosť tohto odvolacieho dôvodu je potrebné vnímať v spojitosti s ustanovením § 366 písm. d) CSP, z ktorého vyplýva, že novoty môže odvolateľ použiť v tomto prípade len vtedy, ak ich v konaní pred súdom prvej inštancie nemohol použiť bez svojej viny. Pokiaľ žalovaná až vo vyjadrení k vyjadreniu žalobcu k odvolaniu (teda po uplynutí odvolacej lehoty) uplatnila prostriedok procesnej obrany, tvrdenie, že v článku I predmetnej zmluvy nie je zmienka o žiadnej stavbe žalobcu (je tam iba zmienka o existujúcich stavbách, ktoré žalovaná predala žalobcovi kúpnou zmluvou) nejedná sa o novotu, uvedené platí aj vo vzťahu k listinám informatívny výpis z LV č. XXXX, k. ú. O. H. zo dňa 16.09.2025 a informácia o prerušení konania č. V-3988/2025 zo dňa 16.09.2025. S ohľadom na uvedené odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. g) CSP nebol naplnený.

24. Žalovaná uplatnila odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. h) CSP (rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci).

25. Právnym posúdením je činnosť súdu prvej inštancie, pri ktorej aplikuje konkrétnu právnu normu na zistený skutkový stav, tzn. vyvodzuje zo skutkového zistenia, aké práva a povinnosti majú účastníci podľa príslušného právneho predpisu, a nesprávnym právnym posúdením veci je jeho omyl pri aplikácii práva na zistený skutkový stav (skutkové zistenie), pričom o mylnú aplikáciu právnych predpisov ide, ak použil iný právny predpis, než ktorý mal správne použiť alebo aplikoval správny predpis, ale nesprávne ho vyložil, príp. ho na daný skutkový stav inak nesprávne aplikoval (z podradenia skutkového stavu pod právnu normu vyvodil nesprávne právne závery o právach a povinnostiach účastníkov konania) a použitie správneho ust. neznamená iba opísanie jeho dikcie, ale i jeho správne priradenie k zistenému skutkovému stavu alebo inak vyjadrené posúdením veci, po právnej stránke treba rozumieť výklad o tom, z ktorých ust. zák. alebo iného právneho predpisu vychádzal (prečo pod tieto ust. podradil zistený skutkový stav) a ako ho príp. vyložil, a výklad o tom, aké majú účastníci na základe zisteného skutkového stavu podľa týchto ust. vo vzťahu k predmetu konania práva a povinnosti a ako bola preto vec rozhodnutá.

26. Podľa § 51 Občianskeho zákonníka účastníci môžu uzavrieť i takú zmluvu, ktorá nie je osobitne upravená; zmluva však nesmie odporovať obsahu alebo účelu tohto zákona.

27. Podľa § 610 ods. 1 Občianskeho zákonníka účastníci môžu písomnou zmluvou dohodnúť aj iné vedľajšie dojednania majúce povahu výhrad a podmienok pripúšťajúcich zánik právneho vzťahu založeného kúpnou zmluvou, ods. 2 pokiaľ sa účastníci nedohodli inak, zanikajú tieto výhrady a podmienky najneskôr uplynutím jedného roka od uzavretia kúpnej zmluvy, ak ich predávajúci v tejto lehote neuplatnil.

28. Ustanovenie § 610 Občianskeho zákonníka vypĺňa priestor, ktorý vznikol tým, že zákonodarca výslovne upravil ako vedľajšie dojednania pri kúpnej zmluve len tie dojednania, ktoré sa v praxi využívajú najčastejšie, t. j. výhradu vlastníctva (§ 601), predkupné právo (§ 602-606) a právo spätnej kúpy (§ 607-609). Zmluvné strany si však môžu dohodnúť aj akékoľvek ďalšie dojednanie, ktoré bude mať charakter výhrad a podmienok, spôsobujúcich zánik právneho vzťahu založeného kúpnou zmluvou, najčastejšie pôjde o výhradu spätného predaja, výhradu lepšieho kupca, kúpu na skúšku či opčnú zmluvu. Spoločným znakom a zároveň spoločnou podmienkou pre všetky typy vedľajších dojednaní dohodnutých podľa § 610 Občianskeho zákonníka je ich obligatórna písomná forma.

29. Ustanovenie § 610 ods. 2 Občianskeho zákonníka upravuje výlučne lehotu trvania dohodnutých výhrad, preto aj týmto ustanovením pripustená možnosť zmluvných strán dohodnúť sa inak, sa týka iba dohody o inej ako jednoročnej lehote trvania výhrad, pričom vzhľadom na obligatórnu písomnú formu vedľajších zmluvných dojednaní (§ 610 ods. 1 Občianskeho zákonníka) aj táto „iná“ dohoda účastníkov musí mať zo zákona písomnú formu a jej platné dojednanie nemožno vyvodzovať iba z úmyslu zmluvných strán vyplývajúceho z komplexného obsahu zmluvy. Uvedené ustanovenie má teda dispozitívnu povahu a strany si môžu dojednať dĺžku lehoty na uplatnenie práva odlišne od zákona.

30. Prvoinštančný súd založil svoje rozhodnutie (o vyhovení žalobe) na tom právnom názore, že vzhľadom na nesúhlas žalovanej so spätným predajom nehnuteľnosti v súlade s § 610 ods. 2 Občianskeho zákonníka nahradil súhlas žalovanej k zápisu spätného prevodu nehnuteľností do vlastníctva žalovanej. Pričom vychádzal zo záveru, že v zmysle dodatku č. 2 sa lehota na zabezpečenie stavebného povolenia mala predĺžiť do 31.05.2019 a zároveň ním boli dohodnuté aj ďalšie dve skutkové podstaty, ak vydá rozhodnutie, ktorým zamietne vydať stavebné povolenie alebo integrované povolenie, alebo zastaví konanie o vydaní stavebného povolenia alebo integrovaného stavebného povolenia. Výzva zo dňa 03.07.2019 sa viaže ku skutkovej podstate, že stavebné povolenie (resp. integrované povolenie) nebolo (ku dňu výzvy) vydané. Keďže dodatkom č. 2 bolo okrem iného medzi stranami dojednané iné vedľajšie dojednanie právo spätného predaja v zmysle § 51 a § 610 ods. 1 Občianskeho zákonníka, pričom zároveň bola dojednaná aj odlišná lehota v zmysle § 610 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ktorá začína plynúť od 01.06.2019, v prípade, že príslušný orgán nevydá stavebné povolenie, resp. integrované v zmysle § 610 ods. 2 Občianskeho zákonníka tak lehota na predloženie výzvy na spätné odkúpenie nehnuteľností uplynula až 1 rok po dohodnutom dátume, t.j k 01.06.2020, v ktorej lehote výzva na spätný predaj nehnuteľnosti bola doručená žalovanej.

31. Podľa § 40 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ak právny úkon nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje zákon alebo dohoda účastníkov, je neplatný, ods. 3 písomný právny úkon je platný, ak je podpísaný

konajúcou osobou; ak právny úkon robia viaceré osoby, nemusia byť ich podpisy na tej istej listine, ibaže právny predpis ustanovuje inak. Podpis sa môže nahradiť mechanickými prostriedkami v prípadoch, keď je to obvyklé.

32. Podpis je ďalšou pojmovou náležitosťou písomnej formy prejavu, písomný prejav platí až od podpisu. Podpisom fyzickej osoby je napísanie mena fyzickej osoby jej vlastnou rukou. Z hľadiska identifikácie podpísanej osoby je náležitosť vlastnoručného podpisu splnená aj vtedy, ak ide len o podpis priezviskom alebo jeho skratkou (šifrou) všade tam, kde je identita podpisujúceho nesporná a kde je také podpisovanie obvyklé.

33. Pokiaľ ide o absolútnu neplatnosť právneho úkonu, treba uviesť, že táto pôsobí priamo zo zákona (ex lexe), a to od počiatku (ex tunc), bez ohľadu na to, či sa tejto neplatnosti niekto dovolal; preto právne účinky, t.j. subjektívne občianske práva a občianskoprávne povinnosti z takto absolútne neplatného právneho úkonu nevzniknú. Súd prihliada k absolútnej neplatnosti právneho úkonu i bez návrhu, t.j. z úradnej povinnosti. To však platí len za predpokladu, že skutočnosti, ktoré sú s absolútnou neplatnosťou právneho úkonu spojené, vyjdú v konaní najavo.

34. Žalovaná zotrvala na námietke, že Dodatok č. 2. ku kúpnej zmluve nebol nikdy platne uzatvorený.

35. K námietke v odseku 34 odvolací súd poukazuje na odôvodnenie odseku 31 napadnutého rozsudku, v ktorom okresný súd uzavrel, že Dodatok č. 2 bol platne uzavretý. Prvoinštančný súd mal za preukázané vykonaným dokazovaním, že Dodatok č. 2 má v texte dátum 04.07.2018, avšak Dodatok mal žalobca podpísať najskôr 08.07.2018 (o čom svedčili doklady o neprítomnosti konateľa žalobcu na území Slovenska v čase od 04.07. do 08.07.2018). To že došlo k určitým zmenám v Dodatku č. 2 ohľadom dátumov, potvrdil aj svedok T. C. (zápisnica o pojednávaní dňa 28.11.2023 na čl. 522 – pozn. odvolacieho súdu), keď uviedol, že nejaké zmeny ohľadom dátumov sa robili, konkrétne aké už si nepamätal. Rovnako tak žalovaná, najprv poprela v písomnom vyjadrení k žalobe, neskôr vo svojej výpovedi potvrdila, že dodatok bol doručený obdobne ako ostatné časti zmluvy emailom (zo dňa 04.07.2018 – pozn. odvolacieho súdu) do jej emailovej schránky, ktorý mala dňa 05.07.2018 preposlať na emailovú adresu manžela (svedka – pozn. odvolacieho sudu). Tiež tvrdila, že v prítomnosti manžela bol z jej počítača ňou vytlačený (Dodatok č. 2 – pozn. odvolacieho súdu) a opatrený pečiatkou jej firmy, manželom, bez podpisu. Rovnako to tvrdil aj svedok C., ktorý takto pripravenú zmluvu mal odovzdať R. J., s ktorým vo väčšej miere jednal. Okresný súd tiež konštatoval, že žalobca predložil originál dodatku č. 2 (na pojednávaní dňa 15.02.2024 na čl. 571 - pozn. odvolacieho súdu), z ktorého bolo zrejmé, že na zmluve boli uvedené všetky podpisy zúčastnených. Okresný súd konštatoval, že tvrdenie žalovanej, že všetky podpisy na zmluve sú rovnakým atramentom, nesvedčili o pochybnostiach o pravosti podpisu žalovanej na Dodatku č. 2, berúc do úvahy výzvu žalovanej adresovanú žalobcovi, koncipovanú JUDr. Milanom Bányim, v ktorej sa konkrétne odvoláva na platné dojednania v kúpnej zmluve a v Dodatku č. 2, keď žalovaná reagovala na návrh Dodatku č. 3 predložený žalobcom. Bolo nesporné, že žalovaná splnomocnila JUDr. Bányiho v júli 2019 na napísanie výzvy a uviedla rozhodujúce doklady na ktoré sa odvolal. Tiež prvoinštančný súd uviedol, že hoci žalovaná v priebehu konania podotkla, či nedošlo k zneužitiu jej podpisu (vo výpovedi označenej v odseku 10 odôvodnenia napadnutého rozsudku uviedla, že Dodatok č. 2 nepodpísala – pozn. odvolacieho súdu), nežiadala vykonanie znaleckého úkonu na preverenie pravosti podpisu na zmluve, čo svedčí o tom, že o svojich tvrdenia zjavne pochybovala. Správanie sa strán a ich úkony jasne preukazujú, že konali v presvedčení, že zmluva a oba jej dodatky sú platné a účinné. Okresný súd neakceptoval tvrdenia (svedka), že zmluva sa uzatvárala medzi firmami žalobcu a žalovanej, keď ani z obsahu zmluvy a dodatkov takéto skutočnosti nevyplývajú, žalovaná bola označená ako fyzická osoba. Tiež nehnuteľnosti boli vedené výlučne na žalovanú, nie na jej spoločnosť. Zároveň okresný súd uzavrel, že Dodatok č. 2 bol podpísaný žalovanou, najskôr 04.07.2018 až 05.07.2018 a žalobcom najskôr dňom 08.07.2018, o ktorých zmenách v dátumoch spomenul aj svedok C., čo svedčí o tom, že na Dodatku č. 2 dátum 04.07.2018 nemohol byť dátumom uzavretia dodatku, keď nedošlo v ten deň k jeho akceptácii druhou zmluvnou stranou.

36. S ohľadom na uvedené v odseku 35 nemôže obstáť argument, že okresný súd neustálil, kedy malo prísť k údajnému uzatvoreniu Dodatku č. 2 a ani, ako a kde malo dôjsť k jeho podpisu zo strany žalovanej.

37. Podľa § 149 CSP, prostriedkami procesného útoku a prostriedkami procesnej obrany sú najmú skutkové tvrdenia, popretie skutkových tvrdení protistrany, návrhy na vykonanie dôkazov, námietky k návrhom protistrany na vykonanie dôkazov a hmotnoprávne námietky.

38. Podľa § 153 ods. 1 CSP, strany sú povinné uplatniť prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany včas. Prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany nie sú uplatnené včas, ak ich strana mohla predložiť už skôr, ak by konala starostlivo so zreteľom na rýchlosť a hospodárnosť konania, ods. 2 na prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany, ktoré strana nepredložila včas, nemusí súd prihliadnuť, najmä ak by to vyžadovalo nariadenie ďalšieho pojednávania alebo vykonanie ďalších úkonov súdu, ods. 3 ak súd na prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany neprihliadne, uvedie to v odôvodnení rozhodnutia vo veci samej.

39. Podľa § 154 CSP, prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany možno uplatniť najneskôr do vyhlásenia uznesenia, ktorým sa dokazovanie končí.

40. V zmysle § 153 CSP civilné sporové konanie sa spravuje zásadou koncentrácie konania. Znamená to, že strany sporu nie sú oprávnené vykonať niektoré procesné úkony kedykoľvek v priebehu konania, ale iba v určitom štádiu konania. Ak procesný úkon strany, ktorý podlieha koncentrácii konania, nie je vykonaný včas, nespôsobuje (za zákonom ustanovených podmienok) procesnoprávne účinky. Absencia procesnoprávnych účinkov sa prejaví v tom, že súd na procesný úkon neprihliada. Účelom a zmyslom koncentrácie konania je prispieť k rýchlosti konania, zabrániť zdržiavaniu konania a pôsobiť na strany sporu, aby procesné úkony vykonávali včas.

41. V záujme zefektívnenia dokazovania zákonodarca v Civilnom sporovom poriadku pristúpil k novej koncepcii koncentrácie konania, ktorej zmyslom je uskutočniť isté procesné úkony v určitej fáze konania, čo zvyšuje procesnú zodpovednosť strán sporu a ich prístup k plneniu dôkaznej povinnosti. Strany sporu musia do momentu určeného zákonom uviesť všetko (skutkové tvrdenia aj dôkazy), na čom chcú postaviť svoj nárok, resp. poprieť nárok protistrany. Ak tak neurobia v zákonom určenej dobe, túto možnosť stratia. Možnosť modifikácie predmetu dokazovania sa eliminuje len na nevyhnutné a nepredvídateľné zmeny alebo na zmeny vyplývajúce z výsledkov vykonaného dokazovania. Na skutočnosti a dôkazy predložené a označené neskoro súd neprihliada, hľadí sa na ne akoby neboli uplatnené. Civilný sporový poriadok rozlišuje sudcovskú a zákonnú koncentráciu konania (§ 153 a § 154 CSP). Sudcovská koncentrácia sa neuplatní v sporoch s ochranou slabšej strany, okrem výnimky, ak je spotrebiteľ v konaní zastúpený advokátom (§ 291 ods. 3 v spojení s § 296 CSP).

42. Odvolací súd poukazuje na to, že navrhovanie dôkazov v civilnom sporovom konaní má priamu spojitosť s povinnosťou tvrdenia (§ 132 ods. 1, § 150 ods. 1 CSP). Povinnosť tvrdenia a dôkaznú povinnosť môže strana v závislosti od jej procesného postavenia plniť od začiatku sporu v žalobe, vo vyjadrení k nej, mimo týchto procesných úkonov, v rámci prípravy pojednávania, pri odročovaní pojednávaní. Povinnosť označiť dôkazy sa vzťahuje na všetky tvrdenia, ktoré sa uviedli v žalobe a vo vyjadrení žalovaného. Poslednou procesnou možnosťou splnenia dôkaznej povinnosti je okamih vyhlásenia uznesenia o skončení dokazovania (§ 154 CSP). Cieľom povinnosti tvrdenia a dôkaznej povinnosti je unesenie dôkazného bremena v rozsahu, v ktorom dôkazné bremeno spočíva na strane sporu, bez ohľadu na jej procesné postavenie. Nesplnenie dôkaznej povinnosti prináša so sebou také rozhodnutie súdu, ktoré vychádza zo skutkového základu zisteného z dôkazov navrhnutých stranou, v opačnom procesnom postavení než je ten, kto nesplnil alebo nedostatočne splnil svoju dôkaznú povinnosť.

43. Rozdelenie bremena tvrdenia a dôkazného bremena medzi strany v spore závisí na tom, ako vymedzuje právna norma ich práva a povinnosti. Obvykle platí, že skutočnosti navodzujúce žalované právo musí tvrdiť žalobca, zatiaľ čo okolnosti toto právo vylučujúce sú záležitosťou žalovaného. Bremeno tvrdenia a dôkazné bremeno vystihuje aktuálnu skutkovú a dôkaznú situáciu konania. V priebehu sporu sa môže meniť, teda môže dochádzať k jeho prerozdeľovaniu.

44. Súd vykonáva dokazovanie zásadne na návrh strán sporu. Avšak v danej veci napriek tvrdeniu žalovanej, že Dodatok č. 2 nepodpísala, na preukázanie uvedeného nenavrhla vykonať dôkaz – znalecké dokazovanie, čo ani v odvolaní nenamieta. S ohľadom na uvedené v konaní nebolo preukázané, že

žalovaná Dodatok č. 2 nepodpísala (tak ako to tvrdila), preto obstojí záver okresného súdu o platnosti Dodatku č. 2.

45. Žalovaná namietala, že žalobca odmietol originál dodatku založiť do súdneho spisu, iba ho priniesol ukázať na jedno zo súdnych pojednávaní (z obsahu nahrávky nevyplýva, že odmietol, 15.02.2024 na čl. 571).

46. Námietka v odseku 45 neobstojí, keď z obsahu zápisnice z pojednávania zo dňa 15.02.2024 (čl. 571) ani z nahrávky z pojednávania (ktorú si odvolací súd vypočul) nevyplýva, že by žalobca (prostredníctvom právneho zástupcu) odmietol založiť originál Dodatku č. 2 (ktorého kópia je založená na čl. 18), naopak na pojednávaní bol originál predložený k nahliadnutiu aj právnemu zástupcovi žalovanej a následne bol originál vrátený právnemu zástupcovi žalobcu. Následne ďalšie návrhy na doplnenie dokazovania strany nepredniesli. Zároveň odvolací súd poukazuje na to, že žalovaná nerozporovala, že by sa kópia založená na čl. 18 odlišovala od originálu Dodatku č. 2, ale predovšetkým žalovaná počas konania nenavrhla znalecké dokazovanie vo vzťahu k Dodatku č. 2 (ohľadom podpisu žalovanej), teda založenie originálu Dodatku č. 2 by za uvedenej procesnej situácie bolo zjavne nadbytočné. K uvedenému odvolací súd ešte dopĺňa, že hoci žalovaná v odvolaní poukázala na to, že z obsahu reakcie žalovanej zo dňa 24.07.2019 na list žalobcu zo dňa 11.06.2019 okrem iného vyplýva, že žalovaná popierala uzatvorenie dodatku č. 2 (alebo dodatku č. 3) ku kúpnej zmluve, uvedené nemôže byť dôkazom o tom, že žalovaná dodatok č. 2 nepodpísala, keďže žalovaná v konaní ohľadom uvedeného tvrdenia neuniesla dôkazné bremeno (ani k uvedenému tvrdeniu nenavrhla vykonať dokazovanie – znalecký posudok).

47. Žalovaná namietala aj, že prvoinštančný súd nereflektoval fakt, na ktorý poukázala, že dodatok č. 2 v origináli je podpísaný rovnakým atramentom, čiže rovnakým perom zo strany žalobcu a žalovanej, ktorá sa nikdy so zástupcami žalobcu nestretla, žalobca nikdy netvrdil, že by k podpisu prišlo v rovnaký deň, na rovnakom mieste a rovnakým perom.

48. K námietke v odseku 47 odvolací súd poukazuje na záver okresného súdu v odseku 31 odôvodnenia napadnutého rozsudku, že tvrdenie žalovanej, že všetky podpisy na zmluve sú rovnakým atramentom, nesvedčili o pochybnostiach pravosti podpisu žalovanej na dodatku č. 2, berúc do úvahy výzvu žalovanej adresovanú žalobcovi, koncipovanú JUDr. Bányim (zo dňa 24.7.2019 – pozn. odvolacieho súdu). Odvolací súd dopĺňa, že žalovaná nepreukázala v konaní svoje tvrdenie, ktorým spochybňovala podpis na Dodatku č. 2, teda v konaní bolo preukázané, že Dodatok č. 2 podpísala.

49. Odvolacím dôvodom podľa ustanovenia § 365 ods. 1 písm. f) Civilného sporového poriadku je možné teda napadnúť výsledok činnosti súdu pri hodnotení dôkazov, nesprávnosť ktorého možno usudzovať len zo spôsobu, ako k nemu súd dospel. Ak nie je možné súdu v tomto smere vytknúť žiadne pochybenie, nie je možné ani polemizovať s jeho skutkovými závermi. Za skutkové zistenia, ktoré nemajú oporu vo vykonanom dokazovaní, sa rozumie taký výsledok hodnotenia dôkazov súdom, ktorý nezodpovedá postupu vyplývajúcemu z ustanovenia § 132 Občianskeho súdneho poriadku účinného do 30.06.2016 (akt. § 191 ods. 1 Civilného sporového poriadku účinného od 01.07.2016), podľa ktorého súd hodnotí dôkazy podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti, pričom prihliada na všetko, čo vyšlo za konania najavo, vrátane toho, čo uviedli strany. Nesprávne hodnotenie dôkazov by bolo možné vytknúť súdu prvej inštancie v prípade, ak by zobral do úvahy skutočnosti, ktoré z vykonaných dôkazov alebo prednesov strán nevyplynuli, alebo inak nevyšli v konaní najavo, prípadne, že by si nepovšimol rozhodné skutočnosti, ktoré boli vykonanými dôkazmi preukázané, alebo vyšli v konaní najavo, prípadne preto, že pri hodnotení dôkazov, prípadne poznatkov, ktoré vyplynuli z prednesov strán alebo vyšli najavo inak z hľadiska ich závažnosti, zákonnosti, pravdivosti alebo vierohodnosti je logický rozpor, alebo ak hodnotenie dôkazov odporuje hore uvedenému zákonnému ustanoveniu.

50. Podľa § 191 ods. 1 CSP, dôkazy súd hodnotí podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti; pritom starostlivo prihliada na všetko, čo vyšlo počas konania najavo.

51. Podľa čl. 15 ods. 2 CSP, nemá žiaden dôkaz predpísanú dôkaznú silu, t. j. každý dôkaz (tak listina alebo znalecký posudok) má rovnocenné postavenie a potencionál presvedčivosti. Zákonnú silu (tzv. váhu) prepisuje jednotlivým dôkazom sudca, a to podľa pravidiel rozumnej a presvedčivej aplikácie princípu voľného hodnotenia dôkazov.

52. Dôkazy súd hodnotí podľa vlastnej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti, pritom starostlivo prihliada na všetko, čo vyšlo v konaní najavo (§ 132 OSP znení platnom do 30.06.2016, § 191 CSP v znení účinnom od 01.07.2016). Pri hodnotení dôkazov súd v zásade nie je právnymi predpismi obmedzovaný v tom, ako má z hľadiska pravdivosti ten-ktorý dôkaz hodnotiť. Uplatňuje sa teda zásada voľného hodnotenia dôkazov. Po skončení dokazovania teda súd musí starostlivo zvážiť dôležitosť jednotlivých dôkazov, vykonať selekciu medzi nimi a prípadne vylúčiť tie, ktoré pre rozhodnutie vo veci nemajú žiadny význam a zostávajúce dôkazy hodnotí z hľadiska pravdivosti. Pričom pri hodnotení svedeckej výpovede je významné, ako sa svedok správal, ako sa jeho výpoveď odchyľuje od tvrdení strán, či iných subjektov a hodnotí sa celková /ne/zaujatosť svedka. V kontradiktórnom spore sa zásadne zmenil spôsob zadovažovania dôkazov, ktoré je zverené primárne procesnej aktivite sporových strán.

53. Žalovaná považuje svoju výpoveď a výpoveď svedka v kľúčových veciach za identické.

54. Z obsahu spisu vyplýva, že žalovaná bola vypočutá na pojednávaní dňa 28.11.2023 (zápisnica o pojednávaní na čl. 520), rovnako ako svedok T. C., a to za účasti právnych zástupcov strán sporu, pričom obsah výpovede žalovanej uviedol okresný súd v odseku 10 odôvodnenia napadnutého rozsudku a obsah výpovede svedka v odseku 11 odôvodnenia.

55. S poukazom na argument žalovanej v odseku 54 odvolací súd konštatuje, že žalovaná neuviedla, v ktorých konkrétnych kľúčových veciach, bola jej výpoveď identická s výpoveďou svedka. K uvedenému však odvolací súd poukazuje na záver okresného súdu v odseku 31 odôvodnenia napadnutého rozsudku, že žalovaná vo výpovedi potvrdila, že dodatok bol doručený obdobne ako ostatné časti zmluvy emailom do jej emailovej schránky, ktorý mala dňa 05.07.2018 preposlať na emailovú adresu manžela, že v prítomnosti manžela bol z jej počítača ňou vytlačený a opatrený pečiatkou jej firmy manželom, bez podpisu. Rovnako to tvrdil aj svedok C., ktorý takto pripravenú zmluvu mal odovzdať osobe R. J., s ktorým vo väčšej miere jednal. Odvolací súd dopĺňa, že Dodatok č. 2, ktorý svedok odovzdal neobsahoval podpis žalovanej, keď žalovaná výslovne uviedla, že Dodatok č. 2 nepodpísala, svedok uviedol, že podpis na pečiatke žalovanej nie je žalovanej. Keď však žalovaná, ktorá spochybňovala pravosť svojho podpisu na Dodatku č. 2, nenavrhla dôkaz – znalecké dokazovanie, je nutné vychádzať z toho, že podpis žalovanej je jej pravým podpisom. V kontexte výpovede žalovanej ako aj svedka odvolací súd konštatuje, že tieto dôkazy neozrejmili skutočnosť nepodpísania dodatku žalovanou, ktorá nemala k Dodatku č. 2 žiadne výhrady (zápisnica o pojednávaní dňa 28.11.2023).

56. Podľa žalovanej nevedno, že na základe čoho vyhodnotil okresný súd výpoveď žalovanej a svedka T. C. ako nedôveryhodnú a naopak, tvrdenia žalobcu, ktorý roky nepravdivo tvrdil, že dňa 04.07.2018 došlo k uzatvoreniu Dodatku č. 2, označil za hodnoverné.

57. K námietke v odseku 56 dáva odvolací súd po pozornosti, že okresný súd v odseku 32 odôvodnenia napadnutého rozsudku konštatuje, že žalovaná musela disponovať výzvou (zo dňa 03.07.2019 – pozn. odvolacieho súdu), svedčí o tom odpoveď JUDr. Milana Bányiho zo dňa 24.07.2019, ktorou reagoval na výzvu zo dňa 03.07.2019. Pričom odpoveď zo dňa 24.07.2019 obsahuje presné údaje odvolávajúce sa výzvu žalobcu zo dňa 03.07.2019, s ktorou sa mohol JUDr. Milan Bányi oboznámil po jej predložení. Tvrdenie svedka, že doklad (výzvu zo dňa 03.07.2019) videl v spise neobstojí. Okresný súd považoval uvedené tvrdenia za nevierohodné, v rozpore s existujúcimi listinnými dôkazmi. Z uvedeného vyplýva, že okresný súd hodnotil výpoveď žalovanej a svedka vo vzťahu k skutočnosti o doručovaní výzvy žalobcu zo dňa 03.07.2019 žalovanej, pričom v súvislosti s touto skutočnosťou nevyjadroval k hodnoteniu vierohodnosti tvrdeniam žalobcu. I keď možno prisvedčiť tomu, že žalobca pôvodne tvrdil v konaní, že k uzatvoreniu Dodatku č. 2 došlo dňa 04.07.2018, vykonaným dokazovaním mal okresný súd preukázané, že dátum uvedený na Dodatku č. 2 (04.07.2018) nie je dňom jeho uzavretia. S ohľadom na uvedené námietka nemohla obstáť.

58. Podľa žalovanej okresný súd obhajuje doručovanie výzvy žalovanej tým, že vraj má volať svoju svokru „mama“, prípadne, že Slovenská pošta, a.s. a jej doručovateľ ju tak má volať, čím si dotvoril skutkový stav. Ak nie je doručovanie vykonané lege artis, a teda je v rozpore s Poštovým poriadkom, má sa za to, že z nepráva právo vzniknúť nemôže. Navyše, keby aj neprevzala poštu matka žalovanej, ale jej svokra, tak ani svokra nie je a ani nikdy nebola oprávnenou osobou na prevzatie pošty adresovanej doporučene žalovanej v zmysle Poštového poriadku.

59. K námietke v odseku 58, odvolací súd konštatuje, že v odseku 32 odôvodnenia napadnutého rozsudku okresný súd vyjadril záver ku skutočnosti, či a kedy bola žalovanej doručená výzva žalobcu zo dňa 03.07.2019, keď uzavrel, že to bolo dňa 08.07.2019. Vychádzal z potvrdenia Slovenskej pošty, a.s. zo dňa 11.09.2020 (zásielku prevzal oprávnený prijímateľ – matka adresátky). Konštatoval, že adresa firmy žalovanej bolo totožná s adresou jej svokry (E. C., D. F. S. XX). Tiež poukázal na tvrdenie svedka (mylne uviedol žalovanú), že zásielky žalovanej na adrese E. C., D. F. S. XX preberá svokra (žalovanej), resp. sa hádžu do schránky, doporučené zásielky, na základe oznámenia si preberala na pošte. Odvolací súd poukazuje aj na tvrdenie samotnej žalovanej, že nemala žiadny problém s doručovaním doporučenej pošty na adresu D., E. C., ako aj skutočnosť, že na kúpnej zmluve ako aj v Dodatkoch č. 1 a č. 2 má žalovaná ako predávajúca uvedenú adresu (trvalého pobytu) E. C., D. XXXX/XX. Okresný súd sa teda nestotožnil s tvrdením žalovanej, že zásielku (list žalobcu zo dňa 03.07.2019) neprevzala, keď mal za to, že zásielku prevzala osoba, ktorá aj dovtedy zásielky žalovanej preberala, a žalovaná ako už je uvedené, potvrdila, že s doručovaním zásielok nemala žiaden problém. Na podporu uvedeného, že žalovaná disponovala listom zo dňa 03.07.2019 dôvodne poukázal na list JUDr. Milana Bányiho zo dňa 24.07.2019, z ktorého obsahu vyplýva, že reaguje na výzvu žalobcu zo dňa 03.07.2019. Teda žalovaná najneskôr k 24.07.2019 disponovala výzvou žalobcu zo dňa 03.07.2019.

60. Okresný súd sa žiadnym spôsobom nevysporiadal s tým, že žalobca do 31.05.2018 nepožiadal príslušný stavebný úrad o vydanie stavebného povolenia a dokonca ani len územného rozhodnutia ako podmienky pre vydanie následného stavebného povolenia. To znamená, že nebola, ani len teoreticky nemohla byť splnená hypotéza na vznik práva žalobcu na „spätnú kúpu“. Žalobca až dňa 11.10.2021 požiadal obec Okoč o vydanie stavebného povolenia a následne dňa 22.11.2021 požiadal obec Okoč o vydanie územného rozhodnutia.

61. Námietku v odseku 60 nepovažuje odvolací súd za dôvodnú. Okresný súd správne uzavrel, že v zmysle Dodatku č. 2 sa lehota pre stavebné povolenie predĺžila do 31.05.2019, a zároveň si zmluvné strany dojednali odlišnú lehotu v zmysle § 610 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ktorá začína plynúť od 01.06.2019. Pričom ani odvolateľka nenapadla odvolaním záver okresného súdu, že lehota na predloženie výzvy na spätné odkúpenie nehnuteľnosti uplynula k 01.06.2020. Hoci žalovaná namietala doručenie výzvy žalobcu zo dňa 03.07.2019, aj odvolací súd mal za to, že uvedená výzva sa dostala do dispozičnej sféry žalovanej, a to najneskôr dňa 24.07.2019, s poukazom na obsah výzvy JUDr. Milana Bányiho, k čomu sa už odvolací súd vyjadril vyššie. Dodatok č. 2 obsahuje dohodu o ďalších dvoch skutkových podstatách, ak vydá rozhodnutie, ktorým zamietne vydať stavebné povolenie alebo integrované povolenie, alebo zastaví konanie o vydaní stavebného povolenia alebo integrovaného povolenia. Výzva zo dňa 03.07.2019 sa viaže ku skutkovej podstate, že stavebné povolenie (resp. integrované povolenie) nebolo (ku dňu výzvy) vydané (teda bez ohľadu na existenciu zamietajúceho alebo zastavujúceho rozhodnutia o stavebnom povolení, resp. integrovanom povolení. Pričom z vykonaného dokazovanie je nesporné, že ku dňu výzvy žalobcu zo dňa 03.07.2019 stavebné povolenie vydané nebolo. O čom svedčia aj následné rozhodnutia obce Okoč z 12.01.2022, č. 252/2021/15/2022/OcU/, ktorým bolo zastavené stavebné konanie vo veci vydávania povolenia stavby „Farma odstavčiat – Gólyás“ zo dňa 12.01.2022, Rozhodnutie Okresného úradu Trnava, odbor výstavby a bytovej politiky z 03.05.2022, č. OUTT- OVBP2-2022/011206-003 o zamietnutí odvolania žalobcu a potvrdení rozhodnutia obce Okoč č. 252/2021/15/2022/OcU zo dňa 12.01.2022, Rozhodnutie obce Okoč č. 294/837/2021/OcU zo dňa 28.12.2021 o zamietnutí územného konania o umiestnení stavby „Farma odstavčiat-Gólyás“, Rozhodnutie Okresného úradu Trnava, odbor výstavby a bytovej politiky č. OUTT- OVBP2-2022/011203-003 z 13.04.2022 o zamietnutí odvolania žalobcu a potvrdení rozhodnutia obce Okoč č. 294/837/2021/OcU z 28.12.2021. V odôvodnení napadnutého rozsudku okresný súd konštatoval, že žalobca už v čase uzavretia kúpnej zmluvy vybavoval záležitosti ohľadom stavebného povolenia s poukazom na doklady od štátnych orgánov, ktoré rozhodovali o jeho žiadostiach od roku 2017 do 2019, v ktorých bola spomenutá aj projektová dokumentácia na stavbu špecifikovanú v čl. I kúpnej zmluvy. Pričom v odsekoch 20 až 26 označil konkrétne listiny, ktoré žalobcovi adresovali štátne orgány. V tejto súvislosti je dôvodné poukázať aj na to, že žalobca okrem žiadostí, ktoré označil okresný súd v odsekoch 20 až 26, sa obrátil na Obec Okoč so žiadosťou o vyjadrenie k projektovej dokumentácii na územné rozhodnutie pre stavbu farmy odstavčiat v lokalite Gólyás a v ďalšom podaní zo dňa 29.11.2017 žiadal vydanie odborného stanoviska z hľadiska územného plánu obce (pričom uvedené vyplýva zo Zápisnice z obecného zastupiteľstva Obce Okoč zo dňa 13.12.2017).

62. Žalovaná namietala, že súd prvej inštancie sa nevyjadril k argumentácii, že ak žalobca zmaril vydanie územného a stavebného rozhodnutia tým, že v rozhodujúcej prekluzívnej lehote nevykonal nič pre ich vydanie, tak má žalovaná za to, že aj vyplatenie zostávajúcej časti kúpnej ceny sa stalo nepodmieneným a nebolo viazané na vydanie stavebného povolenia. K uvedenému odvolací súd poukazuje na už uvedené v odseku 61, keď žalobca prakticky už v roku 2017 (kúpna zmluva datovaná dňom 02.06.2017) aj v nasledujúcich rokoch realizoval administratívne kroky (žiadosti na štátny orgány, projektová dokumentácia) súvisiace so stavbou „Rekonštrukcia farmy ošípaných Gólyás“, preto nemožno súhlasiť, že zmaril vydanie územného a stavebného rozhodnutia. Pričom opäť je nutné poukázať na to, že výzva zo dňa 03.07.2019 sa viaže ku skutkovej podstate, že stavebné povolenie (resp. integrované povolenie) nebolo (ku dňu výzvy) vydané, z ktorej nevyplýva povinnosť podať žiadosť o stavebné povolenie do 31.05.2019.

63. Žalovanou uplatnený odvolací dôvod podľa § 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), spočíva v tom, že nesprávny procesný postup súdu, znemožňujúci realizáciu práv strany sporu dosiahne určitú intenzitu, ktorá odôvodní záver o tom, že celé konanie sa nejaví ako spravodlivé.

64. Podľa § 220 ods. 2 CSP v odôvodnení rozsudku súd uvedie, čoho sa žalobca domáhal, aké skutočnosti tvrdil, aké dôkazy označil, aké prostriedky procesného útoku použil, ako sa vo veci vyjadril žalovaný a aké prostriedky procesnej obrany použil. Súd jasne a výstižne vysvetlí, ako posúdil podstatné skutkové tvrdenia a právne argumenty strán, ktoré skutočnosti považuje za preukázané a ktoré nie, ktoré dôkazy vykonal, z ktorých dôkazov vychádzal a ako ich vyhodnotil, prečo nevykonal ďalšie navrhnuté dôkazy a ako vec právne posúdil, prípadne odkáže na ustálenú rozhodovaciu prax. Súd dbá, aby odôvodnenie rozsudku bolo presvedčivé.

65. Po oboznámení sa s obsahom spisu a odvolaním napadnutým rozhodnutím odvolací súd konštatuje, že zo strany prvoištančného súdu je napadnutý rozsudok primerane odôvodnený v zmysle § 220 ods. 2 CSP vo vzťahu k vyhoveniu žaloby (I. výrok), je preskúmateľný. Možno však konštatovať čiastočnú dôvodnosť odvolacieho dôvodu podľa § 365 ods. 1 písm. b) CSP, ktorá však nie je v takej intenzite, ktorá by v konečnom dôsledku mala vplyv na správnosť rozhodnutia, pričom odvolací súd postupom podľa § 387 ods. 3 CSP čiastočné pochybenie okresného súdu svojím rozhodnutím odstránil. S ohľadom na uvedené podľa odvolacieho súdu nedošlo ani k znemožneniu stranám realizovať ich procesné právo na vysvetlenie dôvodov rozhodnutia v takej miere, že by došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces.

66. Podľa § 366 Civilného sporového poriadku 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.

67. V zmysle § 366 Civilného sporového poriadku, v odvolacom konaní nemožno uplatniť nové prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany (teda v prvej inštancii nepredložené) iba v obmedzenom rozsahu a iba do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 365 ods. 3).

68. Žalovaná až vo vyjadrení k vyjadreniu žalobcu k odvolaniu žalovanej uplatnila ako prostriedok procesnej obrany tvrdenie, že v článku I predmetnej zmluvy nie je zmienka o žiadnej stavbe žalobcu (je tam iba zmienka o existujúcich stavbách, ktoré žalovaná predala žalobcovi kúpnou zmluvou). Podľa odvolacieho súdu sa nejedná o novotu v zmysle § 366 CSP (preto postup podľa § 384 ods. 3 CSP ani neprichádzal do úvahy), keďže žalovaná uvedené tvrdenie uplatnila až pop uplynutí lehoty na podanie odvolania.

69. Žalovaná podaním doručeným dňa 17.09.2025 (čl. 661) predložila nové listinné dôkazy (informatívny výpis z LV č. XXXX, k. ú. O. H. zo dňa 16.09.2025 a informácia o prerušení konania č. V-3988/2025 zo dňa 16.09.2025) až po uplynutí odvolacej lehoty, preto sa týmito dôkaznými prostriedkami odvolací súd nezaoberal (nejedná sa o novoty).

70. Žalobca podaním zo dňa 02.10.2025 (čl. 669) predložil nové listinné dôkazy v odvolacom konaní až po uplynutí lehoty na podanie odvolania (odvolanie nepodal), odvolací súd sa listinami - Dodatok č. 2 ku Zmluve o zriadení záložného práva z 22.09.2025, Oprava návrhu na vklad záložného práva z 22.09.2025, List vlastníctva č. XXXX z 02.10.2025, taktiež nezaoberal (nejedná sa o novoty).

71. Nad rámec uvedeného v odsekoch 69 a 70, odvolací súd konštatuje, že žalobca bol ku dňu rozhodovania okresného súdu ako aj odvolacieho súdu vlastníkom nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX (ktoré sú predmetom predmetnej kúpnej zmluvy strán sporu).

72. Odvolací súd nepovažoval žalovanou uvádzané tvrdenia k odvolacím dôvodom (§ 365 ods. 1) za také, ktoré by svojou relevanciou boli spôsobilé privodiť zmenu napadnutého rozhodnutia, preto napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie vo výroku I. ako vecne správny podľa ustanovenia § 387 ods. 1 CSP potvrdil, vrátane (závislých) výrokov II. a III. (o náhrade trov konania), nenapadnutých výslovne žiadnou odvolacou námietkou.

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

74. Podľa § 255 ods. 1 a 2 CSP súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

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

76. O nároku na náhradu trov tohto odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1 CSP v spojení s § 396 ods. 1 CSP, pričom v tomto odvolacom konaní úspešnému žalobcovi priznal nárok na náhradu trov tohto odvolacieho konania v plnom rozsahu, keď nezistil (ani strany netvrdili) dôvody odôvodňujúce aplikáciu § 257 CSP. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie v lehote do 60 dní po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 CSP).

77. Ďalšie odvolacie argumenty žalovanej odvolací súd považoval pre rozhodnutie vo veci samej už za nerozhodné, bez potreby sa nimi osobitne vysporiadavať. I podľa už konštantnej judikatúry súd nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené účastníkmi 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 konania. Odôvodnenie rozhodnutia tak nemusí dať odpoveď na každú jednu poznámku, či pripomienku účastníka konania, ktorý ju nastolil. Je však nevyhnutné, aby bolo reagované na podstatné a relevantné argumenty účastníkov konania (porovnaj napríklad rozhodnutia Ústavného súdu SR sp. zn. II.ÚS 251/04, III.ÚS 209/04, II.ÚS 200/09 a podobne).

78. Na záver odvolací súd dodáva, že skutočnosť, že súd nerozhodol podľa predstáv a očakávaní sporovej strany, nemožno považovať za porušenie či nerešpektovanie jej práv. Odvolací súd v tejto súvislosti upriamuje pozornosť na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 5Cdo/218/2010, podľa ktorého obsah práva na spravodlivý súdny proces nespočíva len v tom, že osobám nemožno brániť v uplatnení práva alebo ich diskriminovať pri jeho uplatňovaní, obsahom tohto práva je i relevantné konanie súdov a iných orgánov Slovenskej republiky. Do práva na spravodlivý súdny proces nepatrí právo účastníka konania, aby sa všeobecný súd stotožnil s jeho právnymi názormi, navrhovaním a hodnotením dôkazov (IV. ÚS 252/04). Právo na spravodlivý súdny proces neznamená ani právo na to, aby bol účastník konania pred všeobecným súdom úspešný, teda aby bolo rozhodnuté v súlade s jeho požiadavkami a právnymi názormi (I. ÚS 50/04). Do obsahu základného práva podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky a práva na spravodlivý súdny proces podľa čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a slobôd nepatrí ani právo účastníka konania vyjadrovať sa k spôsobu hodnotenia ním navrhnutých dôkazov súdom, prípadne sa dožadovať ním navrhnutého spôsobu hodnotenia vykonaných dôkazov (I. ÚS 97/97), resp. toho, aby súdy preberali alebo sa riadili výkladom všeobecne záväzných predpisov, ktorý predkladá účastník konania (II. ÚS 3/97, II. ÚS 251/03).

79. Senát odvolacieho súdu toto rozhodnutie prijal pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Tento rozsudok nemožno napadnúť odvolaním.
Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP).
Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak
a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,
c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 CSP).
Dovolanie je podľa § 421 CSP prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,
a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,
b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 CSP).
Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n) (§ 421 ods. 2 CSP).
Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak
a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvom pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b) (§ 422 ods. 1 CSP).
Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie (§ 422 ods. 2 CSP).
Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 CSP).
Dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 424 CSP).
Dovolanie môže podať intervenient, ak spolu so stranou, na ktorej vystupoval, tvoril nerozlučné spoločenstvo podľa § 77 (§ 425 CSP).
Prokurátor môže podať dovolanie, ak sa konanie začalo jeho žalobou alebo ak do konania vstúpil (§ 426 CSP).
Dovolanie sa podáva 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).
Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 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).
Súd vždy poučí strany o ich práve zvoliť si advokáta a o možnosti obrátiť sa na Centrum právnej pomoci. (§ 160 ods. 2 CSP)

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1).
Povinnosť podľa ods. 1 neplatí, ak je
a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods. 2 CSP).
Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže dovolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie dovolania (§ 430 CSP).
Dovolanie prípustné podľa § 420 možno odôvodniť iba tým, že v konaní došlo k vade uvedenej v tomto ustanovení (§ 431 ods. 1 CSP).
Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie, v čom spočíva táto vada (§ 431 ods. 2 CSP).
Dovolanie prípustné podľa § 421 možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci (§ 432 ods. 1 CSP).
Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne, a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia (§ 432 ods. 2 CSP).
Dovolací dôvod nemožno vymedziť tak, že dovolateľ poukáže na svoje podania pred súdom prevej inštancie alebo pred odvolacím súdom (§ 433 CSP).
Dovolacie dôvody možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie dovolania (§ 434 CSP).
V dovolaní nemožno uplatňovať nové prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany okrem skutočností a dôkazov na preukázanie prípustnosti a včasnosti podaného dovolania (§ 435 CSP).