

Súd: Okresný súd Malacky
Spisová značka: 27C/150/2024
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1624202406
Dátum vydania rozhodnutia: 12. 12. 2025
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Katarína Zaťková
ECLI: ECLI:SK:OSMA:2025:1624202406.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Malacky, samosudkyňou JUDr. Katarínou Zaťkovou, v právnej veci žalobcu: A. B. C., nar. XX.XX.XXXX, B. XXX/XX, D. E. A., zast. A. E. F., nar. XX.XX.XXXX, G. XX, H., proti žalovanej: I. J., nar. XX.XX.XXXX, F. K. L. XXX/X, D. E. A., o určenie neplatnosti odstúpenia od zmluvy, takto

rozhodol:

I. Súd konanie v časti o uloženie povinnosti Okresnému úradu A., katastrálny odbor, aby rozhodol o povolení vkladu vlastníckeho práva a práva zodpovedajúceho vecnému bremenu z Kúpnej zmluvy zo dňa 21.08.2024, z a s t a v u j e.

II. Súd žalobu z a m i e t a.

III. Súd žalovanej nárok na náhradu trov konania n e p r i z n á v a.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou doručenou súdu dňa 28.10.2024 domáhal, aby súd určil, že odstúpenie žalovanej zo dňa 05.09.2024 od Kúpnej zmluvy so zriadením vecného bremena uzavretej dňa 21.08.2024 medzi žalobcom ako kupujúcim a povinným z vecného bremena a žalovanou ako predávajúcou a oprávnenou z vecného bremena, vedeného pod číslom katastrálneho konania D./XXXX na Okresnom úrade A., katastrálny odbor, ktorej predmetom je prevod vlastníckeho práva, zo žalovanej na žalobcu k nehnuteľnosti vedenej Okresným úradom A., okres A., obec D. E. A., k.ú. D. E. A., zapísanej na LV č. XXX ako stavba – rodinný dom, súpisné číslo XXX, postavený na pozemku, parcely registra C KN, č. parcely XXX/X, druh: zastavaná plocha a nádvorie o výmere XXX A., pozemok, parcela registra C KN, č. parcely XXX/X, druh: zastavaná plocha a nádvorie o výmere XX A., pozemok, parcela registra C KN, č. parcely XXX/X, druh: zastavaná plocha a nádvorie o výmere XX A., a súčasne zriadenie vecného bremena spočívajúceho v práve doživotného bývania a užívania nehnuteľnosti v prospech žalovanej ako oprávnenej z vecného bremena, je neplatné a nezákonné. Ďalej žalobca žiadal, aby súd uložil Okresnému úradu A., katastrálny odbor, aby rozhodol o povolení vkladu vlastníckeho práva a práva zodpovedajúceho vecnému bremenu z Kúpnej zmluvy so zriadením vecného bremena zo dňa 21.08.2024, uzavretej medzi žalobcom a žalovanou vedeného pod číslom katastrálneho konania D./XXXX.

2. Svoju žalobu žalobca odôvodnil tým, že ako kupujúci a povinný z vecného bremena uzatvoril dňa 21.08.2024 Kúpnu zmluvu so zriadením vecného bremena so žalovanou ako predávajúcou a oprávnenou z vecného bremena. Predmetom tejto zmluvy je prevod vlastníckeho práva zo žalovanej na žalobcu, a to k nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXX ako: stavba – rodinný dom, súpisné číslo XXX, postavený na pozemku č. parcely XXX/X, stavba – hospodárska budova bez súpisného čísla, postavená na pozemku parcela č. XXX/X, pozemok parcela registra C KN, č. parcely XXX/X, druh zastavaná plocha

a nádvorie, o výmere XXX m², pozemok parcela registra C KN, č. parcely XXX/X, druh zastavaná plocha a nádvorie, o výmere XX m², pozemok parcela registra C KN, č. parcely XXX/X, druh zastavaná plocha a nádvorie, o výmere XX m², pozemok parcela registra C KN, č. parcely XXX/X, druh zastavaná plocha a nádvorie, o výmere XX m². Súčasne sa so žalovanou dohodli na zriadení vecného bremena spočívajúceho v práve doživotného bývania a užívania nehnuteľnosti v prospech žalovanej. Žalobca a žalovaná súčasne vyhlásili, že sú oprávnení s predmetom zmluvy nakladať, ich zmluvné prejavy sú dostatočne zrozumiteľné a určité, ich zmluvná vôľnosť nie je obmedzená a právny úkon je urobený s predpísanej forme. Následne na Okresný úrad A. spoločne podali osobne návrh na vklad vlastníckeho práva z Kúpnej zmluvy so zriadením vecného bremena. Vkladové konanie je vedené na Okresnom úrade A., katastrálny odbor pod číslom konania D./XXXX. Rozhodnutím Okresného úradu A. zo dňa 20.09.2024, číslo vkladového konania D./XXXX o prerušení konania o vklad správny orgán konanie prerušil z dôvodu späťvzatie návrhu na vklad žalovanou. K uvedenému späťvzatiu sa žalobca vyjadril listom zo dňa 02.10.2024 tak, že ako účastník konania o povolenie vkladu so späťvzatím nesúhlasí. Uviedol, že akokoľvek dodatočne motivovaná zákonom neaprobovaná zmena prejavu účastníka zmluvy, ktorá zmluva čo do obsahu a zákona je právnym úkonom perfektným a zákonným, nemôže spôsobiť jej zánik, alebo vadu brániacu jej vkladu do katastra nehnuteľnosti. Zmluva obsahuje všetky náležitosti, právny úkon je urobený v predpísanej forme, prevodca je oprávnený nakladať s nehnuteľnosťou, kúpna cena bola riadne zaplatená a prevzatá účastníkom zmluvy v osobe predávajúcej, zmluvné prejavy sú dostatočne určité a zrozumiteľné. Na základe toho žiadal žalobca, aby Okresný úrad A. vklad povolil. Žalovaná medzitým, podľa rozhodnutia Okresného úradu A. zo dňa 08.10.2024, číslo konania D./XXXX mala katastrálnemu úradu doručiť odstúpenie od predmetnej zmluvy, pričom na základe tejto skutočnosti, katastrálny úrad konania o vklad zmluvy opätovne prerušil spolu s výzvou na podanie príslušnej žaloby na súd. V odôvodnení tohto rozhodnutia, katastrálny úrad uviedol, že určuje lehotu 30 dní na podanie príslušnej žaloby na súd žalobcom, pričom v prípade nepodania, vkladové konanie vedené pod D./XXXX zastaví podľa § 31 ods. 1 písm. b) Katastrálneho zákona. Žalobca ďalej uviedol, že považuje toto rozhodnutie považuje za vecne nesprávne. Považuje ho za nesprávne najmä čo do petitu samotného rozhodnutia. V samotnej vete tohto rozhodnutia absentuje uloženie povinnosti konkrétnemu účastníkovi katastrálneho konania, jeho pomenovaním podať príslušnú žalobu. Odkaz na splnenia tejto povinnosti vyplýva až z odôvodnenia tohto konania. Rozhodnutie považuje za nesprávne aj z dôvodu, že ukladá žalobcovi povinnosť dokazovať negatívnu skutočnosť, že odstúpenie od predmetnej zmluvy, zo strany druhého účastníka, teda predávajúcej – žalovanej je nezákonné. Ak niekto tvrdí skutočnosti, ktoré by ho oprávňovali od zmluvy odstúpiť, dôkazná povinnosť preukázať oprávnenosť a zákonnú existenciu dôvodov odstúpiť od zmluvy zaťažuje práve stranu, ktorá tieto skutočnosti tvrdí a od zmluvy odstupuje. Rozhodnutie žalobca podľa svojho vyjadrenia prevzal dňa 21.10.2024. Dôvody odstúpenia od zmluvy uvádzané žalovanou žalobca neuznáva a odstúpenie považuje za nezákonné a nulité. Uviedol, že k podpisu predmetnej zmluvy pristupoval zodpovedne, slušne, v dobrej viere, pri zachovaní všetkých aspektov morálky, pričom obaja účastníci zmluvy deklarovali rovnakú vôľu predmetnú zmluvu uzavrieť. K podpisu zmluvy pristúpili po vzájomnej dohode a vážne a svoju vôľu potvrdili aj podpismi na Notárskom úrade JUDr. Dalmy Nürnbergovej v Šamoríne, a to v deň podpisu zmluvy. Následne predmetnú zmluvu so žalovanou spolu s návrhom na vklad osobne podali na Okresný úrad A., pričom žalobca zaplatil aj príslušné správne poplatky. Žalobca popiera tvrdenia žalovanej, že by nemala v úmysle uzavrieť predmetnú zmluvu, čo je v príkrom rozpore so skutočnosťou, že kúpnu cenu za prevod nehnuteľnosti prevzala od žalobcu, a to v kancelárii Notárskeho úradu, pričom pred notárom dobrovoľne pristúpil k podpisu predmetnej zmluvy. Skutočnosť, že žalovaná prevzala celú kúpnu cenu a túto následne vložila na svoj osobný účet, jednoznačne potvrdzuje skutočnosť, že mienila nehnuteľnosť predat' a prejav jej vôle bol jasný a určitý, bez absencie akéhokoľvek nátlaku, či už zo strany žalobcu alebo inej osoby. Samotným podpisom zmluvy, osvedčením pravosti podpisu pred notárom a prevzatím kúpnej ceny žalovaná jasne deklarovala, že si je vedomá právnych následkov zamýšľaného právneho úkonu a s jeho obsahom a právnymi následkami bola stotožnená a vyslovila s nimi slobodne svoj súhlas. Čo sa týka priebehu smerujúceho k uzavretiu Kúpnej zmluvy, žalobca uviedol, že tomuto predchádzalo niekoľko ich osobných stretnutí so žalovanou, kde žalovaná jednoznačne deklarovala záujem nehnuteľnosť predat' osobe žalobcu, za podmienok v zmluve stanovených, nakoľko sa niekoľko rokov poznajú. Predmetná zmluva bola žalovanej riadne predložená, v dostatočnom časovom predstihu a bez časovej, alebo akejkolvek inej tiesne a nátlaku, si žalovaná zmluvu riadne prečítala, pričom s jej obsahom opakovane vyslovila súhlas. Pred podpisom zmluvy bol jej obsah žalovanej niekoľkokrát vysvetlený aj svedkom A. E. F., ktorý ako právnik zmluvu vyhotovoval. Aj na tomto stretnutí žalovaná opakovane deklarovala, že kúpnu zmluvu so zriadením vecného bremena chce podpísať, zmluva v jej znení predstavuje jeho vôľu, pričom aj svedkovi uviedla, že žalobcu považuje za skoro ako rodinu. Samotná skutočnosť, že

spolu s prevodom vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, sa zriaďuje bezodplatne vecné bremeno práva doživotného bývania a užívania nehnuteľnosti v prospech žalovanej, len potvrdzuje skutočnosť, že odplata za prevod vlastníckeho práva spojená s právom doživotného užívania žalovanou, je obvyklá a primeraná, pričom kúpna cena zohľadňovala nielen túto skutočnosť, ale aj vek a stav nehnuteľnosti a s tým spojené budúce náklady nevyhnutné na jej opravy a udržiavanie. Tvrdenia žalovanej, že žalobca mal zneužiť dôveru žalovanej, zdravotný stav, vyvolať tieseň, nútiť ju k podpisu zmluvy, žalobca rozhodne popieral, považoval ich za účelové a dodatočne vykonštruované a je nimi nanajvýš pohoršený, nakoľko nezodpovedajú skutočnosti. Žalovaná v odstúpení od zmluvy neuvádza žiadne konkrétne okolnosti, ktoré by potvrdzovali jej tvrdenia, práve naopak, uvádza len všeobecné zákonné dôvody Občianskeho zákonníka, oprávňujúce stranu zmluvy, na odstúpenie od zmluvy, právneho úkonu ako takého. Žalobca má za to, že Kúpna zmluva bola uzavretá slobodne a vážne, bez akéhokoľvek nátlaku a tiesne, bez akýchkoľvek nevýhodných podmienok, a teda ako právny úkon je platná a účinná.

3. Žaloba bola doručená žalovanej dňa 17.03.2025 do vlastných rúk. Žalovaná sa k žalobe nevyjadrila. Žalovaná doručila dňa 24.06.2025 e-mailovú správu, kde žiadala odpoveď prečo jej bol poslaný papier zo súdu, keď sa rozprávala s M. D., ktorá mala uviesť, že sa na to všetko spýta. Dňa 25.06.2025 žalovaná súdu doručila e-mailové podanie, v ktorom uviedla na seba telefonický kontakt a požiadala o pomoc.

4. Dňa 25.07.2025 bolo žalovanej zo strany súdu odpovedané, že súd nie je oprávnený poskytovať právne poradenstvo a je potrebné sa obrátiť na advokáta, prípadne kontaktovať Centrum právnej pomoci, ktoré poskytuje právnu pomoc občanom, ktorí pre nedostatok finančných prostriedkov nemôžu využívať iné právne služby. Ďalej súd oznámil žalovanej stav konania, že jej bola doručená žaloba, ku ktorej sa nevyjadrila a vo veci je nariadený termín pojednávania na deň 01.10.2025.

5. Súd nariadil termín pojednávania na deň 01.10.2025. Na pojednávanie sa dostavil len žalovaný. Žalovaná sa na pojednávanie nedostavila. Predvolanie na pojednávanie prevzala dňa 17.06.2025 do vlastných rúk. Svoju neúčast' na pojednávaní vopred neospravedlnila. Pojednávanie bolo odročené na deň 05.11.2025 z dôvodu úkonov súvisiacich s rekonštrukciou spisu a potreby doručenia zápisnice o rekonštrukcii žalovanej.

6. Podaním doručeným súdu dňa 06.10.2025 žalovaná uviedla, že dňa 01.10.2025 nevedela vstať z postele a padala, na druhý deň si musela volať sanitku. Ospravedlnila sa a poslala lekársku správu.

7. Súd vo veci pokračoval v pojednávaní dňa 05.11.2025, na ktoré sa dostavil žalobca. Nedostavila sa žalovaná, ktorej bolo predvolanie na pojednávanie doručené dňa 07.10.2025 do vlastných rúk. Svoju neúčast' na pojednávaní žalovaná neospravedlnila. Súd tak rozhodol podľa § 180 CSP, že bude konať v neprítomnosti žalovanej. Na pojednávaní žalobca uviedol, že časť žalobného petitu, v ktorej žalobca žiadal, aby súd uložil Okresnému úradu A., katastrálnemu odboru, aby rozhodol o povolení vkladu predmetnej kúpnej zmluvy, bola myslená z jeho strany tak, že ak súd určí, že odstúpenie od zmluvy je neplatné, tak žalobca žiadal, aby Okresný úrad A., katastrálny odbor vo veci konal a vklad povolil. Žalobca zobral žalobu v tejto časti späť a žiadal, aby súd rozhodoval iba o určení, že odstúpenie žalovanej od zmluvy je neplatné. Žalobca uviedol, že žalobu v časti po späťvzatí považuje za dôvodnú. Má za to, že kúpna zmluva a zmluva o zriadení vecného bremena je platná a bola uzavretá slobodne a vážne. On je v situácii, že nemá ani peniaze, ktorej žalovanej zaplatil – 15.000 Eur a nemá ani dom. Podal žalobu na základe toho, lebo ho na to vyzval kataster. Myslel si, že žalobu má podať žalovaná. Po prednesení predbežného právneho názoru súdu požiadal o poskytnutie lehoty na vyjadrenie.

8. Po pojednávaní dňa 11.11.2025 žalovaná telefonicky ospravedlnila svoju neúčast' na pojednávaní dňa 05.11.2025, na ktoré sa nemohla dostaviť zo zdravotných dôvodov.

9. Podaním doručeným súdu dňa 18.11.2025 žalobca doručil súdu úpravu petitu, pričom uviedol, že pri riešení procesnej prípustnosti žaloby je nutné zaoberať sa otázkou, z akého právneho vzťahu žalobca vyvodzuje v konaní ním uplatňovaný nárok, následne tento vzťah právne analyzovať a nakoniec správne vyhodnotiť a posúdiť po právnej stránke. Žalobca má povinnosť uviesť rozhodujúce skutočnosti, tie majú súdu umožniť, aby daný právny vzťah a z neho vyvodzovaný nárok analyzoval a právne kvalifikoval. Žalobca nemusí nárok právne kvalifikovať, len skutkovo vymedziť. Je totiž vecou súdu, aby v zmysle zásady „iura novit curia“ podal právnu kvalifikáciu uplatneného nároku a posúdil jeho obsah (rozhodnutie Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 5Cdo/120/2017). Inak povedané, predmet konanie

nie je tvorený výlučne žalobným návrhom (petitom), ale aj rozhodujúcimi skutkovými tvrdeniami – opisanim skutkového deja. Súd je viazaný petitom po obsahovej stránke a tento je potrebné vykladať v súvislosti so skutkovými tvrdeniami žalobcov v spore. Súd má skúmať celý obsah podanej žaloby, nielen samotný žalobný návrh. Aj napriek nesprávnej formulácii petitu môže v konaní pokračovať, ak je z obsahu žaloby zrejmé, čoho sa týka a čo sleduje. Žalobca poukázal na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 5Cdo/31/2011, 4Cdo/89/2007 – ak určovací žaloba vytvára pevný právny základ pre právny vzťah účastníkov sporu, je prípustná napriek tomu, že je možná prípadne aj iná žaloba. Žalobca ďalej poukázal na to, že v zmysle CSP sú prípustné aj iné žaloby ako žaloby vymenované v § 137 CSP. Žalobca má teda za to, že súd vo veci konal, nevyzval jeho osobu ako žalobcu na opravu vady konania, ktorá by bránila konaniu vo veci samej, resp. by mala za následok neprípustnosť samotnej žaloby o určenie práva, alebo právnej skutočnosti. Zo samotnej podstaty žaloby, opisu rozhodujúcich skutkových ako i právnych tvrdení, samotného rozhodnutia štátneho orgánu na úseku katastra nehnuteľností, je žalobca ako osoba vystavený právnej neistote, ktorú si ale sám nespôsobil. Vzhľadom na uvedené, teda žalobca uviedol, že mení petit žalobného návrhu a navrhol, aby súd vydal rozsudok: a) súd určuje, že odstúpenie žalovanej zo dňa 05.09.2024 od Kúpnej zmluvy so zriadením vecného bremena uzavretej dňa 21.08.2024 medzi žalobcom a žalovanou, vedenom pod číslom katastrálneho konania D./XXXX na Okresnom úrade A., katastrálny odbor, a ktorej predmetom je prevod vlastníctva zo žalovanej k predmetnej nehnuteľnosti a súčasne zriadenie vecného bremena spočívajúceho v práve doživotného bývania a užívania nehnuteľnosti v prospech žalovanej, je neúčinné, alternatívne b) súd určuje, že Kúpna zmluva so zriadením vecného bremena, uzavretá dňa 21.08.2024 medzi žalobcom a žalovanou, predmetom ktorej je prevod vlastníckeho práva zo žalovanej k predmetnej nehnuteľnosti a súčasne zriadenie vecného bremena spočívajúceho v práve doživotného bývania a užívania v prospech žalovanej, je platná a účinná.

10. Súd uznesením zo dňa 21.11.2025 č.k. 27C/150/2024-76 zmenu žaloby v zmysle dania žalobcu doručeného súdu dňa 18.11.2025 pripustil. Uznesenie nadobudlo právoplatnosť 28.11.2025.

11. Na pojednávanie dňa 12.12.2025 sa dostavil žalobca a jeho zástupca. Nedostavila sa žalovaná, ktorá predvolanie na pojednávanie prevzala dňa 26.11.2025, svoju neúčast' neospravedlnila. Súd tak rozhodol, že bude konať v neprítomnosti žalovanej. Zástupca žalobcu uviedol, že skutočnosti uvádzané žalovanou, že je psychicky narušená, nie sú pravdivé. Riadne sa pohybuje po obci a riadne funguje. Nehnuteľnosť užíva tak, ako bolo dohodnuté v rámci vecného bremena. Žalovanej bola zverená do opatery vnučka, čiže už uvedené skutočnosti nasvedčujú tomu, že nie sú pravdivé ňou uvádzané tvrdenia.

12. Právom záverečnej reči zástupca žalobcu žiadal, aby súd žalobe vyhovel. Uviedol, že sú splnené podmienky vydania rozsudku pre zmeškanie, a preto žiadal, aby súd vo veci rozhodol rozsudkom pre zmeškanie. Žalobca právom. Záverečnej reči uviedol, že trvá na podanej žalobe. Zmluva bola uzavretá slobode, v dobrej viere a vôľou obidvoch strán. Momentálne je v situácii, kedy je bez peňazí, nemá ani dom a strá sa o ženu na rodičovskej dovolenke a o maloleté dieťa.

13. Súd vykonal dokazovanie listinami založenými v spise a zistil nasledovný skutkový a právny stav veci:

14. Dňa 21.08.2024 uzavreli žalobca ako kupujúci a ako povinný z vecného bremena a žalovaná ako predávajúca a ako oprávnená z vecného bremena Kúpnu zmluvu so zriadením vecného bremena, predmetom ktorej boli nehnuteľnosti evidované na LV č. XXX katastrálneho územia D. E. A., a to: stavba – rodinný dom, súpisné číslo XXX, postavený na pozemku, parcely registra C KN, č. parcely XXX/X, druh: zastavaná plocha a nádvorie o výmere XXX m², pozemok, parcela registra C KN, č. parcely XXX/X, druh: zastavaná plocha a nádvorie o výmere XX m², pozemok, parcela registra C KN, č. parcely XXX/X, druh: zastavaná plocha a nádvorie o výmere XX m², pozemok, parcela registra C KN, č. parcely XXX/X, druh: zastavaná plocha a nádvorie o výmere XX m². Súčasne bolo predmetom zmluvy aj zriadenie vecného bremena spočívajúceho v práve doživotného bývania a užívania nehnuteľnosti v prospech žalovanej ako oprávnenej z vecného bremena.

15. Z vyjadrenia žalobcu zo dňa 02.10.2024 voči Okresnému úradu A., katastrálnemu odboru súd zistil, že žalobca v konaní D./XXXX oznámil Okresnému úradu A., že so späťvzatím návrhu na vklad Kúpnej zmluvy so zriadením vecného bremena nesúhlasí.

16. Z vyjadrenia žalobcu zo dňa 09.09.2024 súd zistil, že žalobca uviedol žalovanej stanovisko, že k odstúpením od Kúpnej zmluvy so zriadením vecného bremena nesúhlasí, neakceptuje ho a uzavretú zmluvu považuje za zákonnú, bez akýchkoľvek právnych vád.

17. Z rozhodnutia Okresného úradu A., katastrálneho odboru č. D./XX zo dňa 20.09.2024 súd zistil, že Okresný úrad A. prerušil konanie o návrhu na vklad a určil lehotu na odstránenie nedostatkov do 30 dní odo dňa doručenia tohto rozhodnutia. V odôvodnení Okresný úrad A. uviedol, že dňa 28.08.2024 bolo správne orgánu doručené podanie, ktorým žalovaná vzala svoj návrh na povolenie vkladu späť. K tomu, aby mohol správny orgán konanie zastaviť, je potrebné predložiť súhlas druhého účastníka. Určil lehotu 30 dní.

18. Z odstúpenia od Kúpnej zmluvy so zriadením vecného bremena zo dňa 05.09.2024 súd zistil, že žalovaná oznámila žalobcovi, že od predmetnej zmluvy odstupuje z dôvodu, že nikdy nemala v úmysle so žalobcom takúto pre ňu absolútne nevýhodnú zmluvu uzavrieť a žalobca zneužil jej psychickú labilnosť, depresívne citové rozpoloženie, keď práve bola pohádaná s jej deťmi, ako aj ľahkú ovplyvniteľnosť, o ktorej žalobca veľmi dobre vedel, keďže ju občas odviezol lekárovi a s jeho matkou sa dlhé roky pozná, nakoľko žalovaná opatrovala starú matku žalobcu a žalobcovi dôverovala. Žalovaná v odstúpení uviedla, že matka žalobcu jej navrhla, aby dom odpredala a žalovaná pripustila, že by s tým možno súhlasila, avšak za cenu 115.000 Eur, keďže za takúto sumu má dom na inzeráte na predaj a s tým, že v dome dožije a žalobca sa o ňu postará. Kým si to však poriadne premyslela, žalobca pre ňu prišiel a odviezol ju do Šamorína, kde sa v kaviarni stretli s nejakým žalobcovým známym alebo kamarátom a dali jej podpísať zmluvu, pričom ona v ten moment nevedela, čo podpisuje. Žalobca mal pritom vedieť, že je psychiatrický pacient, je dlhodobo liečená na psychiatrii a berie lieky, trpí výpadkami pamäti po cievnej mozgovej príhode, jej psychika je oslabená a je veľmi ľahko ovplyvniteľná. Žalovaná ďalej v odstúpení uviedla, že mala strach a nevedela v tom momente logicky uvažovať a žalobca na ňu tlačil, skratovo zmluvu podpísala, avšak nemala vážny a skutočný úmysel takú pre ňu nevýhodnú zmluvu so žalobcom uzavrieť. V stresovej situácii si ani nedokázala uvedomiť, že na zmluve je kúpna cena 15.000 Eur, zatiaľ čo ona mala v úmysle svoj dom predať za 115.000 Eur. Odstúpila teda od predmetnej zmluvy a uviedla, že ju považuje za neplatnú.

19. Z rozhodnutia Okresného úradu A. č. D./XX zo dňa 08.10.2024 súd zistil, že správny orgán konanie prerušil a určil lehotu na preukázanie podania príslušnej žaloby do 30 dní odo dňa doručenia tohto rozhodnutia. Správny orgán oznámil, že žalovaná od zmluvy odstúpila, žalobca s odstúpením nesúhlasí a Okresný úrad A. nie je oprávnený vo vkladovom konaní oprávnený skúmať platnosť odstúpenia od zmluvy, vrátane toho, či je skutočne naplnený dôvod pre takýto postup. Vyzval tak žalobcu, aby v lehote 30 dní odo dňa doručenia tohto rozhodnutia preukázal správne orgánu skutočnosť, že podal na súd príslušnú žalobu. V prípade, že v určenej lehote žaloba podaná nebude, môže katastrálny odbor Okresného úradu A. posúdiť nepodanie žaloby ako následnú konkludentnú akceptáciu platnosti vykonaného odstúpenia od zmluvy, v dôsledku čoho okresný úrad rozhodne o zastavení konania č. D./XXXX.

20. Podľa § 137 CSP Žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o a) splnení povinnosti, b) nároku na usporiadanie práv a povinností strán, ak určitý spôsob usporiadania vzťahu medzi stranami vyplýva z osobitného predpisu, c) určení, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem; naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať, ak vyplýva z osobitného predpisu, alebo d) určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu.

20. Podľa § 144 CSP žalobca môže vziať žalobu späť.

21. Podľa § 145 ods. 2 CSP ak je žaloba vzatá späť sčasti, súd konanie v tejto časti zastaví. O čiastočnom späťvzati žaloby rozhodne súd v rozhodnutí vo veci samej.

22. Podľa § 146 ods. 1 CSP súd konanie nezastaví, ak žalovaný so späťvzatím žaloby z vážnych dôvodov nesúhlasí. Na nesúhlas žalovaného so späťvzatím žaloby sa neprihliada, ak dôjde k späťvzatiu žaloby skôr, než sa začalo predbežné prejednanie sporu podľa § 168 alebo pojednávanie.

23. Na základe čiastočného späťvzatia žaloby žalobcom na pojednávaní dňa 05.11.2025 v súlade s citovanými zákonnými ustanoveniami súd konanie v časti o uloženie povinnosti Okresnému úradu

A., katastrálny odbor, aby rozhodol o povolení vkladu vlastníckeho práva a práva zodpovedajúceho vecnému bremenu z Kúpnej zmluvy zo dňa 21.08.2024 vo výroku č. I tohto rozsudku zastavil.

21. Po vykonanom dokazovaní a právnom posúdení veci súd dospel k záveru, že žalobu žalobcu je potrebné zamietnuť pre jej procesnú neprípustnosť.

22. Predmetom konania po pripustení zmeny petitu uznesením zo dňa 21.11.2025 č.k. 27C/150/2024-76 bolo určenie, že odstúpenie žalovanej od Kúpnej zmluvy so zriadením vecného bremena je neúčinné alternatívne určenie, že Kúpna zmluva so zriadením vecného bremena je platná a účinná.

23. Ustanovenie § 137 CSP obsahuje vymedzenie niekoľkých typov súkromnoprávných žalôb, a to: a) žalobu o splnení povinnosti, b) žalobu o nároku na usporiadanie práv a povinností, ak určitý spôsob usporiadania vzťahu medzi stranami vyplýva z právneho predpisu, c) žalobu na určenie, či tu právo je alebo nie je, d) žalobu na určenie právnej skutočnosti a e) inú žalobu, v § 137 neuvedenú.

24. Ustanovenie § 137 uvádza jednotlivé druhy žalôb demonštratívne. Iná súkromnoprávna žaloba, teda v § 137 neuvedená je prípustná, ale iba za predpokladu, že osobitný petit vyplýva z hmotného práva. Inými slovami, hmotné právo musí založiť oprávnenie súdu rozhodnúť tak, že výrok rozhodnutia neznie ani na splnenie povinnosti, ani na deklaratórne určenie (ne)existencie práva či právnej skutočnosti. Na identifikáciu, či ide o tzv. inú, v § 137 nepomenovanú súkromnoprávnu žalobu, je rozlišovacím kritériom žalobný návrh (petit neuvedený v § 137) a zároveň aj právny dôvod tvrdeného práva. Častým znakom týchto žalôb je to, že vyhovujúci rozsudok vydaný na ich základe má konštitutívne účinky. Inými, v § 137 neuvedenými súkromnoprávnymi žalobami sú napríklad: žaloba veriteľa na určenie, že dlžníkove právne úkony sú voči nemu právne neúčinné (§ 42a OZ), žaloba na nahradenie prejavu vôle súdnym rozhodnutím za účelom uzavretia zmluvy (§ 50a OZ) alebo doplnenia obsahu zmluvy (§ 50b OZ).

25. Význam ustanovenia § 137 nie je len deskriptívny (vymenovanie niektorých druhov žalôb), ale predovšetkým normatívny. Jeho normatívny význam spočíva v tom, že vymedzuje podmienky prípustnosti pre niektoré druhy žalôb. Podmienkou prípustnosti žaloby na určenie, či tu právo je alebo nie je, je naliehavý právny záujem žalobcu. Prípustnosť žaloby na určenie právnej skutočnosti musí vyplývať z osobitného predpisu (najmä z hmotného práva); inak je takáto žaloba neprípustná. Pri žalobách na plnenie nie je v § 137 síce explicitne vyjadrená žiadna podmienka prípustnosti, interpretáciou však možno dospieť k záveru, že žaloba na plnenie je procesne prípustná, ak bude navrhovaný rozsudok vykonateľný podľa predpisov exekučného práva.

26. V prejednávanej veci s poukazom nielen na žalobný petit žalobcom vymedzený ako určenie, že odstúpenie je neúčinné alternatívne, že kúpna zmluva je platná a účinná, ale aj s poukazom na obsah samotnej žaloby, má súd za to, že ide o žalobu podľa § 137 písm. d) CSP, a to žalobu na určenie právnej skutočnosti. V tejto súvislosti súd uvádza, že aj v prípade pôvodne žalobcom označeného petitu „určenie, že odstúpenie je neplatné a nezákonné“ išlo taktiež o žalobu podľa § 137 písm. d) CSP, a to žalobu o určenie právnej skutočnosti. Na type žaloby zmena petitu nič nezmenila. Právny úkon (v tomto prípade odstúpenie od zmluvy žalovanou alebo samotná Kúpna zmluva) je podľa § 34 Občianskeho zákonníka prejav vôle smerujúci najmä k vzniku, zmene alebo zániku tých práv alebo povinností, ktoré právne predpisy s takýmto prejavom spájajú. Žaloby na určenie platnosti/neplatnosti prípadne účinnosti/neúčinnosti právnych úkonov sú žaloby na určenie právnej skutočnosti. Ustanovenie § 137 písm. d) CSP určuje procesnú prípustnosť takejto žaloby len v prípade, ak vyplýva možnosť jej podania z osobitného predpisu. V zmysle rozhodnutia Najvyššieho súdu SR sp. zn. 1Obdo/51/2021 uverejneného v Zbierke stanovísk a rozhodnutí Najvyššieho súdu SR pod číslom R 1/2023 žaloba o určenie neplatnosti právneho úkonu (podaná za účinnosti Civilného sporového poriadku) je žalobou o určenie právnej skutočnosti podľa § 137 písm. d) Civilného sporového poriadku. Jej prípustnosť je podmienená existenciou osobitného predpisu, ktorý určitú osobu oprávňuje podať týmto predpisom špecifikovanú určovaciu žalobu. Uvedenú ustálenú prax potvrdzujú aj ďalšie rozhodnutia: sp. zn. 7Cdo/268/2019, 4Obdo/56/2020, 4Obdo/71/2020, 4Cdo/26/2021, 9Cdo/7/2021 (pričom uznesenie sp. zn. 7Cdo/268/2019 z 25.11.2020 bolo dokonca publikované v Zbierke stanovísk Najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov SR ako judikát R 14/2021).

27. V zmysle ustálenej súdnej praxe najvyšších súdnych autorít, žaloby o určenie neplatnosti odstúpenia od zmluvy (v tomto prípade o určenie neúčinnosti odstúpenia od zmluvy alternatívne platnosti a účinnosti kúpnej zmluvy) sú žalobami podľa § 137 d) CSP a za účinnosti Civilného sporového poriadku nie

je možné žalovať neplatnosť/neúčinnosť právnych úkonov, ak to nevyplýva z osobitného predpisu, pričom žaloba o určenie neplatnosti ani určenie neúčinnosti odstúpenia od zmluvy nevyplýva zo žiadneho osobitného predpisu (rozhodnutia Najvyššieho súdu SR sp. zn. 4Cdo/17/2019, 6Cdo/15/2017, 6Cdo/30/2018, 5Obo/12/2018). Osobitným predpisom sa tu rozumie konkrétny právny predpis, ktorý umožňuje žalobcovi podať konkrétnu žalobu, napríklad zákon č. 343/2015 Z.z. o verejnom obstarávaní, ktorý umožňuje v § 181 konkrétnym subjektom podať návrh na určenie neplatnosti zmluvy, v prípade, ak táto bola výsledkom procesu, v ktorom došlo k porušeniu uvedeného zákona. V prípade prejednávaneho sporu sa žalobca domáhal určenia neúčinnosti odstúpenia od zmluvy na základe všeobecne uvádzaných skutočností, že so žalovanou nesúhlasí a tvrdí, že neboli dané podmienky na odstúpenie od uvedenej zmluvy, pretože táto bola uzavretá slobodne, na základe vzájomnej vôle oboch zmluvných strán a rozporoval žalovanou uvádzané tvrdenia v odstúpení od zmluvy, že by mal žalobca konať tak, že zneužil jej tiešeň a zdravotný stav. Takto žalobcom formulovaná žaloba, na určenie právnej skutočnosti nevyplýva zo žiadneho osobitného predpisu – hmotné právo neopravňuje na podanie takejto žaloby. Nie je splnená podmienka procesnej prípustnosti žaloby stanovená v § 137 písm. d) CSP, a to, že žaloba musí vyplývať z osobitného predpisu.

28. Ustálená rozhodovacia prax Najvyššieho súdu SR dokonca opakovane konštatovala, že prípustnosť takto podanej žaloby nemožno vyvodiť ani zo skutočnosti, že na podanie žaloby by žalobcu odkázal okresný úrad, katastrálny odbor. Podľa názoru dovolacieho súdu nie je účastník katastrálneho konania a ani súd (§ 193 CSP) viazaný prípadnou formuláciou obsahu do úvahy prichádzajúcej žaloby zo strany okresného úradu po prerušení konania, výber konkrétnej žaloby (§ 137 CSP) je aj v tomto prípade na žalobcovi (uznesenie Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 7Cdo/20/2023 zo dňa 30.09.2024). V prejednávanej veci však súd poukazuje aj na samotné rozhodnutie Okresného úradu A., katastrálneho odboru, ktorým odkázal žalobcu na podanie žaloby. Samotné rozhodnutie Okresného úradu A., katastrálny odbor neurčovalo žalobcovi konkrétne znenie žalobného petitu ani konkrétny typ žaloby, teda nezaviazalo ho na podanie konkrétnej žaloby. Predmetné rozhodnutie odkazuje na podanie „príslušnej“ žaloby, ktorá odstráni spornosť ohľadom odstúpenia od zmluvy. Teda v tomto smere to bolo výlučne na žalobcovi, ako žalobu formuluje.

29. Pokiaľ žalobca poukazoval na to, že súd má vychádzať z obsahu žaloby a podľa toho modifikovať žalobný petit a že záväzný je nielen žalobný petit, ale predovšetkým obsah nároku ako takého, súd uvádza, že v civilnom sporovom konaní je žalobca pánom sporu, je na ňom ako vymedzí samotný obsah svojho názoru. Z podanej žaloby je jednoznačne zrejmé, že žalobca sa žalobou domáha posúdenia odstúpenia od zmluvy a vyslovenia jeho neplatnosti, resp. neúčinnosti, pretože namieta že neboli dané podmienky na odstúpenie od zmluvy, teda obsahom nároku vymedzeného v žalobe je vyriešenie otázky spornosti odstúpenia od zmluvy. Žalobný petit pritom jednoznačne zodpovedá obsahu podanej žaloby. Úlohou súdu nie je preformulovať žalobný petit v prípade, ak je dostatočne určitý, jasný a zrozumiteľný a zodpovedá obsahu žaloby. V tomto prípade nie je aktuálna aplikácia rozhodnutia sp. zn. 5Cdo/120/2017, na ktoré odkazuje žalobca. Úlohou súdu je ale posúdiť, či podaná žaloba vrátane žalobného petitu je v prvom rade procesne prípustná. Súd sa tiež nestotožnil s argumentáciou žalobcu, že by v tomto prípade mal žalobcu vyzývať na vady konania, pretože vadným by bol taký petit, ktorý by bol neurčitý, nezrozumiteľný, alebo by z neho nebolo zrejmé, čoho sa žalobca domáha. Čo v tomto prípade nebolo možné o žalobe žalobcu konštatovať. Taktiež sa súd nestotožnil s tým, že by v tomto prípade šlo o inú žalobu podľa § 137 CSP, keďže ust. § 137 CSP obsahuje demonštratívny výpočet typov žalôb. Ako súd už vyššie uviedol, aj pri tomto „inom type“ žaloby (ktorú nezohľadňuje ani písm. a), b), c) alebo d)), aj v tomto prípade by muselo hmotné právo umožňovať takúto žalobu podať a takáto žaloba by mala skôr konštitutívny účinok (čo v tomto prípade nie je splnené) ako je to napríklad pri žalobe podľa § 42a Občianskeho zákonníka – žaloba o určenie neúčinnosti právneho úkonu. Navyše žalobcom formulovaná žaloba je pomerne jednoznačne subsumovateľná pod konkrétne ustanovenie Civilného sporového poriadku, a to ust. § 137 písm. d) CSP. Nie je dôvod pripustiť inú žalobu než uvedenú v ust. § 137 CSP, pokiaľ ide o nárok, ktorý možno pred súdom uplatniť žalobou výslovne uvedenou v predmetnom ustanovení.

30. Na záver súd dodáva, že v tomto prípade podľa súdu nedošlo k odmietnutiu poskytnutia súdnej ochrany, pretože v prípade, že sa možno inou procesne prípustnou žalobou domáhať sledovaného cieľa, nemožno konštatovať, že zamietnutím procesne neprípustnej žaloby (o určenie neplatnosti/neúčinnosti, resp. platnosti/účinnosti kúpnej zmluvy) by došlo k porušeniu práva na spravodlivý súdny proces (rozsudok Krajského súdu v Banskej Bystrici, sp. zn. 17Co/103/2024). Skutkové okolnosti

prejednávanej veci nie sú v súdnej praxi ojedinelé – v obdobných prípadoch sa žalobcovia domáhajú ochrany prostredníctvom žalôb podľa § 137 písm. c) CSP, kedy po zistení naliehavého právneho záujmu súd skúma dôvodnosť takto podanej žaloby.

31. Na základe uvedeného súd dospel k záveru, že žaloba žalobcu nie je procesne prípustná, pretože ňou žalobca požaduje určenie právnej skutočnosti, pričom takáto žaloba nevyplýva z osobitného predpisu. Preto súd nepreskúmaval žalobu z hľadiska jej dôvodnosti a mal za to, že je potrebné žalobu zamietnuť.

32. Vo vzťahu k žalobcom navrhnutého rozsudku pre zmeškanie súd uvádza, že na takýto postup neboli naplnené podmienky podľa § 274 CSP, a to, že takýmto osobitným typom rozsudku možno rozhodnúť len v prípade žalôb podľa § 137 a) CSP, a to v prípade žalôb na plnenie, čo v konaní o určenie neúčinnosti odstúpenia od zmluvy alternatívne určenia platnosti kúpnej zmluvy nebolo splnené bez ohľadu na procesnú aktivitu/pasivitu žalovanej.

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

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

35. Podľa § 262 ods. 2 CSP o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

36. O trovách konania súd rozhodoval zvlášť v zastavenej časti a zvlášť vo zvyšnej časti konania. Pri zastavení konania je z hľadiska náhrady trov konania rozhodujúce to, kto zavinil, že sa konanie muselo zastaviť. V tomto prípade vzal žalobca žalobu čiastočne späť z dôvodu, že nežiadal, aby súd v konaní rozhodoval o uložení povinnosti Okresnému úradu A. konať v prerušenom konaní o povolení vkladu. Procesne sa tak má za to, že zavinil zastavenie konania žalobca. Nárok na náhradu trov konania tak vznikol žalovanej. Vo zvyšnej časti uplatneného nároku súd žalobu žalobcu zamietol, úspešná v konaní tak bola žalovaná a vznikol jej nárok na náhradu trov konania aj v tejto časti. Keďže sa však žalovaná k žalobe nevyjadрила a na pojednávanie sa nedostavila, v súvislosti s týmto konaním jej žiadne trovy nevznikli. Preto súd v záujme procesnej hospodárnosti konania rozhodol tak, že žalovanej nárok na náhradu trov konania nepriznal.

Poučenie:

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

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

Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

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

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

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

a) neboli splnené procesné podmienky,

b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,

c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,

d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,

e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,

f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,

g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo

h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Odvolaie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

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

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (Zákon č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti - Exekučný poriadok a o zmene a doplnení ďalších zákonov, v znení neskorších predpisov). Na exekučné konanie je kauzálné príslušný Okresný súd Banská Bystrica (§ 49 Exekučného poriadku). Exekučné konanie sa začína dňom, v ktorom bol návrh na vykonanie exekúcie doručený súdu (§ 50 ods. 1 Exekučného poriadku). Návrh na vykonanie exekúcie sa podáva elektronickými prostriedkami do elektronickej schránky súdu prostredníctvom na to určeného elektronickeho formulára, ktorý sa zverejní na webovom sídle ministerstva. Návrh musí byť autorizovaný, inak sa naň neprihliada. Listiny, ktoré je potrebné pripojiť k návrhu na vykonanie exekúcie, sa podávajú elektronickými prostriedkami do elektronickej schránky súdu spolu s návrhom na vykonanie exekúcie (§ 48 ods. 7 Exekučného poriadku). Ak oprávnený alebo jeho zástupca nemá aktivovanú elektronicú schránku, možno podať návrh na vykonanie exekúcie prostredníctvom ktoréhokoľvek exekútora. Exekútor je v takom prípade zástupcom oprávneného pre doručovanie písomností do vydania poverenia na vykonanie exekúcie (§ 48 ods. 8 Exekučného poriadku).