

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 11Co/24/2025
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8120205187
Dátum vydania rozhodnutia: 14. 10. 2025
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: doc. JUDr. Peter Molitoris, PhD.
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2025:8120205187.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedu senátu doc. JUDr. Petra Molitorisa, PhD. a členov senátu JUDr. Anny Kovalovej, PhD. a JUDr. Branislava Brezu, v právnej veci žalobcov: 1. A. B., nar. XX.XX.XXXX, C. XXXX/XX, XXX XX D., zastúpeného JUDr. Petrom Čurillom, advokátom, Hlavná 11, 080 01 Prešov, IČO: 42077915, 2. C. E., nar. XX.XX.XXXX, E. XXXX/XX, XXX XX D., proti žalovanému: B. E., nar. XX.XX.XXXX, E. XXXX/XX, XXX XX D., zastúpenému: soukeník – štrpka s. r. o., so sídlom Strážnická 8141/5, 811 08 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, IČO: 36 862 711, o určenie neplatnosti odstúpenia od zmluvy, o odvolaní žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Prešov č.k. 13C/34/2020-112 zo dňa 27. júna 2023, takto

rozhodol:

I. Mení rozsudok tak, že žalobu zamietá.

II. Žalovaný má proti žalobcom 1. a 2. nárok na náhradu trov prvoinštančného a odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

odôvodnenie:

1. Okresný súd Prešov (ďalej len „súd prvej inštancie“ alebo „súd“) napadnutým rozsudkom určil, že odstúpenie žalovaného od kúpnej zmluvy so zriadením vecného bremena, uzatvorenej medzi žalobcom v 1. rade, žalobcom v 2. rade a žalovaným dňa 03.02.2020, spísanej notárom F. F. B. vo forme notárskej zápisnice G. XX/XXXX, G. XXXX/XXXX, ktoré žalovaný vykonal písomným prejavom zo dňa 10.02.2022, je neplatné (výrok I.) a žalobca v 1. rade a žalobca v 2. rade majú nárok voči žalovanému na náhradu trov konania v rozsah 100 %, o ktorých výške rozhodne súd po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (výrok II.).

2. Vychádzal zo zistenia, že z rozhodnutia Okresného úradu v Prešove, katastrálneho odboru (ďalej len „správny orgán“), č. C. - XXX/XXXX-XX zo dňa 17.02.2020 o prerušení konania o návrhu na vklad vlastníckeho práva vyplýva, že dňa 04.02.2020 bol správne orgánu doručený návrh na vklad podľa kúpnej zmluvy so zriadením vecného bremena vyhotovený vo forme notárskej zápisnice číslo G. XX/XXXX, a dňa 13.02.2020 mu bolo doručené podanie B. E. (predávajúceho a oprávneného z vecného bremena) označené ako „Predloženia odstúpenia od kúpnej zmluvy so zriadením vecného bremena spolu s prílohami - odstúpeniami od kúpnej zmluvy so zriadením vecného bremena adresovanými ďalším dvom účastníkom právneho úkonu - A. B. ako kupujúcemu a C. E. ako predávajúcemu. Na základe uvedeného správny orgán vyzval ďalších účastníkov právneho úkonu (A. B. a C. E.) na preukázanie vôle - súhlasu alebo nesúhlasu s odstúpením od kúpnej zmluvy zo strany B. E., a zároveň upovedomil B. E. (v prípade spornosti odstúpenia od zmluvy) o jeho práve na podanie žaloby v lehote 3 mesiacov o vyslovenie platného odstúpenia od kúpnej zmluvy so zriadením vecného bremena na príslušnom súde.

3. Na vec aplikoval ust. § 1 ods. 1, § 28 ods. 1-3, § 31 ods. 1, 2, § 31a zák. č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (ďalej len „Katastrálny zákon“ alebo aj „KZ“), čl. 1, čl. 4 ods. 1, 2, § 131, § 137, § 205 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok, § 48 ods. 1, § 49 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „OZ“), § 3 ods. 4, § 36 ods. 4, § 46 veta prvá, § 47 ods. 1 zákona č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (ďalej len „Notársky poriadok“ alebo aj „NP“).

4. Súd prvej inštancie mal za to, že v danom prípade ide nepochybne o tzv. určovaciu žalobu, a preto sa súd najprv osobitne zaoberal otázkou jej prípustnosti. V súvislosti s určovacími žalobami pritom zákon v zmysle ust. § 137 CSP pripúšťa možnosť žalobcu žalobou požadovať (výslovne), aby sa rozhodlo najmä o určení, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem (§ 137 písm. c) CSP), alebo o určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu (§ 137 písm. d) CSP). Na druhej strane zo zákona nevyplýva tzv. taxatívny (uzavretý) výpočet možných žalôb, a teda nemožnosť podať prípadne aj žalobu inú. Žalobcovia sa domáhajú určenia neplatnosti odstúpenia žalovaného od kúpnej zmluvy o prevode nehnuteľnosti, a to s poukazom na to, že počas katastrálneho konania o návrhu na vklad vlastníckeho práva podľa tejto zmluvy žalovaný správny orgán a žalobcom doručil odstúpenie od kúpnej zmluvy, na základe čoho správny orgán konanie prerušil, vyzval ich na preukázanie vôle - súhlasu alebo nesúhlasu s odstúpením s odstúpením od kúpnej zmluva a upovedomil ich (po oprave upovedomenia o práve B. E. na podanie žaloby o vyslovenie platného odstúpenia od kúpnej zmluvy) o ich práve na podanie žaloby v prípade spornosti odstúpenia od zmluvy, pričom s odstúpením od zmluvy vyslovili nesúhlas. Z uvedeného vyplýva, že dôvodom podania tejto žaloby je spor o neplatnosť odstúpenia žalovaného od kúpnej zmluvy o prevode nehnuteľnosti, a že na jej podanie žalobcov odkázal správny orgán spolu s prerušením konania o návrhu na vklad vlastníckeho práva podľa tejto zmluvy. Je síce pravdou, že správny orgán pritom neuviedol presnú formuláciu žaloby, akú by mali podať, táto skutočnosť však nemôže byť pripisovaná účastníkom konania na ťarchu.

5. Žalovaný podľa písomného prejavu jeho vôle v liste o odstúpení od kúpnej zmluvy datovanom dňa 10.02.2020 uviedol, že dôvodom odstúpenia je skutočnosť, že uvedenú zmluvu podpísal v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok s poukazom na § 49 Občianskeho zákonníka. V zmysle ustanovenia § 49 OZ, podľa ktorého účastník, ktorý uzavrel zmluvu v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, má právo od zmluvy odstúpiť. Pre možnosť a platnosť odstúpenia od zmluvy z tohto dôvodu tak zákon vyžaduje kumulatívne splnenie dvoch podmienok, a to uzavretie zmluvy v dôsledku tiesne a za nápadne nevýhodných podmienok. Tieseň musí mať základ v objektívne existujúcom a pôsobiacom stave, musí byť pre ňu daný objektívny dôvod, a súčasne sa musí stať aj pohnútkou pre prejav vôle konajúcej dotknutej osoby tak, že koná vo svoj neprospech.“ (nález ÚS SR, sp. zn. I. ÚS 154/08). Vyššie uvedené skutočnosti však žalovaný ani len riadne netvrdil. V odstúpení od kúpnej zmluvy podpísanom žalovaným je síce všeobecne uvedené, že je dôchodcom vo finančnej núdzi, bývajúcim v nepriaznivých životných podmienkach, a tieto okolnosti ho prinútili k podpisu tejto nápadne nevýhodnej zmluvy, tvrdené okolnosti však nie len že nijako bližšie nešpecifikoval a ani nepodložil žiadnymi dôkazmi. Z vykonaného dokazovania, a to ani z výsluchu žalovaného totiž vôbec nevyplýva, že by kúpnu zmluvu uzatváral pod vplyvom tiesne, resp. potreby riešenia nejakého nepriaznivého závažného stavu, teda že by jeho vôľu formovala tieseň.

6. Žalobcovia v konaní predložili notársku zápisnicu, z ktorej obsahu vyplýva, že strany sporu ako účastníci konania pred notárom vyhlásili, že sú spôsobilí na právne úkony, že žalobca v 2. rade a žalovaný ako predávajúci spolu odpredali týmto svoje podiely z dotknutej nehnuteľnosti v celosti do vlastníckeho práva žalobcu v 1. rade ako kupujúceho za vzájomne dohodnutú kúpnu cenu vo výške 10.000,- eur, že dohodnutá kúpna cena bola vyplatená predávajúcim vo forme zálohy, a to obom vo výške po 5.000,- eur v hotovosti k ich rukám, že svojimi podpismi na tejto zmluve potvrdzujú prevzatie celej dohodnutej kúpnej ceny v hotovosti v celosti, že boli riadne oboznámení s platobnými podmienkami uvedenými v tejto kúpnej zmluve, že zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu zmluvu podpisujú, a že o tom bola táto zápisnica napísaná, prečítaná, schválená a vlastnoručne podpísaná. Notár má pri výkone notárskej činnosti postavenie verejného činiteľa, a vykonávanie notárskej činnosti je výkonom verejnej moci, pri ktorej musí notár v súlade so svojim sľubom dbať na jej riadny výkon a na to, aby pritom nedochádzalo k vážnym pochybnostiam o jej obsahu, v rámci čoho by mal notár zohľadňovať všetky jemu známe skutočnosti, ktoré by mohli byť významné pri výkone tejto činnosti. Zo žiadneho z vykonaných dôkazov, okrem výsluchu žalovaného nevyplýva, že by k uzavretiu zmluvy nedošlo tak, ako je to uvedené v notárskej zápisnici, navyše predmetom konania bola iba (ne)platnosť odstúpenia od kúpnej

zmluvy, a nie platnosť kúpnej zmluvy, a keďže súd považoval odstúpenie žalovaného od kúpnej zmluvy písomným prejavom zo dňa 10.02.2020 za nedôvodné a neoprávnené, a teda za neplatné, žalobe, vychádzajúc z jej petitu, ktorý v záujme určitosti doplnil len bližšou špecifikáciou notárskej zápisnice podľa údajov uvedených v žalobe - keďže túto netvorí len jej petít, ale aj celý jej obsah, vyhovel tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozsudku.

7. Súd doplnil, že uvedené sa však samozrejme nijako netýka posúdenia toho, či je kúpna zmluva súladná s katastrálnym operátom a či sú splnené procesné podmienky na povolenie vkladu, čo v zmysle ust. § 31 ods. 2 KZ patrí výlučne do právomoci správneho orgánu.

8. O náhrade trov konania súd rozhodoval v zmysle ust. § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1 CSP.

9. Proti rozsudku podal v zákonom stanovenej lehote odvolanie žalovaný z dôvodov ust. § 365 ods. 1 písm. b), d), f), h), teda, že súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

10. Namietal, že súd mal podanú žalobu v celom rozsahu zamietnuť. V súvislosti s formuláciou predmetnej žaloby, ako žaloby o určenie neplatnosti odstúpenia od zmluvy, t.j. o určenie právnej skutočnosti, považoval za dôležité poukázať na rozhodnutia krajských súdov a rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa 28.11.2024, sp. zn. 5Cdo/171/2023, z ktorého vyplýva, že v čase rozhodnutia musí existovať právny vzťah. V uvedenej veci konajúci súd nedeclaruje existenciu právneho vzťahu, t.j. kúpnej zmluvy vo výroku, čo spôsobuje neprípustnosť takéhoto výroku. Jediným možným a správnym petitom je v danom prípade určenie, že právny vzťah založený kúpnu zmluvou trvá. Toho sa žalobcovia v predmetnom konaní nedomáhali.

11. V nadväznosti na vyššie uvedené zastáva názor, že žalobný petít nie je v danom prípade správny, nakoľko nenapĺňa požiadavku uvedenú v ust. § 137 písm. d) CSP, a už len z tohto dôvodu mala byť žaloba zamietnutá v celom rozsahu bez toho, aby sa súd ďalej zaoberal skutkovým stavom veci.

12. V ďalšom žalovaný uviedol, že nezamýšľal svoje nehnuteľnosti, resp. spoluvlastnícky podiel predať. Voči uvedenému sa z opatrnosti bránil odstúpením, cez naplnenie dôvodu pre odstúpenie od kúpnej zmluvy podľa ust. § 49 Občianskeho zákonníka. Žalovaného vôľa uzatvoriť kúpnu zmluvu ani len nenastala, resp. podpísanie dokumentov nebolo výsledkom jeho slobodnej vôle, nakoľko ho k tomu primälo viacero okolností. Je vôbec sporné, či reálne žalovaný vedel posúdiť, čo podpisuje a aké budú následky jeho podpisu dokumentov u notára. Súd sa nedostatočne vysporiadal s tvrdenými skutočnosťami, ktoré uzatvoreniu kúpnej zmluvy predchádzali. A to aj s poukazom na zdravotný stav žalovaného a s poukazom na skutočnosť, že sa jedná o staršieho človeka neznalého práva. V prvom rade bolo potrebné posúdiť, či kúpna zmluva vôbec vznikla, t.j. či právny vzťah existuje. Žalovaný v konaní poukázal aj na to, že zastáva názor, že kúpna zmluva je absolútne neplatná, čo však konajúci súd ďalej neskúmal.

13. V ďalšom uviedol, že nápadne nevýhodné podmienky sú v danom prípade nesporné. Kúpna cena za nehnuteľnosti je zjavne neprimeraná, čo bolo v konaní potvrdené aj odborným vyjadrením realitnej kancelárie BETA INVESTMENT, s.r.o. zo dňa 10.08.2020, a zároveň potvrdením odhadu hodnoty nehnuteľnosti predložené aj listinnou formou spoločnosťou DRAGON REAL, s.r.o. zo dňa 17.08.2020. Odhadovaná suma predstavuje cca 65.000,- eur, pričom kúpna cena za nehnuteľnosti mala podľa kúpnej zmluvy predstavovať sumu vo výške 10.000,- eur. Jedná sa o rodinný dom s pozemkom v H. B. C. D., v bezprostrednej blízkosti centra mesta. 10.000,- eur za nehnuteľnosti v tejto časti mesta, je cena celkom zjavne neprimeraná. V danej súvislosti je teda zrejmý značný nepomer medzi vzájomnými plneniami, a to na strane žalobcu v 1. rade a žalovaného, ale aj v súvislosti s plnením, ktoré bolo v zmysle kúpnej zmluvy poskytnuté žalobcovi v 2. rade (okrem kúpnej ceny aj byt), ktorý celú záležitosť so žalobcom v 1. rade dojednával. S uvedeným sa konajúci súd dostatočne nevysporiadal a tieto skutočnosti nevzal na zreteľ. Zároveň pre prípad akýchkoľvek pochybností nič nebránilo tomu, aby bola (ne)primeranosť kúpnej ceny v konaní preukázaná napr. znaleckým posudkom. Navrhol, aby odvolací súd napadnutý

rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie, alternatívne zmenil tak, že žalobu v celom rozsahu zamietne.

14. Žalobca vo svojom vyjadrení k odvolaniu v súvislosti s námietkou žalovaného týkajúcou sa nesprávnosti žalobného petitu poukázal na body rozsudku 44 a nasl., kde sa súd v súvislosti s predmetnou námietkou zákonne a správne argumentuje svoj postup v predmetnom konaní. Žalovaný sa na pojednávaní konanom na Okresnom súde Prešov dňa 27.06.2023 vyjadril, že tento nemal mať v minulosti nikdy záujem na uzavretí kúpnej zmluvy k predmetným nehnuteľnostiam, pričom žalobca poukázal na tú podstatnú skutočnosť, že predmetný spisový materiál obsahuje splnomocnenie udelené zo strany splnomocniteľa – B. E., nar. XX.XX.XXXX, a teda žalovaného, pre splnomocnenca D. B. I., nar. XX.XX.XXXX, ktorého predmetom je práve nakladanie s nehnuteľnosťami, ktoré boli predmetom kúpnej zmluvy, pričom splnomocnenec je okrem iného splnomocnený v prevzatí časti, resp. celej kúpnej ceny za vyššie špecifikované nehnuteľnosti od kupujúceho, pričom minimálna kúpna cena pozemku je 100 eur/m². Plnomocnenstvo je zo dňa 21.09.2018, a teda predchádza dňu uzavretia platnej kúpnej zmluvy medzi žalobcami a žalovaným, a teda jednoznačne svedčí o tom, že žalovaný mal pred uzavretím predmetnej kúpnej zmluvy záujem o predaj predmetnej nehnuteľnosti prostredníctvom osoby D. B. I.. V ďalšom poukázal aj na samotnú iniciatívu osoby D. B. I., ktorá je jednoznačne preukázaná aj oznámením Okresného súdu Prešov zo dňa 10.05.2021 adresovanému Okresnému riaditeľstvu Policajného zboru Prešov, odbor kriminálnej polície. Z vyššie spomínaného plnomocnenstva udeleného tejto osobe zo strany žalovaného jednoznačne vyplýva aj minimálna kúpna cena pozemku, ktorá bola vo výške 100,- eur za m², pričom kúpna cena obsiahnutá v platnej kúpnej zmluve uzavretej medzi zmluvnými stranami, a zároveň stranami tohto sporu, bola riadne odôvodnená práve žalobcom v 1. rade v rámci jeho vykonaného výsluchu na pojednávaní konanom dňa 27.06.2023.

15. V súvislosti s námietkou žalovaného týkajúcou sa uzavretia kúpnej zmluvy za nápadne nevýhodných podmienok poukazujeme na tú skutočnosť, že tieto tvrdenia žalovaného nenašli absolútne oporu vo vykonanom dokazovaní pred prvostupňovým súdom. Tieto považuje za zmätočné, pričom boli v rozpore s výpoveďou ako žalobcu v 1. rade a žalobcu v 2. rade, tak v neposlednom rade práve s notárskou zápisnicou, ktorá jednoznačne obsahuje skutočnosti, ktoré svojim podpisom žalovaný potvrdil.

16. V prílohe tohto vyjadrenia predložil čestné prehlásenie jediného spoločníka a konateľa k obchodnej spoločnosti BETA INVESTMENT s. r. o., na ktorú sa odvolával žalovaný v súvislosti so stanovením trhovej ceny predmetných nehnuteľností. Čestné prehlásenie potvrdzuje tú skutočnosť, že jediný konateľ tejto obchodnej spoločnosti nemá vedomosť o tom, aby táto obchodná spoločnosť vyhotovovala odborné vyjadrenie k predmetným nehnuteľnostiam.

17. Za nemenej dôležité považuje to, že zo strany žalovaného ako predávajúceho a žalobcu v 1. rade ako kupujúceho došlo k dohode o zriadení vecného práva vo forme práva bezplatného doživotného bývania v rodinnom dome, pričom ako oprávnený z práva vecného bremena vystupuje práve žalovaný. Žalovanému, tak aj žalobcovi v 2. rade bol poskytnutý dostatočný časový priestor pre rozmyslenie si a uzavretie predmetnej kúpnej zmluvy zo strany žalobcu v 1. rade, ako aj to, že zo strany žalobcu v 1. rade došlo k úhrade celej kúpnej ceny. Žalobca v 2. rade taktiež jednoznačne na pojednávaní konanom dňa 27.06.2023 pred prvostupňovým súdom potvrdil tú skutočnosť, že obaja predávajúci sa mali možnosť oboznámiť s predmetnou kúpnu zmluvou so zriadením vecného bremena, resp. notárskou zápisnicou, že zo strany notára boli poučení, že im bola kúpna cena vyplatená pred podpisom predmetnej kúpnej zmluvy v hotovosti. Záverom poukázal na nekonzistentné a zavádzajúce tvrdenia žalovaného týkajúce sa v podstate všetkých skutkových okolností, a ktorý sa na pojednávaní konanom dňa 27.06.2023 na dôvažok v súvislosti s odstúpením od kúpnej zmluvy so zriadením vecného bremena zo dňa 10.02.2020 vyjadril, že o ničom takom nevie.

18. Preto navrhol, aby odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil.

19. Žalovaný vo svojej replike uviedol, že v súvislosti s namietanou formuláciou petitu, je síce pravdou, že v odôvodnení rozsudku sa konajúci súd k uvedenému vyjadril, avšak má za to, že nie dostatočne. Okrem uvedeného, považuje predmetné posúdenie súdu prvej inštancie za nesprávne. V danej veci otázka platnosti, resp. neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy, záväzne a s konečnou platnosťou nevyrieši všetky sporné otázky. Výrok o platnosti/neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy nerieši otázku, či kúpna zmluva je platná a účinná. Ako vyplýva aj z odborných článkov týkajúcich sa uvedenej problematiky,

žaloba o určenie neexistencie, resp. neplatnosti právneho úkonu je vo väčšine prípadov zbytočná, keďže zákon umožňuje žalovať priamo na určenie práva alebo právneho vzťahu. Žaloba o neplatnosť odstúpenia od zmluvy, v danom prípade nemá sama o sebe pre strany význam. Žalobca sa domáha určenia neplatnosti odstúpenia, aby sa ustálilo, že vzťah založený kúpnu zmluvou naďalej trvá. Žalobca však má možnosť danú zákonom, žalovať priamo o určenie existencie vzťahu založeného kúpnu zmluvou. Takáto žaloba o neplatnosť výpovede je zbytočná, keďže záväzne nerieši všetky otázky spojené s existenciou tohto sporného právneho vzťahu. Je síce pravdou, že existujú výnimky prípustnosti žaloby o neplatnosť právneho úkonu, avšak jedná sa o prípady, kedy prípustnosť takejto žaloby vyplýva priamo z osobitného predpisu ako napríklad z ust. § 711 ods. 6 Občianskeho zákonníka, § 77 Zákonníka práce, § 131 a § 183 Obchodného zákonníka a § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách, kedy sa jedná o formu uplatnenia relatívnej neplatnosti právneho úkonu, u ktorej je potrebné dovolať sa jej na súde podanou žalobou. Žalobou nedôjde k odstráneniu právnej neistoty medzi žalobcami a žalovaným, práve naopak. Takýto postup by pravdepodobne mal za následok ďalšie súdne konanie. K odstráneniu právnej neistoty by došlo v prípade, ak by bolo predmetom konania posúdenie existencie právneho vzťahu založeného kúpnu zmluvou.

20. Príslušný okresný úrad, katastrálny odbor nebol povinný uviesť presnú formuláciu žaloby, avšak to, že žalobcovia neformulovali žalobu v súlade s platnými právnymi predpismi, nemôže ísť na ťarchu žalovanému.

21. Žalovaný nie je osobou, ktorá by bola známa práva aspoň na úrovni priemerného občana. Z tohto dôvodu žalovaný splnomocnil D. B. I.. Prioritou udeleného splnomocnenia malo byť doriešenie právneho vysporiadania stavu v súvislosti s vlastníctvom predmetných nehnuteľností, keďže po dedičskom konaní po rodičoch žalovaného a žalobcu v 2. rade, sa žalovaný a žalobca v 2. rade stali podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností (každý o veľkosti podielu 1), a to aj napriek predošlej (ústnej) dohode o tom, že žalobca v 2. rade dostal po smrti rodičov byt, ktorý následne predal a nehnuteľnosti mali ostať vo výlučnom vlastníctve žalovaného, ktorý v dome aj býval. Žalovaný udelil plnomocenstvo, ktorého predmetom je nakladanie s nehnuteľnosťami, v žiadnom prípade jednoznačne nemožno preukázať jeho záujem o predaj nehnuteľností, ktoré boli predmetom kúpnej zmluvy. Skôr je možné hovoriť o opatrnosti pre posúdenie vhodnosti predaja, v prípade, že nastane situácia podobná, ako v prípade kúpnej zmluvy, t.j., že sa objaví nejaký záujemca o nehnuteľnosti. Zároveň, už zo samotného splnomocnenia vyplýva, že Žalovaný nemal záujem predajť pozemok za kúpnu cenu nižšiu ako 100/m². Kúpna cena je zjavne neprimeraná vzhľadom na polohu nehnuteľností.

22. Krajský súd v Prešove (ďalej len „odvolací súd“) príslušný na rozhodnutie o odvolaní (§ 34 CSP) preskúmal napadnutý rozsudok, ako aj konanie mu predchádzajúce podľa zásad upravených v ust. § 379 a nasl. CSP bez nariadenia pojednávania (ustanovenie § 385 CSP a contrario), pričom dospel k záveru, že odvolanie žalovaného je dôvodné.

23. Odvolací súd sa zaoberal ex officio otázkou procesnej prípustnosti žaloby o určenie neplatnosti odstúpenia od zmluvy z pohľadu, či takáto žaloba za účinnosti CSP obstoje. Na rozdiel od žaloby o určenie, či právo existuje, trvá v čase rozhodnutia súdu, ktorá je žalobou podľa ust. § 137 písm. c) CSP je žaloba o určenie neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy žalobou o určenie právnej skutočnosti podľa ust. § 137 písm. d) CSP.

24. Odvolací súd poukazuje na zmenu koncepcie určovacích žalôb oproti predchádzajúcemu procesnému kódexu účinnému do 30.06.2016, konkrétne § 80 písm. c) Občianskeho súdneho poriadku, keď Civilný sporový poriadok účinný od 01.07.2016 v ust. § 137 rozlišuje klasickú žalobu o určenie, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem, pričom naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať, ak tento vyplýva z osobitného právneho predpisu (písm. c)) a žalobu o určenie právnej skutočnosti (písm. d)), ak to vyplýva z osobitného právneho predpisu. Občiansky súdny poriadok, teda predchádzajúci procesný kódex, v zmysle názorov vyvodzovaných z vtedajšej judikatúry zahŕňal v ust. § 80 písm. c) obe tieto právne kategórie hovoriac o určení (ne)existencie právnych vzťahov, pod ktoré subsumoval aj neplatnosť právnych úkonov a o určení (ne)existencie práv, pričom pri oboch týchto právnych kategóriách vyžadoval pre prípustnosť určovacej žaloby preukázanie naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení. Rozdiel uvedený v § 137 písm. c) a d) CSP oproti § 80 písm. c) CSP spočíva v tom, že preukazovanie naliehavého právneho záujmu, resp. predpoklad jeho danosti v prípade, ak vyplýva priamo z osobitného predpisu, sa vyžaduje len pri žalobách o určenie (ne)existencie

práva podľa § 137 písm. c) CSP. Pri žalobách o určenie právnej skutočnosti sa ust. § 137 písm. d) CSP o naliehavom právnom záujme nezmieňuje, jeho preukazovanie teda nie je pre prípustnosť takejto určovacej žaloby podstatná. Jedinou zákonnou podmienkou jej prípustnosti je skutočnosť, že možnosť domáhať sa určenia právnej skutočnosti žalobou musí vyplývať z osobitného predpisu.

25. K dôvodom zmeny koncepcie určovacích žalôb odvolací súd poukazuje na odbornú právnickú literatúru – komentáre: „Zákonodarcu uviedol, že jeho záujmom bolo vylúčiť všetky nepotrebné a nezmyselné žaloby o určenie neplatnosti, resp. platnosti právnych úkonov a iných právnych skutočností, ktoré vyvolávajú ďalšie spory a mŕňajú sa účelu žaloby určovacej.“ (Horváth, E., Andrášiová, A., Civilný sporový poriadok, komentár. Bratislava: Wolters Kluwer, 2015, str. 294). „Zmluvy a iné právne úkony, ich existencia, platnosť, či neplatnosť, sú právnymi skutočnosťami (§ 2 ods. 1 Občianskeho zákonníka). Určenie existencie právnej skutočnosti (napr. že právny úkon je neplatný) odporuje vo svojej podstate zásade, že súd má určiť aktuálny právny stav. Pri určení právnych skutočností hovorí rozsudok o tom, čo bolo v minulosti, nie však nevyhnutne o tom, čo je v prítomnosti. Preto napr. výrok rozsudku, že kúpna zmluva je neplatná, nemá výpovednú hodnotu, či je v čase jeho vyhlásenia vlastníkom vecí žalobca alebo niekto iný.....Žalobný návrh znejúci na určenie právnej skutočnosti, ktorý z osobitného predpisu nevyplýva, je potrebné považovať za vadný.“ (Števec, M., Ficová, S., Baricová, J., Mesiarkinová, S., Bajánková, J., Tomašovič, M., a kol., Civilný sporový poriadok, komentár. Praha: C. H. Beck, 2016, str. 505).

26. V niektorých prípadoch hmotné právo pripúšťa žaloby na určenie právnej skutočnosti, ktorou je neplatnosť, prípadne neúčinnosť právneho úkonu alebo neplatnosť konania. Takýmito žalobami sú napríklad žaloba o určenie neplatnosti právneho úkonu o skončení pracovného pomeru podľa ust. § 77 Zákonníka práce, žaloba o určenie neplatnosti dražby podľa § ust. 21 ods. 2 Zákona o dobrovoľných dražbách, žaloba o určenie neplatnosti zmluvy o spotrebiteľskom úvere podľa ust. § 11 ods. 4 zákona č. 129/2010 Z.z.. Tieto ustanovenia výslovne stanovujú možnosť uplatniť neplatnosť právneho úkonu na súde. Občiansky zákonník však neobsahuje ustanovenie o tom, že sa možno domáhať na súde určenia neplatnosti kúpnej zmluvy. Len samotná skutočnosť, že ustanovenia Občianskeho zákonníka, prípadne iných predpisov stanovujú podmienky, za ktorých je právny úkon neplatný, ešte neznamená, že sa tejto právnej skutočnosti, t.j. neplatnosti právneho úkonu možno domáhať na súde. Podmienky, ktoré sa vyžadujú na to, aby právny úkon, napr. skončenie pracovného pomeru bol platný, a ktorých nedodržanie má za následok neplatnosť skončenia pracovného pomeru nie sú uvedené v § 77 Zákonníka práce, ale napr. v §§ 60 – 72. Pre prípustnosť žaloby o určenie právnej skutočnosti, neplatnosti právneho úkonu, preto nestačí, že osobitný predpis stanovuje podmienky (ne)platnosti právneho úkonu, ale že výslovne stanovuje aj možnosť domáhať sa určenia tejto právnej skutočnosti na súde.

27. Výpočet druhov žalôb uvedený v § 137 CSP je síce len exemplifikačný, ak však zákon stanovuje ako podmienku podania žaloby o určenie právnej skutočnosti, že to musí vyplývať z osobitného predpisu, nemožno túto podmienku ignorovať. Stanovenie tejto podmienky by totiž potom nemalo zmysel.

28. Aktuálna súdna prax Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, ako najvyššej súdnej authority, nepripúšťa žalobu o určenie neplatnosti odstúpenia od zmluvy, ak to nevyplýva z osobitného predpisu. Odvolací súd poukazuje napr. na uznesenie NS SR sp. zn. 4Cdo/17/2019 zo dňa 29.01.2020, v ktorom sa okrem iného uvádza: „Právnu otázku nastolenú dovolateľom - žaloba o určenie neplatnosti odstúpenia od zmluvy ako žaloba o určenie právnej skutočnosti podľa § 137 písm. d/ C. s. p. nevyplýva zo žiadneho osobitného predpisu a preto jej nie je možné od účinnosti C. s. p. vyhovieť, možno pokladať za vyriešenú uzneseniami najvyššieho súdu sp. zn. 6 Cdo 15/2017, sp. zn. 6 Cdo 30/2018 a 5 Obo 12/2018, teda ešte pred vydaním napadnutého rozsudku odvolacieho súdu so záverom, že „a/ „novú právnu úpravu v Civilnom sporovom poriadku je potrebné v zmysle § 470 ods. 1 C. s. p. aplikovať aj na konania začaté a neskončené pred dňom nadobudnutia účinnosti C. s. p., ak nie je v C. s. p. uvedené inak (napr. v ust. § 470 ods. 2 C. s. p.). Oproti pôvodnej právnej úprave v O. s. p. rozlišuje žaloby na určenie práva (§ 137 písm. c/ C. s. p.) a žaloby na určenie právnej skutočnosti (§ 137 písm. d/ C. s. p.). U žalôb na určenie práva nová právna úprava zotrvala na preukázaní naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení (s výnimkou ak tento naliehavý záujem vyplýva z osobitného predpisu). U žalôb na určenie právnej skutočnosti podmienila nová právna úprava možnosť ich podania vtedy, ak požadované určenie právnej skutočnosti vyplýva z osobitného predpisu. Podľa novej právnej úpravy nie je možné žalovať neplatnosť právnych úkonov, ak to nevyplýva z osobitného predpisu.“ Rovnaký záver bol prijatý aj v uznesení NS SR sp. zn. 9Cdo/7/2021 zo dňa 14.04.2021.

29. Najvyšší súd SR nepripustil žalobu o určenie neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy, predmetom ktorej sú nehnuteľnosti ani v prípade, ak došlo k odstúpeniu od zmluvy v čase do rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva v prospech kupujúceho na jej základe (viď napr. uznesenie NS SR sp. zn. 7Cdo/20/2023 zo dňa 30.09.2024, v ktorého odôvodnení sa o. i. uvádza: „Postup súdu prvej inštancie, ktorý v konaní o určenie neplatnosti odstúpenia od zmluvy vyhovel tejto žalobe, nemožno na základe vyššie uvedeného považovať za súladný so základnými princípmi Civilného sporového poriadku. Vzhľadom na to, že tento nedostatok nebol napravený ani v odvolacom konaní, rovnakou vadou trpí aj toto odvolacie konanie. Prípustnosť podanej žaloby nemožno podľa dovolacieho súdu vyvodiť ani zo skutočnosti, že na podanie žaloby žalobkyňu 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) bol preto aj v tomto prípade na žalobkyňu...Civilný sporový poriadok účinný od 01.07.2016 žalobu o určenie právnej skutočnosti (ktorou je aj žaloba o určenie neplatnosti právneho úkonu) síce výslovne pripúšťa, avšak výlučne v prípade, ak to vyplýva z osobitného predpisu (§ 137 písm. d) CSP); súdna prax po nadobudnutí účinnosti nového procesného predpisu síce pripustila skúmanie naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení v prípade skôr začatých konaní o určení neplatnosti právneho úkonu, v prípade žalôb na určenie neplatnosti právneho úkonu podaných po 01.07.2016 je však v tomto smere prípustný len postup podľa Civilného sporového poriadku... Aj keď v nadväznosti na ustanovenie § 137 CSP ponechal zákonodarca „najmä“ ako vyjadrenie neuzavretého okruhu prípustných žalôb v civilnom sporovom konaní, podľa dovolacieho súdu nie je dôvod pripustiť inú žalobu než uvedenú v ustanovení § 137 CSP, pokiaľ ide o nárok, ktorý možno pred súdom uplatniť žalobou výslovne uvedenou v predmetnom ustanovení (z hľadiska prejednávaneho sporu mohla žalobkyňa svoj nárok uplatniť žalobou na určenie (ne)existencie práva žalovanej na odstúpenie od zmluvy podľa § 137 písm. c) CSP za predpokladu preukázania existencie naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení, prípadne do úvahy prichádzala aj žaloba na splnenie povinnosti žalovanej previesť vlastnícke právo k bytu v zmysle kúpnej zmluvy podľa § 137 písm. a) CSP, ktorú obligačnú povinnosť žalovaná spochybnila práve vykonaním odstúpenia od zmluvy, pričom v obidvoch prípadoch by súd ako prejudiciálnu otázku skúmal platnosť sporných odstúpení od zmluvy). Len pre úplnosť dovolací súd udáva, že do úvahy neprichádza žaloba o určenie vlastníckeho práva k bytu podľa § 137 písm. c) CSP, pretože aj v prípade existencie platnej zmluvy o prevode vlastníckeho práva (kúpnej zmluvy) ako titulu pre nadobudnutie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, nemôže súdne rozhodnutie nahradiť zákonný spôsob (modus) nadobudnutia vlastníckeho práva podľa § 133 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ktorým je len rozhodnutie okresného úradu o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností (§ 28 ods. 1, 2 a 3 v spojení s § 29 zákona č. 162/1995 Z. z.).“).

30. Z uvedeného vyplýva, že ak žaloba o určenie neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy nie je prípustná ani v čase, keď vecnoprávne účinky v podobe vkladu vlastníckeho práva v prospech kupujúceho ešte nenastali, o to viac nebude takáto žaloba prípustná, ak už vecnoprávne účinky kúpnej zmluvy nastali, došlo k právoplatnému povoleniu vkladu vlastníckeho práva v prospech kupujúceho.

31. Preto postup Okresného úradu Prešov, katastrálny odbor, ktorým vyzval A. B. a C. E. na preukázanie vôle, súhlasu alebo nesúhlasu s odstúpením od kúpnej zmluvy, a aby sa v lehote troch mesiacov podali žalobu na súd s tým, že ak sa nevyjadrí alebo sa vyjadrí ohľadne platnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy, nepovažuje odvolací súd za správny, zodpovedajúci súčasnej právnej úprave obsiahnutej v § 137 CSP. Postup Okresného úradu Prešov, katastrálny odbor, zodpovedá odpovedi na otázku č. 24 uverejnenej v prílohe č. 1 Katastrálneho bulletinu Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. X/XXXX, vychádzajúcej z rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 6Sžo/229/2010 z 20.07.2011, publikovaného v Zbierke stanovísk NS SR a rozhodnutí súdov SR pod č. R 81/2014, podľa ktorého: „Pokiaľ vznikne spor o platnosť odstúpenia od zmluvy, v praxi najmä z dôvodu naplnenia, či nenaplnenia zákonného alebo zmluvného dôvodu pre takýto postup, jedná sa o občianskoprávny spor, ktorý je oprávnený rozhodnúť jedine súd (§ 7 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku). Keďže správa katastra nie je oprávnená posudzovať platnosť odstúpenia od zmluvy ani ako predbežnú otázku (§ 40 správneho poriadku), musí sa táto skutočnosť prejavíť v jej postupe v záznamovom konaní pri odstúpení od zmluvy, na základe ktorej už bol povolený vklad do katastra nehnuteľností ako i vo vkladovom konaní v prípade zmluvy doloženej k návrhu na vklad, o ktorom ešte nebolo rozhodnuté. Či platnosť odstúpenia od zmluvy nie je medzi jej účastníkmi sporná, musí správa katastra obligatórne skúmať, a to jednak z dôvodu, že len platné odstúpenie od zmluvy vyvoláva náležité právne účinky ako i s prihladením na

závažnosť zásahu týchto účinkov do vlastníckeho, resp. vecnoprávneho stavu. Túto skutočnosť možno preukázať výslovným alebo konkludentným prejavom druhej zmluvnej strany. Písomné prehlásenie tejto druhej strany môže byť doložené buď k odstúpeniu od zmluvy alebo si ho vyžiada samotná správa katastra. Pokiaľ sa druhý účastník vyjadrí, že nespochybňuje platnosť uskutočneného odstúpenia od zmluvy, správa katastra vykoná príslušný záznam v katastri nehnuteľností, pričom nie je oprávnená skúmať, či skutočne i došlo k naplneniu dôvodu pre odstúpenie od zmluvy. Ak však druhý účastník spochybní platnosť odstúpenia od zmluvy, mala by ho správa katastra vyzvať, aby v určenej lehote podal na súd príslušnú žalobu (§ 80 písm. c/ Občianskeho súdneho poriadku) s poučením, že pokiaľ tak neurobí, bude to vyhodnotené ako „akceptácia“, platnosti vykonaného odstúpenia od zmluvy. Ak následne daná žaloba bude podaná, správa katastra nebude môcť vykonať príslušný záznam a ponechá na dotknutom liste vlastníctva zapísanú plombu o začatom záznamovom konaní (§ 44 ods. 1 katastrálneho konania), prípadne na návrh vyznačí na ňom aj informatívnu poznámku o začatom súdnom konaní v zmysle § 44a Občianskeho súdneho poriadku. V rovnakom prípade pri odstúpení od zmluvy, na základe ktorej ešte nebolo rozhodnuté o vklade do katastra nehnuteľností, správa katastra preruší vkladové konanie podľa § 31a písm. a/ katastrálneho zákona z dôvodu začatia konania o predbežnej otázke. Nepodanie žaloby sa bude môcť s odkazom na predchádzajúce poučenie správy katastra posúdiť ako následná konkludentná „akceptácia“, platnosti vykonaného odstúpenia od zmluvy, v dôsledku čoho správa katastra následne vykoná záznamom príslušnú zmenu v katastri nehnuteľností, resp. pri vkladovom konaní rozhodne o jeho zastavení v zmysle § 31b ods. 1 písm. b/ katastrálneho zákona.“

32. Odvolací súd tu podotýka, že uvedené rozhodnutie NS SR bolo prijaté za účinnosti OSP a vychádzalo zo znenia § 80 písm. c) OSP. Vzhľadom na vyššie uvedenú neskoršiu judikatúru NS SR prijatú už za účinnosti CSP ho preto odvolací súd považuje za neaktuálne, nezodpovedajúce už súčasnej právnej úprave obsiahnutej v § 137 CSP a nesúhlasí s bližšie nezdôvodneným názorom Úradu geodézie kartografie a katastra, že na záveroch uvedených v judikáte č. R 81/2014 nič nezmenila ani reforma civilného procesu.

33. Nakoľko vzhľadom na uvedené za súčasného právneho stavu účinného od 01.07.2016 žaloba o určenie neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy prípustná nie je, je bez právneho významu zaoberať sa meritom veci – okolnosťami, za akých došlo k odstúpeniu od zmluvy a či boli na to splnené zákonné podmienky. Preto odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie, ktorým určil odstúpenie žalovaného od kúpnej zmluvy za neplatné, zmenil v súlade s ust. § 388 CSP tak, že žalobu zamietla.

34. Za daného právneho stavu žalobca má možnosť podať žalobu o určenie vlastníckeho práva, kde by sa opätovne otázka (ne)platnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy posudzovala ako otázka predbežná.

35. V prípade, že sa možno inou procesne prípustnou žalobou domáhať sledovaného cieľa, nemožno konštatovať, že zamietnutím procesnej neprípustnej žaloby o určenie neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy, predmetom ktorej sú nehnuteľnosti, by došlo zo strany súdu k porušeniu práva na spravodlivý proces a k odmietnutiu poskytnutia súdnej ochrany.

36. O trovách konania rozhodol odvolací súd v súlade s ustanovením § 396 ods. 1, ods. 2 CSP v spojení s § 255 ods. 1 CSP podľa procesného výsledku konania. Odvolací súd konštatuje úspech žalovaného v celom konaní, preto mu odvolací súd priznal nárok voči žalobcom 1. a 2. na náhradu trov prvoinštančného a odvolacieho konania v rozsahu 100 %

37. Uvedené rozhodnutie prijal senát odvolacieho súdu pomerom hlasov 3 : 0 (§ 393 ods. 2 posledná veta CSP a § 3 ods. 9 zák. č. 757/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku nie je prípustné odvolanie.

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

Dovolaateľ má právo zvoliť si advokáta a možnosť obrátiť sa na Centrum právnej pomoci (§ 160 ods. 2 CSP).

Podanie vo veci samej urobené v elektronickej podobe bez autorizácie podľa osobitného predpisu treba dodatočne doručiť v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu; ak sa dodatočne nedoručí súdu do desiatich dní, na podanie sa neprihliada. Súd na dodatočné doručenie podania nevyzýva (§ 125 ods. 2 CSP).

Dovolaateľ musí byť s výnimkou prípadov podľa § 429 ods.2 v dovolacom konaní zastúpený advokátom.

Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

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