

Súd: Okresný súd Žilina
Spisová značka: 3C/26/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5123234411
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 09. 2025
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ján Šulgan
ECLI: ECLI:SK:OSZA:2025:5123234411.10

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Žilina sudcom JUDr. Jánom Šulganom v spore žalobcu: A. B., nar. XX.XX.XXXX, XXX XX B. XXX, zastúpený: V4 Legal, s. r. o., Tvrdeho 783/4, 010 01 Žilina, IČO: 36 858 820, proti žalovanej: C. D., nar. X.X.XXXX, XXX XX E. XX, zastúpená: JUDr. Anton Kupšo, advokát, Moyzesova 34, 022 01 Čadca, IČO: 35 675 071, o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam takto

rozhodol:

I. Žalobca je podielovým spoluvlastníkom o veľkosti podielu 272/768 na nehnuteľnosti nachádzajúcich sa v katastrálnom území B., obec B., okres F. zapísaných v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Čadca, katastrálny odbor, na LV XXXX ako pozemok – parcela EKN 9561/1 – orná pôda o výmere 78 m² a pozemok – parcela EKN 9561/2 – orná pôda o výmere 1880 m².

II. Žalobca má nárok na náhradu trov konania voči žalovanej v rozsahu 100 %.

odôvodnenie:

1. Žalobou doručenou súdu dňa 23.8.2023 sa žalobca domáhal určenia vlastníckeho práva k nehnuteľnosti. Svoju žalobu odôvodnil tým, že žalovaný je podielovým spoluvlastníkom o veľkosti spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 17/48, t. j. 272/768 vzhľadom k celku, k nasledovným nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v katastrálnom území B., obec B., okres F., zapísaných v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Čadca na LV XXXX ako pozemok – parcela EKN 9561/1 – orná pôda o výmere 78 m² a pozemok – parcela EKN 9561/2 – orná pôda o výmere 1880 m². Žalovaný nadobudol nehnuteľnosti do svojho vlastníctva na základe dedičského konania vedenom na Okresnom súde Čadca sp. zn. 4D/86/2022 po poručiťelovi G. D., nar. X.XX.XXXX. G. D., nar. X.XX.XXXX, trvale bytom B. XXX je podielovým spoluvlastníkom o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 272/768 vzhľadom k celku k nasledovnej nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území B., obec B., zapísanej na LV XXXX ako pozemok – parcela EKN 9560 – orná pôda o výmere 861 m². Žalobca ako kupujúci, G. D. ako predávajúci 1 a G. D. ako predávajúci 2 uzatvorili dňa 15.7.2021 kúpnu zmluvu, na základe ktorej sa G. D. ako podielový spoluvlastník vyššie uvedených nehnuteľností zaviazal predat' žalobcovi spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnostiam za kúpnu cenu vo výške 1 000 €, ktorú žalobca G. D. v celom rozsahu uhradil naproti podpisu kúpnej zmluvy. G. D. ako podielový spoluvlastník vyššie uvedenej nehnuteľnosti sa zaviazal predat' spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnosti za kúpnu cenu vo výške 500 €, ktoré žalobca predávajúcemu G. D. v celom rozsahu uhradil naproti podpisu kúpnej zmluvy. Po uzatvorení kúpnej zmluvy G. D. v rámci katastrálneho konania č. V 4709/2021 predložil príslušnému úradu odstúpenie od kúpnej zmluvy zo dňa 24.9.2021. Z uvedeného dôvodu Okresný úrad Čadca, katastrálny odbor vkladové konanie prerušil a vyzval žalobcu na podanie žaloby o určenie neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy zo strany žalovaného. Žalobcovi zo strany G. D. nikdy nebolo doručené odstúpenie od zmluvy a o jeho existencii sa dozvedel až z vkladového konania. Navyše G. D. od kúpnej zmluvy neodstúpil. Vo vzťahu k nemu bez ohľadu na výsledok tohto sporu kúpna zmluva trvá. Avšak katastrálny úrad konanie prerušil v celom rozsahu, a to aj vo vzťahu k predávajúcemu 2 G. D., aj keď je zrejmé, že G. D. nemohol

svojím odstúpením vstúpiť do práv a povinností ďalšieho subjektu Jána Deja. V odstúpení G. D. tvrdil, že zmluva bola uzatvorená v jeho tiesni, bez riadneho oboznámenia sa s predmetom prevodu. Bol uvedený do omylu, čo sa týka plnenia, nakoľko v žiadnom prípade nemieni previesť podiel, ktorý bol predmetom zmluvy. G. D. však žiadnym spôsobom nespresnil, ani nijakým dôkazom nepodložil svoje tvrdenia o údajnom uzatváraní kúpnej zmluvy v tiesni. Tvrdenia o tom, že G. D. sa nemohol riadne oboznámiť s predmetom prevodu sú v rozpore so skutočným, ako aj právnym stavom veci. Práve G. D. prevádzal svoj spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnostiam, čiže oboznámiť sa s predmetom prevodu mal žalobca, ktorý kupoval spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnostiach, a nie G. D. ako predávajúci. G. D. ako spoluvlastník nehnuteľností nemal dôvod sa s nimi oboznámiť, pretože mu patrili všetky práva s nimi spojené. Tvrdenia G. D. si odporujú a neďávajú logicky zmysel. Konanie G. D. je potrebné považovať za špekulatívne a v rozpore s dobrými mravmi. V článku VI. kúpnej zmluvy strany sporu zhodne konštatujú, že kúpnu zmluvu uzavreli slobodne, vážne, zmluva nebola uzatvorená v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu zmluvu podpísali. Podpisy G. D. a G. D. v kúpnej zmluve sú úradne osvedčené. Kúpna zmluva neobsahovala žiadnu dohodu upravujúcu spôsob odstúpenia od kúpnej zmluvy. Z uvedeného dôvodu je pre prípadné odstúpenie od kúpnej zmluvy potrebné skúmať naplnenie zákonných predpokladov, ktoré však v danom prípade, ako je zrejmé z predloženého odstúpenia a citovaných ustanovení zákona neboli splnené. Odstúpenie od kúpnej zmluvy považuje za neplatné. Žalobca má na konaní naliehavý právny záujem. Od kúpnej zmluvy odstúpil výlučne G. D.. G. D. od zmluvy neodstúpil a nijakým spôsobom nenamietal jej platnosť a účinnosť. Napriek tomu zo strany príslušného okresného úradu došlo k prerušeniu celého konania. Jediným spôsobom, ako odstrániť stav právnej neistoty je vydanie autoritatívneho súdneho rozhodnutia, ktorým dôjde k deklarovaniu neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy. Bez rozhodnutia v danej veci súdnou autoritou dôjde k zastaveniu vkladového konania.

2. Žalovaná v písomnom vyjadrení uviedla, že žalobu považuje za nedôvodnú. Neexistuje žiaden naliehavý právny záujem na určení vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, pretože žalovaná na základe osvedčenia o dedičstve 4D/86/2022 nadobudla nehnuteľnosť po poručiťovi G. D., ktorý bol v čase smrti vlastníkom podielu. Keďže v čase smrti poručiťľa nedošlo ku vkladu vlastníckeho práva v prospech žalobcu, žalovaná nie je viazaná úkonmi svojho právneho predchodcu a najmä s poukazom na tú skutočnosť, že poručiťel odstúpil od kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi žalobcom a ním, ktorej vkladové konanie bolo vedené pod č. V 4709/2021. medzi žalobcom a žalovanou bolo vedené konanie pred okresným súdom pod sp. zn. 7C/72/2022 o určení neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy. Okresný súd žalobu v celom rozsahu zamietol. V tejto veci nie je možné opätovne rozhodovať, pretože súdom už bola žaloba pod sp. zn. 7C/72/2022 rozhodnutá a ide o prekážku veci rozhodnutej.

3. Žalobca v písomnom vyjadrení uviedol, že nesúhlasí s tvrdením žalovanej, že ide o prekážku rozhodnutej veci. Predmetným rozsudkom Okresného súdu Žilina došlo k zamietnutiu žaloby z procesných dôvodov, nakoľko konajúci súd bol toho názoru, že žalobný petit nevyhovoval požiadavkám ust. § 137 písm. d) alebo c) CSP. Súd preto žalobu zamietol a v záujme hospodárnosti konania sa nezaoberal meritom veci a nevykonával stranami navrhnuté dokazovanie. Súd sa nezaoberal vecou samou po hmotnoprávnej stránke, rozsudok Okresného súdu Žilina tak nepredstavuje preukážku res iudicata a žalobca tak bol a je oprávnený podaním nového žalobného návrhu žiadať súd o rozhodnutie o jeho právach a nárokoch v tomto konaní. Je toho názoru, že naliehavý právny záujem na určení vlastníckeho práva dostatočne odôvodnil v už podanej žalobe. Len pripomína, že bez rozhodnutia súdu o tomto žalobnom návrhu nedôjde k ustáleniu právnej istoty o právnom statuse kúpnej zmluvy a právnych účinkoch, ktoré táto zmluva je schopná vyvolať. Opätovne poukázal na to, že účastníkom kúpnej zmluvy je aj druhý predávajúci G. D., ktorý od kúpnej zmluvy neodstúpil. Právny predchodca žalovanej nedoručil odstúpiť od zmluvy žalobcovi a podľa jeho názoru je odstúpenie neplatné.

4. Uznesením č. k. 3C/26/2023-90 zo dňa 29.4.2024 okresný súd rozhodol tak, že návrh na zastavenie konania z dôvodu prekážky právoplatne rozhodnutej veci zamietol. Žalovaná podala voči uzneseniu v zákonnej lehote odvolanie. Uznesením Krajského súdu v Žiline č. k. 9Co/114/2024-106 zo dňa 14.1.2025 krajský súd odvolanie žalovanej odmietol.

5. Žalobca na pojednávaní uviedol, že spoločne s otcom pozerali nejaké pozemky, pretože mal záujem vybudovať koziu farmu. Tieto veci prenechal na otca, on je dosť vyťažovaný. Vystavil mu splnomocnenie a všetko dohodoval otec. Nemá vedomosť o tom, že by nejakým spôsobom tlačili na pána D.. Pozemok sa mu páčil aj preto, lebo stredom preteká potok a bolo by to vhodné na pastvinu. Nič iné sa tam postaviť

nedá, pretože celé je to zarastené. Rastú tam vrby a iné kroviny. Doručenie od zmluvy od pána D. mu nebolo doručené. On sa s pánom D. o pozemkoch nikdy nebavil, aj keď sú vzdialená rodina. Všetko dohadoval otec. Cena bola v tom čase primeraná. V blízkosti je jedna chalupa. Nie sú tam ďalšie chalupy. Je to tam zarastené a močaristé.

6. Žalovaná uviedla, že peniaze prevzala. Nežiadala pozemok na stavbu, ale na prístupovú cestu, pretože jeho syn mal niekde stavať. Manžel sa potom rozprával s najmladším bratom, ten ho vysmial, že im v podstate pozemok daroval. Potvrdila, že sa s manželom a svedkom B. šli spolu pozrieť na pozemok s tým, že im svedok povedal, že to nemá žiadnu hodnotu. Pripustila, že volala svedkovi s tým, že sa s mužom dohodli a že to predajú. Teraz to však za tú cenu považuje za zadarmo. Keď prišli na pozemok videla potok, nejaké vrby, presné hranice ona nepozná. Myslí si, že ani manžel presne nevedel, kde je. Kedysi to bolo družstevné, kosilo sa to.

7. Svedok A. B. starší, otec žalobcu, uviedol, že žalovaná je manželkou jeho bratranca. Mali záujem so synom vybudovať koziu farmu, preto sa stretol so svojim bratrancom G. D. a dohodli sa na cene. Povedal mu, že to predat' chce. Bola pri tom aj jeho žena, ale tá odbiehala, nebola pri tom stále. Bratranec na ňu zavolať, aby priniesla papiere, priniesla papiere a tam bolo napísané, že chce za to 1 000 €. On sa opýtal ešte raz, či chce 1 000 €, že áno a tak sa rozišli. Potom mu volala žalovaná, že G. príde z roboty a ak má peniaze, môže to ísť podpísať. Dohodol sa aj s G. bratom G.. Šiel potom aj za tretím bratom H.. Ten povedal, že si to rozmyslí. Dlho to trvalo, stále ho naťahoval, ale jemu to už tak nevadilo, pretože mu stačilo to, čo kúpil od G. a od G.. Zanesol zmluvy na kataster, aby to zaregistrovali. Nevedel o tom, že by bol bratranec v hmotnej núdzi. Zmenil strechu na dome, robila to nejaká firma, povedal, že vymení radiátory. Pracoval ako zvérač, takže vie, že zvérači si vedia zarobiť. S H. D. sa odvtedy nebavili, pretože keď to nechcel predat', nemalo cenu sa baviť o peniazoch. V rámci konfrontácie so žalovanou svedok uviedol, že sadli do auta a išli sa pozrieť priamo na miesto.

8. Svedok G. D. uviedol, že prišiel za ním A. B. s tým, že chce kúpiť pozemok a dával mu za to 500 €. Nechcel od neho, že si to musí rozmyslieť, ale on mu ich v podstate vnútil. Potom mu strčil čistý papier a tam podpísal, že prevzal 500 €. Neskôr sa B. ozval, povedal mu, že je to málo, tak sa dohodli na inej sume. Keď mu to podpísal brat, podpísal to aj on. Povedal, že zháňa pozemok pre syna, aby mohol stavať. On predal pozemok za 5 €, pretože sa potom dohodli. Predtým, keď to spočítal, vyšlo mu to okolo 1 €. Povedal, že za 5 € mu to dá.

9. Svedok H. D. uviedol, že žalobcov otec chcel od neho odkúpiť časť pozemku a bratia mu už svoju časť predali. Povedal mu, že za 1,60 € mu to nepredá, keď sa na B. predávajú pozemky po 25 €. Prišiel za ním ešte raz a postupne navyšoval cenu, ale on predat' nechcel. Potom išiel za bratom G. a povedal mu, že sa pripravil o veľa peňazí. Brat potom išiel za Paľom, aby to zrušil. Nevie o tom, že by A. na brata tlačil, možno to naňho nahral, keď bol opitý. Asi oboch bratov uhovoril. Svedok mu nič nespomínal o farme. Povedal, že chce prístupovú cestu a do budúca uvidí. Kúpnu zmluvu videl, ale inú aká mu bola predložená na pojednávaní. Na tej, čo mu ukázal B. boli všetci traja bratia, on prvý, G. druhý a G. posledný.

10. Svedkyňa G. D. uviedla, že A. B. starší prišiel za jej manželom G., že chce kúpiť pozemok pod prístupovú cestu. O žiadnej farme nepočula. O čom sa ďalej rozprávali nevie, pri tom nebola. Vie, že pozemok je u I., ale nikdy tam nebola. Cena sa jej zdala nízka, ale manžel povedal, že keď sa dohodli, tak už to nechá tak. Nechal jej overenú zmluvu s tým, že A. si po ňu príde. Ďalej uviedla, že zmluva, ktorá jej bola predložená na pojednávaní nie je tá, ktorú jej nechal manžel pre B.. Na tej boli uvedení všetci traja bratia, najskôr H., potom G. a napokon G.. Zmluva bola bez šnúry a razítka súhlasia. Nevie o tom, že by B. na manžela a švagra vyvíjal nátlak.

11. Právny zástupca žalobcu v záverečnej reči uviedol, že kúpna zmluva medzi G. D. a žalobcom A. B. ako kupujúcim je platná v celom rozsahu. Boli dojednané všetky podstatné náležitosti, nebola uzatváraná v žiadnom omyle, tiesni alebo za nejakých nápadne nevýhodných podmienok. Poukázal aj na skutočnosť, že G. D. doposiaľ od zmluvy neodstúpil, ani ju iným spôsobom neukončil. Od zmluvy odstúpil len právny predchodca žalovanej. Odstúpenie právneho predchodcu žalovanej považuje za neplatné, nakoľko odporuje akýmkoľvek dojednaniám alebo ustanoveniam právneho poriadku. Od zmluvy možno odstúpiť len v prípade, že to predpokladá zákon alebo samotná zmluva. V samotnej zmluve takáto možnosť dohodnutá nie je. Pokiaľ ide o zákonné možnosti na odstúpenie, tie neboli splnené. Považuje

za preukázané, že G. D. ako osoba, ktorá mala byť oprávnená na odstúpenie od zmluvy nebola v nijakej tiesni, ani v iných nevýhodných podmienkach, ktoré by zakladali hypotetickú možnosť neplatnosti alebo nejaké dôvody na odstúpenie od zmluvy. Argumentácia žalovaného o neplatnosti z dôvodu, že G. D. nevedel alebo nebol oboznámený s predmetom kúpy, bola v priebehu dokazovania vyvrátená. Je preukázané, že kupujúci a predávajúci sa oboznámili s predmetom kúpy osobnou obhliadkou. Za podstatnú považuje aj skutočnosť, že odstúpenie od zmluvy nebolo druhej strane doručené. Žalovaná viackrát menila svoj právny základ obrany. Raz hovorí o tiesni a nápadne nevýhodných podmienkach pri uzatváraní zmluvy, inde zasa hovorí o odstúpení od zmluvy a zániku kúpnej zmluvy z dôvodu, čo sa vzájomne vylučuje, nakoľko v prípade tiesne a nevýhodných podmienok nemožno hovoriť o existujúcej zmluve a v takom prípade by od nej nebolo možné odstúpiť, čo zasa prezentuje žalovaná na inom mieste. V zmysle ustálenej judikatúry za tiesňu nemožno považovať každú nespokojnosť so zmluvnými podmienkami, ak po ich akceptácii sa tieto ukážu niektorej zmluvnej strane nevýhodné. Právny predchodca žalovanej bol v čase uzatvárania kúpnej zmluvy plne spôsobilý na jej uzatváranie, ale skutočnosť, že sa po uzatvorení stretol s treťou osobou, ktorá ho presvedčila, že kúpa bola nevýhodná, nemôže to vyhodnotiť ako dôvod na odstúpenie od zmluvy, pokiaľ túto zmluvu uzatvoril slobodne, vážne, zrozumiteľne, určite a zároveň bola druhá zmluvná strana pri uzatvorení tejto zmluvy dobromyseľná.

12. Právny zástupca žalovanej uviedol, že uzatvorená kúpna zmluva z 15.7.2021 bola uzatvorená v rozpore s ustanoveniami § 39, tzn. že zmluva bola uzatvorená v rozpore s dobrými mravmi. Z výsluchu svedka A. B. staršieho vyplynulo, že ten účelovo menil svoje tvrdenia, za akým účelom chce pozemok kúpiť. Na jednej strane tvrdil, že chce stavať koziu farmu, iným tvrdil, že potrebuje prístupovú cestu k pozemku alebo aj ako stavebný pozemok. Tak to vyplynulo aj z výsluchu svedkov. Ďalšou skutočnosťou, ktorú považuje za rozpor s dobrými mravmi, je, že kúpna zmluva, na základe ktorej mal byť vykonaný prevod vlastníckeho práva, nie je tá zmluva, ktorú účastníci podpisovali. Z výsluchu svedkov vyplynulo, že na zmluve boli vymenené strany, táto zmluva bola podpísaná dvoma osobami, ale pôvodne na zmluve, ktorú podpisovali, boli uvedené tri osoby. Ďalšou okolnosťou súvisiacou s dobrými mravmi je skutočnosť, že cenová relácia je podstatne vyššia ako uvádzal svedok B.. U poľnohospodárskej pôdy je cena 1,62 €, ale to využitie, ktoré prezentoval žalobca so svojím otcom, tam sú tie cenové relácie oveľa vyššie. Odstúpenie od zmluvy právneho predchodcu žalovanej možno brať v tom úmysle, že odstúpil od zmluvy z dôvodu, že tá cenová relácia bola vyššia a v tom vidí aj porušenie dobrých mravov.

13. Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa s podanou žalobou, kúpnu zmluvou zo dňa 15.7.2021, odstúpením od zmluvy zo dňa 24.9.2021, rozhodnutím Okresného úradu Čadca, katastrálny odbor zo dňa 3.3.2022, výpisom z LV XXXX, výpisom z LV XXXX, vyjadrením žalovanej zo dňa 16.10.2023, vyjadrením žalobcu zo dňa 6.12.2023, rozsudkom Okresného súdu Žilina CA-7C/72/2022 zo dňa 1.6.2023 spolu s podstatným obsahom spisu, vyjadrením žalovanej zo dňa 19.2.2024, spisom Okresného úradu Čadca, katastrálneho odboru V 4709/2021, výsluchom svedkov, kópiami osvedčovacích kníh.

14. Z vykonaného dokazovania súd zistil skutkový stav. Žalobca ako kupujúci a právny predchodca žalovanej uzatvorili v minulosti kúpnu zmluvu, predmetom ktorej boli nehnuteľnosti v podiele 272/768, a to parcela EKN 9561/1 – orná pôda o výmere 78 m² a pozemok – parcela EKN 9561/2 – orná pôda o výmere 1880 m², katastrálne územie B., zapísané na LV XXXX. Súčasťou kúpnej zmluvy je prevod spoluvlastníckeho podielu predávajúceho G. D. na pozemku EKN 9560. Tento pozemok však nie je súčasťou tohto konania. Zmluvné strany sa dohodli na sume 1 000 €. Právny predchodca žalovanej dňa 24.9.2021 od zmluvy odstúpil a túto skutočnosť oznámil Okresnému úradu Čadca, katastrálnemu odboru. Okresný úrad Čadca, katastrálny odbor vydal dňa 3.3.2022 rozhodnutie, ktorým rozhodol o prerušení vkladu kúpnej zmluvy. Žalobca v minulosti žiadal o určenie neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy. Súd žalobu zamietol. V novom konaní sa domáhal určenia, že jej vlastníkom príslušných pozemkov.

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

16. Podľa § 39 Občianskeho zákonníka neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrými mravom.

17. Podľa § 43a ods. 3 Občianskeho zákonníka dokiaľ nebola zmluva uzavretá, môže byť návrh odvolaný, ak odvolanie dôjde osobe, ktorej je určené, skôr, než táto osoba odoslala prijatie návrhu.

18. Podľa § 48 ods. 1 Občianskeho zákonníka od zmluvy môže účastník odstúpiť, len ak je to v tomto alebo v inom zákone ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté.

19. Podľa § 49 Občianskeho zákonníka účastník, ktorý uzavrel zmluvu v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, má právo od zmluvy odstúpiť.

20. Podľa § 49a Občianskeho zákonníka právny úkon je neplatný, ak ho konajúca osoba urobila v omyle vychádzajúcom zo skutočnosti, ktorá je pre jeho uskutočnenie rozhodujúca, a osoba, ktorej bol právny úkon určený, tento omyl vyvolala alebo o ňom musela vedieť. Právny úkon je takisto neplatný, ak omyl táto osoba vyvolala úmyselne. Omyl v pohnútke nerobí právny úkon neplatným.

21. Po vykonanom dokazovaní má súd bez akýchkoľvek pochybností preukázané, že medzi právnym predchodcom žalovanej a žalobcom bola uzatvorená kúpna zmluva, predmetom ktorej bol prevod spoluvlastníckeho podielu na pozemkoch zapísaných na LV XXXX. Súd má taktiež preukázané, že právny predchodca žalovanej doručil Okresnému úradu Čadca, katastrálnemu odboru odstúpenie od zmluvy. Čo však preukázané nemá je skutočnosť, či takéto odstúpenie doručil aj žalobcovi. Žalovaná v konaní toto tvrdenie nepreukázala. Doručeniu odstúpenia nasvedčuje skutočnosť, že je adresované A. B. a katastrálnemu úradu je dané len na vedomie, avšak, či sa to skutočne podarilo doručiť už preukázané nie je (nebola predložená žiadna doručenka, vrátená zásielka a ani iný doklad). Súd sa stotožňuje s názorom právneho zástupcu žalobcu, že žalovaná účelovo mení spôsob právnej obrany a raz namieta neplatnosť zmluvy z dôvodu rozporu s dobrými mravmi a na druhej strane poukazuje na odstúpenie od zmluvy. Súd je však povinný vychádzať z dôkazov, ktoré mu boli doručené. Pokiaľ teda má preukázané odstúpenie od zmluvy, nie však jej platnosť, pretože nie je zrejmé, či bolo žalobcovi doručené, poukazuje na skutočnosť, že od zmluvy možno odstúpiť len v prípadoch, pokiaľ je to v zákone uvedené alebo pokiaľ si to účastníci v zmluve dohodli. V zmluve si nič podobné nedohodli. Pokiaľ by súd vychádzal z ust. § 49 Občianskeho zákonníka, kedy účastník od zmluvy môže odstúpiť vtedy, pokiaľ ju uzavrel v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, súd poukazuje, že sa nepodarilo preukázať tieseň. V tomto prípade platí, že obe podmienky, tzn. tieseň a nápadne nevýhodné podmienky, musia byť splnené kumulatívne, tzn. obe súčasne. Pokiaľ teda súd môže zvažovať, že podmienky boli nevýhodné, aj v tejto súvislosti poukazuje na to, že strany sa na takomto spôsobe a na tejto cene dohodli. Je síce pravda, že súd má iné predstavy o komunikácii v rámci širšej rodiny, avšak nevidí tu porušenie zákona. Právny predchodca žalovanej v žiadnej hmotnej tiesni nebol. Bol zamestnaný, pracoval ako zvärač a ako vyplýva z výpovede svedka, a iných konaní, práca zvärača je relatívne dobre platená. Právny predchodca s manželkou reparovali dom, a preto žiadna tieseň, ani nátlak preukázané neboli. To, že ho žalobca uhovoril, nemožno v žiadnom prípade považovať za nátlak. Len na okraj súd uvádza, že nevidí ani dôvod neplatnosti. Dôvod neplatnosti by však musela uplatniť žalovaná v konaní o neplatnosť zmluvy. Žiadne takéto konanie však neprebehlo. Súd sa stotožnil aj s názorom právneho zástupcu, ktorý poukázal na judikatúru súdov v tom, že nie každá nízka cena musí byť dôvodom neplatnosti zmluvy.

22. Z vykonaného dokazovania bolo jednoznačne vyvrátené tvrdenie žalovanej a aj jej právneho predchodcu (uvedeného v odstúpení od zmluvy), že bol uvedený do omylu. Žalovaná na pojednávaní potvrdila, že sa osobne zúčastnili obhliadky na mieste, tzn. nedošlo k omylu o predmete predaja. Z dopytu na Mestský úrad v J. a Obecný úrad v B. súd zistil, že právny predchodca žalovanej a jeho brat G. D. podpisovali zmluvu, resp. osvedčovali, uznali podpis za svoj len v jednom dokumente. Nebolo teda jednoznačne preukázané, že došlo k nejakej zámene, hoci po výsluchu svedkov je súd náchylný uveriť, že k výmene došlo. Pokiaľ však má strana žalovanej pocit, že došlo k porušeniu zákona, mala možnosť obrátiť sa na orgány činné v trestnom konaní. V tejto súvislosti však súd poukazuje, že prejavy predávajúcich G. D. a G. D. boli výsluchom svedkov potvrdené, nikto nespochybnil, že by zmluvu nepodpisali, že by došlo k zámene podpisov na tejto zmluve. Prípadná zámena sa v podstate týkala len vypustenia pasáže, kde mal byť predávajúcim aj tretí brat H.. Keďže ten sa rozhodol pozemok nepredať, časť zmluvy mohla byť vypustená. Súd má teda preukázanú vôľu predávajúcich pozemok prediť v danom čase, aj s podpisom zmluvy. V skutočnosti celá obrana žalovanej stojí a padá len na nízkej kúpnej cene. Súd nevidí ani právny problém v skutočnosti, že žalobca každému z účastníkov povedal niečo iné, na čo chce pozemok využiť, súdu tvrdil, že na koziu farmu, a účastníkom, že bude na prístupovú cestu k vlastnej nehnuteľnosti, alebo ako stavebný pozemok. Pokiaľ by chcel využiť pozemok

na koziu farmu, ako tvrdil pred súdom, potom by táto cena bola prijateľná. Pokiaľ by to však bol stavebný pozemok, súd súhlasí s právnym zástupcom žalovanej, že ich cenové relácie sú vyššie. Avšak je to vec, ktorú tvrdil priamo predávajúcim, tzn. že tí mali možnosť si kúpnu cenu dohodnúť inú. V podstate tak urobil druhý účastník kúpnej zmluvy G. D., ktorý sa pomimo dohodol na zvýšení kúpnej ceny. Keďže súd nenašiel žiadne dôvody na odstúpenie od zmluvy a nenašiel ani dôvody neplatnosti zmluvy, hoci týmito sa primárne zaoberať nemusel, rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku rozhodnutia.

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

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

25. Podľa § 262 ods. 2 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.

26. O trovách konania súd rozhodol podľa § 255 a § 262 CSP. Žalobca mal v konaní plný úspech, preto mu súd priznal plnú náhradu trov konania. O výške trov konania bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Krajský súd v Žiline prostredníctvom Okresného súdu Žilina. V odvolaní sa uvedie, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, uvedie sa spisová značka, uvedie sa, 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). Odvolanie musí byť podpísané. Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Ak žalovaný nesplní povinnosť uloženú týmto rozsudkom, môže žalobca podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Exekučného poriadku.

Odvolanie podľa § 365 ods. 1 CSP možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočnila 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 nevykonával 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.

Podľa § 365 ods. 2 CSP odvolanie 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.

Podľa § 365 ods. 3 CSP odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.