

Súd: Okresný súd Poprad  
Spisová značka: 9C/44/2023  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8723212080  
Dátum vydania rozhodnutia: 09. 09. 2025  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Nina Kollárová  
ECLI: ECLI:SK:OSPP:2025:8723212080.10

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Poprad v konaní pred sudcom Mgr. Nina Kollárová v právnej veci žalobcu: A. B., nar. XX.XX.XXXX, rodné číslo: XXXXXX/XXXX, bytom: C. XXXX/XX, XXX XX D. E. F., štátne občianstvo: Slovenská republika, právne zastúpeného: Mgr. Tomáš Čentéš, PhD., advokát, Stará Vajnorská 90, 831 04 Bratislava, proti žalovanému: Roľnícke družstvo Lučivná, Lučivná, 059 31 Lučivná, IČO: 00 199 745, právne zastúpenému: LEGATE, s. r. o., advokátska kancelária, Dvořákovo nábr. 8/A, 811 02 Bratislava, IČO: 35 846 909, o určenie vlastníckeho práva s príslušenstvom, takto

### rozhodol:

I. Súd u r č u j e, že žalobca je výlučným vlastníkom stavby rodinného domu so súpisným číslom 14, postavenej na pozemku registra CKN s parcelným číslom XXX, nachádzajúcej sa v katastrálnom území G., obec G., H. E., zapísanej na liste vlastníctva č. XXX.

II. Žalobcovi p r i z n á v a voči žalovanému právo na náhradu trov konania v rozsahu 100 %. O výške náhrady trov konania bude rozhodnuté po právoplatnosti rozsudku samostatným uznesením.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa žalobou podanou na tunajšom súde dňa 18. 11. 2023 domáhal voči žalovanému určenia, že je výlučným vlastníkom (1/1) stavby rodinného domu so súpisným číslom 14, postavenej na pozemku registra CKN s parcelným číslom XXX, nachádzajúcej sa v katastrálnom území G., obec G., H. E., zapísanej na liste vlastníctva č. XXX. Zároveň žiadal priznať náhradu trov konania v rozsahu 100%.

2. Žalobu odôvodnil nasledujúcimi skutočnosťami.

Žalobca, desaťročia žijúci v obci Ivanka pri Dunaji (predmestie hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava), je výlučným vlastníkom nasledovných nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva č. XXX, k. ú. G., obec G., H. E.: 1. par. č. XXX, výmera 112 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie, 2. par. č. XXX, výmera 98 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie, 3. rodinný dom, súpisné číslo XX, na pozemku parc. č. XXX (právny vzťah k pozemku parcelné číslo XXX pod rodinným domom nie je evidovaný na liste vlastníctva), 4. hospodárska budova, súpisné číslo XXX, postavená na parcele č. XXX.

Žalobca sa stal vlastníkom rodinného domu so súpisným číslom XX na základe uzatvorenia kúpnej zmluvy zo dňa 30.10.2017, ktorú ako kupujúci uzatvoril s predávajúcim – žalovaným. Okresný úrad Poprad, katastrálny odbor povolil dňa 27.11.2017 vklad vlastníckeho práva v prospech žalobcu k stavbe rodinného domu na základe tejto kúpnej zmluvy ako výsledku vkladového konania V-5581/2017 (viď časť „titul nadobudnutia“ na priloženom liste vlastníctva č. XXX).

Uvedené vyplýva aj z priloženého rozhodnutia Okresného úradu Poprad, katastrálny odbor zo dňa 27.11.2017, číslo vkladu: V-5581/2017, kde sa vo výrokovvej časti uvádza, že:

„Podľa ustanovenia § 31 ods. 3 katastrálneho zákona povoľuje vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k nehnuteľnosti: v katastrálnom území G. LV XXX Stavba rodinný dom so súpisným číslom XX na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXX, zastavané plochy a nádvorie o výmere 44 m<sup>2</sup>

v prospech A. B., rodné priezvisko Jurča, dátum narodenia XX. XX. XXXX, C. XX, XXX XX D. E. F. v podiele 1/1“.

Všetko bolo v poriadku až do augusta 2023, kedy nerušené užívanie vlastníckeho práva žalobcu narušil žalovaný. Dňa 23.08.2023 totiž doručil žalobcovi vo forme poštovej zásielky dokument s názvom „Odstúpenie od kúpnej zmluvy V-5581/2017“ zo dňa 17.08.2023. Číslo poštovej zásielky, ktorou bolo doručené odstúpenie od kúpnej zmluvy žalobcovi, je RF950483711SK.

V odstúpení od kúpnej zmluvy žalovaný ako dôvod odstúpenia uviedol, že:

„Na základe Kúpnej zmluvy ste nadobudli Predmet prevodu – rodinný dom v obci Lučivná vo všetkých súčasťami a príslušenstvom za kúpnu cenu 834,- EUR bez DPH, t. j. 1000,80 EUR vrátane DPH. Bývalé predstavenstvo družstva Vám odpredalo rodinný dom do osobného vlastníctva za cenu, ktorá predstavuje zlomok skutočnej trhovej hodnoty tejto nehnuteľnosti v snahe riešiť Vašu nepriaznivú rodinnú situáciu avšak s príslubom, že sa nebudete voči družstvu chovať v rozpore s dobrými mravmi.

Bohužiaľ musíme konštatovať, že ste túto vzájomnú dohodu nedodrжали a voči Roľníckemu družstvu Lučivná konáte v rozpore s dobrými mravmi najmä konáte v rozpore s jeho hospodárskymi záujmami a to uplatňovaním práv, ktoré Vám síce formálne svedčia ale nemáte skutočný záujem na ich realizácii. Tým spôsobujete Roľníckemu družstvu Lučivná škodu a konáte proti záujmom družstva.

Vzhľadom na vyššie uvedené ste Roľnícke družstvo Lučivná uviedli do omylu, aby s Vami uzatvorilo Kúpnu zmluvu za nápadne nevýhodných podmienok, spočívajúcich v evidentnom nepomere medzi trhovou hodnotou Predmetu kúpy a kúpnu cenou dohodnutou v Kúpnej zmluve. Bývalé predstavenstvo Roľníckeho družstva Lučivná s Vami uzatvorilo Kúpnu zmluvu za nápadne nevýhodných podmienok, pričom bez uvedenia do omylu spočívajúcom vo Vašom príslube nekonať v rozpore s oprávnenými záujmami družstva by k uzatvoreniu Kúpnej zmluvy nedošlo“.

Žalobca k citovanému uviedol, že kúpna zmluva bola uzatvorená na základe Zmluvy o budúcej (kúpnej) zmluve uzatvorenej medzi žalobcom a žalovaným dňa 18.08.2017. V čl. II bod 2.1 tejto zmluvy o budúcej zmluve sa uvádza, že:

„Nakoľko nehnuteľnosť uvedená v bode 1.1. tejto zmluvy toho času nie je zapísaná v evidencii Okresného úradu v Poprade, odbor katastrálny, zmluvné strany sa dohodli, že budúci kupujúci zabezpečí všetky úkony a podklady na jej zapísanie do evidencie Okresného úradu v Poprade, odbor katastrálny s vlastníctvom k nej na budúceho predávajúceho, vrátane potvrdenia o pridelení súpisného čísla od obce Lučivná, na čo mu bude budúci predávajúci nápomocný, a v prípade potreby za tým účelom budúci predávajúci vydá budúcemu kupujúcemu príslušné splnomocnenia na jeho zastupovanie.“

Ďalej sa v bode 2.2. článku II zmluvy o budúcej kúpnej zmluve strany sporu dohodli, že:

„Zmluvné strany sa dohodli, že najneskôr do 30 dní od zapísania nehnuteľnosti uvedenej v bode 1.1. tejto zmluvy do evidencie Okresného úradu v Poprade, odbor katastrálny s vlastníctvom k nej na budúceho predávajúceho (na list vlastníctva), budú povinné uzavrieť riadnu kúpnu v zmysle tejto zmluvy o budúcej zmluve.“

Podľa čl. I bod 1.1. zmluvy o budúcej kúpnej zmluve: „Budúci predávajúci je vlastníkom nehnuteľností – stavby rodinného domu na pozemku parc. č. XXX, toho času bez súpisného čísla, v katastrálnom území G., obec Lučivná, okres E., toho času nezapísaná v evidencii katastra nehnuteľností, a to v podiele 1/1.“  
Podľa čl. III bod 3.1. zmluvy o budúcej kúpnej zmluve bola kúpna cena dohodnutá na sumu 1.000,- eur, vrátane DPH.

Ako vyplýva z priloženého rozhodnutia Okresného úradu Poprad, katastrálny odbor zo dňa 27.11.2017, vkladové číslo: V-5581/2017, tak žalobca skutočne bol úspešný s vybavením súpisného čísla vo vzťahu k predmetnej stavbe, keďže katastrálny odbor vo výrokovej časti rozhodnutia jasne hovorí o stavbe rodinného domu so súpisným číslom XX, postavenom na pozemku registra CKN s parcelným číslom XXX. Ide nepochybne o stavbu rodinného domu zapísanej na priloženom liste vlastníctva č. XXX. Niet preto žiadny pochybností o tom, že kúpna zmluva bola uzatvorená a prevod vlastníckeho práva zavkladovaný až na základe toho, že bola splnená podmienka v zmysle budúcej kúpnej zmluvy o vybavení súpisného čísla vo vzťahu k predmetnej stavbe rodinného domu.

Kúpna cena 1.000,80 eura vrátane DPH bola žalobcom riadne zaplatená, to napokon v odstúpení od kúpnej zmluvy nespochybňuje ani žalovaný. Namíeta len jej výšku, ktorá sa mu zdá nízka. Žalobca poukázal na vyhlásenie strán sporu ako zmluvných strán v čl. VI. kúpnej zmluvy zo dňa 30.10.2017, v ktorom zhodne uviedli, že:

„Predávajúci a kupujúci zhodne prehlasujú, že obsahu tejto zmluvy porozumeli, uzatvorili ju po vzájomnej dohode, slobodne, určite vážne, zrozumiteľne, nie v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, ich zmluvná a právna voľnosť nie je obmedzená, majú spôsobilosť na právne úkony a nie sú im známe žiadne skutočnosti, ktoré by túto zmluvnú voľnosť obmedzovali. Predávajúci a kupujúci túto zmluvu vlastnoručne podpísali, prejavujúc týmto svoj súhlas s jej obsahom.“

Na platnosť a záväznosť tohto vyhlásenia žalovaného nemôže mať žiaden vplyv ani zmena v osobách konajúcich v mene žalovaného – v roku 2017 to boli p. D. I. J. (vtedajšia členka predstavenstva družstva) a p. J. J. (vtedajší predseda družstva), v roku 2023 je to p. K. L. (aktuálny predseda družstva), ktorý v roku 2017 nekonal v danej veci v mene žalovaného a nebol ani v riadiacich štruktúrach žalovaného.

Kúpna zmluva a ani Zmluva o budúcej kúpnej zmluve neobsahujú žiadnu zmienku o nejakých údajne nepriaznivých rodinných pomeroch žalobcu a o tom, že by v dôsledku nich mala byť nejakým mimoriadne znížená kúpna cena na sumu 1.000,80 eura s DPH. Toto je jednoducho lož a výmysel zo strany žalovaného v zastúpení jeho novým predsedom.

Žalobca dlhé roky žije v D. E. F., kde od roku 2008 aj podniká prostredníctvom obchodnej spoločnosti I., M., so sídlom C. XX, D. E. F. XXX XX, čo je zároveň adresa trvalého pobytu žalobcu (toho žalobcu, ktorý si podľa tvrdenia žalovaného uvedeného v odstúpení od kúpnej zmluvy mal kúpiť starú malú stavbu, ktorá dotedy ani len nemala súpisné číslo, nevhodnú na trvalé bývanie, vyše 300 kilometrov od jeho bydliska, aby si tak vyriešil nejakú svoju rodinnú situáciu). Žalobca pripojil finančný report obchodnej spoločnosti I., s. r. o. prostredníctvom platenej prémium služby finančného portálu Finstat, ktorý hodnoverným spôsobom dokumentuje hospodárske výsledky tejto spoločnosti od roku 2013 po koniec roku 2022, čiže aj obdobie roku 2017 (čas kúpy nehnuteľnosti). Z uvedeného je vidieť, že žalobca si dokázal na seba zarobiť dostatočné peňažné prostriedky, z ktorých mohol nerušene žiť svoj život v D. E. F.. Slová žalovaného o nejakom mimoriadnom znížení kúpnej ceny a o nejakej zlej rodinnej situácii žalobcu, sú výmyslom a nezakladajú sa na pravde.

Čo je skutočným dôvodom, pre ktorý sa žalovaný rozhodol odstúpiť od kúpnej zmluvy, je snaha šikanovať žalobcu v dôsledku nasledovného. Žalobca ako človek, ktorého predkovia pochádzajú z obce Lučivná, spoluvlastní v katastrálnom území obce mnohé pozemky, na ktorých žalovaný vykonáva poľnohospodársku činnosť. V roku 2022 však spoluvlastníci žalobcu poprevádzali svoje spoluvlastnícke podiely kúpnyimi zmluvami na žalovaného ako kupujúceho, a to bez toho, aby svoje podiely najprv v zmysle § 140 Občianskeho zákonníka ponúkli žalobcovi ako ich spoluvlastníkovi v rámci jeho predkupného práva k ich spoluvlastníckym podielom. Keď v tejto veci zašiel žalobca za pánom L. (predsedom žalovaného) a upozornil ho na to, že došlo k porušeniu predkupného práva žalobcu k týmto prevedeným spoluvlastníckym podielom na žalovaného, tak pán L. sa vyjadril, že je si vedomí tohto porušenia a toho, že by niekdajší spoluvlastníci prehrali súdne spory so žalobcom. Žalovaný ponúkol žalobcovi, že si tieto podiely môže od neho odkúpiť. Žalobca si vzal čas na rozmyslenie, hoci sa mu už od počiatku takýto návrh nepozdával (veď jeho predkupné práva boli porušené), avšak keď neskôr prišiel opäť za pánom L., ten mu tvrdil, že takáto ponuka už ani nie je na stole a odmietol sa s ním o tom ďalej baviť. Žalobca preto splnomocnil advokáta – pána doktora Petra Behúňa, so sídlom kancelárie v Poprade, Námestie sv. Egídia 44, IČO: 52 461 092 – aby ho zastupoval vo veciach určenia neplatnosti prevodov spoluvlastníckych podielov na žalovaného v dôsledku porušenia predkupného práva žalobcu. Žalobca si za týmto účelom zvolil pána doktora A. z dôvodu, že v právne a skutkovo podobných veciach už zastupoval iných klientov v sporoch so žalovaným. Pán doktor Behúň doručil žalovanému Dovoľanie sa neplatnosti Kúpnych zmlúv, datované zo dňa 26.07.2023. Rovnako doručil dovoľania zo dňa 26.07.2023 aj jednotlivým (niekdajším) spoluvlastníkom žalobcu, ktorí porušili jeho predkupné práva – konkrétne p. N. O., bytom L. XX/XX, XXX XX G., p. F. O., P. XXXX/XX, XXX XX E., p. F. Q., P. XXXX/XX, XXX XX M. R. Q., p. S. E., B. XXXX/XX, XXX XX E. a p. N. O., E. L. XXX/ X, XXX XX G..

Odstúpenie žalovaného od kúpnej zmluvy zo dňa 30.10.2017 žalobca preto jednoznačne vníma ako snahu pána predsedu žalovaného zastrašiť žalobcu, aby sa vo veciach porušenia jeho predkupného práva nedomáhal súdnou cestou spravodlivosti a ochrany svojich práv a právom chránených záujmov. Napokon, pán predseda žalovaného sa tým ani netají, keď v odstúpení od kúpnej zmluvy uvádza, že „...v rozpore s dobrými mravmi najmä konáte v rozpore s jeho hospodárskymi záujmami a to uplatňovaním práv, ktoré Vám síce formálne svedčia ale nemáte skutočný záujem na ich realizácii. Tým spôsobujete Roľníckemu družstvu Lučivná škodu a konáte proti záujmom družstva.“

Žalobca uviedol, že nerozumie, čo má mať porušenie práv žalobcu spoločné s hospodárskymi záujmami žalovaného. V slušnej demokratickej spoločnosti by predseda žalovanému malo prekážať to, že spoluvlastníci, od ktorých kúpil ich spoluvlastnícke podiely, porušili práva žalobcu, v dôsledku čoho ohrozili platnosť prevodov podielov na žalovaného. Čiže, ak chce žalovaný adresovať niekomu svoju prípadnú frustráciu a hnev v dôsledku vzniku takejto situácie, tak sú to spoluvlastníci žalobcu, ale nie žalobca, ktorý je v danej veci celkom nevinne. Hnev a frustrácia žalovaného by sa dali vysvetliť ešte aj takým spôsobom, že to mohol byť práve zástupca žalovaného, kto nabádal spoluvlastníkov žalobcu k prevodom ich podielov na žalovaného bez vedomia žalobcu. Avšak rozhodne nebol postup žalobcu pri uzatvorení kúpnej zmluvy na stavbu rodinného domu v rozpore s dobrými mravmi, toto tvrdenie

žalovaného považuje za absurdné a nezmyselné. Rovnako za absurdné a aj lživé považuje nejaký údajný prísľub žalobcu z minulosti, že sa v budúcnosti vzdá svojich predkupných práv a že si ho nebude uplatňovať vo vzťahu k spoluvlastníkom. Nech teda žalovaný hodnoverným spôsobom preukáže, že žalobca takýto prísľub dal, ak takéto niečo tvrdí. Žalobca poukázal na § 150 ods. 1 Civilného sporového poriadku.

Pokiaľ ide o právnu stránku veci, žalobca poukázal na nasledovné dôležité súdne rozhodnutia a právne notoriety. Právo odstúpiť od kúpnej zmluvy je majetkovým právom zmluvnej strany, ktoré sa premlčuje vo všeobecnej 3 ročnej lehote podľa § 100 ods. 2 a § 101 Občianskeho zákonníka (viď napr. judikát Najvyššieho súdu SR R22/1995, rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 2Obdo/53/2020, prípadne uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 1Cdo/247/2021). Kúpna zmluva, v ktorej bola dohodnutá kúpna cena 1.080,- eur s DPH, nadobudla platnosť a účinnosť dňa 30.10.2017. Ak by aj čo i len teoreticky vecne existovalo právo žalobcu na odstúpenie od kúpnej zmluvy (takéto dôvody neexistujú a ani nikdy neexistovali), tak lehota na odstúpenie od kúpnej zmluvy by žalovanému uplynula dňa 30. 10. 2020. Týmto žalobca teda vzniesol námietku premlčania vo vzťahu k právnemu úkonu žalovaného v podobe odstúpenia zo dňa 17. 08. 2023 od kúpnej zmluvy zo dňa 30. 10. 2017, ktoré bolo doručené žalobcovi dňa 23. 08. 2023. Kúpna zmluva neobsahuje žiadne ustanovenia o možnosti odstúpiť od nej. Zákonná právna úprava kúpnej zmluvy v podobe ustanovení § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka taktiež neobsahuje žiadne také ustanovenia o odstúpení od zmluvy, ktoré by umožňovali klasifikovať postup žalovaného ako postup *lege artis*, čiže právom aprobovaný.

Pokiaľ ide o porušenie dobrých mravov, nie je zrejmé, v čom malo byť konanie žalovaného nemravné, veď kúpnu cenu navrhoval žalovaný ako niekdajší vlastník predmetnej stavby rodinného domu a kupujúci s ňou súhlasil. Poukázal v tejto súvislosti na základnú právnu zásadu „*Nemo turpitudinem suam allegans auditur*“, a teda, že nik nemôže profitovať z vlastnej nepoctivosti. Ak totiž žalovaný tvrdí, že kúpna cena je v rozpore s dobrými mravmi, tak tomu tak bolo aj v roku 2017, keď túto cenu sám navrhol kupujúcemu a akceptoval ju podpisom zmluvy o budúcej kúpnej zmluve a kúpnej zmluvy. Ak má žalovaný snahu odstúpením od kúpnej zmluvy šikanovať žalobcu z dôvodov už vyššie spomenutých a odradiť ho od ochrany svojich práv a právom chránených záujmov, tak žalobca sa bude brániť voči šikane žalovaného všetkými dostupnými právnymi prostriedkami. Mimochodom, žalovaný dotknuté pozemky, ktorých spoluvlastníkom je aj žalobca, naďalej využíva na svoje poľnohospodárske aktivity. Žalobca mu v tom nikdy nebránil, čiže nerozumie správaniu sa žalovaného.

Pokiaľ ide o právne dôvody, pre ktoré sa žalobca rozhodol chrániť svoje práva určovacou žalobou podľa Civilného sporového poriadku, tie sú nasledovné. Bezprostredne po tom, ako bolo žalobcovi doručené odstúpenie žalovaného od kúpnej zmluvy a ako bola vyznačená plomba o začatom záznamovom konaní č. Z-2899/2023, kontaktoval žalobca prostredníctvom právneho zástupcu (Mgr. Tomáš Čentéš, PhD.) dňa 30.08.2023 katastrálny odbor Okresného súdu Poprad. Vo svojom podaní zo dňa 30. 08. 2023 žalobca okrem iného uviedol, že:

„...neviem Vám v tejto chvíli zaslať svoju plnú moc na zastupovanie p. B., nakoľko sa nachádzam na dovolenke v Turecku. Späť sa vrátim 09.09.2023. S pánom B. však spolupracujem dlhodobo a poskytujem mu svoje služby právnej pomoci, preto sa obrátil na mňa hneď po tom, ako zistil, že na LV č. XXX je zapísaná plomba Z-2899/2023, hoci som na dovolenke. Navrhujem preto postupovať nasledovne.

V zmysle rozhodnutia Najvyššieho súdu SR sp. zn. 6 Sžo/229/2010 platí, že odstúpenie od zmluvy o prevode nehnuteľností má vecno-právne účinky, avšak s tým, že práva dobromyseľného nadobúdateľa nehnuteľnosti nie sú odstúpením od zmluvy dotknuté. Toto rozhodnutie bolo navyše publikované v Zbierke stanovísk Najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky pod publikačným číslom 81/2014, teda má povahu judikátu. Význam uvedeného rozhodnutia sa neprejavuje len v tom, že určuje aké účinky má mať odstúpenie od zmluvy, ale tiež v tom, že determinuje postup Katastrálnych úradov v prípadoch jednostranného zrušenia zmluvy.

Katastrálne úrady by mali v prípade, ak pôvodný vlastník nehnuteľnosti po odstúpení od zmluvy požiada o zápis svojho vlastníckeho práva, doručiť odstúpenie od zmluvy druhej zmluvnej strane (kupujúcemu) a vyzvať ju, aby sa v určenej lehote vyjadrila, či s odstúpením súhlasí. Súčasne, Katastrálny úrad poučí kupujúceho, že ak s odstúpením od zmluvy nesúhlasí, je povinný podať v určenej lehote príslušnú žalobu, inak dôjde k zapísaniu vlastníckeho práva pôvodného majiteľa. Ak dôjde k včasnému preukázaniu podania žaloby, Katastrálny úrad záznam nevykoná, ale na liste vlastníctva vyznačí plombu o začatom záznamovom konaní. V prípade, ak je kupujúci pasívny a odstúpenie od zmluvy nenamieta, Katastrálny úrad zapíše záznamom vlastnícke právo pôvodného majiteľa.

Skutočnosť, že si Katastrálne úrady osvojili vyššie uvedený názor Najvyššieho súdu SR, potvrdzuje nielen prax týchto úradov, ale aj stanoviská Úradu geodézie, kartografie a katastra SR, ktoré na uvedený

judikát v Katastrálnom bulletin odkazujú a potvrdzujú správnosť postupu Katastrálnych úradov - napr. Katastrálny bulletin 1/2019, odpoveď na otázku č. 24.

V zmysle toho Vás chcem požiadať, aby ste do mojej elektronickej schránky advokáta na slovensko.sk zaslali výzvu na vyjadrenie sa k odstúpeniu od zmluvy, na základe ktorého vedie katastrálny odbor konanie pod č. Z-2899/2023. E. B. sa v mojom zastúpení v príslušnej lehote oficiálne vyjadrí k odstúpeniu od zmluvy zo strany predávajúceho družstva.“

Právny zástupca žalobcu doplnil svoju plnú moc po návrate z dovolenky v podobe prílohy podania zo dňa 12.09.2023, ktoré doručil Okresnému úradu Poprad, katastrálny odbor.

Dňa 28.09.2023 právny zástupca žalobcu prevzal od Okresného úradu Poprad, katastrálny odbor dokument s názvom „Vyjadrenie ku konaniu Z-2899/2023“ zo dňa 14.09.2023, v ktorom úrad okrem iného uviedol, že „Okresný úrad Poprad, katastrálny odbor bude postupovať v zmysle rozhodnutia Najvyššieho súdu SR sp. zn. 6 Sžo/229/2010.“

Na to reagoval právny zástupca žalobcu obratom podaním zo dňa 28. 09. 2023 adresovaným okresnému úradu, kde uviedol, že:

„Dnes, dňa 28.09.2023 som prevzal od okresného úradu, katastrálny odbor dokument vo veci "Vyjadrenie ku konaniu Z-2899/2023", datovaný ku dňu 14.09.2023, č. OU-PP-KO-2023/0201, vybavuje pani magisterka H.. Dovoľte mi uviesť, že v zmysle rozhodnutia Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 6 Sžo /229/2010 týmto p. B. ako vlastníč v predmetnej veci oznamuje katastrálnemu odboru, že považuje predmetné odstúpenie od kúpnej zmluvy V-5581/2017 zo strany Roľníckeho družstva Lučivná za neplatné, a to aj z dôvodov, o ktorých sme sa už zmienili v podaní zo dňa 30.08.2023. Detailnejšie sa o nich zmienime v žalobe, na ktorej podanie nás má písomne vyzvať v zmysle Civilného sporového poriadku okresný úrad, katastrálny odbor. Zdvorilo preto prosíme, aby súd procesne ďalej postupoval v zmysle spomínaného rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky.“

Následne okresný úrad doručil dňa 19. 10. 2023 právnenému zástupcovi žalobcu výzvu zo dňa 05. 10. 2023, v ktorej uviedol, že:

„Podľa doručeného návrhu prevádzajúci odstupuje od kúpnej zmluvy zo dňa 30.10.2017 a preto Vás Okresný úrad Poprad, katastrálny odbor, ako orgán príslušný podľa ust. § 18 a § 22 katastrálneho zákona, na základe vyššie uvedeného a v zmysle ust. § 42 ods. 5 katastrálneho zákona vyzýva ako nadobúdateľku nehnuteľnosti:

- k doručeniu písomného prehlásenia o uznaní platnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy – teda súhlasu s odstúpením od kúpnej zmluvy a to v lehote 30 dní odo dňa doručenia tejto výzvy.

V prípade, že ako nadobúdateľ neuznávate platnosť odstúpenia prevádzajúceho od kúpnej zmluvy, je nutné v lehote 30 dní odo dňa doručenia tejto výzvy podať žalobu na súd a zároveň doručiť Okresnému úradu Poprad, katastrálnemu odboru Potvrdenie súdu o prijatí žaloby.

Nevyjadrenie sa k tejto výzve alebo doručenie prehlásenia o neuznaní platnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy bez predloženia potvrdenia súdu o prijatí žaloby v stanovenej lehote 30 dní od doručenia tejto výzvy, bude Okresný úrad Poprad, katastrálny odbor považovať za to, že ako nadobúdateľka nemáte námietky proti odstúpeniu od kúpnej zmluvy, čo bude mať za následok „obnovu“ vlastníckeho práva k nehnuteľnosti v prospech prevádzajúcich.“

Žalobca preto v rámci 30 dňovej lehoty, ktorej prvý deň plynutia je 20. 10. 2023, podal túto určovaciu žalobu na Okresný súd Poprad. Poukázal ešte na katastrálny bulletin č.1/2019, schválený pani predsedníčkou Redakčnej rady Katastrálneho bulletinu JUDr. Odetou Podaufovou zo dňa 31. 05. 2019, konkrétne na odpovede na dve otázky č. 24 a 26:

„Otázka č. 24 Okresnému úradu, katastrálnemu odboru bolo doručené oznámenie predávajúceho o tom, že odstúpil od zmluvy o prevode nehnuteľnosti, na základe ktorej už bolo vydané rozhodnutie o povolení vkladu, spolu s listinou preukazujúcou doručenie oznámenia o odstúpení od zmluvy nadobúdateľovi nehnuteľnosti a so žiadosťou predávajúceho o vykonanie záznamu do katastra nehnuteľností vo svoj prospech, t. j. so žiadosťou, aby bol predávajúci opätovne zapísaný do katastra nehnuteľností ako jej vlastníč. Postupoval okresný úrad správne, ak vyzval nadobúdateľa nehnuteľnosti, aby sa v stanovenej lehote vyjadril, či uznáva platnosť odstúpenia predávajúceho od zmluvy o prevode nehnuteľnosti, a ak platnosť odstúpenia predávajúceho od zmluvy o prevode nehnuteľnosti neuznáva, aby v tej istej lehote podal žalobu na súd a okresnému úradu, katastrálnemu odboru preukázal podanie žaloby, pričom ho zároveň poučil, že ak sa ani nevyjadrí, alebo ak sa aj vyjadrí, že platnosť odstúpenia od zmluvy neuznáva, ale nepreukáže podanie žaloby, bude sa mať za to, že nemá námietky proti odstúpeniu od zmluvy?“

Odpoveď: Áno, okresný úrad, katastrálny odbor postupoval správne, ak vyzval nadobúdateľa nehnuteľnosti, aby sa v stanovenej lehote vyjadril, či uznáva platnosť odstúpenia predávajúceho

od zmluvy o prevode nehnuteľnosti, a ak platnosť odstúpenia predávajúceho od zmluvy o prevode nehnuteľnosti neuznáva, aby v tej istej lehote podal žalobu na súd a okresnému úradu preukázal podanie žaloby, pričom ho zároveň poučil, že ak sa ani nevyjadrí, alebo ak sa aj vyjadrí, že platnosť odstúpenia od zmluvy neuznáva, ale nepreukáže podanie žaloby, bude sa mať za to, že nemá námietky proti odstúpeniu od zmluvy. Ak je okresnému úradu, katastrálnemu odboru doručené oznámenie predávajúceho o tom, že odstúpil od zmluvy o prevode nehnuteľnosti, na základe ktorej už bolo vydané rozhodnutie o povolení vkladu, spolu s listinou preukazujúcou doručenie tohto oznámenia nadobúdateľovi nehnuteľnosti, je potrebné postupovať podľa rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa 20. júla 2011, sp. zn. 6Sžo/229/2010, ktorý bol publikovaný v Zbierke stanovísk Najvyššieho súdu Slovenskej republiky a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky pod publikačným číslom 81/2014 (ďalej len „judikát č. R 81/2014“). V judikáte č. R 81/2014 Najvyšší súd Slovenskej republiky konštatoval, že nakoľko „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 prihliadnutím 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.“ Z judikátu č. R 81/2014 vyplýva, že Najvyšší súd Slovenskej republiky v tomto judikáte uviedol, ako má postupovať okresný úrad, katastrálny odbor aj vo vzťahu k prípadom, kedy k odstúpeniu od zmluvy došlo po vydaní rozhodnutia o povolení vkladu. Ďalej z judikátu č. R 81/2014 vyplýva, že žalobu na súd má podať ten, kto spochybňuje platnosť odstúpenia od zmluvy. Pokiaľ okresnému úradu, katastrálnemu odboru oznámil svoje odstúpenie od zmluvy o prevode nehnuteľnosti predávajúci, a pokiaľ platnosť tohto odstúpenia od zmluvy spochybňuje nadobúdateľ nehnuteľnosti, je potrebné, aby v zmysle právneho názoru Najvyššieho súdu Slovenskej republiky prezentovaného v judikáte č. R 81/2014 žalobu na súd podal nadobúdateľ nehnuteľnosti. Na záveroch uvedených v judikáte č. R 81/2014 nič nezmenila ani reforma civilného procesu. V tejto súvislosti je potrebné uviesť, že aj osoba zapísaná v katastri nehnuteľností ako vlastník nehnuteľnosti môže mať naliehavý právny záujem na určení svojho vlastníckeho práva k nehnuteľnosti v prípade odstúpenia predchádzajúceho vlastníka od zmluvy o prevode vlastníctva danej nehnuteľnosti, pretože síce je zapísaná v katastri nehnuteľností ako vlastník nehnuteľnosti, ale okresnému úradu, katastrálnemu odboru bola predložená listina o právnom úkone, ktorý pokiaľ je platný, má za následok, že sa „obnovuje“ vlastnícke právo predchádzajúceho vlastníka. Pokiaľ by osoba zapísaná ako vlastník nehnuteľnosti v katastri nehnuteľností chcela nakladať s touto nehnuteľnosťou, ktorá je dotknutá odstúpením od zmluvy, jej právo nakladať s danou nehnuteľnosťou by bolo spochybnené odstúpením predchádzajúceho vlastníka od zmluvy o prevode nehnuteľnosti, na základe ktorej bolo vydané rozhodnutie o povolení vkladu vlastníckeho práva v prospech osoby, ktorá je momentálne vedená v katastri nehnuteľností ako vlastník.

Otázka č. 26 Okresnému úradu, katastrálnemu odboru bolo v období po nadobudnutí účinnosti reformy civilného procesu v priebehu konania o návrhu na vklad doručené oznámenie jedného z účastníkov zmluvy, t. j. jedného z účastníkov konania o návrhu na vklad, o odstúpení od zmluvy, na základe ktorej bol podaný predmetný návrh na vklad. Postupoval okresný úrad, katastrálny odbor správne, ak ostatných účastníkov zmluvy, t. j. ostatných účastníkov konania o návrhu na vklad vyzval, že pokiaľ neuznávajú platnosť odstúpenia od predmetnej zmluvy, majú v určenej lehote podať žalobu o určení neplatnosti odstúpenia od predmetnej zmluvy?

Odpoveď: Áno, okresný úrad, katastrálny odbor postupoval správne, ak v nadväznosti na oznámenie jedného z účastníkov zmluvy, t. j. jedného z účastníkov konania o návrhu na vklad, o tom, že odstúpil od

zmluvy, na základe ktorej bol podaný predmetný návrh na vklad, ktoré oznámenie bolo doručené tomuto správnomu orgánu ešte v priebehu konania o návrhu na vklad, vyzval ostatných účastníkov zmluvy, t. j. ostatných účastníkov konania o návrhu na vklad, že pokiaľ neuznávajú platnosť odstúpenia od predmetnej zmluvy, majú v určenej lehote podať žalobu o určenie neplatnosti odstúpenia od predmetnej zmluvy. V prípadoch, kedy je okresnému úradu, katastrálnemu odboru doručené oznámenie účastníka zmluvy o tom, že odstúpil od zmluvy, na základe ktorej bol podaný návrh na vklad, o ktorom ešte nebolo rozhodnuté, alebo od zmluvy, na základe ktorej už bolo vydané rozhodnutie o povolení vkladu, je potrebné aj po reforme civilného procesu postupovať v zmysle stanoviska Najvyššieho súdu Slovenskej republiky prezentovaného v rozsudku zo dňa 20. júla 2011, sp. zn. 6Sžo/229/2010, ktorý bol publikovaný v Zbierke stanovísk Najvyššieho súdu Slovenskej republiky a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky pod publikačným číslom 81/2014. V rámci reformy civilného procesu bolo síce v dôvodovej správe k § 137 Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“) konštatované, že „... (z)áujmom zákonodarcu bolo vylúčiť všetky nepotrebné a nezmyselné žaloby o určenie neplatnosti/platnosti právnych úkonov a iných právnych skutočností, ktoré vyvolávajú ďalšie spory a mívajú sa účelu žaloby určovacej“, avšak táto textácia dôvodovej správy k § 137 CSP nemôže nič zmeniť na tom, že toto ustanovenie CSP obsahuje len demonštratívny výpočet toho, čoho sa možno žalobou domáhať. Zároveň je nutné zdôrazniť, že § 137 CSP je potrebné vnímať v úzkej spojitosti s § 3 CSP, podľa ktorého súdy prejednávajú a rozhodujú súkromnoprávne spory a iné súkromnoprávne veci, ak ich podľa zákona neprejednávajú a nerozhodujú iné orgány. Zo žiadneho ustanovenia CSP, ani Správneho súdneho poriadku, či Civilného mimosporového poriadku nemožno odvodiť presun oprávnenia rozhodovať spor o platnosť odstúpenia od zmluvy, na základe ktorej bol podaný návrh na vklad, o ktorom návrhu na vklad ešte nebolo rozhodnuté, zo súdu na okresný úrad. Spor o platnosť odstúpenia od zmluvy, na základe ktorej bol podaný návrh na vklad, o ktorom návrhu na vklad ešte nebolo rozhodnuté, môže teda rozhodnúť len súd. Nakoľko pokiaľ k odstúpeniu od zmluvy, na základe ktorej bol podaný návrh na vklad, dôjde pred rozhodnutím o návrhu na vklad, nenastane ešte právna zmena, nie je možné podať v prípade sporu o platnosť odstúpenia od zmluvy, na základe ktorej bol podaný návrh na vklad, žalobu o určenie práva k nehnuteľnosti, ale len žalobu o určenie neplatnosti právneho úkonu a to v danom prípade žalobu o neplatnosť odstúpenia od zmluvy.“

V závere žalobca uviedol, že v zmysle uvedeného má za to, že je oprávnený podať v danej veci žalobu o určenie vlastníckeho práva k predmetnej stavbe rodinného domu v obci G. M. M. T. XX a domáhať sa určenia, že je jej jediným a výlučným vlastníkom, a to aj napriek odstúpeniu žalovaného od kúpnej zmluvy. Má za to, že je daný naliehavý právny záujem žalobcu na podaní tejto žaloby a určení jeho vlastníckeho práva súdnym rozsudkom, nakoľko iný právny postup žalobcu v danej veci nie je možný.

3. Žalovaný vo vyjadrení k žalobe zo dňa 12. 03. 2024 uviedol, že kataster nehnuteľností nezapíše ako vlastníka nehnuteľnosti znovu žalovaného len po predložení písomného odstúpenia od zmluvy. Konštitutívne (právo tvorné) účinky vkladu do katastra nehnuteľností môžu byť odstránené len tak, že bude pre predávajúceho (žalovaného) jeho vlastnícke právo spätne vložené do katastra nehnuteľností na základe a) dohody účastníkov podľa § 28 a nasl. zákona č. 162/1995 Z.z. alebo b) záznamom podľa § 34 a nasl. zákona č. 162/1995 Z.z. na základe rozsudku súdu vydaného v konaní o žalobe požadujúcej určenie vlastníckeho práva. Pokiaľ je ale žalobca ako vlastníka nehnuteľnosti už zapísaný v katastri nehnuteľností, nemôže požadovať určenie vlastníckeho práva k danej nehnuteľnosti, nakoľko toto vlastnícke právo mu už formálne svedčí. Pokiaľ už je žalobca zapísaný ako vlastníka v katastri nehnuteľností, len na základe doručeného odstúpenia od zmluvy bez jeho súhlasu (vyjadreného v dohode podľa §28 katastrálneho zákona) nemôže dôjsť k opätovnému zápisu žalovaného ako vlastníka nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností. Druhým prípadom, kedy by mohlo dôjsť k obnoveniu zápisu žalovaného (predávajúceho) ako vlastníka nehnuteľnosti, by bolo na základe právoplatného rozhodnutia súdu o určení vlastníckeho práva žalovaného, avšak na základe žaloby žalovaného o určenie vlastníckeho práva po platnom odstúpení od zmluvy (ktoré by si súd posúdil ako predbežnú otázku). Na takejto žalobe má za súčasného skutkového a právneho stavu naliehavý právny záujem žalovaný, nie žalobca (viď bod 7. vyjadrenia nižšie). Žalobca môže žalovať len neplatnosť odstúpenia od zmluvy, na ktorom má naliehavý právny záujem, pričom táto právna otázka by vyriešila jeho neisté postavenie, teda či ostáva aj po doručení odstúpenia od zmluvy vlastníkom nehnuteľnosti alebo nie. Poukázal na uznesenie Krajského súdu Nitra č. k. 6Co/25/2015 zo dňa 11. 03. 2015. Pasívne vecne legitimovaným v konaní o určenie vlastníckeho práva je sám žalobca, nakoľko len voči nemu môže byť vedené konanie o určenie vlastníckeho práva. Žalobca by ale musel žalovať sám seba, čo nie je právne možné.

Platné odstúpenie od zmluvy o prevode nehnuteľnosti v zmysle ustanovenia § 48 ods. 1 Obč. zákonníka má za následok zánik len záväzkovo-právneho vzťahu, ktorý takouto zmluvou vznikol, a nie tiež zánik vecného práva, ktoré vzniklo vkladom do katastra nehnuteľností po príslušnom konaní a rozhodnutí správneho orgánu. Ak dôjde k sporu, je na strane predávajúceho z kúpnej zmluvy daný naliehavý právny záujem na tom, aby súd rozsudkom určil, že po zániku právneho vzťahu z kúpnej zmluvy je opäť vlastníkom nehnuteľnosti, ktorú kúpnu zmluvou previedol na kupujúceho (Rozsudok Najvyššieho súdu z 21.8.1997 sp. zn. 3 Cdo 151/1996). Neistota žalobcu teda nespočíva v otázke existencie jeho vecného práva, ktoré je nepochybne k dnešnému dňu zapísané v katastri nehnuteľností a žalobca sa nemusí domáhať v tomto smere zmeny zápisu. Neistota žalobcu spočíva v tom, či zanikol záväzkovo-právny vzťah na základe odstúpenia od kúpnej zmluvy, a teda či zanikol predpoklad jeho zápisu do katastra nehnuteľností. Túto pochybnosť vo vzťahu k jeho zápisu ako vlastníka by žalobca odstránil výlučne vyhlásením odstúpenia od zmluvy za neplatné (teda vo vzťahu k vecnoprávnym účinkom kúpnej zmluvy od ktorej je odvodený zápis žalobcu ako vlastníka v katastri nehnuteľností by sa nič nemenilo) a na takomto určení by mal naliehavý právny záujem. Pokiaľ by aj súd mal za to, že žalobca na požadovanom určení naliehavý právny záujem má, potom sú tu dôvody, aby žalobu zamietol z toho dôvodu, že odstúpenie od kúpnej zmluvy je platným a účinným právnym úkonom a spôsobilo zánik kúpnej zmluvy s účinkami ex tunc. Žalovaný poukázal na Uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 4Cdo/111/2008 zo dňa 30. 06. 2009. Nebolo zákonnou povinnosťou žalovaného uvádzať dôvody odstúpenia od kúpnej zmluvy a ich uvedenie neznamená, že odstúpenie je výlučne viazané na tieto dôvody. Platnosť odstúpenia od zmluvy z iných skutočne existujúcich dôvodov žalovaným nie je preto vylúčená a súd je povinný ich existenciu skúmať.

Žalovaný odstúpil od kúpnej zmluvy podľa §49 OZ, nakoľko uzatvoril zmluvu v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, pričom žalobca nedodrжал pôvodne dohodnuté podmienky prevodu nehnuteľnosti, na ktorých boli zmluvné strany dohodnuté. Nápadne nevýhodné podmienky spočívajú v dojednaní neprimerane nízkej odplaty za prevod nehnuteľnosti. Je nesporné, že dojednanie kúpnej ceny 1.000,80 EUR za rodinný dom, ktorý síce v čase uzatvorenia zmluvy o budúcej zmluve postrádal pridelené súpisné číslo, čo ale nemôže spôsobiť také znehodnotenie tejto nehnuteľnosti aby vybavenie tohto „nedostatku“ zo strany kupujúceho malo vyvážiť tak vysokú zľavu z primeranej ceny, ktorá môže predstavovať niekoľko desiatok tisíc eur. Je zrejme, že táto zľava nebola dojednaná len výlučne za to, že žalobca pre rodinný dom zabezpečí pridelenie súpisného čísla a zápis do katastra nehnuteľností.

Rodinný dom pôvodne slúžil ako ubytovanie pre zamestnancov žalovaného, ktorý ho prechodne využívali počas prác pre družstvo. Žalovaný tento dom potreboval, avšak pristúpil na požiadavku žalobcu, ktorý vlastní v katastri obce Lučivná viacero spoluvlastníckych podielov na pozemkoch a mal záujem o jeho kúpu. Žalovaný na túto požiadavku žalobcu pristúpil len pod podmienkou, že žalobca pre žalovaného zabezpečí pridelenie súpisného čísla, nebude konať v rozpore s hospodárskymi záujmami družstva, najmä podnikať kroky proti záujmom žalovaného. Prevod mal byť podľa spoločnej dohody členov predstavenstva žalovaného uskutočnený za obvyklú cenu, teda nie za 1000,- EUR ale cenu niekoľkonásobne vyššiu. Je teda zrejme, že medzi zmluvnými stranami kúpnej zmluvy existovali aj iné dojednania, ktoré žalobca úmyselne zamlčiava. Žalovanému pritom nie sú známe okolnosti, prečo následne pristúpil predseda predstavenstva žalovaného (medzičasom už zosnulý) J. J. k uzatvoreniu zmluvy o prevode za kúpnu cenu 1000,- EUR, nakoľko podľa rozhodnutia predstavenstva mal byť prevod realizovaný za obvyklú cenu. Žalobca pritom sám priznáva svoje konanie v rozpore so záujmami žalovaného. V žalobe uvádza, že mal údajne záujem nadobudnúť pozemky, vo vzťahu ku ktorým malo údajne dôjsť k porušeniu predkupného práva zo strany žalovaného. Žalobca ako dôkaz predložil listy, ktorými sa voči predávajúcim spoluvlastníkom dovolal relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy a žiadal, aby predávajúci súhlasili s neplatnosťou, inak podá žalobu na súd, predmetom ktorej bude vyslovenie relatívnej neplatnosti týchto právnych úkonov. Žalobca pritom rovnaký list doručil aj žalovanému, a následne podal na Okresný súd Poprad pod sp. zn. 17C/66/2023 žalobu o určenie neplatnosti kúpnych zmlúv. Pokiaľ by ale žalobca mal naozaj záujem nadobudnúť vlastnícke právo k pozemkom, potom by nepochybne žiadal súd, aby voči žalovanému v zmysle §603 ods. 3 OZ nahradenia prejavu vôle uzatvoriť zmluvu o prevode spoluvlastníckych podielov za rovnakých podmienok. Konanie žalobcu, teda domáhanie sa určenia neplatnosti kúpnych zmlúv, nemožno vnímať inak, ako konanie v rozpore s hospodárskymi záujmami družstva a nie ochranu vlastných práv ako spoluvlastníka. Preto má žalovaný za to, že záujem žalobcu je len poškodiť žalovaného a konať v rozpore s jeho záujmami. Výsledkom konania žalovaného nie je reálne uplatnenie predkupného práva, ale len konzervovanie stavu, na ktorom nemajú záujem ani predávajúci ani žalovaný ako kupujúci a spôsobuje im nadmerné množstvo administratívnej záťaž, nakoľko museli spisovať odstúpenia od zmlúv a tieto

znovu zapisovať do katastra nehnuteľností. Žiaden zo spoluvlastníkov, ani žalobca, pritom neprejavil o spoluvlastnícke podiely predávajúcich spoluvlastníkov záujem a podľa vedomostí žalovaného ani záujem o nadobudnutie týchto podielov nemá. Žalovaný sa cíti frustrované, keď mu na jednej strane odpredal rodinný dom výrazne pod cenu a žalobca ho šikanuje žalobami a znemožňuje mu realizovať jeho hospodárske záujmy. Žalovaný sa ale so žalobcom dohodol a oprávnené od neho očakával, že pokiaľ mu predá rodinný dom v obci za sumu, ktorá je viac ako symbolická, že medzi žalobcom a žalovaným budú do budúcnosti pretrvávať nadštandardné a dobré vzťahy. Pokiaľ by mal žalobca skutočný záujem na nadobudnutí spoluvlastníckych podielov na pozemkoch, ktoré mal v záujme kúpiť žalovaný, bezpochyby by medzi nimi došlo k dohode. Žalobca ale takýto skutočný záujem len predstiera, keďže ako je preukázané, podal na Okresný súd Poprad pod sp. zn. 17C/66/2023 žalobu o určenie neplatnosti kúpnych zmlúv a nie žalobu o nahradenie prejavu vôle podľa §603 ods. 3 OZ.

Dôvody na odstúpenie od kúpnej zmluvy teda boli dané a žalovaný sa o ich existencii dozvedel, keď mu žalobca doručil dovolanie sa neplatnosti kúpnych zmlúv dňa 31.7.2023. Právo na odstúpenie od zmluvy preto nemôže byť premlčané, nakoľko len dňa 31.7.2023 sa žalovaný dozvedel o tom, že žalobca voči nemu koná v rozpore s ich vzájomnými dojednaniami, teda že koná v neprospech hospodárskych záujmov žalovaného kedy nebráni svoje práva (ktoré by skutočne bránil len vtedy, ak by požadoval prevod spoluvlastníckych podielov za rovnakých podmienok v zmysle §603 ods. 3 OZ), ale len zneužíva svoje postavenie spoluvlastníka pozemkov a koná na škodu žalovaného uplatňovaním práv, ktoré mu formálne svedčia, ale nemá skutočný záujem na ich realizácii. Preto je odstúpenie od zmluvy platným právnym úkonom, bolo uskutočnené riadne v súlade s §49 OZ, bolo riadne odôvodnené a bolo doručené vo všeobecnej 3-ročnej premlčacej dobe od momentu, kedy žalobca svoje povinnosti z kúpnej zmluvy porušil a dopustil sa konania, ktoré je v hrubom rozpore s hospodárskymi záujmami žalovaného.

4. Žalobca vo svojom vyjadrení zo dňa 12. 04. 2024 uviedol, že pokiaľ ide o naliehavý právny záujem tak už v žalobe poukázal na judikát Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, ktorý (na rozdiel od rozhodnutí, na ktoré poukázal žalovaný vo svojom vyjadrení) pod číslom R 81/2014 vyšiel v Zbierke stanovísk a rozhodnutí Najvyššieho súdu Slovenskej republiky. Najvyšší súd v spomínanom judikáte nad všetku pochybnosť ustálil, že žaloba na určenie neplatnosti odstúpenia zmluvnej strany od kúpnej zmluvy prichádza v úvahu iba v prípade, ak ešte nie je skončené konanie o vklade vlastníckeho práva v prospech kupujúceho. Rovnako judikoval, že v prípade, ak už bol okresným úradom právoplatne povolený vklad vlastníckeho práva kupujúceho k predmetnej kupovanej nehnuteľnosti (čo je prípad žalobcu), má sa kupujúci brániť voči odstúpeniu predávajúceho od kúpnej zmluvy podaním žaloby na určenie vlastníckeho práva k dotknutej nehnuteľnosti (i). Žalobný petit žalobcu je tak plne v súlade s judikátom Najvyššieho súdu Slovenskej republiky. Tento judikát je bez akýchkoľvek pochybností vyššej právnej sily ako uznesenie Krajského súdu v Nitre a je oveľa novším rozhodnutím, než rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 90tych rokov minulého storočia. Žalobca preto nevidí žiaden relevantný právny dôvod k tomu, aby bola jeho žaloba zamietnutá z dôvodu znenia žalobného petitu. Napokon, žalobca nevylučuje, že súd si v konaní vo veci samej ako prejudiciálnu otázku najprv posúdi otázku platnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy zo strany žalovaného a až následne rozhodne o žalobnom návrhu žalobcu. To však nič nemení na tom, že v zmysle judikátu Najvyššieho súdu Slovenskej republiky č. R 81/2014 má vo veci samej súd rozhodovať o určení, ktorá zo strán sporu je vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti. Naliehavý právny záujem žalobcu na podaní určovacej žaloby o určenie vlastníckeho práva je daný. Žalovaný vo svojom vyjadrení poukazuje na uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa 30.06.2009, sp. zn. 4 Cdo 111/2008, ktoré sa snaží interpretovať takým spôsobom, že odstúpiť od zmluvy je subjektívne právo žalovaného a vraj nie je zákonnou povinnosťou žalovaného uvádzať dôvod odstúpenia od kúpnej zmluvy, pričom ak aj nejaké dôvody uviedol, tak vraj ich uvedenie neznamena, že odstúpenie je viazané výlučne na tieto dôvody. Tu je potrebné uviesť, že text uznesenia Najvyššieho súdu, ktorý citoval žalovaný, pokračuje aj ďalej, a to nasledovným spôsobom: „Pokiaľ teda v preskúmvanej veci boli v odstúpení od zmluvy označené ako dôvody odstúpenia fyzický a psychický nátlak, neznamená to, že súd v konaní o určení neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy nie je povinný sa zaoberať aj dôvodom odstúpenia uvedeným právnou predchodkyňou žalovaných vo vyjadrení k žalobe (č.l. 43), t.j. existenciou tiesne a nápadne nevýhodných podmienok, ktorý ako zákonný dôvod odstúpenia od zmluvy vyplýva z ustanovenia § 49 Obč. zákonníka. V súvislosti s týmto ustanovením dovolací súd poznamenáva, že ide o ustanovenie, ktoré pokrýva prípady nápadne (nepriemerane, neprípustne) nevýhodného postavenia niektorej zo zmluvných strán a jeho cieľom je dosiahnuť v zmluvných vzťahoch, inak ovládaných zásadou zmluvnej autonómie (voľnosti), potrebnú vyrovnávaciu spravodlivosť (ekvitu).“ Ak teda žalovaný nie je spokojný s dôvodmi, ktoré si sám z vlastnej vôle uviedol vo vlastnom odstúpení od kúpnej zmluvy a tvrdí, že odstúpenie treba podrobiť aj skúmaniu

existencie tiesne a nápadne nevýhodných podmienok v zmysle § 49 Občianskeho zákonníka, tak je namieste otázka, v čom presne mala spočívať tieseň žalovaného v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy. Z vyjadrenia žalovaného sa totiž o jeho tiesni nedozvedáme vôbec nič, nakoľko sa jej vôbec nevenuje, žiadnym spôsobom ju nevysvetľuje, iba opakovane poukazuje na ustanovenia § 49 Občianskeho zákonníka. Navyše, tieseň a nápadne nevýhodné podmienky musia existovať popri sebe a v rovnakom čase. Splnenie tejto podmienky taktiež nebolo preukázané zo strany žalovaného. Opätovne poukázal na vyhlásenie strán sporu ako zmluvných strán v čl. VI. kúpnej zmluvy zo dňa 30. 10. 2017.

Čo sa rozumie pod pojmom tieseň zrozumiteľným spôsobom definoval Najvyšší súd Českej republiky vo svojom rozsudku zo dňa 16.08.2001, sp. zn. 28Cdo 1221/2001, keď uviedol, že: „Za tieseň je potrebné považovať sociálny, najmä hospodársky stav osoby, ktorý na ňu dolieha tak závažným spôsobom, že osoba bez slobodného utvárania svojej vôle uzavrie zmluvu, ktorú by inak neuzavrela“. Argumentáciu žalovaného v podobe uznesenia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky preto považuje za argumentáciu bez právneho významu pre toto súdne konanie. Žalobca poukázal na § 48 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

Kúpna zmluva neobsahuje žiadne ustanovenia o možnosti odstúpiť od nej. Zákonná právna úprava kúpnej zmluvy v podobe ustanovení § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka taktiež neobsahuje žiadne také ustanovenia o odstúpení od zmluvy, ktoré by umožňovali klasifikovať postup žalovaného ako postup lege artis. Od kúpnej zmluvy nebolo možné platne odstúpiť ani podľa § 49 Občianskeho zákonníka z dôvodu neexistencie tiesne na strane žalovaného a neexistencie nápadne nevýhodných podmienok. Je preto nepochybné, že odstúpenie žalovaného od kúpnej zmluvy je neplatný právny úkon. Žalovaný žalobcovi neposkytol ani žiadnu zľavu z kúpnej ceny, ako sa to snaží súdu podsúvať žalovaný. V kúpnej zmluve žiadna zľava spomenutá nie je, pretože ani nikdy nebola dojednaná a ani sa nikdy o žiadnej zľave medzi stranami nerokovalo. K tvrdeniu žalovaného, že „Je teda zrejmé, že medzi zmluvnými stranami kúpnej zmluvy existovali aj iné dojednania, ktoré žalobca úmyselne zamlčiava.“ uviedol, že žalovaný nepredložil o uvedenom žiadny dôkaz. Žalobca nič nezamlčiava.

Žalovaný považuje za šikanu, ak si žalobca chráni svoje práva v prípade, keď ho spoluvlastníci obišli vo vzťahu k jeho predkupnému právu. Žalobca poukázal na to, že žalovaný nie je konzistentný vo svojich tvrdeniach o tom, ako sa vraj dohodol so žalobcom na tom, že sa pro futuro vzdáva svojich vlastníckych práv k spoluvlastníckym podielom (čo podľa práva ani nie je možné).

Žalobca zhrnul, že žalovaný tvrdí, že odstúpil od kúpnej zmluvy z dôvodu tiesne a nápadne nevýhodných podmienok podľa § 49 OZ, pričom obe podmienky musia byť podľa dlhoročnej súdnej rozhodovacej praxe splnené naraz, tieseň však nemôže vzniknúť 6 rokov po uzatvorení kúpnej zmluvy; žalovaný tiež tvrdí, že mu 3 ročná premlčacia doba na odstúpenie od kúpnej zmluvy začala plynúť dňa 31.07.2023, kedy žalobca poodhalil žalovanému svoje „nekalé plány“ na jeho údajnú šikanu v podobe dovolávania sa neplatnosti prevodov spoluvlastníckych podielov jeho spoluvlastníkov na žalovaného z dôvodu porušenia jeho predkupného práva; žalovaný, ktorého terajší predseda nemôže mať žiadnu vedomosť o priebehu uzatvorenia kúpnej zmluvy v roku 2017, keďže v tom čase nemal s touto kúpnu zmluvou vôbec nič spoločného a nebol ani predsedom družstva, bez akýchkoľvek dôkazov nepravdivo tvrdí, že žalobca sa vraj zaviazal, že nebude konať v rozpore s hospodárskymi záujmami družstva, najmä podnikateľ kroky proti záujmom žalovaného. Z uvedeného je zrejmé, že sám žalovaný vlastne nevie, prečo odstúpil od kúpnej zmluvy, keďže ani je schopný zosúladiť si skutkovú argumentáciu odstúpenia s právnou argumentáciou (§ 49 Občianskeho zákonníka). Vlastníctvo pôdy nie je nevyhnutné k napĺňaniu hospodárskych záujmov žalovaného. Žalobca nikdy nebránil a ani nebráni žalovanému v týchto aktivitách. Taktiež dobytok sa rovnako kvalitne dokáže napásť aj na tráve, ktorá rastie na prenajatých pozemkoch.

Podľa článku 3 stanov žalovaného družstva zo dňa 21. 03. 2019 je predmetom podnikania (činnosti) družstva: 1. Poľnohospodárska výroba, 2. Nepravidelná verejná, nákladná doprava 3.

Pomocné stavebné práce, 4. Zemné práce, búracie práce, 5. Šitie pracovných rukavíc, 6. Výroba píliarska, porez dreva, výroba drevených obalov, 7. Ubytovacie služby, 8. Kúpa tovaru za účelom jeho ďalšieho predaja a predaj mimo tovarov uvedených v prílohe 2, 3 živnostenského zákona. Žalobca nekoná proti hospodárskym záujmom žalovaného.

Ak si chce žalovaný pôdu kúpiť, musí tak urobiť spôsobom lege artis, rešpektujúc vlastnícke právo žalobcu a z neho plynúce predkupné právo žalobcu vo vzťahu k spoluvlastníckym podielom ostatných spoluvlastníkov. Toto však nemá nič spoločné s hospodárskym záujmom žalovaného. Vyjadrením žalovaného sa potvrdila téza žalobcu o tom, že odstúpenie žalovaného od kúpnej zmluvy bolo aktom pomsty zo strany žalovaného voči žalobcovi z dôvodu, že žalobca si dovolil hájiť svoje vlastnícke právo a s tým späť predkupné právo. Ničím nepodložené tvrdenia žalovaného o tom, že žalobca v roku

2017 slúbil pred uzatvorením kúpnej zmluvy, že sa navždy vzdáva nejakých svojich práv vlastníka, sú nepravdivé.

5. Žalovaný vo svojom vyjadrení zo dňa 29. 04. 2024 zotrval na svojich námietkach, poukázal na rozhodnutie NS SR, č.k. 2Obdo/99/2020 zo dňa 23.03.2022 s tým, že za jediný účinný procesný útok smerujúci proti jednostrannému odstúpeniu od kúpnej zmluvy je možné považovať podanie žaloby o určenie neplatnosti takéhoto odstúpenia. Preto žalobca, keďže je zapísaný ako vlastník nehnuteľnosti v katastri a nežiada určiť neplatnosť odstúpenia od kúpnej zmluvy, nemá naliehavý právny záujem na požadovanom určení vlastníckeho práva a žalobu je potrebné zamietnuť. Uvedenie všeobecnej bežne sa vyskytujúcej formulácie v kúpnej zmluve nie je potvrdením, že zmluva nebola uzatvorená v tiesni a nezbavuje súd povinnosti skúmať predmetné tvrdenie žalovaného. Rovnako súd bude skúmať kúpnu cenu. Žalobca vôbec nespochybňuje a nevyvracia, že podmienky, za ktorých uzatvoril Kúpnu zmluvu, boli pre žalovaného nápadne nevýhodné. Žalobca vôbec nepopiera, že by suma 1.000,- EUR za rodinný dom nebola neprimeraná, len popiera existenciu akejsi zľavy z kúpnej ceny, ktorú ale žalovaný ani netvrdil. Žalovaný len tvrdí, že suma, ktorá bola dojednaná ako odplata za prevod rodinného domu, bola neprimerane nízka a nezodpovedala ani zďaleka obvyklej cene. Žalovaný nechcel, aby sa žalobca vopred vzdával svojich budúcich práv z predkupného práva. Porušenie povinnosti a uvedenie žalovaného do omylu nekonať v rozpore s hospodárskymi záujmami žalovaného videl žalovaný v tom, že žalobca na súde napáda relatívnu neplatnosť zmlúv žalovaným, pričom nemá skutočný záujem na nadobudnutí spoluvlastníckych podielov na pozemkoch. Jediným záujmom žalobcu je škodiť žalovanému. Konanie žalobcu, teda domáhanie sa určenia neplatnosti kúpnych zmlúv nemožno vnímať inak, ako konanie v rozpore s hospodárskymi záujmami družstva, najmä ak žalobca opakovane šikanuje žalovaného žalobami, ktoré mu neprinesú žiadne zlepšenie jeho postavenia v rámci spoluvlastníckych vzťahov. Žalobca si môže uplatňovať svoje predkupné právo – pointa ale je, že to nerobí. Uplatňuje neplatnosť kúpnych zmlúv uzatvorených medzi žalovaným a inými spoluvlastníkmi pozemkov, ale nemá záujem spoluvlastnícke podiely sám žalobca v súlade s §603 ods. 3 OZ nadobudnúť. Právo na odstúpenie síce podlieha premlčaniu, a teda odstúpenie musí byť realizované v príslušnej premlčacej lehote, avšak časový moment práva na odstúpenie od zmluvy je v tomto prípade potrebné vyhodnotiť v nadväznosti na časový moment, kedy sa mohlo vykonať po prvý raz (§101 OZ). Odstúpenie od zmluvy je platným právnym úkonom, bolo uskutočnené riadne vo všeobecnej 3-ročnej premlčacej dobe.

Žalobca skutočný dôvod uzatvorenia zmluvy o budúcej zmluve ako aj kúpnej zmluvy zamlčiava. Podľa vyjadrenia žalobcu mal žalobca zabezpečiť okrem iného pridelenie súpisného čísla nehnuteľnosti a jej zápis do katastra, pričom nehnuteľnosť, ktorá ku dňu 18.08.2017 údajne nemala disponovať prideleným súpisným číslom, mala súpisné číslo získať na základe činnosti žalobcu, ktorú ale nepreukázal. Tým mala byť splnená podmienka, žalobca bol podľa vlastného vyjadrenia úspešný, údajne vybavil súpisné číslo na dom stojaci na parc. č. XXX a bola tým splnená podmienka na zápis rodinného domu so súp. č. XX do katastra nehnuteľností. V dome predtým, ako ho nadobudol žalobca, býval pán B. U., narodený XX.X.XXXX, ktorý mal trvalý pobyt už od roku 2013 na adrese G. XX/XX, H. G., H. E.. O uvedenom svedčí doklad – potvrdenie o pobyte pána B. U., ktorý je vystavený dňa 1.2.2013. Z uvedeného je zrejmé, že pridelenie súpisného čísla nemohol vybaviť žalobca v roku 2017, keď toto existovalo najneskôr od roku 2013. Je preto zrejmé, že textácia zmluvy o budúcej zmluve stanovujúca podmienky budúceho prevodu rodinného domu bola fiktívna, teda že skutočnosti dojednali budúci prevod nehnuteľnosti z iného dôvodu ako písomne deklarovali. V dome totiž do roku 2017 bývali B. U., narodený XX.X.XXXX spolu s rodičmi N. U. a N. U., ktorí ale zomreli (N. U. zomrela XX.X.XXXX a N. U. zomrel XX.X.XXXX). Až do toho času mal obyvateľ domu B. U. za to, že dom patrí jeho rodičom, nakoľko ho vybudoval jeho otec. Až po smrti rodičov pán B. U. zistil, že dom nezdedí, a to keď mu žalobca vložil do schránky návrh zmluvy o krátkodobom nájme bytu, ktorú s ním uzatvoril na dobu určitú do 31.3.2018. Dňa 15.12.2017 tiež žalobca súhlasil, aby p. B. U. vo vzťahu k predmetnej nehnuteľnosti uzatvoril zmluvy s príslušnými správcami na dodávku elektrickej energie, vody a odvedenie splaškových vôd.

Vzhľadom k tomu, že ho po uplynutí doby nájmu žalobca z domu vystaľoval, žiadal pán B. U. E. spoločenstvo Bývalí urbarialisti obce Lučivná listom zo dňa 17.05.2018, aby mu prenajali aspoň pozemok parc.č. XXX/X za účelom umiestnenia animobunky, v ktorej by mohol bývať. Dnes pán B. U. býva v mobilnom dome umiestnenom na pozemku žalovaného. Jedným z dôvodov na uzatvorenie zmluvy o budúcej zmluve ako aj kúpnej zmluvy bola dohoda bývalého predstavenstva žalovaného so žalobcom o tom, že mu odpredá dom obývaný p. B. U. – sociálne slabšou osobou pozostalou po bývalých dlhodobých zamestnancoch družstva a dôvodom na dojednanie nižšej ceny bola aj táto skutočnosť. Žalovaný totiž mal záujem, aby boli dobré vzťahy v obci zachované. Žalobca ale situáciu zneužil a p. B. U. z domu následne vystaľoval, pričom situáciu bývania p. B. U. musel znovu riešiť žalovaný

poskytnutím pozemku na umiestnenie mobilnej ubytovacej jednotky pre p. U.. Týmto konaním sa žalobca tiež spreneveril svojmu záväzku nekonať v rozpore s hospodárskymi záujmami žalovaného.

7. Žalobca vo vyjadrení zo dňa 18. 03. 2025 zotrval na svojich predchádzajúcich podaniach. Vo vzťahu k naliehavému právnomu záujmu poukázal na Civilný sporový poriadok, ktorý dáva pri určovacích žalobách podľa § 137 písm. c) CSP prednosť žalobným petitom, ktoré konštatujú existenciu práva – napr. v prípade odstúpenia zmluvnej strany od zmluvy podľa Obchodného zákonníka – sa žaluje na určenie, že zmluvný vzťah naďalej trvá (samozrejme, za podmienky, že neprichádza v úvahu žaloba na plnenie), nežaluje sa na určenie neplatnosti odstúpenia od zmluvy. Prejudiciálna otázka posúdenia platnosti odstúpenia od zmluvy je pritom imanentnou súčasťou žalobného petitu na určenie, že zmluvný vzťah naďalej trvá. Rovnako katastrálny zákon č. 162/1995 Z. z. sa opakovane zmieňuje vo svojich ustanoveniach o žalobe na určenie vlastníckeho práva. Ak teda v súlade s judikátom Najvyššieho súdu SR č. R 81/2014, v súlade s doktrínou CSP a v súlade s katastrálnym bulletinom žalobca žaluje na určenie, že je vlastníkom príslušného nehnuteľného majetku, tak je pochopiteľné, že ako prejudiciálnu otázku v konaní pred rozhodnutím vo veci samej bude súd posudzovať, či odstúpenie žalovaného ako predávajúceho od kúpnej zmluvy je platným právnym úkonom. Rovnako bude súd posudzovať ako prejudiciálnu otázku, či v prípade, ak by existovalo právo žalovaného na odstúpenie od kúpnej zmluvy, nebolo uplatnené až po uplynutí premĺčacej doby. Ak by súd vyhovel žalobe a určil, že vlastníkom majetku je žalobca, viedlo by to k odstráneniu akejkoľvek spornosti o vlastníctve medzi stranami sporu a okresný úrad by nevykonal zmenu zapísaného vlastníka na liste vlastníctva v záznamovom konaní, naopak, toto konanie by zastavil. Prírodzene, uvedenému v tomto súdnom konaní predchádza prejudiciálne posúdenie žalovaného odstúpenia od kúpnej zmluvy ako neplatného právneho úkonu. Pokiaľ ide o rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa 23.03.2022, sp. zn. 2Obdo/99/2020, na ktoré poukazuje žalovaný, žalobca uviedol, že v prvom rade, išlo o konanie o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby podľa § 21 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách. Išlo o skutkovo a právne odlišný prípad, než je spor medzi žalobcom a žalovaným. Žalovaný neustále prichádza s novými tvrdeniami, ktorých jediným účelom je vnášať do konania chaos, urobiť ho neprehľadným a nezrozumiteľným. Snahou žalovaného je sugestívne podsúvať súdu niečo, čo nezodpovedá realite. Žalovaný 7 rokov po uzatvorení kúpnej ceny zrazu naznačuje, že mohol od žalobcu pýtať viac. Ak by toto malo byť dôvodom na odstúpenie od zmluvy podľa § 49 Občianskeho zákonníka, ako tvrdí žalovaný, tak to by potom v Slovenskej republike asi nebolo možné uzatvoriť platne žiadnu kúpnu zmluvu, pretože azda nik si po 7 rokoch od uzatvorenia nepovie niečo iné než to, že mohol pýtať od kupujúceho ešte o čosi viac. Kľúčové však je to, že to nie je problém kupujúceho, čiže žalobcu. Žalobca ďalej poprel, že by podmienky kúpnej zmluvy boli neprimerané alebo nevýhodné. Pri každom predaji je dominus litis predávajúci, nikdy nie kupujúci. Je to predávajúci, kto si diktuje podmienky. Ak žalovaný nie je spokojný so svojim vlastným výkonom pri predaji, je to len a výlučne jeho problém, nie je to problém žalobcu. Žalobca odmieta, že by mohol kúpiť od žalovaného nehnuteľný majetok pod cenu. Ak má žalovaný za to, že jeho bývalé vedenie predalo majetok družstva pod cenu a má zároveň za to, že družstvu vznikla nejaká škoda môže postupovať podľa príslušných ustanovení Obchodného zákonníka. Žalobca nenesie žiadnu zodpovednosť za to, ako sa štatutárny orgán žalovaného rozhodol. Štatutárny orgán žalovaného sa nezodpovedá žalobcovi a ani katastrálnemu odboru okresného úradu. Zodpovedá sa výlučne kontrolnej komisii družstva, resp. aktuálne, od roku 2019, už iba členskej schôdzi družstva. Námetka žalovaného je preto nielen irelevantná, ale navyše prichádza aj dávno po 3 ročnej premĺčacej dobe. Žalovaný v konaní neprodukoval žiaden dôkaz na preukázanie svojich tvrdení a neuniesol dôkazné bremeno. Pozoruhodne pôsobí aj argumentácia žalovaného, podľa ktorej žalobca údajne zneužíva právo. Žalobca založil do súdneho spisu nasledovné tri listinné dôkazy- rozhodnutie Okresného úradu Poprad, katastrálny odbor zo dňa 04.03.2025, č. vkladu: V 190/2025, ktorým úrad povolil vklad vlastníctva žalobcu k spoluvlastníckym podielom na 26 parcelách, nachádzajúcich sa v katastrálnom území G., zapísaných na celkovo 9 listoch vlastníctva; - rozhodnutie Okresného úradu Poprad, katastrálny odbor zo dňa 14.02.2025, č. vkladu: V 255/2025, ktorým úrad povolil vklad vlastníctva žalobcu k spoluvlastníckemu podielu na parcele č. XXXX, nachádzajúcej sa v katastrálnom území G., zapísanej na liste vlastníctva č. XXX; - rozhodnutie Okresného úradu Poprad, katastrálny odbor zo dňa 17.02.2025, č. vkladu: V 250/2025, ktorým úrad povolil vklad vlastníctva žalobcu k spoluvlastníckym podielom na 25 parcelách, nachádzajúcich sa v katastrálnom území G., zapísaných na celkovo 8 listoch vlastníctva.

Z týchto listinných dôkazov, doručených zo strany okresného úradu elektronicky p. B. E. A., advokátovi, ktorý zastupoval žalobcu vo vkladových konaniach na okresnom úrade, je zrejmé, že žalobca sa stal právoplatným vlastníkom spoluvlastníckych podielov k celkovo 52 parcelám v katastrálnom území G., a

to na základe využitia svojho predkupného práva. Žalobca pôvodne napadol súdnymi žalobami prevody zo strany celkovo 5 spoluvlastníkov, ktorí mali porušiť predkupné právo žalobcu tým, že mu neponúkli na odkúpenie prevádzané podiely, ale ich rovno previedli na žalovaného. Medzičasom sa udialo, že z týchto 5 spoluvlastníkov sa ozvali žalobcovi dve spoluvlastníčky – p. F. Q. a p. S. E., s ktorými sa dohodol (pričom dámy ponúkli svoje spoluvlastnícke podiely na predaj všetkým spoluvlastníkom, nie iba žalobcovi – to bola podmienka žalobcu, procesná čistota), uplatnil si svoje predkupné právo a výsledkom sú priložené rozhodnutia katastrálneho odboru. Záujem žalobcu o kúpu spoluvlastníckych podielov bol teda skutočný a nebol fingovaný, ako súdu podsúva žalovaný.

Žalovaný ďalej uvádza, že právo na odstúpenie od kúpnej zmluvy sa síce premlčuje v 3 ročnej lehote, ale vraj sa začalo premlčovať až odo dňa 31.07.2023, čo má byť údajne prvý deň, kedy sa žalovaný dozvedel tom, že „žalobca voči nemu koná v rozpore s ich vzájomnými dojednaniami, teda že koná v neprospech hospodárskych záujmov žalovaného“. Toto konanie žalobcu v údajný neprospech žalovaného malo spočívať v tom, že žalobca si podľa žalovaného síce môže uplatňovať svoje predkupné právo, ale vraj to v skutočnosti nerobí, a tým vraj poškodzuje hospodárske záujmy žalovaného a tým vraj spôsobuje tieseň žalovaného. Ak konanie žalobcu, údajne v rozpore hospodárskymi záujmami žalovaného, malo spočívať v nejakom predstieraní záujmu žalobcu o nadobudnutie vlastníctva spoluvlastníckych podielov k parcelám nachádzajúcim sa v k. ú. G., tak azda nadobudnutie spoluvlastníckeho podielu k 52 parcelám je dostatočnou odpoveďou žalobcu na to (po riadnom procese, tak, ako to má byť v zmysle Občianskeho zákonníka – preto to aj istý čas trvalo), či niečo iba predstieral, ako zjavne klamlivo podsúva súdu žalovaný alebo si žalobca skutočne uplatňoval svoje predkupné právo. Aj argumentácia žalovaného ohľadne počítania premlčacej doby na odstúpenie od kúpnej zmluvy až odo dňa 31.07.2023 (vtedy vraj vznikla tieseň žalovaného, lebo si žalobca dovolil cez svojho právneho zástupcu – JUDr. Petra Behúňa, advokát – uplatňovať svoje predkupné právo spoluvlastníka vo forme listu „Dovolanie sa neplatnosti Kúpnych zmlúv“), je bezpredmetná. Žalovaný sa snaží presvedčiť súd, že jeho tieseň a nápadne nevýhodné podmienky vznikli kumulatívne až dňa 31.07.2023. Žiadna tieseň žalovanému v skutočnosti nikdy nevznikla, ani dňa 31.07.2023, ani nikdy inokedy. Navyše, údajné nevýhodné podmienky v skutočnosti nevýhodnými nie sú a keby aj čo i len teoreticky boli, tak sú nevýhodné odo dňa platnosti a účinnosti kúpnej zmluvy, čiže odo dňa 30.10.2017. Ak by sme dali bokom, že nie sú splnené zákonné podmienky na odstúpenie od kúpnej zmluvy podľa § 49 Občianskeho zákonníka, pretože prinajmenšom nie je naplnená podmienka tiesne a tvárili by sme sa, že žalovaný v „slabšej chvíľke“ podľahol charizme a čaru osobnosti žalobcu a uzatvoril kúpnu zmluvu za „nápadne nevýhodných podmienok“, tak premlčacia doba na odstúpenie od zmluvy pre údajne nevýhodné podmienky by uplynula dňa 30.10.2020, a teda odstúpenie od kúpnej zmluvy zo strany žalovaného v roku 2023 je dávno po uplynutí tejto premlčacej doby. Keďže nikdy nebola splnená prinajmenšom podmienka tiesne (a podľa žalobcu ani podmienka nevýhodných podmienok), tak žalovanému nikdy ani len nevzniklo právo na odstúpenie od kúpnej zmluvy a toto odstúpenie od kúpnej zmluvy je od počiatku absolútne neplatné.

Pokiaľ ide o snahu žalovaného podsúvať súdu, že Zmluva o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 18.08.2017 mala ustanovovať povinnosť žalobcovi získať súpisné číslo pre predmetnú stavbu, v skutočnosti sa v Zmluve o budúcej zmluve v čl. II bod 2.1 uvádza, že: „Nakoľko nehnuteľnosť uvedená v bode 1.1. tejto zmluvy toho času nie je zapísaná v evidencii Okresného úradu v Poprade, odbor katastrálny, zmluvné strany sa dohodli, že budúci kupujúci zabezpečí všetky úkony a podklady na jej zapísanie do evidencie Okresného úradu v Poprade, odbor katastrálny s vlastníctvom k nej na budúceho predávajúceho, vrátane potvrdenia o pridelení súpisného čísla od obce Lučivná, na čo mu bude budúci predávajúci nápomocný, a v prípade potreby za tým účelom budúci predávajúci vydá budúcemu kupujúcemu príslušné splnomocnenia na jeho zastupovanie.“ Z uvedeného nie je zrejmé to, čo tvrdí žalovaný – že by stavba nemala nikdy súpisné číslo. Podľa Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve mal žalobca povinnosť zaobstarať potvrdenie o pridelení súpisného čísla od obce Lučivná, nie rozhodnutie o určení súpisného čísla. Rozhodnutie o určení súpisného čísla je totiž právny úkon, ktorý vykonáva obec podľa § 6 ods. 3 vyhlášky č. 31/2003 Z. z. Ministerstva vnútra Slovenskej republiky, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o označovaní ulíc a iných verejných priestranstiev, v znení neskorších predpisov. O toto však žalobca obec Lučivná nikdy nežiadal a ani nemal povinnosť žiadať v zmysle čl. II bod 2.1 Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. V skutočnosti len požiadal obec Lučivná o to, aby mu dala k dispozícii potvrdenie, že daná stavba už má pridelené súpisné číslo, a to z dôvodu uvedeného v čl. II bod 2.1 Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve.

Pokiaľ ide o tvrdenia žalovaného o tom, ako vraj chcel žalobca vystať s pána B. U. z predmetnej stavby, ako mu vraj nechal zmluvu o krátkodobom nájme v schránke a podobne, ide o príbeh, ktorý sa snaží hrať na city súdu o údajne vypočítavosti a bezcitnosti žalobcu, skutočnosť však bola úplne odlišná.

Pán U. podal voči žalobcovi v roku 2018 trestné oznámenie, v ktorom tvrdil, že žalobca ho neoprávnene vystaľoval z predmetnej stavby (G. XX/XX, G.), pretože vraj mal mať právo obývať predmetnú stavbu a mala mu byť spôsobená škoda žalobcom v sume 25.000,- eur. Pán U. mal možnosť predmetnú nehnuteľnosť obývať, stačilo platiť nájom prenajímateľovi. Pán U. nájom neplatil a nájomná zmluva zanikla, a tak nedisponoval žiadnym právnym titulom, aby predmetnú stavbu obýval. Pán U., a ani nik z jeho rodinného prostredia, nikdy predmetnú stavbu nevlastnil. Ak je toto nejakým zneužitím práva zo strany žalobcu, tak v Slovenskej republike by v takom prípade neplatiči nájomného mali mať právo žiť na úkor vlastníka nehnuteľnosti v jeho dome/byte a vlastník by to mal podľa žalovaného iba ticho trpieť. Tvrdenie žalovaného, že tým, že povolil pánovi U., aby jeho unimobunka bola umiestnená na majetku žalovaného (čo žalovaný navyše ani ničím nepreukázal), a že tým žalobca údajne poškodzuje hospodárske záujmy žalovaného, považuje za nedôstojné.

8. Súd vykonal dokazovanie prednesmi právneho zástupcu žalobcu a žalovaného, výsluchom žalobcu, výsluchom svedka B. U., oboznámením s listinnými dôkazmi - výpis z listu vlastníctva č. XXX zo dňa 18.11.2023; Kúpna zmluva uzatvorená dňa 30.10.2017 medzi žalobcom a žalovaným; rozhodnutie Okresného úradu Poprad, katastrálny odbor zo dňa 27.11.2017, vkladové číslo: V-5581/2017; odstúpenie žalovaného zo dňa 17.08.2023 od kúpnej zmluvy V-5581/2017 doručené žalobcovi dňa 23.08.2023 + poštová obálka, v ktorej bolo odstúpenie od kúpnej zmluvy doručené žalobcovi, online sledovanie zásielky č. RF950483711SK; zmluva o budúcej zmluve zo dňa 18.08.2017; úplný výpis z Obchodného registra Okresného súdu Prešov vo vzťahu k žalovanému (vločka 58/P); jednotlivé výzvy pána doktora Behúňa žalovanému a spoluvlastníkom žalobcu zo dňa 26.07.2023; vyjadrenie právneho zástupcu žalobcu zo dňa 30.08.2023, adresované okresnému úradu; doplňujúce podanie právneho zástupcu žalobcu zo dňa 12.09.2023, adresované okresnému úradu; vyjadrenie ku konaniu Z-2899/2023 od okresného úradu zo dňa 14.09.2023 doručené právnomu zástupcovi žalobcu dňa 28.09.2023 + elektronická doručka z 28.09.2023; odpoveď právneho zástupcu žalobcu zo dňa 28.09.2023; emailová správa žalobcu zo dňa 28.09.2023 adresovaná pracovníčke okresného úradu, ktorou opravil chybu v písaní v podaní zo dňa 28.09.2023; Návrh na vykonanie záznamu na základe listiny „Odstúpenie od zmluvy“ - výzva od okresného úradu zo dňa 05.10.2023, doručená právnomu zástupcovi žalobcu dňa 19.10.2023 + elektronická doručka z 19.10.2023, ako aj ďalšími listinnými dôkazmi založenými v spise.

9. Právny zástupca žalobcu na pojednávaní dňa 17. 04. 2025 poukázal na svoje písomné podania s tým, že na podanej žalobe trvá v celom rozsahu.

10. Právny zástupca žalovaného na pojednávaní dňa 17. 04. 2025 uviedol, že v zmysle uznesenia NS SR z 30. 06. 2009 sp. zn. 4Cdo/111/2008 je súd povinný skúmať dôvody odstúpenia od zmluvy bez ohľadu na dôvody deklarované v samotnom písomnom prejave vôle, kde súd vyslovene uvádza, že aj prípadná neexistencia dôvodov uvedených v odstúpení nevyklučuje platnosť odstúpenia z iných skutočne existujúcich dôvodov. Pokiaľ aj tie dôvody neboli presne opísané v odstúpení od zmluvy súd musí skúmať či tieto dôvody na odstúpenie boli dané. Dôvod odstúpenia podľa § 49 OZ v tomto prípade daný bol, keď kúpna zmluva bola celkom zjavne uzavretá za nápadne nevýhodných podmienok, čo vierohodne žalobca nevysvetlil, alebo nevyvrátil ani v jeho poslednom vyjadrení. V zmysle zmluvy o budúcej zmluve bolo povinnosťou žalobcu vybaviť pridelenie súp. čísla pre danú stavbu a jej následný zápis do katastra nehnuteľností. Nakoľko táto stavba podľa ich tvrdenia na LV zapísaná nebola. Následne v lehote 30 dní mala vzniknúť povinnosť uzavrieť kúpnu zmluvu. Žalobca síce tvrdí, že dôkazom splnenia tejto povinnosti je povolenie vkladu kúpnej zmluvy zo dňa 27.11.2017 avšak tento vklad preukazuje len povolenie kúpnej zmluvy a nie splnenie povinnosti žalobcu zo zmluvy o budúcej zmluve. Nie je vôbec zrejmé a žalobca to ani nijako nepreukázal k akému dátumu bola stavba so súp. č. XX zapísaná na LV. Poukázal na svoje posledné vyjadrenie s tým, že súp. č. mala stavba pridelené už od 90. rokov. Zmluva o budúcej zmluve len zastierala skutočný účel uzatvorenia kúpnej zmluvy. Tieto dôvody v nej uvedené nie sú skutočnými dôvodmi uzavretia kúpnej zmluvy. Je zrejmé, že táto neprímerane nízka kúpna cena ktorá nespĺňa kvalitu ekvivalentnosti plnenia za protiplnenie ktorým je prevod klasického práva k rodinnému domu je neprímerane nízka a medzi stranami existovali aj iné dojednania, ktoré sa už ale v písomnej kúpnej zmluve nepremietli. Žalovaný zotrváva na tom, že medzi stranami kúpnej zmluvy existovala aj ústna dohoda o tom, že žalobca nebude konať v rozpore s hospodárskymi záujmami žalovaného. Žalobca sa pravdivo nevyjadruje o osobe p. U., ktorý v predmetnom dome v čase nadobudnutia vlastníckeho práva prebýval a mal za to, že tento dom mu patrí. Žalobca len zneužil zlú sociálnu situáciu a nízke právne povedomie p. U., keď ho následne z tohto domu vystaľoval. Tým zaťažil žalovaného ďalšími povinnosťami zabezpečiť p. U. bývanie, pričom tento pán mal v predmetnom dome v zmysle dohody

strán naďalej bývať. Žalovaný zotrval na tom, aby súd vykonal výsluch B. F., vzhľadom k tomu, že tento bol v čase uzavretia kúpnej zmluvy členom predstavenstva žalovaného a tieto okolnosti pozná. Žiadal žalobu zamietnuť aj vzhľadom k tomu, že žalobca nemá naliehavý právny záujem k požadovanému určeniu v zmysle petítu žaloby.

11. Žalobca pri výsluchu na pojednávaní dňa 17. 04. 2025 uviedol, že je susedom predmetnej nehnuteľnosti, vlastní nehnuteľnosti oproti. Po smrti p. U. a jeho manželky, keďže vedel, že neboli vlastníckymi predmetnej nehnuteľnosti, navštívil predsedu Roľníckeho družstva p. J., kde v prvom rade sa opýtal či je pravdou, že sú vlastníckymi predmetnej nehnuteľnosti a keď mu to potvrdil tak sa ho spýtal, či nemajú záujem túto nehnuteľnosť predať. Povedal mu, že áno, lebo že to nepotrebujú na ich činnosť, navyše s tým majú neustále problémy, keďže tí nájomcovia, tí čo tam boli neplatili, alebo aj keď zaplatili neplatili načas apd. Povedal mu ale, že stavba nie je zapísaná v evidencii katastra nehnuteľností a že bude ju treba zapísať. Po jeho otázke, aká by bola kúpna cena mu povedal kúpnu cenu, ktorá nakoniec bola výsledkom kúpy, pretože túto majú vnútorne prejednanú a sú s ňou uzrozmenejší v rámci orgánov družstva. Keďže bola pre neho prijateľná a z jeho dovtedajšej praxe, kedy robil aj na zápisoch stavieb do evidencie katastrov, mu bolo zrejmé aké úkony treba vykonať. Navrhol mu, že mu s tým pomôže a na základe toho bola uzavretá dňa 18. 08. 2017 zmluva o budúcej kúpnej zmluve. Poukázal na nepravdivé tvrdenie žalovaného, že sa zaviazal vybaviť rozhodnutie o určení súpisného čísla napriek tomu že stavba už súpisné číslo pridelené mala. Toto tvrdenie vyplýva aj z písomného stanoviska žalovaného. Poukázal na skutočnosť uvedenú v zmluve o budúcej zmluve, kde sa uvádza, že predmetná stavba nie je zapísaná v evidencii Okresného úradu Poprad, zmluvné strany sa dohodli, že budúci kupujúci, teda on, zabezpečí okrem iného aj potvrdenie o pridelení súpisného čísla, čiže nie rozhodnutie, alebo iný úkon na nové súpisné číslo. Podľa zákona 369 o obecnom zriadení sa rozhodnutie o určení súpisného čísla vydáva pre stavby, ktoré ho pridelené nemajú a potvrdením, ktoré mal on zabezpečovať sa len potvrdzuje súpisné číslo, ktoré už v minulosti vydané bolo. V dôkazových materiáloch bolo predložené, že o toto požiadal. Obec potvrdila, že stavba má pridelené súpisné číslo 14 a že jej stavebníkom bolo Roľnícke družstvo. Tu poznamenal na konanie katastrálneho odboru, kde bolo možné aj v minulosti, je to aj dnes, že ak stavba nie je zapísaná v evidencii katastra nehnuteľností, nevyžaduje sa, že musí byť najprv zapísaná a až následne je možné robiť s ňou akékoľvek úkony ako napr. prevod, ale je bežne akceptovaný stav, že sa všetky listiny na zapísanie do evidencie katastra predkladajú spoločne, napr. s kúpnu zmluvou a príslušná správa katastra na základe takéhoto podania najprv zapíše stavbu a hneď následne povolí príslušný vklad. Je to úkon, ako keby boli robené dve samostatné podania bez ohľadu na to, že to bolo podané naraz. Týmto vyvrátil tvrdenie žalovaného, že si nespĺnil povinnosť, jednak ktorá mu nevyplývala zo zmluvy o budúcej zmluve, že mal vybaviť to rozhodnutie o pridelení súpisného čísla, lebo zo zmluvy o budúcej zmluve to nevyplýva, ani to nemohol fyzicky spraviť, pretože stavba už mala pridelené súpisné číslo skôr. Bolo to mnoho krát spomenuté aj v ich podaniach a je to aj tak, že všetky rokovania s družstvom boli robené výlučne s predsedom družstva p. J., nik iný tam nebol prítomný a prítomnosť tretej osoby bola len v jednom jedinom prípade a to pri podpise kúpnej zmluvy, kde bola prítomná aj pani J.. Nikdy neprebehli ani len náznakom rokovania o akýchkoľvek ďalších dojednaniach ako tých, ktoré vyplývajú či už zo zmluvy o budúcej zmluve alebo zo samotnej kúpnej zmluvy. Čo sa týka ako to z jeho pohľadu celé vzniklo, celý tento spor, že až do času kedy si zvolil uplatniť svoje predkupné práva, resp. poukázať na to, že bol obídený pri prevode iných pozemkových nehnuteľností na družstvo, dovtedy nebol žiaden problém medzi nimi a nastal až vtedy, keď si začal uplatňovať porušenie jeho práv. Svojho času ho požiadal predseda družstva p. L., že by chcel s ním rozprávať, tak sa dostavil k nim na družstvo a rozprávali sa za účasti jeho, svojej a ďalšej osoby na strane družstva, ktorej meno si nepamätal, kde ho požiadali na hlasovanie v rámci pozemkového spoločenstva v Lučivnej, aby mu boli naďalej prenajaté pozemky, ktoré spravuje pozemkové spoločenstvo. Došlo tam k dohode v tomto smere a na záver im povedal, že zistil, že boli na družstvo prevedené podiely pozemkových nehnuteľností, ktorých je spoluvlastníkom, že bol obídený v jeho právach, neboli mu ponúknuté na odkúpenie. Na to mu bolo povedané, že v prípade, že to tak bolo, tak to vrátia späť, lebo si uvedomujú, že bol v práve a súd by prehrali. Na to sa dohodli, že mu pošlú kúpnu zmluvu, aby sa vedel rozhodnúť aké boli podmienky prevodu na nich, či mu budú prijateľné na to aby sa rozhodol, že to odkúpi alebo nie a tým pádom či trvá na tom, aby sa to vrátilo všetko späť, alebo to nechá tak. Družstvo mu poslalo nekompletné zmluvy z ktorých nevyplývali všetky informácie a keďže odmietali poskytnúť ďalšie, tak sa vybral za predsedom družstva, kde mu oznámil, že bude mať záujem o kúpu týchto nehnuteľností na čo mu odpovedal, že to čo bolo dohodnuté pred tým už neplatí. To už bolo po schôdzi pozemkového spoločenstva a problém s nájmom pozemkov, či bude alebo nebude naďalej trvať už bol zažehnaný. Na základe toho všetkého usúdil, že družstvo nemá záujem na urovnaní nezákonnosti

pri prevode predmetných pozemkových nehnuteľností. Keďže nemá trvalý pobyt v obci Lučivná a nežije tam trvalo, požiadal obyvateľov Lučivnej, aby mu poradili nejakého právneho zástupcu, ktorý by ho vedel v tejto veci zastupovať a na základe toho oslovil Advokátsku kanceláriu JUDr. Behúňa, aby ho v tejto veci zastupovala. Na úvod, aby mohlo dôjsť k dohode, všetky strany sporu písomne oslovila. Tieto oslovenia sú súčasťou spisu, boli oslovení všetci piati pôvodní spoluvlastníci, ktorí svoje podiely predali družstvu a taktiež samotné družstvo. Týmto uplatnením si jeho zákonného práva začal tento problém, ktorého výsledkom je pojednávanie. Družstvo mu zaslalo, keď sa dozvedelo, že si chce uplatniť svoje zákonné právo, predmetné odstúpenie od kúpnej zmluvy na rodinný dom. Podľa neho je absurdné aby sa na celý život tak, ako to myslí žalovaný, mal zriekať akýchkoľvek svojich zákonných práv, ktorých ani nevie aké môžu nastať s tým, že stále popiera, že nikdy neboli na neho žiadne iné záväzky, alebo dojednania, ako tie ktoré vyplývajú zo zmluvy o budúcej zmluve alebo z kúpnej zmluvy. Opätovne pripomenul, že rokovania viedol výlučne s vtedajším predsedom družstva p. J.. Za to či a ako boli prezentované výsledky ich dohôd orgánom družstva nemôže niesť zodpovednosť on. Ak sa terazšie vedenie družstva nazdáva, že predchádzajúci predseda družstva konal inak ako mal, mali napadnúť jeho. On nemal prečo vedieť o výstupoch a konal v dobrom úmysle a dobrom mene so štatutárnym orgánom. Ak došlo k nejakým porušeniam zo strany vtedajšieho predsedu družstva, nech družstvo predloží napr. trestné oznámenie, alebo niečo podobné, čím by tieto kroky predchádzajúceho predsedu družstva napádali, alebo vyvracali. Cenu navrhol vtedajší predseda družstva bez akýchkoľvek ďalších podmienok, alebo obmedzení a to, že cenu navrhol predseda družstva nebolo zo strany žalovaného nijakým spôsobom v predložených dokladoch v rámci tohto konania spochybnené, alebo vyvrátené. To, že sa jedná o zjavne nevýhodnú cenu môže povedať predávajúci pretože on odstúpil od zmluvy, ale keď ju on navrhol sám, ako môže byť dnes považovaná za zjavne neprímeranú. On s ňou len súhlasil. Čo sa týka časovej tiesne, v odstúpení od zmluvy sa uvádza, v časovej tiesni za zjavne nevýhodných podmienok. Aká časová tieseň, keď to bolo riadne schvaľované v orgánoch družstva, časová tieseň sa musí viazať v čase uzavretia zmluvy. Ešte pred uzavretím zmluvy o budúcej zmluve mu p. J. povedal, že to má prejednané v orgánoch družstva. Zmluva o budúcej zmluve bola podpísaná 18. 08. 2017, Kúpna zmluva 30. 10. 2017, t. z. jeden a pol mesiaca. Je toto časová tieseň? Na to aby si to ešte utriasli v hlave a uzavreli zmluvu? Stanoviská žalovaného, resp. dôvody ktoré opisuje v odstúpení od zmluvy a následne do dňa podania žaloby na súd sa neustále menili. Raz to bolo, že konal proti záujmom družstva, potom že ich len šikanuje a nemá skutočný záujem o kúpu pozemkových nehnuteľností a pod. On si uplatnil svoje právo a napadol zmluvy ktoré boli naspäť dobrovoľne rozviazané a vrátené späť pôvodným spoluvlastníkom s tým, že ich kúpu môže uskutočniť vtedy, keď je aj záujem zo strany predávajúceho. Z tých päť spoluvlastníkov mu pozemky na predaj ponúkli dvaja, a to p. E. a p. Q.. V stanovenej lehote si uplatnil svoje predkupné právo a prejavil záujem o kúpu čo sa aj reálne udialo. Posledné listiny z toho boli rozhodnutia ktoré sú pripojené v spise. Žalovaným je obviňovaný, že zámerne nehovorí všetko a pod. Dôvod prečo to tak dlho trvalo až došlo k prevodu tej nehnuteľnosti. V ponuke na odkúpenie, ktorú mu poslali p. E. a p. Q. sa mal v zákonnej lehote dva mesiace od doručenia vyjadriť, resp. prejavíť záujem o kúpu, kde bola o. i. aj podmienka, že v tejto lehote musí on ako kupujúci preukázať, že ostatní spoluvlastníci nemajú záujem o kúpu. Bola to zjavne neprímeraná požiadavka, jednak z dôvodu, že toto musí preukazovať predávajúci a jednak z dôvodu, že to nie je možné reálne splniť. Ak on dostal dvoj-mesačnú zákonnú lehotu, berúc do úvahy, že trvá 1, 2 dni než sa oboznámite s podmienkami a on by mal oslovovať všetkých ostatných spoluvlastníkov a dať im minimálne zákonnú lehotu dva mesiace na to, aby sa mu vyjadrili, či majú záujem alebo nemajú záujem o kúpu, nebolo nijakým spôsobom možné to stihnúť v lehote, ktoré mu dali p. E. a p. Q.. Chvíľu trvalo než došlo k podpisu kúpnych zmlúv zo strany p. Q. a p. E. a od pracovníčky JUDr. Behúňa, ktorého poveril na zastupovanie vo veci odkúpenia predmetných pozemkových nehnuteľností, vrátane vypracovania Kúpnej zmluvy, zabezpečenia overených podpisov zo strany predávajúcich až po podanie návrhu na vklad do katastra nehnuteľností. Keď túto pracovníčku požiadal aby od p. Q. a p. E. vypýtala ponuky na uplatnenie si predkupných práv, vrátane potvrdenia o doručení všetkým ostatným spoluvlastníkom, E. E. jej mala povedať, že toto si objednali u p. L., nevie či ako u súkromnej osoby, ale ako u predsedu družstva a že ten im to odmieta vydať. Ďalej mu bolo povedané, že p. E. mal nahovárať, že on nemá nárok na kúpu, nakoľko nesplnil jej podmienky, ktoré si dala do predmetnej ponuky na uplatnenie si predkupného práva a preto nemá nárok na kúpu. Na čo mala ísť za iným právnikom, či právničkou, to už nevie, ktorý jej mal povedať, že takýmto konaním je jednak zavádzaná a tlačaná do nezákonnosti a napriek naliehaniu p. L., že nemá zmluvu s ním uzavrieť sa rozhodla, že ju uzavrie a takto sa rozhodla aj p. Q.. Keď sa pýtal niektorých spoluvlastníkov či aj oni dostali ponuku na odkúpenie a dozvedel sa, že nie v hlave si to upratol, že asi to nebolo rozposielané všetkým a preto je to asi dôvodom na to, aby boli tieto listinné dôkazy vlastníčkam, alebo spoluvlastníčkam, ktoré mal p. L. vydané a jemu následne preukázané. Celý čas nemal záujem o nič iné len o podiely ktoré mu

prislúchajú a preto po dohode s právnou kanceláriou JUDr. Behúňa spravili nezvyčajný krok za účelom odstránenia akýchkoľvek pochybností do budúcnosti, možnosť, že by boli tieto kúpne zmluvy napadnuté. Právna kancelária JUDr. Behúňa oslovila všetkých spoluvlastníkov, kde sa im ešte raz ponúkla možnosť na uplatnenie si predkupného práva a po uplynutí márnej lehoty, pretože nik záujem neprejavil, až potom mohol a pristúpil k podpisu kúpnej zmluvy. Bohužiaľ podanie na správu katastra bolo v čase, keď bol problém s informačným systémom, takže sa muselo čakať a preto až v tomto čase, v treťom mesiaci, boli vydané rozhodnutia o povolení vkladov na tie pozemky. Tým je vyvrátené, že predstieral, že má záujem o predmetné pozemkové nehnuteľnosti, ale nikdy nemal reálny záujem o ich kúpu. Čo sa týka ďalších troch spoluvlastníkov, keďže ho neoslovili, neprejavili záujem o predaj, tak nemal čo kupovať. Títo traja sú rodinní príslušníci, aj keď vzdialenejší, a z ich rodinných pomerov a informácií vie, že v rámci svojich rodín mali predávajúci veľký problém, že im ich deti vyčítali, že rozpredávajú majetky, že ak potrebujú peniaze, že nech povedia, že im ich dajú, ale že pozemky nech nechajú svojim deťom a vnúčatám. Predpokladá, že to je dôvod, prečo sa nerozhodli to predaj ďalej. Chcel uviesť udalosť, ktorá sa stala ihneď po tom, čo spoluvlastníci obdržali od JUDr. Behúňa výzvu, že porušili zákon a neoslovili ho, tak ho navštívil N. O. a M. O., kde pri rozhovore po tom čo sa stalo a aké sú možné riešenia alebo východiská, mu M. O. povedal, že napriek tomu, že mu ešte predtým povedal, že keď bude v budúcnosti čokoľvek predávať, aby ho oslovil ako spoluvlastníka a predbežne prejavuje záujem, keďže sa jedná o otcovizeň mu povedal, že mu bolo povedané, že bolo so žalobcom hovorené a že povedal, že on o kúpu nemá záujem a preto to predal bez toho, aby oslovil žalobcu ako spoluvlastníka. Spýtal sa ho, či mu to povedal p. L., predseda družstva. Neodpovedal mi na toto, spýtal sa ho ešte raz, či mu to povedal p. L. s tým, že ak nie, nech povie nie a ak áno, tak mu neodpovie a tým potvrdí, že áno. Po tejto druhej otázke bol ticho. Čiže nepriamo potvrdil, že od p. L. dostal informáciu, že mal so žalobcom rozprávať ohľadne týchto pozemkov. Toto sa nezakladalo na pravde, nikdy o tomto s p. L. nehovoril. V tejto celej súvislosti chcel poukázať na dve závažné veci. Jedna je – uviedol príklad. Kúpy byt v Bratislave. Bratislava po 40 rokoch od kúpy bytu bude povedzme meniť územný plán, on k nemu dá záporné stanovisko a Bratislava odstúpi od kúpnej zmluvy, lebo konal v rozpore s jej záujmom, ako chce riešiť územie do budúcnosti. Bol 80 – 60 rokov viazaný kúpnu zmluvou, nič voči mestu Bratislava záporné neuviedol, alebo neuplatnil, ako by konal v rozpore s ich záujmami? Je to to isté, ako tu, k ničomu sa nezaväzoval a hospodárske záujmy družstva nijakým spôsobom neobmedzuje. Naďalej užívajú jeho pozemky bez akýchkoľvek obmedzení, zarábajú na nich. V tomto smere nedošlo k žiadnym obmedzeniam ani po odstúpení od kúpnej zmluvy. V predmete podnikania nemajú vlastníctvo nehnuteľností, čiže ich podnikanie nie je obmedzené. Je toho názoru, že nie je sa možné zriecť práva dopredu, bez toho, aby bolo vyrieknuté akých práv sa zrieka a podobne. Týmto celým by chcel poukázať na skutočnosť, že ak tie veci ktoré mu boli povedané z advokátskej kancelárie JUDr. Behúňa a podobne, čo tu prezentoval sú pravdivé, tak potom mu to celé pripadá, že poľnohospodárske družstvo koná spôsobom, podľa seba súdim teba. Ak budú popierať to, že p. L. mal rozposielať tie žiadosti o predkupné práva, navrhol by, aby ako svedkovia boli predvolané p. E. a p. Q., nech to potvrdia, alebo vyvrátia, či hovorí pravdu. Žalovaný uviedol, že p. U. vyhodil z domu nezákonným spôsobom, tu by chcel uviesť dve skutočnosti. Prvá je tá, že pán U. po tom, ako žalobca predmetnú nehnuteľnosť kúpil, tam naďalej býval na základe nájomnej zmluvy uzavretej s ním, ako s vlastníkom. Mohol tam bývať naďalej, avšak neplánil nájomné, neplánil správcom sietí za odoberané médiá, čím dostal žalobcu a jeho brata do situácie, že museli vyplatiť ním zrealizované nedoplatky na spotrebu el. energie, vodného, stočného, keďže napr. na vodárňach mu povedali, že ich nezaujímajú, že ten dlh vytvorila iná osoba, ale odpoja mu vodu aj v nehnuteľnostiach pri nich, ktorých je vlastníkom, preto musel tento dlh p. U. vyrovnáť. Za spotrebovanú el. energiu dlh musel vyrovnáť jeho brat, pokiaľ má dobré informácie, lebo mu robil ručiteľa voči elektrárňam. Keďže p. U. nemienil splatiť dlh na nájomnom, alebo na spotrebovaných energiách, nechal nájomnú zmluvu dobehnúť, býval tam zadarmo na jeho účet a po skončení nájomnej zmluvy nová nebola uzavretá. E. U. podal trestné oznámenie na políciu, kde to bol políciou prešetrovaný vrátane legálnosti nadobudnutia tohto domu a v spise sa nachádza uznesenie o zastavení trestného konania, kde sa konštatuje okrem iného, že to nadobudol legálne a nevyhodil p. U. z dôvodov, ktoré on uvádzal a pod. Čo sa týka osoby p. U., považuje ho za veľmi nedôveryhodného, pretože má dlhodobý problém s požívaním alkoholických nápojov, minimálne v jednom prípade vie, že mal nariadenú súdom protialkoholickú liečbu na Prednej Hore. Pokiaľ to vidí, vie a počuje, nič sa v tomto smere nezmenilo.

12. Žalobca v súvislosti s prednesom právneho zástupcu žalovaného na vyššie uvedenom pojednávaní dňa 17. 04. 2025 doručil súdu nasledovné listinné dôkazy: žiadosť p. A. B. v mene Roľníckeho družstva Lučivná zo dňa 24.08.2017, doručená v rovnaký deň Okresnému úradu Poprad, katastrálny odbor o zápis stavby postavenej pred 01.10.1976 do katastra nehnuteľností v zmysle § 34 a nasl. katastrálneho

zákona; potvrdenie č. Lu/235/17 zo dňa 22.08.2017 vydané obcou G. E. P. F. G. o tom, že rodinný dom postavený na pozemku KN C, parc. č. XXX. k. ú. G. bol postavený pred rokom 1976, a že mu bolo pridelené súpisné číslo XX a orientačné číslo XX. Zdôrazňujeme, že išlo iba o potvrdenie, čo znamená, že obec iba potvrdila, že v minulosti stavbe rodinného domu už bolo pridelené súpisné číslo. Nešlo o vydanie rozhodnutia stavebného úradu o pridelení určeného čísla podľa § 6 ods. 3 Vyhlášky č. 31/2003 Z. z. Ministerstva vnútra Slovenskej republiky, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o označovaní ulíc a iných verejných priestranstiev a o číslovaní stavieb; potvrdenie č. Lu/235/17/2 zo dňa 13.10.2017 vydané obcou G. E. P. F. G. o tom, že vlastníkom rodinného domu postaveného na pozemku KN C, parc. č. XXX, k. ú. G. je Roľnícke družstvo Lučivná, 059 31 Lučivná, a že dom bol postavený pred rokom 1976 a bolo mu pridelené súpisné číslo XX a orientačné číslo XX.

Zároveň pripomenul, že Okresný úrad Poprad, katastrálny odbor vydal rozhodnutie č. V-5581/2017 o povolení vkladu k rodinnému domu v prospech žalobcu dňa 27.11.2017, a to na základe návrhu na vklad zo dňa 30.10.2017. Príkladané listinné dôkazy sú tak z obdobia pred podaním návrhu na vklad vlastníckeho práva v prospech žalobcu na okresnom úrade.

13. V ďalšom podaní žalobca uviedol, že predkladá čestné vyhlásenia a to pani F. V., nar. XX.XX.XXXX, ktorá bola členkou Roľníckeho družstva Lučivná v rokoch 2009 až 2019, podpísané na notárskom úrade v Poprade dňa 09.06.2025; a tiež pani D. I. J., nar. XX.XX.XXXX, ktorá bola členkou predstavenstva Roľníckeho družstva Lučivná v rokoch 2013 až 2019 a je aj podpísaná na kúpnej zmluve za predávajúce družstvo zo dňa 30.10.2017, na základe ktorej pán B. ako kupujúci kúpil od družstva predmetnú stavbu rodinného domu so súpisným číslom XX, obec Lučivná. Pani D. J. je vdovou po pánovi J. J., bývalom predsedovi družstva. Obe dámy v čestných vyhláseniach ako niekdajšie členky predstavenstva družstva, ktoré boli členkami aj v rokoch 2017 - 2018, čiže v čase, ktorý je rozhodujúci pre vec samotnú, uviedli, že poznali podmienky predaja rodinného domu; zmluva o budúcej zmluve a aj kúpna zmluva boli prerokované na zasadnutí predstavenstva družstva, ktoré schválilo predaj rodinného domu pánovi B., pričom všetci členovia predstavenstva s tým bezpodmienečne súhlasili; žiadny z členov predstavenstva nemal žiadne iné písomné alebo ústne požiadavky alebo podmienky na predaj stavby rodinného domu, než tie, ktoré sú súčasťou zmluvy o budúcej zmluve a kúpnej zmluvy; do zániku predstavenstva družstva v roku 2019 žiaden z členov predstavenstva družstva nespochyboval a ani nenamietal, že došlo k predaju rodinného domu pánovi B. za sumu 1.000,80 eur vrátane DPH. Žalobca týmto poukázal na poctivosť svojho konania a to, že jeho tvrdenia prezentované v súdnom konaní sa zakladajú na pravde.

14. Právny zástupca žalovaného na pojednávaní dňa 02. 07. 2025 zotrval na doterajších podaniach a vyjadreniach s tým, že vo vzťahu k priloženým čestným vyhláseniam namietal identickú textáciu a že túto pripravovala tretia osoba. Preto ich nepovažuje za vierohodné.

15. Svedok B. F. pri výsluchu na pojednávaní uviedol, že nie je v žiadnom vzťahu k sporovým stranám okrem toho, že je členom Roľníckeho družstva Lučivná. K veci samej svedok uviedol, že vie povedať sám len toľko, že predseda družstva sa rozhodol predaj rodinný dom pánovi žalobcovi. Cenu len počul, že nejakých 1.000,- Eur. To je všetko. Je tomu asi 5 rokov, alebo aj viac, nevedel presne. Predsedom bol v tom čase pán J..

V odpovediach na otázky uviedol, že bol dve volebné obdobia v predstavenstve. Pred nejakými 8 rokmi šiel do dôchodku a predtým 2 krát po sebe 4 roky bol členom predstavenstva. Vedel, že sa o predaji domu jednalo na predstavenstve a na tomto predstavenstve sa schválil predaj s čím som on nesúhlasil. Jeho dôvody boli také, že tí ľudia ktorí tam bývali v podstate sa nemali kam uchýliť po tomto predaji. Po predaji si našli bývanie v kamennej pivnici, kde žili až do situácie keď im tam strelila plynová bomba. Družstvu nevznikli žiadne náklady po ich vystaňovaní. Nepamätal si nič ohľadne nejakých ďalších podmienok, ktoré by vznikli žaobcovi by vznikli žalobcovi v súvislosti s predajom tohto rodinného domu. Uviedol, že si myslí, že je to smiešna cena ale on to ovplyvniť nevedel. Kto dojednával podmienky predaja nevedel určite, ale asi predseda družstva a bývalý starosta obce. Pokiaľ ide o otázku, či inicioval v rámci interných štruktúr družstva nejaké konanie, kontrolné konanie, sťažnostné a podobne, uviedol, že keďže to bolo prehlasované za predaj, tak on k tomu nemal žiadne výhrady.

16. Právny zástupca žalobcu na pojednávaní dňa 02.07.2025 okrem iného uviedol, že neexistovali žiadne iné podmienky predaja než tie ktoré sú uvedené v zmluve o budúcej zmluve a v kúpnej zmluve. Má za to, že tým je vyvrátená hypotéza žalovaného o tom, že žalobca uplatnením predkupného práva na príslušné pozemky by mal porušiť nejaké zmluvné podmienky dojednané v r. 2017 a preto nemôže byť konanie žalobcu dôvodom pre odstúpenie od kúpnej zmluvy. Pokiaľ ide o otázku zápisu súpisného

čísla do katastra nehnuteľností poukázal na tú skutočnosť, že súčasťou súdneho spisu je rozhodnutie OÚ Poprad, kat. odbor zo dňa 27. 11. 2017 č. V-5581/2017, ktorým sa povoľuje vklad vlastníckeho práva v prospech žalobcu k stavbe rodinného domu. S ohľadom na výrokovú časť rozhodnutia je tak nepochybné, že v danom čase už muselo byť zapísané v katastrálnom operáte. Pokiaľ ide o p. E. a p. Q. a námietku, že do súdneho spisu doposiaľ nezaložili kúpne zmluvy na základe ktorých žalobca odkúpil spoluvlastnícke podiely týchto dvoch dām, tak majú za to, že s z predložených listinných dôkazov nepochybniteľne vyplýva, že žalobca je vlastníkom týchto podielov, čím vyvracajú tvrdenie žalovaného o tom, že záujem žalobcu o kúpu týchto podielov mal byť iba predstieraný. Pokiaľ ide o výšku kúpnej ceny, za ktorú žalobca kúpil tieto podiely, táto otázka nesúvisí s predmetom tohto konania a žalobca preto nebude zakladať do súdneho spisu listiny obsahujúce túto informáciu.

17. Právny zástupca žalobcu v záverečnej reči uviedol, že pokiaľ ide o aktívnu vecnú legitímáciu žalobcu okrem už uvedených skutočností poukázal aj na fakt, ktorý je zrejмый zo spisového materiálu OÚ Poprad, kat. odbor. č. Z-2899/2023, kde samotný okresný úrad uvádza, že vo veci doručeného odstúpenia žalovaného od kúpnej zmluvy postupuje okresný úrad podľa rozhodnutia NS SR sp. zn. 6Sžo/229/2010. Žalobca má za to, že ním formulovaný žalobný petit je v súlade s rozhodnutím NS SR, v súlade s katastrálnym bulletinom a v súlade so správnym názorom okresného úradu. Žalobca má za to, že otázka platnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy je v tomto konaní prejudiciálnou otázkou, ale že vo veci samej má byť žalobný petit formulovaný tak ako je uvedené v žalobe. Pokiaľ ide o samotné odstúpenie od kúpnej zmluvy, tie dôvody sa postupne vyvíjali, žalovaný ich menil, pričom majú za to, že na základe vykonaného dokazovania žalobca každý jeden z týchto dôvodov vyvrátil. Pokiaľ ide o zápis súpisného čísla do katastrálneho operátu poukázal aj na tú skutočnosť, že nejde o vkladové konanie a okresný úrad o jeho zápise nevydáva žiadne rozhodnutie ani ho nedoručuje navrhovateľovi, čiže žalobca ani nemohol takýto dôkaz produkovať v tomto konaní, ak by však súpisné číslo predmetnej stavby nebolo zapísané v katastrálnom operáte, nemohlo by byť toto súčasťou výroku už dnes spomínaného rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva zo dňa 27. 11. 2017. Žalobcovi predkovia sú rodákmi z Lučivnej. Žalobca má k tomuto územiu vzťah. Už v minulosti bol spoluvlastníkom mnohých pozemkov na ktorých hospodári družstvo, je preto úplne legitímne, že žalobca mal záujem o kúpu ďalších spoluvlastníckych podielov. Nešlo z jeho strany o žiadnu špekuláciu, žalobca žiadnym spôsobom nebráni žalovanému družstvu aby na týchto pozemkoch hospodáril. V zmysle toho žalobca navrhuje aby súd prejudiciálne posúdil odstúpenie žalovaného od kúpnej zmluvy ako neplatný právny úkon a rozsudkom vo veci samej rozhodol tak, ako je uvedené v žalobnom petite a zároveň aby priznal žalobcovi voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %. Ďalšie návrhy na doplnenie dokazovania nemali.

18. Žalobca sa v záverečnej reči pridržel toho čo uviedol jeho právny zástupca.

19. Právny zástupca žalovaného v záverečnej reči uviedol, že žalobca nepreukázal všetky svoje tvrdenia. Neuniesol teda dôkazné bremeno vo vzťahu k splneniu podmienok uzatvorenej zmluvy o budúcej zmluve. Pridržiaval sa svojho právneho posúdenia tejto veci aj čo sa týka naliehavého právneho záujmu. Poukázal aj na rozhodnutie NS SR 6Sžo/229/2010, podľa ktorého odstúpenie od zmluvy o prevode nehnuteľností má vecno-právne účinky. Preto žiadal žalobu zamietnuť a priznať žalovanému náhradu trov konania v celom rozsahu. Ďalšie návrhy na doplnenie dokazovania nemali.

20. Štatutárny zástupca žalovaného sa v záverečnej reči pridržel toho čo uviedol jeho právny zástupca.

21. Vykonaným dokazovaním zistil súd nasledujúci skutkový a právny stav.

22. Žalobca ako budúci kupujúci uzavrel so žalovaným ako budúcim predávajúcim zastúpeným J. J., predsedom a D. I. J., členkou, Zmluvu o budúcej zmluve podľa ustanovení Občianskeho zákonníka zo dňa 18. 08. 2017, kde podľa čl. I Predmet zmluvy bod 1. 1. Budúci predávajúci je vlastníkom nehnuteľností – stavby rodinného domu na pozemku parc. č. XXX, toho času bez súpisného čísla, v katastrálnom území G., obec Lučivná, okres E., toho času nezapísaná v evidencii katastra nehnuteľností, a to v podiele 1/1.

Podľa bodu 1. 2. citovaného článku, predmetom tejto zmluvy je záväzok zmluvných strán uzavrieť za podmienok a v čase dohodnutých v tejto zmluve kúpnu zmluvu na kúpu nehnuteľnosti uvedenej v bode 1. 1. tejto zmluvy.

Podľa článku II. Čas uzavretia kúpnej zmluvy, bod 2. 1., nakoľko nehnuteľnosť uvedená v bode 1. 1. tejto zmluvy toho času nie je zapísaná v evidencii Okresného úradu v Poprade, odbor katastrálny, zmluvné

strany sa dohodli, že budúci kupujúci zabezpečí všetky úkony a podklady na jej zapísanie do evidencie Okresného úradu v Poprade, odbor katastrálny s vlastníctvom k nej na budúceho predávajúceho, vrátane potvrdenia o pridelení súpisného čísla od obce Lučivná, na čo mu bude budúci predávajúci nápomocný, a v prípade potreby za tým účelom budúci predávajúci vydá budúcemu kupujúcemu príslušné splnomocnenia na jeho zastupovanie.

Podľa bodu 2.2. citovaného článku, zmluvné strany sa dohodli, že najneskôr do 30 dní od zapísania nehnuteľnosti uvedenej v bode 1. 1. tejto zmluvy do evidencie Okresného úradu v Poprade, odbor katastrálny, s vlastníctvom k nej na budúceho predávajúceho (na list vlastníctva), budú povinné uzavrieť riadnu kúpnu zmluvu v zmysle tejto zmluvy o budúcej zmluve.

Podľa článku III. Cena a platobné podmienky, bod 3.1. zmluvné strany sa dohodli na kúpnej cene za prevádzanú nehnuteľnosť uvedenú v bode 1.1. tejto zmluvy vo výške 1.000,- Eur s daňou z pridanej hodnoty.

Podľa článku V. Záverečné ustanovenia, bod 5.6. zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli na základe ich slobodnej vôle, ich zmluvná vôľnosť nie je obmedzená, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú, a na znak súhlasu túto zmluvu podpisujú.

Dňa 24.08.2017 bola žalobcom doručená Okresnému úradu Poprad, katastrálny odbor v mene Roľníckeho družstva Lučivná Žiadosť zo dňa 24.08.2017, o zápis stavby postavenej pred 01.10.1976 do katastra nehnuteľností v zmysle § 34 a nasl. katastrálneho zákona.

23. Podľa Potvrdenia č. Lu/235/17 zo dňa 22.08.2017 vydaného obcou Lučivná pre Roľnícke družstvo Lučivná, rodinný dom postavený na pozemku KN C, parc. č. XXX. k. ú. G. bol postavený pred rokom 1976, a bolo mu pridelené súpisné číslo XX a orientačné číslo XX.

Jednalo sa teda iba o potvrdenie, že v minulosti stavbe rodinného domu už bolo pridelené súpisné číslo, nie o vydanie rozhodnutia stavebného úradu o pridelení určeného čísla podľa § 6 ods. 3 Vyhľadávky č. 31/2003 Z. z. Ministerstva vnútra Slovenskej republiky, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o označovaní ulíc a iných verejných priestranstiev a o číslovaní stavieb.

24. Žalobca podal Žiadosť, v mene Roľníckeho družstva Lučivná, zo dňa 24.08.2017 (na základe splnomocnenia), doručená v rovnaký deň Okresnému úradu Poprad, katastrálny odbor, o zápis stavby postavenej pred 01.10.1976 do katastra nehnuteľností v zmysle § 34 a nasl. katastrálneho zákona.

25. Podľa Potvrdenia č. Lu/235/17/2 zo dňa 13.10.2017 vydaného obcou Lučivná pre Roľnícke družstvo Lučivná, vlastníkom rodinného domu postaveného na pozemku KN C, parc. č. XXX, k. ú. G. je Roľnícke družstvo Lučivná, 059 31 Lučivná, a dom bol postavený pred rokom 1976 a bolo mu pridelené súpisné číslo XX a orientačné číslo XX.

26. Žalobca ako kupujúci uzavrel so žalovaným ako predávajúcim, zastúpeným J. J. – predsedom predstavenstva a D. I. J. – členkou predstavenstva Kúpnu zmluvu v zmysle § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka zo dňa 30. 10. 2017, kde podľa čl. II predávajúci vyhlásil, že je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej na liste vlastníctva č. XXX, pre obec Lučivná, katastrálne územie G. v podiele 1/1, t. j. v celosti, a to stavba rodinného domu so súpisným číslom XX, postavená na pozemku parcelné číslo XXX, v zastavanom území obce Lučivná. Dokladom o preukázaní vlastníctva predávajúceho – rodinného domu so súpisným číslom XX, na pozemku parcelné číslo XXX, je list vlastníctva č. XXX, pre obec Lučivná, katastrálne územie G..

Podľa článku III. citovanej kúpnej zmluvy, predmetom predaja a kúpy je celý majetkový podiel v 1/1, to je v celosti, v nehnuteľnosti – rodinný dom so súpisným číslom XX, postavený na pozemku parc. č. XXX, v zastavanom území obce Lučivná, katastrálnom území Lučivná vrátane všetkých súčastí a príslušenstva. Predmetom predaja a kúpy nie je parc. č. XXX, nachádzajúci sa pod touto stavbou.

Podľa článku IV. citovanej zmluvy, kúpna cena predmetnej nehnuteľnosti bola dohodnutá celkovou cenou vo výške 834,- Eur bez DPH, čo pri sadzbe DPH vo výške 20 % činí 1.000,80 Eur vrátane DPH. Predávajúci Roľnícke družstvo Lučivná predáva svoj podiel 1/1, t. j. v celosti v nehnuteľnosti rodinný dom so súpisným číslom XX, postavený na pozemku parc. č. XXX, v zastavanom území obce Lučivná, v katastrálnom území G. za celkovú dohodnutú cenu 1.000,80 Eur vrátane DPH kupujúcemu A. B. do výlučného vlastníctva, a ten ho za túto cenu kupuje. Dohodnutá kúpna cena vo výške 1.000,80 Eur bola kupujúcim zaplatená v deň uzavretia tejto zmluvy, a to ich vložením na bankový účet predávajúceho (ďalej citovaný v predmetnej zmluve).

Podľa článku VI. citovanej zmluvy, predávajúci aj kupujúci zhodne prehlasujú, že obsahu tejto zmluvy porozumeli, uzatvorili ju po vzájomnej dohode slobodne, určite, vážne, zrozumiteľne, nie v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, ich zmluvná a právna voľnosť nie je obmedzená, majú spôsobilosť na právne úkony a nie sú im známe žiadne skutočnosti, ktoré by túto zmluvnú voľnosť obmedzovali. Predávajúci a kupujúci túto zmluvu vlastnoručne podpísali, prejavujúc týmto súhlas s jej obsahom.

27. Rozhodnutím Okresného úradu Poprad, katastrálny odbor zo dňa 27. 11. 2017, číslo vkladu: V-5581/2017 bol povolený vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v katastrálnom území G., LV č. XXX, Stavba rodinný dom so súpisným číslom XX na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXX, zastavané plochy a nádvoria o výmere 44 m<sup>2</sup> v prospech žalobcu v podiele 1/1 na základe vyššie citovanej kúpnej zmluvy na základe návrhu na vklad zo dňa 30.10.2017.

28. Žalobcovi bolo dňa 23. 08. 2023 doručené Odstúpenie od kúpnej zmluvy V 5581/2017 zo dňa 17. 08. 2023 zo strany žalovaného. V uvedenom odstúpení je okrem iného konštatované, že bývalé predstavenstvo družstva odpredalo žalobcovi rodinný dom do osobného vlastníctva za cenu, ktorá predstavuje zlomok skutočnej trhovej hodnoty tejto nehnuteľnosti v snahe riešiť jeho nepriaznivú rodinnú situáciu avšak s prísľubom, že sa nebude voči družstvu chovať v rozpore s dobrými mravmi. Ďalej je uvedené, že žalobca túto vzájomnú dohodu nedodrжал a voči žalovanému koná v rozpore s dobrými mravmi najmä koná v rozpore s jeho hospodárskymi záujmami a to uplatňovaním práv, ktoré mu síce formálne svedčia ale nemá skutočný záujem na ich realizácii. Tým spôsobuje žalovanému škodu a koná proti jeho záujmom. Vzhľadom na vyššie uvedené tak žalovaného uviedol do omylu, aby s ním uzatvoril kúpnu zmluvu za nápadne nevýhodných podmienok, spočívajúcich v evidentnom nepomere medzi trhovou hodnotou predmetu kúpy a kúpnu cenou dohodnutou v kúpnej zmluve. Bývalé predstavenstvo žalovaného s ním uzatvorilo kúpnu zmluvu za nápadne nevýhodných podmienok, pričom bez uvedenia do omylu spočívajúcim v prísľube žalobcu nekonať v rozpore s oprávnenými záujmami družstva by k uzatvoreniu kúpnej zmluvy nedošlo. Žalovaný ďalej poukázal na § 49 a 48 ods. 2 Občianskeho zákonníka, na rozhodnutie NS SR z 13. 02. 2021, sp. zn. 28 Cdo 1406/1999 a uznesenie NS SR z 30. 06. 2009, sp. zn. 4 Cdo 111/2008. V závere žalovaný uviedol, že z dôvodu uzavretia Kúpnej zmluvy zo dna 30. 10. 2017 v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, ktoré spočíva v dojednaní neekvivalentnej zjavne výrazne podhodnotenej kúpnej ceny 1.000,80 Eur za rodinný dom, ktorého všeobecná hodnota bola v čase uzatvorenia zmluvy výrazne vyššia, pričom žalobca nedodrжал podmienky, pre ktoré bola táto výrazne nižšia kúpna cena dojednaná, týmto v zmysle § 49 Občianskeho zákonníka odstupuje od kúpnej zmluvy uzavretej dňa 30. 10. 2017, ktorej predmetom bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti vtedy zapísanej na liste vlastníctva č. XXX, kat. územie G., a to rodinného domu so súp. č. XX postavenom na pozemku parc. č. XXX, ktorá je dnes zapísaná na liste vlastníctva XXX pre kat. územie G.. Toto odstúpenie od kúpnej zmluvy je účinné momentom doručenia k rukám žalobcu. Kúpna zmluva sa zrušuje od počiatku.

29. Na základe citovaného a príslušnému katastrálnemu úradu doručeného odstúpenia od kúpnej zmluvy bola vyznačená plomba v začatom záznamovom konaní č. Z-2899/2023 s tým, že žalobca bol výzvou zo dňa 05. 10. 2023 doručenou mu 19. 10. 2023 vyzvaný katastrálnym úradom, že v prípade ak ako nadobúdateľ neuznáva platnosť odstúpenia prevádzajúceho od kúpnej zmluvy, je nutné v lehote 30 dní odo dňa doručenia tejto výzvy podať žalobu na súd a zároveň doručiť Okresnému úradu Poprad, katastrálnemu odboru potvrdenie súdu o prijatí žaloby.

30. Vo veci vedenej na tunajšom súde pod sp. zn. 17C/66/2023 o určenie relatívnej neplatnosti právnych úkonov – kúpnych zmlúv V-605/2022 zo dňa 22. 02. 2022, V-963/2022 zo dňa 17. 03. 2022, V-964/2022 zo dňa 15. 03. 2022, V-2457/2022 zo dňa 23. 03. 2022, V-2455/2022 zo dňa 02. 06. 2022, V-2459/2022 zo dňa 03. 06. 2022, žalobcu totožného so žalobcom v tomto konaní, právne zastúpeného JUDr. Petrom Behúňom, advokátom proti žalovaným 1. Roľnícke družstvo Lučivná, 2. F. Q., P. A., 3. S. E., P. A., 4. F. O., P. O., 5. N. O., rod O., 6. N. O., P. O., sa žalobca domáhal určenia relatívnej neplatnosti citovaných kúpnych zmlúv z dôvodu porušenia povinnosti zo zákonného predkupného práva voči nemu ako podielovému spoluvlastníkovi. Žaloba bola podaná na tunajší dňa 11. 09. 2023 a konanie bolo právoplatne skončené uznesením č. k. 17C/66/2023 – 140 zo dňa 16. 01. 2024 zastavením v dôsledku späťvzatia žaloby z dôvodu, že medzi žalovaným 1. ako kupujúcim a žalovanými 2. – 6. ako predávajúcimi došlo k odstúpeniu od predmetných kúpnych zmlúv a to v časti, ktorá sa týka nehnuteľností, pri ktorých bola porušená povinnosť predávajúcich (porušenie predkupného práva) a súčasne, že predmetné čiastočné odstúpenia boli dňa 15. 11. 2023 podané ako návrhy na záznam do

katastra nehnuteľností na Okresnom úrade Poprad, katastrálny odbor, evidované na listoch vlastníctva č. XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXXX, XXX, XXX, XXXX pre k. ú. G..

Žalobca k tomu predložil súdu nasledovné listinné dôkazy:

- rozhodnutie Okresného úradu Poprad, katastrálny odbor zo dňa 04.03.2025, č. vkladu: V 190/2025, ktorým úrad povolil vklad vlastníctva žalobcu k spoluvlastníckym podielom na 26 parcelách, nachádzajúcich sa v katastrálnom území G., zapísaných na celkovo 9 listoch vlastníctva;

- rozhodnutie Okresného úradu Poprad, katastrálny odbor zo dňa 14.02.2025, č. vkladu: V 255/2025, ktorým úrad povolil vklad vlastníctva žalobcu k spoluvlastníckemu podielu na parcele č. XXXX, nachádzajúcej sa v katastrálnom území G., zapísanej na liste vlastníctva č. XXX;

- rozhodnutie Okresného úradu Poprad, katastrálny odbor zo dňa 17.02.2025, č. vkladu: V 250/2025, ktorým úrad povolil vklad vlastníctva žalobcu k spoluvlastníckym podielom na 25 parcelách, nachádzajúcich sa v katastrálnom území G., zapísaných na celkovo 8 listoch vlastníctva.

Žalobca ďalej predložil súdu listy vlastníctva č. XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXXX na ktorých je žalobca zapísaný ako podielový spoluvlastník predmetných nehnuteľností, ktoré kúpil vo februári a marci 2025 od pani Q. a E. a ku ktorým sa vyjadroval pri svojom výsluchu.

Pre rozhodnutie v tejto veci obsah predmetných kúpnych zmlúv a kúpne ceny v nich uvedené sú právne irelevantné.

31. Podľa článku 3. Stanov žalovaného zo dňa 21. 03. 2019 je predmetom podnikania družstva: 1. Poľnohospodárska výroba, 2. Nepravidelná verejná, nákladná doprava 3. Pomocné stavebné práce, 4. Zemné práce, búracie práce, 5. Šitie pracovných rukavíc, 6. Výroba piliarska, porez dreva, výroba drevených obalov, 7. Ubytovacie služby, 8. Kúpa tovaru za účelom jeho ďalšieho predaja a predaj mimo tovarov uvedených v prílohe 2, 3 živnostenského zákona.

32. V čestných vyhláseniach pani F. V. nar. XX. XX. XXXX, ktorá bola členkou predstavenstva Roľníckeho družstva rokov 2009 až 2019 podpísané na notárskom úrade dňa 09. 06. 2025 a pani D. I. J., nar. XX. XX. XXXX, ktorá bola členkou predstavenstva Roľníckeho družstva rokov 2013 až 2019 a je podpísaná na kúpnej zmluve za predávajúceho zo dňa 30. 10. 2017, podpísané na notárskom úrade dňa 16. 06. 2025, je uvedené nasledovné:

- v období rokov 2009 až 2019 som bola členkou predstavenstva Roľníckeho družstva G. a mala som detailný prehľad o činnosti družstva a o tom, čo sa v družstve dialo,

- bola som ako členka predstavenstva družstva detailne oboznámená s podmienkami predaja stavby rodinného domu so súpisným číslom XX, postavenej na pozemku registra CKN s parcelným číslom XXX, nachádzajúcej sa v katastrálnom území G., obec G., H. E., zapísanej na liste vlastníctva č. XXX pánovi A. B.,

- potvrdzujem, že predstavenstvo družstva pred uzatvorením Zmluvy o budúcej zmluve a Kúpnej zmluvy prejednálo podmienky, za ktorých mali byť tieto zmluvy uzatvorené zo strany družstva, pričom tak učinilo na svojich zasadnutiach schválilo predaj stavby rodinného domu so súpisným číslom XX, postavenej na pozemku registra CKN s parcelným číslom XXX, nachádzajúcej sa v katastrálnom území G., obec Lučivná, okres E., zapísanej na liste vlastníctva č. XXX pánovi A. B. s jedinou podmienkou, ktorou bolo aby správny poplatok spojený s kúpou stavby tohto rodinného domu a vkladom vlastníckeho práva na katastri zaplatil pán B. – potvrdzujem teda, že podmienky predaja boli známe všetkým členom predstavenstva, pričom všetci členovia predstavenstva družstva s tým bezpodmienečne súhlasili,

- potvrdzujem, že pri schvaľovaní predstavenstvom družstva predaj stavby rodinného domu so súpisným číslom XX, postavenej na pozemku registra CKN s parcelným číslom XXX, nachádzajúcej sa v katastrálnom území G., obec G., H. E., zapísanej na liste vlastníctva č. XXX pánovi A. B. nemalo družstvo a ani členovia predstavenstva družstva žiadne iné ústne alebo písomné podmienky alebo požiadavky v súvislosti s prevodom vlastníckeho práva k stavbe rodinného domu z družstva na pána B. ako tie, ktoré sú uvedené v predmetnej Zmluve o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 18. 08. 2017 a v Kúpnej zmluve zo dňa 30. 10. 2017 – jedinou podmienkou bolo to, aby správny poplatok spojený s kúpou stavby rodinného domu a vkladom vlastníckeho práva na katastri zaplatil pán B. ako kupujúci.

- potvrdzujem, že nik z členov predstavenstva družstva počas obdobia, kým som ja bola členkou predstavenstva (do zániku predstavenstva v roku 2019), nikdy nespochyboval a ani žiadnym spôsobom nenamietal, že došlo k predaju stavby rodinného domu za daných zmluvných podmienok a za dohodnutej kúpnej ceny v sume 1.000,80 Eura vrátane DPH pánovi B.,

- vyjadrujem svoj nedovolateľný súhlas s tým, aby toto moje čestné vyhlásenie slúžilo a bolo vykonané ako listinný dôkaz podľa príslušných právnych predpisov v súdnom konaní vedenom na Okresnom súde Poprad pod sp. zn. 9C/44/2023, ako aj v prípadných ďalších nadväzujúcich konaniach.

33. Spochybňovanie objektívnosti výpovedí svedkov a účastníkov konania iba na základe ich kolegiálneho alebo iného rodinného či spoločenského vzťahu bez toho, aby vierohodnosť výpovedí spochybňovali aj iné, objektívne zadokumentované skutočnosti a dôkazy, by v prípadoch, kedy jediným dostupným dôkazom je práve iba výpoveď účastníkov konania či svedkov majúcich medzi sebou takýto vzťah, viedlo k nemožnosti uniesť dôkazné bremeno navrhovateľom a zároveň by viedlo k vytvoreniu neakceptovateľnej „prezumpcie nepravdivosti“ svedeckých výpovedí či tvrdení účastníkov konania. (nález Ústavného súdu SR z 9. júna 2015, sp. zn. III. ÚS 276/2014-29)

34. Žalovaným namietaná identická textácia v predmetných čestných vyhláseniach je právne irelevantná.

35. Podľa § 137 písm.c) a písm.d) Civilného sporového poriadku, žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o 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.

36. „Naliehavý právny záujem podľa § 80 písm. c) OSP je daný vtedy, ak existuje aktuálny stav objektívnej právnej neistoty medzi navrhovateľom a odporcom, ktorý je ohrozením navrhovateľovho právneho postavenia a ktorý nemožno iným právnym prostriedkom odstrániť; nie je pritom rozhodujúce, ako táto neistota vznikla.“ (Rozsudok NS SR, sp.zn. 4 Cdo 49/20)

37. Podľa § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka, výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi.

38. Podľa § 43 Občianskeho zákonníka, účastníci sú povinní dbať, aby sa pri úprave zmluvných vzťahov odstránilo všetko, čo by mohlo viesť k vzniku rozporov.

39. 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.

40. Podľa § 48 ods. 2 Občianskeho zákonníka, odstúpením od zmluvy sa zmluva od začiatku zrušuje, ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak.

41. Podľa § 49 ods. 1 Občianskeho zákonníka, účastník, ktorý uzavrel zmluvu v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, má právo od zmluvy odstúpiť.

42. Podľa § 50a ods. 1 Občianskeho zákonníka, účastníci sa môžu písomne zaviazat', že do dohodnutej doby uzavrú zmluvu; musia sa však pritom dohodnúť o jej podstatných náležitostiach.

43. Podľa § 588 Občianskeho zákonníka, z kúpnej zmluvy vznikne predávajúcemu povinnosť predmet kúpy kupujúcemu odovzdať a kupujúcemu povinnosť predmet kúpy prevziať a zaplatiť zaň predávajúcemu dohodnutú cenu.

44. Podľa § 100 ods. 1 Občianskeho zákonníka, právo sa premlčí, ak sa nevykonalo v dobe v tomto zákone ustanovenej (§101 až 110). Na premlčanie súd prihliadne len na námietku dlžníka. Ak sa dlžník premlčania dovoľá, nemožno premlčané právo veriteľovi priznať.

45. Podľa § 100 ods. 2 prvá veta Občianskeho zákonníka, premlčujú sa všetky majetkové práva s výnimkou vlastníckeho práva. Tým nie je dotknuté ustanovenie § 105. Záložné práva sa nepremlčujú skôr, než zabezpečená pohľadávka.

46. Podľa § 101 Občianskeho zákonníka, pokiaľ nie je v ďalších ustanoveniach uvedené inak, premlčacia doba je trojročná a plynie odo dňa, keď sa právo mohlo vykonať po prvý raz.

47. „I. Platným odstúpením od zmluvy sa zmluva o prevode vlastníctva k nehnuteľnosti od začiatku zrušuje (ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak). Týmto zrušením zaniká právny titul, na základe ktorého nadobúdateľ získal vlastnícke právo k nehnuteľnosti. Medzi účastníkmi je po zrušení zmluvy z hľadiska obligačných a vecnoprávných účinkov taký právny stav, ako keby k uzavretiu zmluvy nedošlo. Vlastnícke právo prevodcu sa obnovuje zo zákona. Táto zmena sa do katastra nehnuteľností zapisuje záznamom. Predpokladom takéhoto obnovenia vlastníctva prevodcu je však skutočnosť, že vlastníctvo dotknutej nehnuteľnosti nebolo pred odstúpením od zmluvy dobromyseľne nadobudnuté treťou osobou.

II. Existenciu sporu o platnosť odstúpenia od zmluvy musí správa katastra skúmať obligatórne, a to jednak z dôvodu, že len platné odstúpenie od zmluvy vyvoláva príslušné právne účinky, ako i s prihliadnutím na závažnosť zásahu týchto účinkov do vlastníckeho, resp. vecnoprávneho stavu. Pokiaľ vznikne spor o platnosť odstúpenia od zmluvy, jedná sa o občianskoprávny spor, ktorý je oprávnený rozhodnúť jedine súd.“

„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 prihliadnutím 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 nespochybnuje 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 spochybí 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.“

(Rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 20. júla 2011, sp. zn. 6Sžo/229/2010, Zbierka stanovísk a rozhodnutí Najvyššieho súdu Slovenskej republiky R 81/2014)

48. Podľa citovaného judikátu žaloba o určenie neplatnosti odstúpenia zmluvnej strany od kúpnej zmluvy prichádza v úvahu iba v prípade, ak ešte nie je skončené konanie o vklade vlastníckeho práva v prospech kupujúceho. V prípade, ak už bol okresným úradom právoplatne povolený vklad vlastníckeho práva kupujúceho k predmetnej kupovanej nehnuteľnosti (čo je prípad žalobcu), má sa kupujúci brániť voči odstúpeniu predávajúceho od kúpnej zmluvy podaním žaloby na určenie vlastníckeho práva k dotknutej nehnuteľnosti.

49. Súd má za to, že naliehavý právny záujem žalobcu na podanej žalobe je daný vzhľadom na aktuálny stav v katastri nehnuteľností vo vzťahu ku konaniu po odstúpení od kúpnej zmluvy, kedy žalobca iným spôsobom nemôže vyriešiť stav právnej neistoty v ktorom sa ocitol v dôsledku predmetného odstúpenia od kúpnej zmluvy zo strany žalovaného ako predávajúceho. Postupoval teda v súlade s výzvou Okresného úradu Poprad - katastrálneho odboru. Príslušný katastrálny úrad nevykoná následne zmenu zapísaného vlastnícka na liste vlastníctva, ale zastaví záznamové konanie o tejto zmene.

50. Žalobca vzniesol námietku premlčania vo vzťahu k právnomu úkonu žalovaného a to odstúpeniu zo dňa 17. 08. 2023 od kúpnej zmluvy zo dňa 30. 10. 2017, ktoré bolo doručené žalobcovi dňa 23. 08. 2023.

51. Súd má za to, že právo odstúpiť od predmetnej kúpnej zmluvy zo dňa 30.10.2017 bolo premlčané v zmysle námietky žalobcu dňom 30. 10. 2000 podľa § 100 a § 101 Občianskeho zákonníka, nakoľko začiatok plynutia premlčacej lehoty nie je daný dňom 31.07.2023 (ako uviedol žalovaný), kedy bol žalovanému doručený list vtedajšieho právneho zástupcu žalobcu „Dovolenie sa neplatnosti kúpnych zmlúv“ v súvislosti s vyššie uvedeným konaním sp. zn. 17C/66/2023 o určenie relatívnej neplatnosti právnych úkonov – kúpnych zmlúv; čo súd riešil ako otázku prejudiciálnu, avšak vzhľadom na formuláciu petitu žaloby sa zaoberal všetkými namietanými okolnosťami (dôvodmi odstúpenia od zmluvy) spôsobilými mať dopad na právne postavenie žalobcu, ako vlastníka predmetnej nehnuteľnosti.

52. Ako bolo v konaní preukázané, príslušný stavebný úrad – Obec Lučivná nevydával na žiadosť žalobcu rozhodnutie o určení súpisného čísla ale iba potvrdil, že predmetná stavba rodinného domu už mala v minulosti pridelené súpisné číslo XX, to znamená, že žalobca ani nemohol podať takúto žiadosť o určenie súpisného čísla, keďže toto už určené bolo. V samotnej zmluve o budúcej zmluve je uvedené, že mal zabezpečiť potvrdenie o pridelení súpisného čísla (nie rozhodnutie o určení súpisného čísla ako také). Následne žalobca podal návrh na zápis na príslušný katastrálny úrad, na základe udelenej plnej moci. Samotný právny zástupca žalovaného na pojednávaní uviedol, že súpisné číslo mala stavba pridelené už od 90tych rokov. Nie je preto možné konštatovať nedodržanie bodu 2.2. zmluvy o budúcej zmluve.

53. Pokiaľ ide o námietku žalovaného, že kúpna zmluva bola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, vzhľadom na neprimerane nízku kúpnu cenu, súd uvádza, že dohoda o kúpnej cene je vyjadrením zmluvnej voľnosti, určuje ju predovšetkým predávajúci.

54. Žalobca sa stal vlastníkom spoluvlastníckych podielov k parcelám v katastrálnom území G., a to na základe využitia svojho predkupného práva. Ako je uvedené vyššie, žalobca pôvodne napadol súdnymi žalobami prevody zo strany celkovo 5 spoluvlastníkov, ktorí mali porušiť predkupné právo žalobcu tým, že mu neponúkli na odkúpenie prevádzaných podielov, ale ich rovno previedli na žalovaného. Z týchto 5 spoluvlastníkov sa ozvali žalobcovi dve spoluvlastníčky – p. F. Q. a p. S. E., s ktorými sa dohodol, o čom predložil rozhodnutia katastrálneho úradu. Záujem žalobcu o kúpu spoluvlastníckych podielov bol teda skutočný.

55. Ak existovali iné dojednania, ktoré sa do písomnej kúpnej zmluvy nepreniesli, ako tvrdí žalovaný, tieto neboli v konaní preukázané, súd aj tu poukazuje na skutočnosť, že žalovaný bol zmluvnou stranou – predávajúcim, teda primárne od pripravoval u určoval (odsúhlasoval) znenie zmlúv. Tvrdenie žalovaného, že žalobca sa mal ústne zaviazat', že nebude konať v rozpore s hospodárskymi záujmami žalovaného nebolo v konaní preukázané, citovaná formulácia je príliš vágna, za konanie v rozpore s hospodárskymi záujmami žalovaného nemožno považovať domáhanie sa ochrany svojho vlastníckeho (spoluvlastníckeho) práva vo vzťahu k iným nehnuteľnostiam (pozemkom), ktorých podielovým spoluvlastníkom je žalobca a ktorý sa domáhal ochrany z dôvodu porušenia zákonného predkupného práva.

Samotná skutočnosť, že v predmetnom rodinnom dome mal bývať niekto iný (pán B. U.) je v tomto konaní právne irelevantná. Existencia dohody predstavenstva žalovaného so žalobcom, že mu odpredá predmetný rodinný dom za nižšiu cenu preto, že je tento obývaný uvedenou osobou (sociálne slabšou) nebola preukázaná.

Svedok B. F. ako člen Roľníckeho družstva Lučivná a bývalý člen predstavenstva prezentoval len svoj osobný názor s tým, že keďže predaj bol odhlasovaný tak k tomu nemal žiadne výhrady.

Okolnosti postupu pri schvaľovaní Zmluvy o budúcej zmluve a Kúpnej zmluvy uviedli vo vyššie citovaných čestných prehláseniach bývalé členky predstavenstva F. V. a D. I. J..

V zmysle vyššie citovaného článku 3. Stanov žalovaného tiež nebolo preukázané, aby žalobca konal v rozpore s hospodárskymi záujmami žalovaného.

Súd ďalej poukazuje na skutočnosť, že kúpna zmluva neobsahuje žiadne ustanovenia o možnosti od nej odstúpiť a ani zákonná úprava § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka neobsahuje ustanovenia o odstúpení aplikovateľné v tomto prípade. Odstúpenie nebolo možné ani podľa § 49 Občianskeho

zákonníka z dôvodu neexistencie tiesne na strane žalovaného a neexistencie nápadne nevýhodných podmienok, ktoré podmienky musia byť splnené kumulatívne a v konaní preukázané neboli.

Je potrebné poznamenať, že zmluvu o budúcej zmluve aj kúpnu zmluvu formuloval predovšetkým budúci predávajúci a následne predávajúci t. j. žalovaný. Účastníci zmluvného vzťahu sú tiež podľa citovaného § 43 Občianskeho zákonníka povinní dbať, aby pri úprave zmluvných vzťahov odstránili všetko, čo by mohlo viesť k vzniku rozporov. Skutočnosť, že vo vedení žalovaného došlo od 06. 02. 2019 k zmene predsedu družstva, ktorý síce môže mať vlastnú víziu fungovania žalovaného (odlišnú od predchádzajúceho štatutárneho zástupcu), toto však nemôže byť na ujmu žalobcovi.

56. Na základe vyššie uvedených skutočností, citovaných zákonných ustanovení a judikatúry súd žalobe vyhovel, odstúpenie od kúpnej zmluvy prejudiciálne vyhodnotil ako neplatný právny úkon a určil, že žalobca je výlučným vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti tak, ako je určené vo výroku I, čím je vyriešený stav právnej neistoty žalobcu vzhľadom na právny úkon žalovaného – odstúpenie od kúpnej zmluvy, doručeného príslušnému katastrálnemu úradu na ďalšie konanie.

57. Všeobecný súd nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené účastníkom konania, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzali do všetkých detailov sporu uvádzaných účastníkmi konania. Preto odôvodnenie rozhodnutia všeobecného súdu (prvostupňového, ale aj odvolacieho), ktoré stručne a jasne objasní skutkový a právny základ rozhodnutia, stačí na záver o tom, že z tohto aspektu je plne realizované základné právo účastníka na spravodlivý proces". (uznesenie Najvyššieho súdu SR zo 16. 11. 2011, sp. zn. 6 Cdo 145/2011).

58. Podľa § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

59. Podľa § 262 ods. 1, 2 Civilného sporového poriadku, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

60. V zmysle citovaných zákonných ustanovení súd priznal úspešnému žalobcovi voči žalovanému právo na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia cestou tunajšieho súdu na Krajský súd v Prešove v troch vyhotoveniach.

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, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

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.

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

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

Ak povinnosť uvedená vo výrokovej časti tohto rozsudku nebude plnená dobrovoľne, môže oprávnený podať návrh na výkon exekúcie podľa osobitného zákona (Exekučný poriadok).

V Poprade, dňa 9. septembra 2025.

Mgr. Nina Kollárová  
sudca