

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 25Co/17/2025
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4315207875
Dátum vydania rozhodnutia: 22. 07. 2025
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Lýdia Gálisová
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2025:4315207875.7

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Lýdie Gálisovej a členov senátu JUDr. Evy Šiškovéj a Mgr. Mareka Janigloša, v spore žalobcu: A. B. C., narodený XX.XX.XXXX, bytom D. E. XXX, zastúpeného: JUDr. Peter Šebo, advokát so sídlom Mlynská 2238, Levice, IČO: 36 099 783, proti žalovanému v 1. rade: F. G. H., narodený XX.XX.XXXX, bytom E. I. XX, XXXX J., C., žalovanej v 2. rade: F. K., L. H., narodená XX.XX.XXXX, bytom M. B. I. X, XXXX D., C., obaja žalovaní zastúpení: JUDr. Gabriel Szabó, advokát so sídlom Kostolné námestie 32, Kolárovo, IČO: 42 200 598, o nahradenie vyhlásenia vôle žalovaných, o odvolaní žalovaných proti rozsudku Okresného súdu v Leviciach zo dňa 03. mája 2022 pod č.k. 12C/41/2015-604 takto

rozhodol:

- I. Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie **p o t v r d z u j e**.
- II. Žalobca má voči žalovaným nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.
- III. Žalovaní v 1. a v 2. rade majú voči žalobcovi nárok na náhradu trov dovolacieho konania.

o d ô v o d n e n i e :

1.1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie rozhodol: Súd nahrádza vyhlásenie vôle žalovaných v 1. a 2. rade, že ako predávajúci uzatvárajú kúpnu zmluvu zo dňa 27.4.2015, v znení dodatku č. 1, zo dňa 29.3.2017, dodatku č. 2, zo dňa 9.5.2018, dodatku č. 3, zo dňa 31.8.2021 a dodatku č. 4, zo dňa 25.2.2022 so žalobcom ako kupujúcim o predaji nehnuteľností, nachádzajúcich sa v obci N. D. O., vedených na Okresnom úrade Levice, katastrálny odbor pre kat.úz. N. tak, že žalovaní v 1. a 2. rade odpredávajú, každý svoj spoluvlastnícky podiel a kupujúci kupuje do svojho výlučného vlastníctva prevádzané podiely nehnuteľností vo vlastníctve predávajúcich, nachádzajúce sa v obci N. D. O., k.ú. N., a to:

a) nehnuteľnosti na liste vlastníctva č. XXXX, v zápise pod B/1 v podiele 1/1 z celku, a to:

- parcely reg. „C“ evidované na katastrálnej mape pod parc.č. 2347, ako orná pôda o výmere 1000 m², parc.č. 2348, ako orná pôda o výmere 1000 m², parc.č. 2354, ako orná pôda o výmere 990 m², parc.č. 2355, ako orná pôda o výmere 990 m², parc.č. 2356, ako orná pôda o výmere 990 m²,

b) nehnuteľnosti na liste vlastníctva č. XXXX, v zápise pod B/1 v podiele 1/1 z celku, a to:

- parcely reg. „C“ evidované na katastrálnej mape pod parc.č. 2349, ako orná pôda o výmere 851 m², parc.č. 2350, ako orná pôda o výmere 851 m², parc.č. 2351, ako orná pôda o výmere 851 m², parc.č. 2352, ako orná pôda o výmere 1128 m², parc.č. 2353, ako orná pôda o výmere 1208 m², parc.č. 2368, ako orná pôda o výmere 80 m²,

c) nehnuteľnosti na liste vlastníctva č. XXXX, v zápise pod B/1, B/2, v spoluvlastníckom podiele 1/1 z celku, a to:

- parcely reg. „C“ evidované na katastrálnej mape pod parc.č. 1705/1, ako vinice o výmere 120 m², parc.č. 1705/2 ako trvalé trávne porasty o výmere 121 m²,

- parcely reg. „E“ evidované na mape určeného operátu pod parc.č. 325/1, ako orná pôda o výmere 2002 m², parc.č. 330/1 ako orná pôda o výmere 2017 m², parc.č. 453/2 ako orná pôda o výmere 383 m², parc.č. 458/1 ako orná pôda o výmere 183 m², parc.č. 458/2 ako orná pôda o výmere 184 m², parc.č. 586/109 ako orná pôda o výmere 958 m², parc.č. 586/110 ako orná pôda o výmere 664 m², parc.č. 597/1 ako orná pôda o výmere 699 m², parc.č. 597/2 ako orná pôda o výmere 700 m², parc.č. 598/1 ako trvalé trávne porasty o výmere 507 m², parc.č. 598/2 ako trvalé trávne porasty o výmere 507 m², parc.č. 605/2 ako orná pôda o výmere 3362 m², parc.č. 606/2 ako trvalé trávne porasty o výmere 721 m², parc.č. 671 ako orná pôda o výmere 12319 m², parc.č. 753/2 ako orná pôda o výmere 4259 m², parc.č. 754/2 ako orná pôda o výmere 6185 m², parc.č. 763/1 ako orná pôda o výmere 17104 m², parc.č. 764/1 ako orná pôda o výmere 10012 m², parc.č. 771 ako orná pôda o výmere 2039 m², parc.č. 912 ako orná pôda o výmere 12038 m², parc.č. 946/1 ako orná pôda o výmere 5684 m², parc.č. 977 ako orná pôda o výmere 7902 m², parc.č. 978 ako orná pôda o výmere 6755 m², parc.č. 993/1 ako orná pôda o výmere 3589 m², parc.č. 993/2 ako orná pôda o výmere 3590 m², parc.č. 994/1 ako orná pôda o výmere 4237 m², parc.č. 994/2 ako orná pôda o výmere 4237 m², parc.č. 998/1 ako orná pôda o výmere 2167 m², parc.č. 998/2 ako orná pôda o výmere 2167 m², parc.č. 1008 ako orná pôda o výmere 9736 m², parc.č. 1009 ako orná pôda o výmere 1831 m², parc.č. 1010 ako orná pôda o výmere 24841 m², parc.č. 1068/2 ako orná pôda o výmere 6719 m², parc.č. 1070 ako orná pôda o výmere 25229 m², parc.č. 1438/1 ako trvalé trávne porasty o výmere 520 m², parc.č. 1438/2 ako trvalé trávne porasty o výmere 520 m², parc.č. 1439/1 ako orná pôda o výmere 1248 m², parc.č. 1439/2 ako orná pôda o výmere 1249 m², parc.č. 1450 ako orná pôda o výmere 4939 m², parc.č. 1451/2 ako trvalé trávne porasty o výmere 756 m², parc.č. 1452/2 ako ostatné plochy o výmere 536 m², parc.č. 1548/1 ako orná pôda o výmere 212 m², parc.č. 1548/2 ako orná pôda o výmere 212 m², parc.č. 1553/2 ako orná pôda o výmere 363 m², parc.č. 1704/1 ako vinice o výmere 581 m², parc.č. 1704/2 ako vinice o výmere 581 m², parc.č. 1847 ako orná pôda o výmere 4154 m², parc.č. 1848/1 ako orná pôda o výmere 26880 m², parc.č. 1921/1 ako orná pôda o výmere 741 m², parc.č. 1921/2 ako orná pôda o výmere 769 m², parc.č. 1927/1 ako orná pôda o výmere 3225 m², parc.č. 2015/1 ako trvalé trávne porasty o výmere 755 m², parc.č. 2015/2 ako trvalé trávne porasty o výmere 756 m², parc.č. 2136/2 ako orná pôda o výmere 5050 m², parc.č. 2142/1 ako orná pôda o výmere 1370 m², parc.č. 2142/2 ako orná pôda o výmere 1371 m²,

d) nehnuteľnosti na liste vlastníctva č. XXXX, v zápise pod B/1, B/2, B/6, B/7 v spoluvlastníckom podiele 2/4 z celku, a to:

- parcely reg. „C“ evidované na katastrálnej mape pod parc.č. 1696/1, ako orná pôda o výmere 1579 m², parc.č. 1697/1 ako záhrady o výmere 298 m².

e) nehnuteľnosti na liste vlastníctva č. XXXX, v zápise pod B/1, B/2, B/3, B/6, v spoluvlastníckom podiele 3/4 z celku, a to:

- parcely reg. „E“ evidované na mape určeného operátu pod parc.č. 1925/1, ako orná pôda o výmere 778 m², parc.č. 1925/2 ako orná pôda o výmere 776 m², parc.č. 2021 ako trvalé trávne porasty o výmere 1234 m².

f) nehnuteľnosti na liste vlastníctva č. XXXX, v zápise pod B/1, B/2, B/3, B/4 v spoluvlastníckom podiele 1/1 z celku, a to:

- parcely reg. „E“ evidované na mape určeného operátu pod parc.č. 2020/2, ako trvalé trávne porasty o výmere 2 440 m²,

a to za kúpnu cenu 10 000 eur, v znení predloženom žalobcom. Kúpna zmluva zo dňa 27.4.2015, v znení dodatku č. 1, zo dňa 29.3.2017, dodatku č. 2, zo dňa 9.5.2018, dodatku č. 3, zo dňa 31.8.2021 a dodatku č. 4, zo dňa 25.2.2022 tvorí súčasť rozsudku. Žalobcovi sa priznáva nárok na náhradu trov konania voči žalovaným v 1. a 2. rade v rozsahu 100 %. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie, po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník. V dôvodoch rozhodnutia uviedol, že žalobca sa žalobou doručenou súdu dňa 29.4.2015 domáhal nahradenia prejavu vôle žalovaných v 1. a 2. rade, že ako predávajúci uzavrujú kúpnu zmluvu so žalobcom, ako kupujúcim o predaji nehnuteľností vedených na Okresnom úrade Levice, katastrálny odbor nachádzajúcich sa v obci N. D. O., pre katastrálne územie N.. Uznesením Okresného súdu Levice č.k. 12C/41/2015-588 zo dňa 2.3.2022 pripustil zmenu žaloby v časti žalobného petitu nasledovne: Súd nahrádza vyhlásenie vôle žalovaných v 1. a 2. rade, že ako predávajúci uzatvárajú kúpnu zmluvu zo dňa 27.4.2015, v znení dodatku č. 1, zo dňa 29.3.2017, dodatku č. 2, zo dňa 9.5.2018, dodatku č. 3, zo dňa 31.8.2021 a dodatku č. 4, zo dňa 25.2.2022 so žalobcom ako kupujúcim o predaji nehnuteľností, nachádzajúcich sa v P. N. D. O., vedených na Okresnom úrade Levice, katastrálny odbor pre kat.úz. N. tak, že žalovaní v 1. a 2. rade odpredávajú, každý svoj spoluvlastnícky podiel a kupujúci kupuje do svojho výlučného vlastníctva prevádzané podiely nehnuteľností vo vlastníctve predávajúcich, nachádzajúce sa v obci N. D. O., k.ú. N., a to:

a) nehnuteľnosti na liste vlastníctva č. XXXX, v zápise pod B/1 v podiele 1/1 z celku, a to:

- parcely reg. „C“ evidované na katastrálnej mape pod parc.č. 2347, ako orná pôda o výmere 1 000 m², parc.č. 2348, ako orná pôda o výmere 1 000 m², parc.č. 2354, ako orná pôda o výmere 990 m², parc.č. 2355, ako orná pôda o výmere 990 m², parc.č. 2356, ako orná pôda o výmere 990 m²,

b) nehnuteľnosti na liste vlastníctva č. XXXX, v zápise pod B/1 v podiele 1/1 z celku, a to:

- parcely reg. „C“ evidované na katastrálnej mape pod parc.č. 2349, ako orná pôda o výmere 851 m², parc.č. 2350, ako orná pôda o výmere 851 m², parc.č. 2351, ako orná pôda o výmere 851 m², parc.č. 2352, ako orná pôda o výmere 1128 m², parc.č. 2353, ako orná pôda o výmere 1208 m², parc.č. 2368, ako orná pôda o výmere 80 m²,

c) nehnuteľnosti na liste vlastníctva č. XXXX, v zápise pod B/1, B/2, v spoluvlastníckom podiele 1/1 z celku, a to:

- parcely reg. „C“ evidované na katastrálnej mape pod parc.č. 1705/1, ako vinice o výmere 120 m², parc.č. 1705/2 ako trvalé trávne porasty o výmere 121 m²,

- parcely reg. „E“ evidované na mape určeného operátu pod parc.č. 325/1, ako orná pôda o výmere 2 002 m², parc.č. 330/1 ako orná pôda o výmere 2 017 m², parc.č. 453/2 ako orná pôda o výmere 383 m², parc.č. 458/1 ako orná pôda o výmere 183 m², parc.č. 458/2 ako orná pôda o výmere 184 m², parc.č. 586/109 ako orná pôda o výmere 958 m², parc.č. 586/110 ako orná pôda o výmere 664 m², parc.č. 597/1 ako orná pôda o výmere 699 m², parc.č. 597/2 ako orná pôda o výmere 700 m², parc.č. 598/1 ako trvalé trávne porasty o výmere 507 m², parc.č. 598/2 ako trvalé trávne porasty o výmere 507 m², parc.č. 605/2 ako orná pôda o výmere 3362 m², parc.č. 606/2 ako trvalé trávne porasty o výmere 721 m², parc.č. 671 ako orná pôda o výmere 12 319 m², parc.č. 753/2 ako orná pôda o výmere 4 259 m², parc.č. 754/2 ako orná pôda o výmere 6 185 m², parc.č. 763/1 ako orná pôda o výmere 17 104 m², parc.č. 764/1 ako orná pôda o výmere 10 012 m², parc.č. 771 ako orná pôda o výmere 2 039 m², parc.č. 912 ako orná pôda o výmere 12 038 m², parc.č. 946/1 ako orná pôda o výmere 5 684 m², parc.č. 977 ako orná pôda o výmere 7 902 m², parc.č. 978 ako orná pôda o výmere 6 755 m², parc.č. 993/1 ako orná pôda o výmere 3 589 m², parc.č. 993/2 ako orná pôda o výmere 3 590 m², parc.č. 994/1 ako orná pôda o výmere 4 237 m², parc.č. 994/2 ako orná pôda o výmere 4 237 m², parc.č. 998/1 ako orná pôda o výmere 2 167 m², parc.č. 998/2 ako orná pôda o výmere 2167 m², parc.č. 1008 ako orná pôda o výmere 9736 m², parc.č. 1009 ako orná pôda o výmere 1831 m², parc.č. 1010 ako orná pôda o výmere 24 841 m², parc.č. 1068/2 ako orná pôda o výmere 6 719 m², parc.č. 1 070 ako orná pôda o výmere 25229 m², parc.č. 1438/1 ako trvalé trávne porasty o výmere 520 m², parc.č. 1438/2 ako trvalé trávne porasty o výmere 520 m², parc.č. 1439/1 ako orná pôda o výmere 1 248 m², parc.č. 1439/2 ako orná pôda o výmere 1 249 m², parc.č. 1450 ako orná pôda o výmere 4 939 m², parc.č. 1451/2 ako trvalé trávne porasty o výmere 756 m², parc.č. 1452/2 ako ostatné plochy o výmere 536 m², parc.č. 1548/1 ako orná pôda o výmere 212 m², parc.č. 1548/2 ako orná pôda o výmere 212 m², parc.č. 1553/2 ako orná pôda o výmere 363 m², parc.č. 1704/1 ako vinice o výmere 581 m², parc.č. 1704/2 ako vinice o výmere 581 m², parc.č. 1847 ako orná pôda o výmere 4 154 m², parc.č. 1848/1 ako orná pôda o výmere 26 880 m², parc.č. 1921/1 ako orná pôda o výmere 741 m², parc.č. 1921/2 ako orná pôda o výmere 769 m², parc.č. 1927/1 ako orná pôda o výmere 3 225 m², parc.č. 2015/1 ako trvalé trávne porasty o výmere 755 m², parc.č. 2015/2 ako trvalé trávne porasty o výmere 756 m², parc.č. 2136/2 ako orná pôda o výmere 5 050 m², parc.č. 2142/1 ako orná pôda o výmere 1 370 m², parc.č. 2142/2 ako orná pôda o výmere 1371 m²,

d) nehnuteľnosti na liste vlastníctva č. XXXX, v zápise pod B/1, B/2, B/6, B/7 v spoluvlastníckom podiele 2/4 z celku, a to:

- parcely reg. „C“ evidované na katastrálnej mape pod parc.č. 1696/1, ako orná pôda o výmere 1579 m², parc.č. 1697/1 ako záhrady o výmere 298 m².

e) nehnuteľnosti na liste vlastníctva č. XXXX, v zápise pod B/1, B/2, B/3, B/6, v spoluvlastníckom podiele 3/4 z celku, a to:

- parcely reg. „E“ evidované na mape určeného operátu pod parc.č. 1925/1, ako orná pôda o výmere 778 m², parc.č. 1925/2 ako orná pôda o výmere 776 m², parc.č. 2021 ako trvalé trávne porasty o výmere 1 234 m².

f) nehnuteľnosti na liste vlastníctva č. XXXX, v zápise pod B/1, B/2, B/3, B/4 v spoluvlastníckom podiele 1/1 z celku, a to:

- parcely reg. „E“ evidované na mape určeného operátu pod parc.č. 2020/2, ako trvalé trávne porasty o výmere 2 440 m²,

a to za kúpnu cenu 10 000 eur, v znení predloženom žalobcom. Kúpna zmluva zo dňa 27.4.2015, v znení dodatku č. 1, zo dňa 29.3.2017, dodatku č. 2, zo dňa 9.5.2018, dodatku č. 3, zo dňa 31.8.2021 a dodatku č. 4, zo dňa 25.2.2022 tvorí súčasť rozsudku.

1.2. Z vykonaného dokazovania zistil, že dňa 17.10.2012 bola medzi budúcimi predávajúcimi F. H. a F. K., L. H. a budúcim kupujúcim A. B. C. uzavretá zmluva o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy. Podľa článku I. bod 1 zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy, budúci predávajúci a budúci kupujúci sa zaviazali, že v lehote do 15 dní od založenia listu vlastníctva na meno budúcich predávajúcich v katastri nehnuteľností B. N. Q. M., uzavrú medzi sebou kúpnu zmluvu, ktorej obsah je uvedený v článku II. tejto zmluvy. Podľa článku I. bod 2 zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy, budúci predávajúci prehlásili, že sú zákonnými dedičmi po poručiťoch P. H., nar. XX.XX.XXXX, zomr. XX.X.XXXX a R. H., nar. XX.X.XXXX, zomr. XX.X.XXXX. Dedičstvo ako odúmrt' pripadlo Slovenskej republike. preto začali konania vo veciach vydania dedičstva po poručiťoch a po ukončení týchto konaní a nadobudnutí vlastníctva k poľnohospodárskym pozemkom, tieto prevedú do vlastníctva budúceho kupujúceho. Podľa článku I. bodu 1 zmluvy o budúcej zmluve, predávajúci odpredajú každý svoj spoluvlastnícky podiel a kupujúci kupuje do svojho výlučného vlastníctva nehnuteľností vedené v Okresnom úrade Levice, katastrálny odbor v obci N. D. O., katastrálne územie N.:

A) na liste vlastníctva č. XXXX každý predávajúci svoj podiel 1-ica k celku, parcely reg. „C“ evidované na katastrálnej mape pod parc. č. 1705/1 vinice o výmere 120 m², parc. č. 1705/2 trvalé trávne porasty o výmere 121 m², parc. reg. „E“ evidované na mape určeného operátu pod parc. č. 325/1 orná pôda o výmere 2 002 m², parc. č. 330/1 - orná pôda o výmere 2 017 m², parc. č. 330/2 orná pôda o výmere 2 018 m², parc. č. 330/2 orná pôda o výmere 7 922 m², parc. č. 453/2 orná pôda o výmere 383 m², parc. č. 458/1 orná pôda o výmere 183 m², parc. č. 458/2 orná pôda o výmere 184 m², parc. č. 586/109 orná pôda o výmere 958 m², parc. č. 586/110 orná pôda o výmere 664 m², parc. č. 597/1 orná pôda o výmere 699 m², parc. č. 597/2 - orná pôda o výmere 700 m², parc. č. 591/1 trvalé trávne porasty o výmere 507 m², parc. č. 598/2 trvalé trávne porasty o výmere 507 m², parc. č. 605/2 orná pôda o výmere 3 362 m², parc. č. 606/2 trvalé trávne porasty o výmere 721 m², parc. č. 671 orná pôda o výmere 12 319 m², parc. č. 753/2 orná pôda o výmere 4 259 m², parc. č. 754/2 orná pôda o výmere 6 185 m², parc. č. 763/1 orná pôda o výmere 17 104 m², parc. č. 764/1 orná pôda o výmere 10 012 m², parc. č. 771 orná pôda o výmere 2.039 m², parc. č. 912 orná pôda o výmere 12 038 m², parc. č. 946/1 orná pôda o výmere 5 684 m², parc. č. 977 orná pôda o výmere 7 902 m², parc. č. 978 orná pôda o výmere 6 755 m², parc. č. 993/1 orná pôda o výmere 3 589 m², parc. č. 993/2 orná pôda o výmere 3 590 m², parc. č. 994/1 orná pôda o výmere 4 237 m², parc. č. 994/2 orná pôda o výmere 4 237 m², parc. č. 998/1 orná pôda o výmere 2 167 m², parc. č. 998/2 orná pôda o výmere 2 167 m², parc. č. 1008 orná pôda o výmere 9 736 m², parc. č. 1009 orná pôda o výmere 1 831 m², parc. č. 1010 orná pôda o výmere 24 841 m², parc. č. 1068/2 orná pôda o výmere 6 719 m², parc. č. 1070 orná pôda o výmere 25.229 m², parc. č. 1438/1 trvalé trávne porasty o výmere 520 m², parc. č. 1438/2 trvalé trávne porasty o výmere 520 m², parc. č. 1439/1 orná pôda o výmere 1 248 m², parc. č. 1439/2 orná pôda o výmere 1 249 m², parc. č. 1450 orná pôda o výmere 4 939 m², parc. č. 1451/2 trvalé trávne porasty o výmere 756 m², parc. č. 1452/2 ostatné plochy o výmere 536 m², parc. č. 1548/1 orná pôda o výmere 212 m², parc. č. 1548/2 orná pôda o výmere 212 m², parc. č. 1553/2 orná pôda o výmere 363 m², parc. č. 1704/1 vinice o výmere 581 m², parc. č. 1704/2 vinice o výmere 581 m², parc. č. 1847 orná pôda o výmere 4.154 m², parc. č. 1848/1 orná pôda vo výmere 26.880 m², parc. č. 1921/1 orná pôda o výmere 741 m², parc. č. 1921/2 orná pôda o výmere 769 m², parc. č. 1927/1 orná pôda o výmere 3.225 m², parc. č. 2015/1 trvalé trávne porasty o výmere 755 m², parc. č. 2015/2 trvalé trávne porasty o výmere 756 m², parc. č. 2136/2 orná pôda o výmere 5 050 m², parc. č. 2142/1 orná pôda o výmere 1 370 m², parc. č. 2142/2 orná pôda o výmere 1 371 m²,

B) na liste vlastníctva č. XXXX podiel 1-ina k celku pod B/1 + podiel 1-ina k celku pod B/2 parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape pod parc. č. 1696/1 orná pôda o výmere 1 579 m², parc. č. 1697/1 záhrady o výmere 298 m²,

C) na liste vlastníctva č. XXXX podiel 3/8-iny z celku pod B/2 + podiel 3/8-iny k celku pod B/3 - parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu pod parc. č. 1925/1 orná pôda o výmere 778 m², parc. č. 1925/2 orná pôda o výmere 776 m², parc. č. 2021 trvalé trávne porasty o výmere 1 234 m²,

D) na liste vlastníctva č. XXXX podiel 1-ica k celku pod B/1 + podiel 1-ica k celku, pod B/2, parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu pod parc. č. 2020/2 trvalé trávne porasty o výmere 2 440 m²,

E) na liste vlastníctva č. XXX podiel 5/55-ín k celku pod B/2 + podiel 5/55-ín k celku pod B/3, parcely registra E evidované na mape určeného operátu pod parc. č. 1130/6 orná pôda o výmere 197.916 m². Podľa článku III. zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy bod I. kúpna cena predmetu kúpy je 10 000 eur, z toho v prospech predávajúceho v I. rade 5 000 eur, v prospech predávajúceho v 2. rade 5 000 eur. Podľa článku V. bod 1 zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy predávajúci sú oprávnení od zmluvy odstúpiť, ak kupujúci nezaplatí kúpnu cenu v dohodnutej dobe. Predávajúci je oprávnený od zmluvy odstúpiť po zaplatení celej kúpnej ceny. Podľa článku V, bod 2 zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy

kupujúci je oprávnený od zmluvy odstúpiť, ak niektoré ubezpečenie predávajúcich uvedené v článku II. ods. 1 sa preukáže nepravdivým.

1.3. Dňa 26.10.2012 bol medzi budúcimi predávajúcimi a budúcim kupujúcim uzatvorený v maďarskom jazyku dodatok k zmluve: „Dodatok k zmluve na základe ďalšieho jednanía: V Leviciach zo dňa 17.10.2012 v bode III doplňujeme nasledovné, že predávajúcim patriaca hodnota 10 000 eur v budúcnosti sa doplňuje o 5 000 eur v tom prípade, ak v kúpnopredajnej zmluve uvedené poľnohospodárske pozemky vo väčšom podiele ako 90 % sa dostanú do majetku kupujúceho. Týmto: K. A. (L. H. F.) ako predávajúci 7 500 eur, H. F. ako predávajúci tiež 7 500 eur sú oprávnení prevziať. Oprávnené osoby tohto doplnenia sú: A. B. C. budúci kupujúci s plným súhlasom.“ Preklad vyhotovil prekladateľ JUDr. Július Mészáros. Žalovaní v 1. a 2. rade dňa 4.3.2015 písomne odstúpili od zmluvy o budúcej zmluve uzavretej s budúcim kupujúcim dňa 17.10.2012 na všetky pozemky v k.ú. N. D. O., špecifikované v zmluve o budúcej a túto považujú jednoznačne za neplatnú. Doručenie odstúpenia od budúcej kúpnej zmluvy budúcemu kupujúcemu nebolo v konaní sporné. Z pripojeného spisu Okresného súdu Levice sp. zn. 12C/524/2012 bolo zistené, že rozsudkom Okresného súdu Levice č.k. 12C/524/2012-172 zo dňa 9.1.2015, právoplatným 27.4.2015, bola žalovaná Slovenská republika zastúpená Slovenským pozemkovým fondom, zaviazaná vydať z dôvodu dedičstva oprávneným dedičom F. G. H., spoluvlastnícky podiel v 1-ici k celku a F. K., L. H. spoluvlastnícky podiel v jednej polovici k celku nehnuteľností vedených v katastri nehnuteľností Okresného úradu Levice, katastrálny odbor, v obci N. D. O., katastrálne územie N.:

A) na liste vlastníctva č. XXXX v zápise pod B/2 v celosti (1/1) parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape pod parc. č. 1705/1 vinice o výmere 120 m², parc. č. 1705/2 trvalé trávne porasty o výmere 121 m²; parcely registra "E" evidované na mape určeného operátu pod parc. č. 325/1 orná pôda o výmere 2 002 m², parc. č. 330/1 orná pôda o výmere 2 017 m², parc. č. 330/2 orná pôda o výmere 2 018 m², parc. č. 333/2 orná pôda o výmere 7 922 m², parc. č. 453/2 orná pôda o výmere 383 m², parc. č. 458/1 orná pôda o výmere 183 m², parc. č. 458/2 orná pôda o výmere 184 m², parc. č. 586/109 orná pôda o výmere 958 m², parc. č. 586/110 orná pôda o výmere 664 m², parc. č. 597/1 orná pôda o výmere 699 m², parc. č. 597/2 orná pôda o výmere 700 m², parc. č. 598/1 trvalé trávne porasty o výmere 507 m², parc. č. 598/2 trvalé trávne porasty o výmere 507 m², parc. č. 605/2 orná pôda o výmere 3 362 m², parc. č. 606/2 trvalé trávne porasty o výmere 721 m², parc. č. 671 orná pôda o výmere 12 319 m², parc. č. 753/2 orná pôda o výmere 4 259 m², parc. č. 753/2 orná pôda o výmere 4 259 m², parc. č. 754/2 orná pôda o výmere 6 185 m², parc. č. 763/1 orná pôda o výmere 17 104 m², parc. č. 764/1 orná pôda o výmere 10 012 m², parc. č. 771 orná pôda o výmere 2 039 m², parc. č. 912 orná pôda o výmere 12 038 m², parc. č. 946/1 orná pôda o výmere 5 684 m², parc. č. 977 orná pôda o výmere 7 902 m², parc. č. 978 orná pôda o výmere 6 755 m², parc. č. 993/1 orná pôda o výmere 3 589 m², parc. č. 993/2 orná pôda o výmere 3 590 m², parc. č. 994/1 orná pôda o výmere 4 237 m², parc. č. 994/2 orná pôda o výmere 4 237 m², parc. č. 998/1 orná pôda o výmere 2 167 m², parc. č. 998/2 orná pôda o výmere 2 167 m², parc. č. 1008 orná pôda o výmere 9 736 m², parc. č. 1009 orná pôda o výmere 1 831 m², parc. č. 1010 orná pôda o výmere 24 841 m², parc. č. 1068/2 orná pôda o výmere 6 719 m², parc. č. 1070 orná pôda o výmere 25 229 m², parc. č. 1438/1 trvalé trávne porasty o výmere 520 m², parc. č. 1438/2 trvalé trávne porasty o výmere 520 m², parc. č. 1439/1 orná pôda o výmere 1 248 m², parc. č. 1439/2 orná pôda o výmere 1 249 m², parc. č. 1450 orná pôda o výmere 4 939 m², parc. č. 1451/2 trvalé trávne porasty o výmere 756 m², parc. č. 1452/2 ostatné plochy o výmere 536 m², parc. č. 1548/1 orná pôda o výmere 212 m², parc. č. 1548/2 orná pôda o výmere 212 m², parc. č. 1553/2 orná pôda o výmere 636 m², parc. č. 1704/1 vinice o výmere 581 m², parc. č. 1704/2 vinice o výmere 581 m², parc. č. 1847 orná pôda o výmere 4 154 m², parc. č. 1848/1 - orná pôda o výmere 26 880 m², parc. č. 1921/1 - orná pôda o výmere 741 m², parc. č. 1921/2 - orná pôda o výmere 769 m², parc. č. 1927/1 - orná pôda o výmere 3 225 m², parc. č. 2015/1 - trvalé trávne porasty o výmere 755 m², parc. č. 2015/2 - trvalé trávne porasty o výmere 756 m², parc. č. 2136/2 - orná pôda o výmere 5 050 m², parc. č. 2142/1 - orná pôda o výmere 1370 m², parc. č. 2142/2 - orná pôda o výmere 1 371 m²,

B) na liste vlastníctva č. XXXX v zápise pod B/I v spoluvlastníckom podiele 1/4-iny k celku, parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape pod parc. č. 1696/1 orná pôda o výmere 1 579 m², parc. č. 1697/1 záhrady o výmere 298 m²,

C) na liste vlastníctva č. XXXX v zápise pod B/2 v spoluvlastníckom podiele 3/8-ín k celku, parcely registra "E" evidované na mape určeného operátu pod parc. č. 1925/1 orná pôda o výmere 778 m², parc. č. 1925/2 orná pôda o výmere 776 m², parc. č. 2021 trvalé trávne porasty o výmere 1 234 m²,

D) na liste vlastníctva č. XXXX v zápise pod B/I v spoluvlastníckom podiele 1-ice k celku, parcely registra "E" evidované na mape určeného operátu pod parc. č. 2020/2 trvalé trávne porasty o výmere 2 440 m², do 3 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti tohto rozhodnutia.

1.4. Ďalej súd prvej inštancie uviedol, že žalobca sa domáhal, aby súd rozhodnutím nahradil prejav vôle žalovaných uzavrieť kúpnu zmluvu, k uzavretiu ktorej sa zaviazali v zmluve o budúcej zmluve a tento záväzok následne ani na jeho výzvu v dohodnutej dobe nespĺnili. Žalovaní mali splniť svoj záväzok uzavrieť budúcu kúpnu zmluvu v lehote do 15 dní po založení listu vlastníctva k nehnuteľnostiam, ktorých sa zmluva o budúcej zmluve týkala, na ich meno v katastri nehnuteľností, t.j. po tom, ako bude súdom právoplatne rozhodnuté o povinnosti štátu vydať dedičstvo žalovaných v 1. a 2. rade ako oprávneným dedičom a toto vlastnícke právo bude zapísané v katastri nehnuteľností. Po vyhlásení rozsudku pod č.k. 12C/524/2012-172 zo dňa 9.1.2015 žalovaní v 1. a 2. rade najskôr dali žalobcovi ústne najavo, že nechcú uzatvoriť kúpnu zmluvu. Následne mu bol doručený list zo strany žalovaných zo dňa 4.3.2015, ktorým mu oznámili, že od zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy odstupujú. Žaloba bola podaná na súde dňa 29.4.2015, v zákonnej prekluzívnej hmotnoprávnej lehote jedného roka, v súlade s § 50a ods. 2 OZ.

1.5. Súd prvej inštancie dospel k záveru, že strany uzavreli platnú zmluvu o budúcej zmluve. Žalovaným vznikol záväzok uzavrieť v dohodnutej dobe kúpnu zmluvu, ktorou by previedli svoje podiely k sporným nehnuteľnostiam na žalobcu. Tento záväzok v dohodnutej lehote preukázateľne nespĺnili. Preto posudzoval platnosť odstúpenia od zmluvy. Zistil, že v odstúpení od zmluvy sú uvedené 3 dôvody, pre ktoré žalovaní chceli odstúpiť od zmluvy o uzavretí budúcej zmluvy. 1. neprimerane nízka kúpna cena, 2. namietanie, že žalobca nemôže podľa zákona č. 140/2014 Z.z. nadobúdať poľnohospodárske nehnuteľnosti do vlastníctva, 3. dobré mravy. Uviedol, že kúpna cena neodporuje zákonu. Bola stanovená dohodou zmluvných strán. Pri predaji nehnuteľností medzi súkromnoprávnymi subjektami neplatia ustanovenia zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách, a preto v tomto prípade platí voľné dojednanie kúpnej ceny. Zmluvné strany pri uzatváraní zmluvy o uzavretí budúcej zmluvy realizovali svoju zmluvnú voľnosť účastníkov zmluvného vzťahu dojednaním kúpnej ceny 10 000 eur a následne dodatkom 15 000 eur v jednej sume. Dohoda o cene nejaví žiadne známky neplatnosti, alebo neobvyklosti dohodnutej ceny. Žalobca znášal všetky náklady spojené so sporom, v rámci ktorého sa žalovaní domáhali voči štátu vydania nehnuteľností. Predmetom predaja boli poľnohospodárske pozemky, druh orná pôda a trvalé trávnaté porasty. Žalovaní neuniesli dôkazné bremeno ohľadom svojich tvrdení, že žalobca predmet kúpy mieni využiť ako stavebné pozemky, resp. na iný účel ako je výkon poľnohospodárskej činnosti. Toto tvrdenie nemá podporu v nijakom dôkaze. Jedná sa iba o ich domnienku/dohad/názor, ktorý súd nemôže v súdnom konaní konvalidovať bez relevantných dôkazov. Žalobca osvedčil písomným dôkazom: osvedčením o zápise do evidencie SHR, ako aj potvrdením o pridelení IČO, že bol oprávneným nadobúdať poľnohospodárske nehnuteľnosti do vlastníctva. Prihliadol pri rozhodovaní na Nález ÚS č. US 20/2014- 80 zo dňa 14.11.2018, ktorým boli zrušené obmedzujúce ustanovenia zákona č. 140/2014 Z.z., čím stratili účinnosť a na základe toho poľnohospodársku pôdu môže nadobudnúť aj osoba, ktorá nie je SHR. Vzhľadom na tieto skutočnosti považoval súd odstúpenie od zmluvy o uzavretí budúcej zmluvy zo dňa 4.3.2015 za neplatné.

1.6. K argumentu žalovaných, že zmluva o uzavretí budúcej zmluvy je v rozpore s dobrými mravmi, z dôvodu jej vyhotovenia právnym zástupcom, zastupujúcim ich v spore vedenom na Okresnom súde Levice pod sp. zn. 12C/524/2012, že bola výhodnejšou pre žalobcu uviedol, že takáto argumentácia pred ním neobstojí. Na základe dohody strán sporu sa žalobca podujal, že pre nich zabezpečí vydanie nehnuteľností, ktorých sa tento spor týka, na vlastné náklady. Daný postup podľa uváženia žalobcu vyžadoval, aby boli žalovaní v spore vedenom na Okresnom súde Levice pod sp. zn. 12C/524/2012 zastúpení advokátom, ktorého odmenu a ostatné trovy konania sa žalobca zaviazal uhradiť. Žalovaní pôvodne o urovanie ich vlastníckych práv (ich nadobudnutie) nemali záujem, nechceli do sporu investovať. Zo spisu sp. zn. 12C/524/2012 zistil, že žalobu o vydanie dedičstva podal za žalovaných v procesnom postavení žalobcov práve právny zástupca, ktorý vyhotovil zmluvu o uzavretí budúcej zmluvy dňa 11.12.2012. Z daného vyplýva, že žalobca v tomto spore si chcel byť istým, že žalovaní mu po nadobudnutí nehnuteľnosti skutočne predajú, a preto pred podaním žaloby zjavne požiadal JUDr. Nyúla o spísanie zmluvy o uzavretí budúcej zmluvy zo dňa 17.10.2012, keďže tento bol uzročený s právnym a faktickým stavom celej problematiky medzi stranami sporu. Dané vyplýva aj zo skutočnosti, že žalovaní v procesnom postavení žalobcov v konaní sp. zn. 12C/524/2012 splnomocnili JUDr. Nyúla plnomocenstvami zo dňa 9.10.2012 na ich zastupovanie v spore o vydanie dedičstva proti Slovenskej republike. Takýto postup nejaví žiadne známky rozporu s dobrými mravmi, neporušuje advokátsku etiku a ani iné normy správania sa, ba priam sa javí ako logická. V tejto časti argumentácie žalovaní neuniesli dôkazné bremeno na preukázanie svojich tvrdení. Preto dospel k záveru, že zmluva o uzavretí budúcej zmluvy nie je v rozpore s dobrými mravmi, ktoré by mali spôsobiť jej neplatnosť. Žalovaní v čase udelenia plnomocenstva mali plnú spôsobilosť na právne úkony. Do právneho vzťahu so svojim právnym zástupcom vstúpovali pri plnom vedomí, z čoho je jasné, že uzatvorená mandátna zmluva je platná.

1.7. K argumentácii žalovaných o zániku ich záväzku uzavrieť budúcu kúpnu zmluvu ex lege pre podstatnú zmenu okolností uviedol, že sa nejaví logickým tvrdenie žalovaných, podľa ktorého za podstatnú zmenu okolností považovali, že v roku 2007 bolo schválené všeobecne záväzné nariadenie Obce Kalná nad Hronom, podľa ktorého niektoré zo sporných nehnuteľností mohli byť použité na individuálnu výstavbu rodinných domov a v roku 2012 uzatvorili so žalobcom zmluvu o budúcej zmluve. Ak by sa malo jednať o podstatnú zmenu okolností, všeobecne záväzné nariadenie Obce Kalná nad Hronom týkajúce sa zámeru bytovej výstavby by malo byť schválené po uzatvorení zmluvy o budúcej kúpnej zmluve v roku 2012, a nie pred ním. V tomto prípade si žalovaní zmýlili inštitút podstatnej zmeny okolností s tým, že pred uzatvorením zmluvy o budúcej zmluve si nezistili žiadne okolnosti využitia sporných nehnuteľností. Podstatná zmena okolností znamená, že okolnosti, za ktorých sa zmluva o budúcej zmluve uzatvorila, sa zmenili. VZN z roku 2007 nemôže predstavovať žiadnu zmenu okolností, pretože nastala pred obdobím, v ktorom došlo k dohode účastníkov zmluvy o budúcej zmluve.

1.8. Ďalej súd prvej inštancie dodal, že žalovaní zavádzali, aby dosiahli odvrátenie následku v podobe splnenia svojho záväzku, ku ktorému sa zaviazali, pretože v čase od uzatvorenia zmluvy o budúcej kúpnej zmluve do právoplatného skončenia sporu o vydanie dedičstva uplynuli najmenej 3 roky, počas ktorých hodnota/cena nehnuteľností, ktorých sa tento spor týka, značne vzrástla, resp. žalovaným bola zo strany ďalšieho potenciálneho kupujúceho ponúknutá vyššia suma. Opakovane tvrdili, že kúpna cena za nehnuteľnosti dohodnutá v zmluve o budúcej zmluve v spojení s dodatkom je neprímeranou a nevýhodnou, avšak svoje tvrdenia nijako nepreukázali.

1.9. Vzhľadom na uvedené skutočnosti považoval žalobu za dôvodnú, a preto jej vyhovel. Rozhodnutie zdôvodnil ustanoveniami §50a ods. 1, 2, 3 Občianskeho zákonníka (ďalej len OZ), § 588, § 48 ods. 1, 2 OZ, § 49 OZ, § 229 CSP. Svojim rozhodnutím nahradil vôľu žalovaných budúcu kúpnu zmluvu uzavrieť, hodnotiac túto zmluvu za zmluvu so všetkými podstatnými náležitosťami (tak ohľadne špecifikácie predmetu prevodu ako aj kúpnej ceny, zároveň za súladnú s aktuálnym stavom vyplývajúcim z katastra nehnuteľností).

1.10. O trovách konania žalobcu vo veci samej rozhodol v súlade s § 262 ods.1, § 225 ods.1 CSP tak, že žalobcovi priznal náhradu trov konania v rozsahu 100% voči žalovanému v 1. rade a žalovanej v 2. rade, keďže mal v konaní plný úspech, nakoľko jeho žalobe v plnej miere. O výške náhrady trov bude v zmysle § 262 ods. 2 CSP rozhodnuté po právoplatnosti tohto rozhodnutia samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

2.1. Žalovaní podali proti rozsudku odvolanie. Uviedli, že považujú rozsudok za nespravodlivý a majú za to, že s poukazom na odvolacie dôvody sa súd nedostatočne vysporiadal s ich tvrdeniami pre vec podstatnými a nevyjasnil dôležité skutkové otázky, na ktoré poukazovali. Súd nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností a dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, čo viedlo aj k nesprávnemu právnomu posúdeniu veci. Pri hodnotení dôkazov nepostupoval podľa § 191 ods. 1 CSP, nevyhodnotil každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti a vôbec neprihliadal na všetko, čo vyšlo počas konania najavo, a to najmä s prihliadnutím na tvrdenia žalovaných. Z toho dôvodu je odôvodnenie rozsudku neúplné, nepresvedčivé a nepreskúmateľné, čo zakladá inú vadu konania, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci a v konečnom dôsledku súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces.

2.2. Trvali na tom, že zmluva o budúcej zmluve nebola platne uzavretá a je neplatná priamo na základe zákona. Zmluva o budúcej zmluve teda musí obsahovať dojednanie o všetkých podstatných náležitostiach budúcej zmluvy, ktorými sú dojednanie o predmete kúpy a kúpnej cene. Pokiaľ mali byť predmetom budúcej kúpnej zmluvy nehnuteľnosti, bolo nevyhnutné, aby boli ako predmet budúcej zmluvy označené v zmluve o budúcej kúpnej zmluve v súlade aj s ustanoveniami katastrálneho zákona.

2.3. V zmluve jasne chýba určité a zrozumiteľné dojednanie o podstatnej náležitosti kúpnej zmluvy. Budúci predávajúci nie je označený v súlade so zákonom, absentuje jeho rodné priezvisko: „1./ F. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom XXXX J., E. I. XX, C.“. Rodné priezvisko budúceho predávajúceho neobsahuje ani kúpna zmluva obsiahnutá v zmluve o budúcej zmluve.

2.4. V zmluve o budúcej zmluve absentuje určité a zrozumiteľné dojednanie predmetu kúpy, pretože podiely budúcich predávajúcich na nehnuteľnostiach, ktoré má budúci kupujúci od toho ktorého budúceho predávajúceho na základe zmluvy nadobudnúť nie je v súlade so zákonom, okrem nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX pre kat. úz. N. „a./ na liste vlastníctva č. XXXX každý predávajúci svoj podiel 1/2 - iny z celku,“ neobsahuje. V zmluve je iba uvedené, že: „Predávajúci odpredávajú každý svoj spoluvlastnícky podiel a kupujúci kupuje do svojho výlučného vlastníctva nehnuteľnosti“

a okrem už spomínaného LV č. XXXX pri ďalších nehnuteľnostiach podiely budúcich predávajúcich vyjadrené zlomkom k celku, aký konkrétny podiel, ktorého konkrétneho budúceho predávajúceho má byť predmetom budúcej kúpy, uvedené nie sú. Zmluva obsahuje iba podiely na nehnuteľnostiach prislúchajúce SR ako odúmrt' a predchodcovi budúcich predávajúcich R. H., nie však podiely budúcich predávajúcich a podiely, ktoré má budúci kupujúci od nich nadobudnúť: „b./ na liste vlastníctva č. XXXX podiel 1/4 - iny z celku pod B/1 + podiel 1/4 - iny z celku pod B/2,“ (B/1 t.j. SR, B/2 t.j. H. R.) „c./ na liste vlastníctva č. XXXX podiel 3/8 - iny z celku pod B/2 + podiel 3/8 - iny z celku pod B/3,...“ (B/2 t.j. SR, B/3 t.j. H. R.).

2.5. Ďalej uviedli, v rozsudku súd prvej inštancie uviedol, že predmet kúpy závisel od výsledku konania o vydanie dedičstva, ktoré sa viedlo na Okresnom súde Levice pod sp. zn. 12C/524/2012 a preto bolo jednoznačne možné určiť predmet kúpy kúpnej zmluvy zo znenia výroku rozsudku č.k. 12C/524/2012-172 zo dňa 9.1.2015, čo však pravdou nie je, nakoľko v predmetnom konaní sa jednalo iba o nehnuteľnosti, ktoré pripadli SR ako odúmrt' a výrok rozsudku obsahuje iba podiely SR na nehnuteľnostiach, ktoré bola povinná vydať žalovaným (neobsahuje všetky podiely patriace predchodcom žalovaných, t.j. aj podiely ktoré podľa LV vlastnil R. H.). Navyše predmet kúpy kúpnej zmluvy nemá byť jednoznačne určený zo znenia výroku rozsudku, ale zo znenia zmluvy.

2.6. Namietali, že súd nemôže pri rozhodovaní o nahradení prejavu vôle (predtým § 161 ods. 3 OSP, teraz § 229 CSP) nič na podstatných náležitostiach budúcej zmluvy meniť, dopĺňovať, či upresňovať. Je vylúčené, aby neurčité, prípadne v zmluve chýbajúce údaje o identifikácii nehnuteľností, ktoré majú byť predmetom prevodu, boli upravované výkladom prejavu vôle účastníkov zmluvy o budúcej zmluve. (V uznesení NS SR sp. zn.: 1Cdo/204/2017, Nahradenie prejavu vôle v teórii a v súdnej judikatúre, prof. JUDr. Peter Vojčík, CSc., JUDr. Jana Bajánková v uznesení ÚS SR č. k.: III. ÚS 445/2016-10). Predmetom kúpy zmluvy o budúcej zmluve boli aj podiely predchodcov žalovaných na nehnuteľnostiach zapísaných na LV č. XXX. Predmet kúpnej zmluvy, ktorú žalobca navrhuje uzatvoriť, resp. ktorá tvorí súčasť rozsudku nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXX, neobsahuje. Sú si vedomí, že nehnuteľnosti nadobudla tretia osoba, avšak žalobca mal k dispozícii nástroje ochrany svojich záujmov, mohol namietat neplatnosť kúpnej zmluvy uzavretej s treťou osobou, uplatniť si nárok na náhradu škody, aby obsah budúcej zmluvy určil súd a pod. Sporové strany nemali v zmluve o budúcej zmluve dohodnutú možnú zmenu predmetu budúcej zmluvy, ktorá by vyplývala z objektívnych podmienok, resp. rozhodnutí súdov.

2.7. Trvali na tom, že kúpna cena dojednaná v zmluve o budúcej zmluve je neurčitá spolu s jej dodatkom, pretože dodatok ku zmluve je neplatný pre absenciu jeho podstatných náležitostí. Dodatok neobsahuje napr. označenie jeho účastníkov v zmysle zákona, nenachádza sa na ňom osvedčený podpis ani jedného zo žalovaných, čo je nevyhnutné vzhľadom na to, že sa ním menili podstatné náležitosti zmluvy, resp. budúcej kúpnej zmluvy. Konečná výška kúpnej ceny je v zmluve o budúcej zmluve stanovená nejasným, neurčitým a nezrozumiteľným spôsobom. Kúpna cena je neprimeraná a je v rozpore s dobrými mravmi, ako aj okolnosti za ktorých došlo k uzatvoreniu zmluvy. Pritom sú si vedomí toho, že sa neprieči zákonu, pokiaľ účastníci kúpnej zmluvy v prípade, na ktorý sa nevzťahuje cenová regulácia, dojednávajú kúpnu cenu vo výške, ktorá je buď vyššia alebo nižšia ako cena obvyklá (trhová). V rámci zmluvnej voľnosti nie je v týchto prípadoch právnym poriadkom zakázané ani dojednanie príliš nízkej kúpnej ceny (laesio enormis), resp. dojednanie, pri ktorom je zvlášť hrubý nepomer medzi plnením a protiplnením pri kúpe nehnuteľností, avšak len dovtedy, pokiaľ bolo uzatvorenie kúpnej zmluvy výsledkom dohody jej účastníkov nespätej s konaním priečiacim sa dobrým mravom.

2.8. Opätovne namietali rozpor s dobrými mravmi poukazujúc na konanie žalobcu a ich právneho zástupcu JUDr. Jozefa Nyúla, ktorého na účely zastupovania žalovaných zabezpečil samotný žalobca. Všetky rokovania, či už ohľadne konania o vydanie dedičstva a o zmluve o budúcej zmluve sa uskutočnili medzi žalobcom a advokátom. Disponovali iba informáciami, ktoré im uviedol žalobca. Je zjavné, že advokát sa podujal zastupovať žalovaných vo veci o vydanie dedičstva za predpokladu uzatvorenie zmluvy o budúcej zmluve so žalobcom. O obsahu zmluvy rokoval iba so žalobcom.

V žiadnom smere neposkytol ohľadne jej uzatvorenia a o jej následkoch poučenie alebo akékoľvek informácie svojim „údajným“ klientom, žalovaným.

2.9. Pri uzatvorení zmluvy o budúcej kúpnej zmluve boli úmyselne žalobcom uvedení do omylu, nielen ohľadne trhovej ceny nehnuteľností, ale aj ohľadne kvality a stavu nehnuteľností, ktoré predstavujú predmet zmluvy. Predmet bol žalobcom popísaný ako zanedbaný, o ktorý sa nikto nestará a do ktorého treba investovať veľa peňazí. Rovnako popísal aj konanie o vydanie dedičstva. Hovoril iba o rizikách konania a o tom, aké nákladové bude takéto konanie. Zmluva o budúcej zmluve bola už pri prvom stretnutí žalobcu a žalovaných spísaná a pripravená na podpísanie. Nie je pravdou, že ich podmienkou pre jej uzatvorenie bolo, že celý proces vybavovania veci, t.j. od zabezpečenia všetkých listinných podkladov, ako i všetkých nákladov spojených so súdnym sporom so Slovenskou republikou

bude znášať žalobca. Žalobca sa k týmto úkonom sám ponúkol, aby žalovaní nadobudli pocit, že uzatvorenie zmluvy o budúcej zmluve bude pre nich výhodné. Do omylu boli uvedení aj v tom smere, že časť nehnuteľností, ktoré tvorili predmet zmluvy o budúcej zmluve boli aj v intraviláne, z čoho je zrejmé ich vyššia hodnota, čo vyplýva aj z potvrdenia a územného plánu Obce Kalná nad Hronom. Nie je pritom podstatné, či žalobca mieni využiť predmet kúpy na poľnohospodárske účely, alebo ako stavebné pozemky.

2.10. Zotrvali na svojom názore o zániku záväzku uzavrieť budúcu kúpnu zmluvu pre podstatnú zmenu okolností. Citovali § 50a OZ a uviedli, že pri vzniku záväzku vychádzali z okolností, ktoré im boli prezentované žalobcom. O schválení všeobecne záväzného nariadenia obce, podľa ktorého niektoré zo sporných nehnuteľností mohli byť použité na výstavbu rodinných domov, nemali vedomosti. Sú cudzí štátni občania, nikdy nežili na území SR. Do značnej miery boli odkázaní na informácie získané pri uzatváraní zmluvy o budúcej zmluve od žalobcu, resp. advokáta. Na základe žalobcom uvedených informácií nemali pochybnosti o advokátom a žalobcom vytvorenej zmluve. Neskôr sa dozvedeli, že boli uvedení do omylu vo viacerých už spomínaných smeroch. V žiadnom prípade si nezmýlili inštitút podstatnej zmeny okolností s tým, že by pred uzatvorením zmluvy o budúcej zmluve nezistili žiadne okolnosti využitia sporných nehnuteľností, ako to uvádza súd v bode 38. rozsudku.

2.11. V závere namietali odôvodnenie rozsudku v rozpore s ustanovením § 220 ods. 2 CSP. Súd prvej inštancie nedal dostatočnú a presvedčivú odpoveď na všetky dôležité otázky týkajúce sa prejednávaneho prípadu, od ktorých záviselo správne rozhodnutie vo veci. Z rozsudku je zrejmé, že súd nevykonal dostatočné dokazovanie a dokazovanie, ktoré aj vykonal, dostatočne nevyhodnotil jednotlivo i vo vzájomných súvislostiach. Rozhodnutie oprel iba o tvrdenia žalobcu, svoje závery odôvodnil tak, aby tieto zodpovedali tvrdeniam žalobcu. Navrhli súdu vypočuť žalovanú v 2. rade a svedkov, ktorí boli prítomní pri uzatváraní zmluvy o budúcej zmluve a ktorí by mohli dosvedčiť, aké informácie ohľadne predmetu zmluvy im prezentoval žalobca. Súd ich výsluch nenariadil. Tým, že súd riadne neodôvodnil svoje rozhodnutie, znemožnil im uskutočňovanie ich procesných práv v takej miere, že tým bolo zároveň porušené ich právo na spravodlivý proces, pričom súd vec nesprávne právne posúdil, keďže na vec neaplikoval všetky náležité ustanovenia zákona, nevykonal dostatočné dokazovanie a nadväzne i nedostatočne zistil skutkový stav. Žiadali, odvolací súd odvolaniu vyhovel a rozsudok súdu prvej inštancie v zmysle odvolania zmenil, resp. aby rozsudok zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie.

3.1. Žalobca podal písomné vyjadrenie k odvolaniu žalovaných. K otázke platnosti zmluvy o budúcej zmluve poukázal na právny názor Krajského súdu v Nitre v uznesení pod č.k. 25Co/233/2018-205 zo dňa 30.1.2019 (ďalej len „zrušovacie uznesenie“). Krajský súd na strane 13 výslovne uviedol, že dojednanie, týkajúce sa jednak špecifikácie predmetu predaja, ako i samotnej výšky kúpnej ceny považuje za jasné, určité a zrozumiteľné. Ďalej konštatoval, že: „strany sporu prejavili svoju vôľu dojsť kúpnu cenu jednou sumou. Ich vôľa bola jasná a zrozumiteľná, s čím sa v plnom rozsahu stotožňuje.

3.2. K námietke, že v zmluve o budúcej zmluve budúci predávajúci F. H. nie je označený v súlade so zákonom, nakoľko v nej absentuje jeho rodné priezvisko, poukazujúc na § 42 katastrálneho zákona uviedol, že § 42 katastrálneho zákona špecifikuje podmienky spôsobilosti zmlúv, verejných listín a iných listín na zápis do katastra. Zmluva o budúcej zmluve nie je listinou, ktorá je predmetom zápisu do katastra nehnuteľností, a teda nemusí obsahovať všetky údaje, uvedené v ust. § 42 katastrálneho zákona, na ktoré odkazujú žalovaní. Podľa § 50a OZ sa účastníci v zmluve musia dohodnúť o podstatných náležitostiach zmluvy, pričom dôležité sú také náležitosti, ktoré zabezpečujú jej platnosť z hľadiska jej určitosti, zrozumiteľnosti, t.j. nemusí mať všetky náležitosti, ktoré sú vyžadované katastrálnym zákonom pre listinu, ktorá má byť predmetom zápisu do katastra nehnuteľností. Taktiež nie je správne tvrdenie žalovaných, že v nej nie sú uvedené podiely predávajúcich - žalovaných, ktoré majú byť predmetom budúcej kúpnej zmluvy, nakoľko okrem prehlásenia, že žalovaní ako predávajúci odpredávajú každý svoj spoluvlastnícky podiel a kupujúci kupuje do svojho výlučného vlastníctva nehnuteľnosti, zmluva pri každej prevádzanej nehnuteľnosti obsahuje špecifikáciu prevádzaných podielov, ako i poradového čísla pod ktorým je konkrétny zápis evidovaný v časti B listu vlastníctva. Z uvedeného dôvodu sa v nej nenachádzajú žiadne neurčité, ani chýbajúce údaje o identifikácii nehnuteľností, ktoré majú byť predmetom prevodu.

3.3. K námietke, že predmetom kúpy v zmluve o budúcej zmluve boli aj podiely predchodcov žalovaných na nehnuteľnostiach zapísaných na LV č. XXX, pričom predmet kúpnej zmluvy navrhutej žalobcom, resp. ktorá tvorí súčasť rozsudku, nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXX, neobsahuje, poukázal na vyjadrenie žalovaných, že sú si vedomí zmarenia možnosti uzatvorenia kúpnej zmluvy na túto časť

nehnutelnosti tým, že nehnuteľnosti previedli do vlastníctva tretej osoby. Zneužili možnosť voľnej dispozície s touto časťou nehnuteľností. V rozpore so zmluvou o budúcej zmluve ju previedli do vlastníctva inej osoby. Zmluva o budúcej kúpnej zmluve bola vyhotovená v čase, kedy nebolo zrejmé, ktoré z nehnuteľností v nej špecifikovaných v skutočnosti prejdú do vlastníctva žalovaných. Tomu bol prispôsobený spôsob určenie kúpnej ceny pozemkov, ktoré mali prejsť budúcou kúpnu zmluvou do jeho vlastníctva, čo bolo vyjadrené predovšetkým v dodatku k zmluve zo dňa 26.10.2012, kde sa účastníci dohodli na tom, že kúpna cena nehnuteľností sa zvýši o sumu 5 000 eur pre prípad, ak sa do vlastníctva kupujúceho, t.j. žalobcu na základe budúcej kúpnej zmluvy dostane viac ako 90% poľnohospodárskych pozemkov uvedených v zmluve o budúcej kúpnej zmluve. V danom prípade bola výška kúpnej ceny v súlade s podmienkami zmluvy o budúcej zmluve určená nasledovne:

- celková výmera pôdy na základe zmluvy o budúcej zmluve: 293 950,2 m² = 100%

- 2 939,5 m² = 1%

- výmera pôdy, ktorá je vo vlastníctve žalovaných, ktorá tvorí aj obsah rozhodnutia súdu: 257 965,5 m² = 87,76%, t.j. menej ako stanovených 90%.

3.4. K neprímeranosti dojednanej kúpnej ceny predmetu budúceho prevodu uviedol, že samotný proces dohodnutia podmienok, ktoré boli podkladom k uzatvoreniu zmluvy o budúcej kúpnej zmluve trval od februára 2012 do októbra 2012. Na začiatku roka 2012 oslovil žalovaných s možnosťou získania sporných nehnuteľností, ktoré patrili ich právnym predchodcom, z vlastníctva Slovenskej republiky do ich vlastníctva, s tým, že by následne došlo k ich odpredaju do jeho vlastníctva. S týmto žalovaní súhlasili. Podmienkou žalovaných bolo, že celý proces vybavovania veci, t.j. od zabezpečenia všetkých listinných podkladov, ako i všetkých nákladov, spojených so súdnym sporom so Slovenskou republikou bude znášať on, s čím súhlasil. To znamená, že počas doby 8 mesiacov mali žalovaní možnosť sa zorientovať v cenách poľnohospodárskych nehnuteľností na Slovensku, čo podľa jeho vedomostí aj urobili. V žiadnom prípade neboli v časovej tiesni pred uzatvorením zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, ktorá bola uzatvorená po 8 mesiacoch, až na základe dohodnutia všetkých atribútov vzájomných vzťahov a získania potrebných podkladov k zastupovaniu na súde. Cena nehnuteľností, ktorá bola premietnutá aj do účastníkmi uzatvorenej zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, bola stanovená na základe vzájomnej dohody účastníkov, bez akéhokoľvek nátlaku, alebo skresľovania údajov a samozrejme s ohľadom na skutočnosť, že všetky náklady spojené so spomenutým sporom znášal on. Uhradil nemalé trovy konania, t.j. súdne trovy, trovy právneho zastupovania, vedľajšie náklady spojené so zabezpečovaním podkladov, ktoré tvorili listinné dôkazy v spore o vydanie nehnuteľností. O tom, či súd v konaní o vydanie dedičstva rozhodol o náhrade trov konania dodnes nemá vedomosť, nebol účastníkom konania. Samotný spor trval takmer 3 roky. Výsledok sporu nebol garantovaný. Preto investoval do sporu, na základe ktorého malo dôjsť k vydaniu nehnuteľností Slovenskou republikou žalovaným, na vlastné nebezpečenstvo. V konaní bol vypočutý žalovaný v 1. rade F. G. H., ktorý prezentoval svoj názor na neplatnosť zmluvy o budúcej zmluve z jediného dôvodu a to, že pri uzatváraní zmluvy údajne nevedel, aká je celková výmera pozemkov tvoriacich predmet zmluvy. Jeho tvrdenie je v rozpore so znením zmluvy, obsahujúcej výmery každej parcely, tvoriacej budúci predmet prevodu. Žalovaný uviedol, že si zmluvu prečítal, ale bol v tom, že sa bude predávať menšia výmera, aj keď vedel, že žalobca má záujem obhospodarovať predmetné pozemky. Obaja žalovaní od začiatku disponovali rovnopismi zmluvy. Počas trvania sporu o vydanie nehnuteľností nič nenamietali. Svoje námietky vzniesli až po takmer troch rokoch, t.j. po úspešnom ukončení sporu, v ktorom bola Slovenská republika zaviazaná k vydaniu predmetných nehnuteľností v prospech žalovaných. Preto je vylúčené, že by boli uvedení do omylu. Jediným motívom ich následného odporu boli zištné dôvody. Chceli predať nehnuteľnosti drahšie.

3.5. K tvrdeniu žalovaných o údajnom zastupovaní jeho záujmov advokátom žalovaných uviedol, že vzájomný vzťah medzi advokátom - JUDr. Jozefom Nyúloom, žalovanými a ním bol od samého začiatku jasne a zrozumiteľne dohodnutý tak, že žalovaní boli klientmi advokáta a on osobou financujúcou všetky náklady, spojené so získaním podkladov, samotným sporom na súde. Táto skutočnosť je preukázaná jeho čestným prehlásením zo dňa 9.10.2012, ktoré bolo vyhotovené na základe dohody medzi advokátom žalovaných a ním o jeho znášaní trov konania v konaní o vydanie nehnuteľností zo strany Slovenskej republiky. Táto okolnosť nič nemenila na vzťahu advokáta a mandanta, t.j. JUDr. Jozefa Nyúla a žalovaných. Tak vznik zastúpenia na strane žalovaných, advokátom JUDr. Jozefom Nyúloom, ako i vyhotovenie zmluvy o budúcej kúpnej zmluve sa uskutočnilo len na základe zastúpenia medzi JUDr. Jozefom Nyúloom a žalovanými, t.j. JUDr. Jozef Nyúl ho nezastupoval, ako to žalovaní nepodložene uvádzajú. Z uvedeného dôvodu ani nemohlo dôjsť k rozporu záujmov na strane zástupcu a zastúpených. Vznik zastúpenia medzi JUDr. Jozefom Nyúloom a žalovanými, vyhotovenie zmluvy o budúcej kúpnej zmluve bolo výsledkom dohody, že po úspešnom skončení sporu medzi Slovenskou republikou a žalovanými, dôjde k prevodu poľnohospodárskych nehnuteľností do jeho vlastníctva za

podmienok uvedených v zmluve o budúcej zmluve. JUDr. Nyúl ovládal maďarský jazyk, žalovaní boli so svojim advokátom v telefonickom kontakte. Tvrdenia žalovaných považoval za zneužívanie situácie úmrtia ich advokáta JUDr. Jozefa Nyúla, keďže ich tvrdenia nie je možné objektívne vyhodnotiť.

3.6. K námietke žalovaných, že dôvodom odstúpenia bola aj skutočnosť, že záväzok zo zmluvy o budúcej zmluve zaniká, pokiaľ sa okolnosti, z ktorých účastníci pri vzniku záväzku vychádzali, natoľko zmenili, že nemožno spravodlivo požadovať, aby sa zmluva uzavrela, uviedol, že ako osoba podnikajúca v poľnohospodárstve prejavila záujem o pôdu na účel poľnohospodárskeho využitia, k čomu táto pôda do dnešného dňa aj slúži. O tom, že územný plán obce umožňoval využitie niektorých parciel aj na prípadnú výstavbu rodinných domov nemal vedomosť. Túto okolnosť nepovažoval za relevantnú z hľadiska platnosti zmluvy. Žalovaní tvrdili, že územný plán obce v tomto znení bol vypracovaný ešte v roku 2006, čo je dôkazom toho, že nedošlo k žiadnej zmene okolností oproti stavu ku dňu uzatvorenia zmluvy. Príslušná obec môže kedykoľvek rozhodnúť o zmene územného plánu. Nepovažoval túto okolnosť za relevantnú.

3.7. Žiadal, aby odvolací súd žalovanými podané odvolanie ako nedôvodné zamietol, prvostupňové rozhodnutie podľa § 387 ods. 1) CSP ako vecne správne v plnom rozsahu potvrdil a priznal mu náhradu trov odvolacieho konania.

4. Krajský súd v Nitre rozsudkom zo dňa 08.03.2023 pod č.k.25 Co/114/2022-706 rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdil. Stotožnil sa so zisteným skutkovým stavom súdom prvej inštancie a jeho právnym posúdením. Nepovažoval za potrebné vyjadrovať sa k dôvodom odvolania žalovaných smerujúcich k neplatnosti zmluvy o budúcej zmluve, pretože svoj právny názor vyslovil v zrušujúcom uznesení, a nenastala žiadna zmena skutkového stavu, pre ktorý by musel názor prehodnotiť. Uviedol, že súd prvej inštancie sa v dôvodoch rozhodnutia vyporiadal s dôvodmi odstúpenia v bodoch 36, 37, 38 rozsudku. Odvolací súd sa s dôvodmi jeho rozhodnutia stotožnil, pretože s kúpnu cenou sa vyporiadal v predchádzajúcom rozhodnutí. Nemožnosť prevodu nehnuteľnosti podľa zákona č. 140/2014 Z.z. nebola žalovanými daná pre nález ústavného súdu a následnú novelu zákona. Dobré mravy žalovaní odvodzovali od kúpnej ceny, k čomu sa odvolací súd vyjadril. Odvolávanie sa žalobcov na dobré mravy v súvislosti s konaním ich právneho zástupcu JUDr. Nyúla považoval za irelevantné a nedôvodné. Žalovaní sú osoby spôsobilé na právne úkony, udelili plnomocenstvo advokátovi. Je zrejmé, že celý proces vybavovania pozemkov do ich vlastníctva ponechali na žalobcovi. To, že podľa ich názoru boli uvedení do omylu, nevedeli o všeobecne záväznom nariadení zastupiteľstva, je na ich ujmu. Platí zásada, že právo patrí bdelym. V závere odvolania žalovaní namietali zánik záväzku uzavrieť kúpnu zmluvu pre podstatnú zmenu okolností. Za zmenu okolností považovali všeobecne záväzné nariadenie obce, o ktorom nemali vedomosť. Toto nariadenie bolo vydané pred podpisom zmluvy o budúcej zmluve. Preto od jej uzavretia nemohla nastať žiadna podstatná zmena okolností majúca za následok zánik záväzku.

5. Na dovolanie žalovaných NS SR uznesením zo dňa 26.02.2025 pod č.k. 7Cdo/171/2023 zrušil rozsudok odvolacieho súdu a vec mu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Uviedol, že ide o nepreskúmateľný rozsudok, ak súd v odôvodnení jeho písomného vyhotovenia v rámci právneho posúdenia iba odkáže na svoje skoršie zrušujúce rozhodnutie vydané na základe odvolania strany stojacej oproti neskorším odvolateľom s protichodnými záujmami v spore bez toho, aby v ňom konzistentne nadväzujúc na ich odvolaciu argumentáciu vyložil svoju vlastnú právnu kvalifikačnú úvahu tak, aby bolo zrejmé, ako túto argumentáciu právne posúdil. Žalovaní v odvolaní argumentovali neplatnosťou zmluvy o budúcej zmluve z dôvodov zrozumiteľne a jasne prezentovaných [bod 13.1. (ii)], dokonca podporených aj judikatúrou najvyššieho súdu a Ústavného súdu Slovenskej republiky. Z odôvodnení rozhodnutí nižších súdov nevyplýva ani odpoveď na námietku žalovaných o neodôvodnení nevykonania nimi navrhovaného dokazovania výsluchom v 2. rade a označených svedkov. Najvyššiemu súdu tiež nedá nereagovať na argumentáciu odvolacieho súdu podľa ktorej, " ... Žalovaní od zmluvy odstúpili. Z toho vyplýva, že zmluvu o budúcej zmluve považovali za platnú, pretože odstúpiť možno len od platne uzavretej zmluvy. ... „. Predmetná argumentácia totiž prehliada, že na absolútnu neplatnosť zmluvy súd prihliada ex offio, že strana v takomto prípade nemusí tvrdiť a namietat' neplatnosť takéhoto úkonu, že súd je povinný skúmať všetky dôvody absolútnej neplatnosti, ak sám takúto neplatnosť vyvodí, alebo ak je neplatnosť úkonu tvrdená, a že je potrebné rozlišovať dôvody neplatnosti, ktoré musia byť tvrdené, medzi ktoré je možné zaradiť tie, ktoré ležia na strane subjektu neplatnosti sa dovolávajúceho (nedostatok slobody, rozpor s dobrými mravmi, príp. omyl), a ostatné, ku ktorým je nutné prihliadať z úradnej povinnosti (nedostatok formy, neurčitost', nespôsobilost' subjektu zmluvu uzavrieť, rozpor so zákonom). Inými slovami povedané, súd síce na absolútnu neplatnosť úkonu prihliada z

úradnej povinnosti, avšak len vtedy, ak sa o dôvode neplatnosti procesne korektným spôsobom dozvie. V prejednávanej veci žalovaní zrozumiteľne označili dôvody neplatnosti zmluvy o budúcej zmluvy, s ktorými sa súdy mali relevantne zaoberať (vyčerpávajúcim spôsobom) bez ohľadu na to, či žalovaní od namietanej zmluvy ne/odstúpili. Argumentácia založená na tvrdení, že ak zmluvná strana od zmluvy odstúpila, považuje ju za platnú, nie je pre prejednávajúcu vec a povinnosť odpovedať na odvolacie námietky žalovaných, patričná. Ak žalovaní namietali aj rozpor zmluvy o budúcej zmluve s dobrými mravmi, dovolací súd pre ďalšie konanie považuje za potrebné zdôrazniť, že pri posudzovaní námietky rozporu s pravidlami morálneho charakteru, pri hľadaní spravodlivého riešenia a v konkrétnom prípade pri posudzovaní platnosti právneho úkonu v zmysle § 34 a nasl. Občianskeho zákonníka, musí súd vziať do úvahy všetky okolnosti a súvislosti, ktoré sú mu známe. Vytváranie vôle a jej deformácia môže byť dlhodobým procesom. Preto je potrebné zohľadniť aj okolnosti, ktoré predchádzali vzniku právneho úkonu, platnosť ktorého je spochybňovaná, pohnútky zúčastnených strán, ich obozretnosť (v zmysle zásady „vigilantibus iura“), existenciu či, naopak, absenciu dobrej vôle a podobne. Všeobecný súd sa nemôže obmedziť len na skúmanie písomného prejavu vôle (textu zmluvy). V takom prípade je možné hovoriť iba o posúdení prejavu (podobne už citovaný nález sp. zn. III. ÚS 196/2017). To však nevytvára nič o náležitostiach vôle, medzi ktoré radí právna teória jej danosť (existenciu), vážnosť, slobodu a absenciu omylu (Luby Š. in Knapp, V., Luby Š. Československé občianske právo, svazek I, 2. vydání. Praha, 1997, s. 90). 24. Všeobecný súd pri rozhodovaní nesmie zabúdať ani na to, že „hranice vzájomného súžitia nie sú definované len právom, ale tiež morálkou, etikou a zvykmi, ktoré vytvárajú zásady existencie každého spoločenstva“ [Petr Bohata. Dobré mravy v nemeckém právu. Právní rozhledy 9/1999, s. 466 a nasl.; ďalej len „Bohata, 1999“]. Tieto zásady sú do zákona vtelené pod pojmom „dobré mravy“, ktoré možno vyjadriť tiež ako „cítienie každého poctivo a spravodlivo zmýšľajúceho človeka“ (Bohata, 1999). Práve zásada výkonu práva v súlade s dobrými mravmi predstavuje významný korektív, ktorý v odôvodnených prípadoch dovoľuje zmierňovať tvrdosť zákona a dáva sudcovi priestor pre uplatnenie pravidiel slušnosti, a to dokonca aj keby mal rozhodnúť *praeter legem* či *contra legem* (nálež Ústavného súdu Českej republiky sp. zn. Pl. ÚS 34/09). Rozpor s dobrými mravmi môže byť zistený až po preskúmaní všetkých okolností úkonu (pohnútok, účelu, ktorý sleduje), nemusí spočívať len v samotnom obsahu právneho úkonu. Preto prichádza do úvahy aj prípad, keď vyjde rozpor s dobrými mravmi najavo až po zhodnotení viacerých nadväzujúcich právnych úkonov (Bohata, 1999). Konkretizáciu toho, čo v kontexte danej spoločnosti znamená rozpor s dobrými mravmi, je možné nájsť predovšetkým v základných ústavných právach, ktoré do horizontálnych právnych vzťahov prenikajú práve cez pojmy, ako sú dobré mravy.

6. Zrušením rozsudku odvolacieho súdu sa vec dostala do štádia odvolacieho konania proti rozsudku Okresného súdu Levice zo dňa 03.mája 2022 pod č.k. 12C/41/20215-604. Odvolací súd rozhodnutie a jeho dôvody uviedol v bode 1 rozsudku, odvolanie žalovaných v bode 2 rozsudku a vyjadrenie žalobcu v bode 3 rozsudku.

7. Krajský súd v Nitre ako súd odvolací (§ 34 CSP) po zistení, že odvolanie bolo podané stranou sporu v zákonom stanovenej lehote na podanie odvolania (§ 359, 362 ods. 1 CSP) a zistení, že spíňa náležitosti § 363 CSP, viazaný dôvodmi a rozsahom odvolania (§ 379, § 380 CSP), viazaný skutkovým stavom tak, ako ho zistil súd prvej inštancie (§ 383 CSP), po nariadení odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP) vec prejednal a dospel k názoru, že odvolanie žalovaných nie je dôvodné. Súd prvej inštancie dostatočne zistil skutkový stav veci a vyvodil z neho správny právny záver. Preto napadnutý rozsudok podľa § 387 ods. 1 CSP ako vecne správny potvrdil.

8. Podľa § 387 ods.1 CSP odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne.

9. Podľa ods. 2 tohto ustanovenia, ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody.

10. Ustanovenie § 387 ods. 2 CSP zakotvuje koncepciu zjednodušeného rozhodnutia odvolacieho súdu. Ak má odvolací súd za to, že súd prvej inštancie nielen vecne správne rozhodol, ale v odôvodnení sa správne argumentačne vysporiadal so skutkovým stavom i právnym posúdením, nemusí vyhotovovať štandardné rozhodnutie podľa § 220 ods. 2 CSP, ale obmedzí sa len na skonštatovanie

správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia. Odvolací súd zároveň môže doplniť ďalšie dôvody na zdôraznenie správnosti preskúmaného rozhodnutia. Právo na odôvodnenie súdneho rozhodnutia ako neoddeliteľnej súčasti práva na spravodlivý súdny proces neznamená povinnosť súdu dať odpoveď na všetky argumenty účastníka, ale len na argumenty zásadného významu, t. j. pre vec rozhodujúce.

11. Odvolací súd v zmysle § 380 ods. 1 CSP, viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania, sa plne stotožnil s rozhodnutím súdu prvej inštancie, nakoľko bola jeho argumentácia vecne správna, objektívna a v neposlednom rade v súlade s judikatúrou Najvyššieho súdu SR. Prieskumná činnosť odvolacieho súdu zahŕňa tak hmotnoprávnu, ako aj procesnoprávnu oblasť. Odvolací súd musí preto preskúmať nielen zákonnosť rozhodnutia so zreteľom k hmotnému právu, ale tiež zákonnosť konania, z ktorého napadnuté konanie vzišlo. Pri rozhodovaní odvolacieho súdu o odvolaní proti napadnutému rozsudku je odvolací súd viazaný ako rozsahom odvolania, tak aj dôvodmi podaného odvolania (ktoré účastník môže meniť a dopĺňať len do uplynutia odvolacej lehoty). Odvolateľ v podanom odvolaní fakticky svojím dispozičným úkonom vymedzuje nielen rozsah, ale aj dôvody preskúmanej činnosti odvolacieho súdu. Ustanovenie § 380 ods. 2 CSP vymedzuje výnimky, kedy odvolací súd nie je viazaný rozsahom podaného odvolania. Ide o výnimky len vo vzťahu k rozsahu podaného odvolania, pričom dôvodmi podaného odvolania je odvolací súd viazaný vždy. Na vady konania pred súdom prvého stupňa prihliadne odvolací súd len vtedy, ak mali za následok nesprávne rozhodnutie vo veci. To znamená, že pokiaľ sa v konaní pred súdom prvého stupňa síce vyskytli vady, ale ktoré nemali za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, potom odvolací súd na tieto vady neprihliadne. V danej veci odvolací súd preskúmaním napadnutého rozhodnutia a konania, ktoré mu predchádzalo, zistil síce procesné vady konania, avšak tieto neboli takého charakteru a intenzity, ktoré by mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci. Vo veci nariadil pojednávanie za účelom ich odstránenia.

12. Odvolací súd, rozhodujúc o odvolaní, súc viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania a skutkovým stavom zisteným súdom prvej inštancie, preskúmal v danej veci tak napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie, konanie, ktoré mu predchádzalo a tiež dôvody odvolania a skonštatoval, že súd prvej inštancie vykonal dostatočné dokazovanie, jednotlivé dôkazy vyhodnotil a na ich závere vec právne posúdil. Súd prvej inštancie v odôvodnení svojho rozhodnutia primeraným spôsobom opísal priebeh konania, stanoviská strán sporu k prejednávanej veci, výsledky vykonaného dokazovania a právne predpisy, ktoré aplikoval na prejednaný prípad a z ktorých vyvodil svoje právne závery. Prijaté právne závery primerane vysvetlil. Z odôvodnenia jeho rozhodnutia nevyplýva jednostrannosť, ani taká aplikácia príslušných ustanovení všeobecne záväzných právnych predpisov, ktorá by bola popretím ich účelu, podstaty a zmyslu. Samotný fakt, že žalovaní sa s dôvodmi uvedenými v rozhodnutí súdu prvého stupňa nestotožnili, neznamená, že jeho zdôvodnenie nezodpovedá požiadavkám, ktoré na túto časť rozhodnutia kladie zákonné ustanovenie § 220 ods. CSP. Súd prvej inštancie totiž zrozumiteľným spôsobom uviedol dôvody, pre ktoré žalobe vyhovel.

13. Z obsahu spisu vyplýva, že strany sporu uzavreli dňa 17.10.2012 zmluvu o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy. Podľa článku I budúci predávajúci a budúci kupujúci sa zaväzujú, že uzavrú medzi sebou v lehote do 15 dní od založenia listu vlastníctva na meno budúcich predávajúcich v katastri nehnuteľnosti Správy katastra v Leviciach kúpnu zmluvu, ktorej obsah je uvedený v článku II. tejto zmluvy. Podľa článku I bod 2 zmluvy, budúci predávajúci prehlasujú, že sú zákonnými dedičmi po poručiťoch P. H. a R. H., po ktorých dedičstvo ako odúmrť pripadlo Slovenskej republike, preto začalo konania vo veciach vydania dedičstva po uvedených poručiťoch a po skončení týchto konaní a nadobudnutí vlastníctva k poľnohospodárskym pozemkom, tieto prevedú do vlastníctva budúceho kupujúceho. Podľa článku I, predávajúci odpredajú každý svoj spoluvlastnícky podiel a kupujúci kupuje do svojho výlučného vlastníctva nehnuteľnosti Správy katastra v obci Kalná nad Hronom, vymedzené v zmluve o budúcej zmluve. Podľa článku III zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy bod I kúpna cena predmetu kúpy je 10 000 eur, z toho v prospech predávajúceho v I. rade 5 000 eur, v prospech predávajúceho v 2. rade 5 000 eur. Podľa článku V bod 1 zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy predávajúci sú oprávnení od zmluvy odstúpiť, ak kupujúci nezaplatí kúpnu cenu v dohodnutej dobe. Predávajúci je oprávnený od zmluvy odstúpiť po zaplatení celej kúpnej ceny. Podľa článku V, bod 2 zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy kupujúci je oprávnený od zmluvy odstúpiť, ak niektoré ubezpečenie predávajúcich uvedené v článku II ods. 1 sa preukáže nepravdivým. Dňa 26.10.2012 bol medzi budúcimi predávajúcimi a budúcim kupujúcim uzatvorený v maďarskom jazyku dodatok k zmluve: „Dodatok k zmluve na základe ďalšieho jednania: V Leviciach zo dňa 17.10.2012 v bode III dopĺňujeme nasledovné, že predávajúcim patriaca hodnota 10 000 eur v budúcnosti sa dopĺňuje o 5 000 eur v tom prípade, ak v kúpnopredajnej zmluve

uvedené poľnohospodárske pozemky vo väčšom podiele ako 90 % sa dostanú do majetku kupujúceho. Týmto: K. A. (L. H. F.) ako predávajúci 7 500 eur, H. F. ako predávajúci tiež 7 500 eur sú oprávnení prevziať. Oprávnené osoby tohto doplnenia sú: A. B. C. budúci kupujúci s plným súhlasom.“ Preklad vyhotovil prekladateľ JUDr. Július Mészáros. Žalobca sa v čestnom prehlásení zo dňa 09.10.2012 zaviazal platiť všetky trovy a výdavky vyplývajúce z mandátnych zmlúv uzavretých žalovanými s JUDr. Nuylom. Rozsudkom Okresného súdu Levice č.k. 12C/524/2012-172 zo dňa 9.1.2015, právoplatným 27.4.2015, bola žalovaná Slovenská republika zastúpená Slovenským pozemkovým fondom, zaviazaná vydať z dôvodu dedičstva oprávneným dedičom F. G. H., spoluvlastnícky podiel v 1-ici k celku a F. K., L. H. spoluvlastnícky podiel v jednej polovici k celku nehnuteľností vedených v katastri nehnuteľností Okresného úradu Levice, katastrálny odbor, v obci N. D. O., katastrálne územie N. vymedzenom vo výroku rozsudku. Žalovaní v 1. a 2. rade dňa 4.3.2015 písomne odstúpili od zmluvy o budúcej zmluve uzavretej s budúcim kupujúcim dňa 17.10.2012 na všetky pozemky v k.ú. N. D. O., špecifikované v zmluve o budúcej zmluve. Doručenie odstúpenia od budúcej kúpnej zmluvy budúcemu kupujúcemu nebolo v konaní sporné. Dôvodom odstúpenia od zmluvy bolo nesplnenie podmienok žalobcu na kúpu nehnuteľnosti (zákon č. 140/2014 Z.z., z čoho vyplýva nemožnosť plnenia a neplatnosť právneho úkonu podľa § 37 OZ), nízka cena, pretože nehnuteľnosti sa v danej lokalite predávajú za vyššiu cenu a uvedenie do omylu v cene nehnuteľnosti, spôsobujúca neplatnosť právneho úkonu podľa § 39 OZ. Okresný úrad Levice, katastrálny odbor v M. rozhodol o povolení vkladu vlastníckeho práva na návrh žalovaných podaného dňa 05.12.2016 v prospech žalovaných dňa 15.03.2017. Žalovaný v 1. rade bol vypočítaný na pojednávaní konanom dňa 17.02.2020. Uviedol, že zmluva o budúcej kúpnej zmluve je neplatná, bola uzatvorená v omyle, mala byť určená trhovú hodnotu, nevedeli o veľkosti podielov pozemkov. Zmluva bola riadne podpísaná, nevedel o výmere pozemkov, prečítal si ju, ale jej nerozumel. Nie to, čo je v zmluve nerozumel, ale nerozumel výmere. Vedel, že budúci kupujúci má záujem obhospodarovať pozemky na poľnohospodárske účely. Od zmluvy odstúpili, pretože predmetom predaja boli iné pozemky ako v zmluve o budúcej zmluve, kupujúci vedel, že cena je neprimeraná. Podľa jeho názoru bola cena v čase uzavretia zmluvy 25 000 eur, o tejto hodnote sa dozvedeli od starostu obce Kalná nad Hronom, ešte v čase prebiehajúceho súdneho konania voči Slovenskej republike. Okresný úrad Levice, pozemkový a lesný odbor rozhodnutím zo dňa 16.10.2019 schválil všeobecné zásady funkčného usporiadania územia v obvode projektu pozemkových úprav vykonávané formou jednoduchých pozemkových úprav v kat. úz. N. lokalita A. Q. F.. Z rozhodnutia vyplýva, že dňa 12.09.2017 bola doručená žiadosť obce Kalná nad Hronom na usporiadanie pozemkov v súlade s územným plánom obce. Pozemky bolo potrebné usporiadať na ich využitie pre iné účely, ako je hospodárenie na pôde. Uvedené bolo zverejnené na úradnej tabuli od 24.01. 2018 do 08.02.2018. Obecné zastupiteľstvo prijalo uznesenie dňa 14.07.2020 pod č.7/IX-e./2020/OZ, ktorým poverilo obecný úrad o odkúpenie nehnuteľností v kat. úz. N. evidovaných na LV č. XXXX,XXXX,XXXX,XXXX,XXX od predávajúcich H. F. G. a K. F. za kúpnu cenu 200 000 eur. Písomné vyjadrenie podal navrhnutý svedok, manžel žalovanej udávajúc, že v septembri 2012 ich navštívil žalobca s matkou, za účelom kúpy dedičstva po starom otcovi. O dedičstve nič nevedeli. Výsledkom dlhých rozhovorov bol ich záujem o kúpu pozemku s tým, že sa ponúkli všetko vybaviť. Dohadovanie prebehlo medzi ním a matkou žalobcu. Medzitým sa stalo, že splnomocnenec starostu obce vyhľadal synovca- žalovaného v1. rade so žiadosťou o predaj pozemkov parc. 1121 E č. 330/2,3303/2, spolu 9 940m2 ornej pôdy, pretože tam chcú stavať obytnú zónu. Za 1m2 by im mali zaplatiť 3 eurá. Následne vyhľadali starostu, povedal im, že žalobca ich podviedol, pretože cena namiesto 3 eurá za 1m2 si za ňu pýtali 7 eur za 1m2. Podujal sa platiť výdavky. Kým si pozeral papiere, aké dedičstvo dostali, manželka a krstný syn papiere podpísali. 10 000 eur sa pýtal ich zať. Obec Kalná nad Hronom vydala pre žalovaného v 1. rade potvrdenie, že časť pozemkov zapísaných v katastri nehnuteľností v kat. úz. N. D. O. na LV č. XXXX, ktoré sú predmetom súdneho konania vedeného pod sp.zn. 12C/41/2015, bolo všeobecne záväzným nariadením obce zo dňa 01.06.2007 pod č. P./XXXX rozhodnuté o územnom pláne obce. Podľa územného plánu sú pozemky na LV určené na individuálnu bytovú výstavbu rodinných domov po ich usporiadaní v procese pozemkových zmien. Konkrétne sa jedná o parcelu č. 333/2 o výmere 7 922m2. Územný plán obce dala vypracovať obec ešte v roku 2006. O vyššie uvedenej skutočnosti boli obyvatelia obce a verejnosť informovaní vyvesením oznámenia na úradnej tabuli v roku 2006, obecné zastupiteľstvo ho schválilo 01.06.2006.

14. Odvolací súd vo veci nariadil pojednávanie, ktorého sa zúčastnili zástupcovia strán, žalobca a žalovaný v 1. rade. Podal správu o priebehu konania, zopakoval dokazovanie, doplnil dokazovanie oboznámením listín, nariadil vylúch žalovaného v1. rade a žalobca sa k veci vyjadril.

15. Žalovaný v1. rade uviedol, že ich vyhľadala matka žalobcu, komunikovala s nimi telefonicky, jednalo sa niekoľkominútové rozhovory. Žalovaná v 2. rade sa so svojim manželom dohodla, že sa stretnú v mieste ich bydliska. Na stretnutí bol žalobca, jeho matka, brat a jeden muž. Z ich strany bol on, žalovaná, jej manžel a N. M.. Žalobca doniesol zmluvu, odovzdali im ju v maďarskom jazyku a na tomto prvom stretnutí ju podpísali. Nepoznali pozemky, boli uvedené položkovite, nebola uvedená výmera v celku. V čase prebiehajúceho sporu o vydanie nehnuteľnosti ho navštívil pán S., zamestnanec obecného úradu, že vyhrali spor a obec by od nich kúpila pozemok. Preto potom išli do N.. Dovtedy nič nevedeli o pozemkoch, nebol ich pozrieť, je iná situácia, keď sa jedná o stavebné pozemky a iné, keď sa jedná o poľnohospodársku pôdu. Žalobca ich podviedol, pretože od roku 2006 vedel, že sa jedná o stavebný pozemok. Starosta chcel od nich kúpiť 8 až 10 parciel, hodnota všetkých nehnuteľností uvedených v rozhodnutí mala byť 200 000 eur.

16. Žalobca sa k veci vyjadril, že po pozemkoch pátral od roku 2008. Jeho matka kontaktovala žalovaných. Jednali so žalovanou v 2. rade u nej doma vo februári, bol prítomný jej manžel, žalovaný v1. rade prítomní nebol. Okrem matky bol prítomný jeho brat. Dohodli sa na predmete zmluvy, výmere, že sa jedná o poľnohospodársku pôdu. Žalovaní nemali záujem a ochotu získať dokumenty, nemalo to pre nich význam. Zabezpečil podklady, zastúpenie žalovaných. Dohodli sa na stretnutí v októbri 2012, ktorého sa zúčastnili obaja žalovaní, manžel žalovanej v 2. rade, pán G., jeho matka a brat, M. H., ktorý zabezpečoval podklady. Na tomto stretnutí si žalovaní vyžiadali vyššiu sumu, preto podpísali dodatok č. 1. Pri určení ceny vychádzal z trhovej hodnoty 1000 až 1500 eur za hektár pôdy, tak uzatvoril asi 3 zmluvy.

17. Odvolací súd vo svojom zrušujúcom uznesení zaujal právny názor platnosti zmluvy o budúcej zmluve. Prvýkrát za svoju dlhoročnú rozhodovaciu činnosť sa stretol s právnym názorom, že nemôže odkázať na dôvody svojho zrušujúceho uznesenia. Preto viazaný právnym názorom dovolacieho súdu, sa opakovane zaoberal platnosťou zmluvy o budúcej zmluve a dôvodmi odvolania žalovaných.

18. Nevykonanie navrhnutého dokazovania:

Procesnému právu účastníka navrhovať dôkazy zodpovedá povinnosť súdu nielen o vznesených návrhoch (a dôkazoch) rozhodnúť, ale tiež, pokiaľ im nevyhovie, vo svojom rozhodnutí odôvodniť, prečo, z akých dôvodov tak neurobil. Nevyhovenie dôkaznému návrhu strany sporu možno založiť len tromi dôvodmi. Prvým je argument, podľa ktorého tvrdená skutočnosť, ku ktorej overeniu alebo vyvráteniu je navrhnutý dôkaz je bez relevantnej súvislosti s predmetom konania; ďalším je argument, podľa ktorého dôkaz neoverí/nevyvráti tvrdenú skutočnosť, čiže vo väzbe na toto tvrdenie nedisponuje vypovedacou potenciou. Nakoniec tretím je nadbytočnosť dôkazu, t. j. argument, podľa ktorého určité tvrdenie, ku ktorému overeniu alebo vyvráteniu je dôkaz navrhovaný, bolo už doterajším konaním bez dôvodných pochybností overené alebo vyvrátené. Ak tieto dôvody zistené neboli, súd postupuje v rozpore s čl. 46 ods. 1 a čl. 48 ods. 2 Ústavy SR, ktoré garantujú pre stranu sporu ústavné právo na spravodlivý proces, čiže táto dôkazná vada (tzv. opomenuté dôkazy) takmer vždy založí nielen nepreskúmateľnosť vydaného rozhodnutia pre nedostatok dôvodov, ale súčasne tiež jeho protiústavnosť. Súdny musí nielen rešpektovať právo, ale aj jeho výklad a aplikácia musí smerovať k spravodlivému výsledku. Spravodlivosť musí byť vždy prítomná v procese, ktorým sudca interpretuje a aplikuje právo ako hodnotový činiteľ. Pre hľadanie práva je vždy nevyhnutné vychádzať z individuálnych okolností každého jednotlivého prípadu, ktoré sú založené na skutkových zisteniach. Mnohé prípady a ich špecifické okolnosti môžu byť komplikované a netypické, čo však nezabavuje súdy z povinnosti urobiť všetko pre spravodlivé riešenie sporu. Odmietnutie vykonať navrhované dokazovanie bez naplnenia niektorého z dôvodov uvedených vyššie, ktoré dokazovanie by mohlo mať vplyv na posúdenie skutkového stavu, ktorý z doteraz vykonaných dôkazov nemožno bezpečne ustáliť, možno kvalifikovať ako porušenie práva na spravodlivé súdne konanie v zmysle článku 46 ods. 1 Ústavy SR (pozri III. ÚS 332/09). V takomto prípade by prichádzalo do úvahy aj vyslovenie porušenia základného práva na rovnosť účastníkov v konaní podľa článku 47 ods. 3 Ústavy SR, keďže nevykonanie stranou navrhovaného dôkazu by ju oproti druhej strane znevýhodňovalo.

18.1. Žalovaní namietali nevykonanie navrhnutého dokazovania výsluchom žalovaných, svedkov. Žalovaní v 1. rade bol vypočutý súdom prvej inštancie, na odvolacom pojednávaní. Žalovaná v 2. rade sa vo veci nevyjadrila, vyjadrovala sa prostredníctvom svojho právneho zástupcu. Jej manžel, ktorého výsluch bol navrhnutý za účelom ozrejmenej situácie pri uzatváraní zmluvy o budúcej zmluve, podal písomné vyjadrenie k veci. Odvolací súd na odvolacom pojednávaní zamietol návrh na doplnenie dokazovania výsluchom žalovanej v 2. rade a navrhnutých svedkov z dôvodu, že okolnosti uzavretia

zmluvy o budúcej zmluve a jej prípravy, neboli medzi stranami sporné. Žalovaný v. 1 rade sa podrobne 2 krát vyjadril k týmto okolnostiam, vyjadril sa žalobca a jeho výpoveď žalovaný v 1. rade na pojednávaní nespochybnil.

18.2. Odvolací súd je viazaný skutkovým stavom tak, ako ho zistil súd prvej inštancie okrem prípadov, ak dokazovanie zopakuje alebo doplní (§ 383 CSP). Ak má odvolací súd za to, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, dokazovanie v potrebnom rozsahu zopakuje sám (§ 384 ods. 1 CSP). Na prejednanie odvolania nariadi odvolací súd pojednávanie vždy, ak je potrebné zopakovať alebo doplniť dokazovanie alebo to vyžaduje dôležitý verejný záujem (§ 385 ods. 1 CSP).

Z vyššie citovaných ustanovení vyplýva, že odvolací súd je ako riadny opravný súd súčasne aj skutkovým súdom. Úvahy odvolacieho súdu o správnosti skutkových záverov súdu prvej inštancie sú však značne obmedzené, pretože v zásade je viazaný skutkovým stavom zisteným súdom prvej inštancie. V prípade pochybností o jeho správnosti má možnosť dospieť k iným skutkovým záverom, ak tieto vyplývajú z poznatkov, ktoré odvolací súd získal tak, že opakovane vykonal dôkazy vykonané súdom prvej inštancie alebo vykonal nové dôkazy. Podmienenie zmeny skutkových záverov ustálených súdom prvej inštancie opakovaním alebo vykonaním nových dôkazov vyplýva z požiadavky rešpektovať zásadu priamosti a ústnosti civilného konania, ktorá má pre odvolacie konanie rovnaký význam a následky, ako pre súd prvej inštancie. Zásada priamosti je dôležitá nielen pre zisťovanie skutkového základu rozhodnutia, ale aj pre odchylenie sa od skutkových zistení súdu prvej inštancie. Pri opakovaní a doplnení dokazovania je uvedená zásada oproti konaniu pred súdom prvej inštancie ešte sprísnená, pričom pre opakovanie dôkazov platia tie isté procesné postupy ako pri vykonávaní pôvodného dôkazu (rozhodnutie najvyššieho súdu z 26. septembra 2018 sp. zn. 4Cdo/98/2017).

19. Podľa § 204 CSP dôkaz listinou sa vykoná tak, že súd listinu alebo jej časť prečíta alebo oznámi jej obsah; to neplatí, ak ide o listinu, ktorej odpis bol strane sporu v priebehu konania doručený a ak listina alebo jej obsah neboli protistranou spochybnené.

19.1. Citované ustanovenie CSP upravuje vykonanie dôkazu listinou tromi možnými spôsobmi, a to prečítaním listiny alebo jej časti; oznámením jej obsahu alebo doručením odpisu listiny protistrane, ktorá kumulatívne listinu alebo jej obsah nespochybní. Spôsob vykonania dôkazu musí vyplývať zo zápisnice o pojednávaní, a to buď, že bola prečítaná určitá presne označená listina (alebo jej presne označená časť) alebo musí zo zápisnice vyplývať, že predseda senátu alebo samosudca oznámil jej podstatný obsah. To však neplatí, ak ide o listinu, ktorej odpis bol strane sporu v priebehu konania doručený a ak listina alebo jej obsah neboli protistranou spochybnené (§ 204 veta za bodkočiarkou CSP). Platí teda, že čítanie alebo oznamovanie obsahu listín nie je potrebné, ak ide o listinu, ktorej odpis bol strane sporu v priebehu konania doručený (aj fikciou doručenia) a ak listina alebo jej obsah neboli protistranou spochybnené, resp. čítanie listín alebo oznamovanie ich obsahu je na pojednávaní povinné len v prípade, ak listina nebola strane sporu doručená, alebo ak listina, alebo jej obsah bola protistranou spochybnená (rozhodnutie najvyššieho súdu z 30. mája 2022 sp. zn. 2Cdo/71/2022). V prípade splnenia oboch podmienok postačí na listinu len odkázať. Vždy však musí byť vykonanie dôkazu listinou zaznamenané (§ 98 a 99 CSP) a musí vždy byť zrejmé, aké informácie súd z listiny čerpal. Strany majú zároveň právo vyjadriť sa k listine (Števec, M., Ficová, S., Baricová, J., Mesiarkinová, S., Bajánková, J., Tomašovič, M., a kol).

19.2. Odvolací súd na prejednanie veci v súlade s § 385 ods. 1 CSP nariadil na 08.07.2025 odvolacie pojednávanie, za účelom zopakovania dokazovania a doplnenia dokazovania. Zo zápisnice z pojednávania pred odvolacím súdom vyplýva, že odvolací súd vykonal dokazovanie oboznámením listín uvedených v zápisnici o pojednávaní. Vykonal dôkaz oboznámením písomnej výpovede svedka manžela žalovanej v 2. rade, ktoré vykonanie dokazovania omylom nepojal do zápisnice, ale jeho vykonanie vyplýva z nahrávky pojednávania. Preto nepovažoval za potrebné nariadiť výsluch svedka, ktorého písomná výpoveď len ozrejmla tvrdenie žalobcu o okolnostiach uzatvárania zmluvy o budúcej zmluve.

19.3. Žalovaní počas konania nenavrhli vykonanie dokazovania výsluchom žalobcu. Na odvolacom pojednávaní zástupca žalovaných po vyjadrení žalobcu položil žalobcovi otázku, podľa názoru odvolacieho súdu nič neozrejmuje na okolnosti uzatvorenia zmluvy o budúcej zmluve, preto odvolací súd nenariadil výsluch žalobcu.

20. Námietačka nehodnotenia dôkazov podľa § 191 CSP

Zásadne nie je možné úspešne napadnúť hodnotenie dôkazov. Napadnúť možno len výsledok činnosti súdu pri hodnotení dôkazov, pričom nesprávnosť hodnotenia dôkazov, ako to vyplýva zo zásady voľného hodnotenia dôkazov, možno vyvodzovať len zo spôsobu, ako k výsledku súd dospel. V posudzovanej veci z rozhodnutia súdu prvej inštancie je zrejмый jeho myšlienkový postup pri hodnotení dôkazov,

výsledkom ktorého bol určujúci skutkový záver. V odôvodnení rozhodnutia uviedol okolnosti, ktoré dôkazy vzal za preukázané a z ktorých vychádzal, je z neho zrejmé, že dôkazy hodnotil jednotlivo a jasne a zrozumiteľne vysvetlil, aké úvahy ho viedli k záveru ohľadne platne uzatvorenej zmluvy o budúcej zmluve a neplatnosti odstúpenia od zmluvy. Podľa názoru odvolacieho súdu spôsob, akým súd prvej inštancie dospel k tomuto rozhodujúcemu skutkovému zisteniu, zodpovedá ustanoveniu § 191 CSP v spojení s ustanovením § 185 CSP. Úvahy, ktorými sa v rámci hodnotenia dôkazov riadil, sú v súlade so zásadami formálnej logiky, pričom výsledok hodnotenia dôkazov zodpovedá tomu, čo malo byť nimi zistené.

21. Neplatnosť zmluvy o budúcej zmluve

21.1. Označenie nehnuteľnosti v súlade s katastrálnym zákonom

Žalovaní namietali nesprávne označenie žalovaného v 1. rade neuvedeným jeho rodného mena a presnou špecifikáciou nehnuteľnosti odkazujúc na rozhodnutie NS SR 1 Cdo/204/2017. Citované rozhodnutie neriešilo uvedené otázky, pretože dovolanie bolo odmietnuté pre neprípustnosť dovolania a dovolací súd sa ani jednou vetou nevyjadril k právnomu posúdeniu veci.

21.2. Ďalšou otázkou, ktorá bola relevantná z hľadiska posúdenia zákonnosti preskúmaného rozhodnutia, bola otázka, či neuvedenie rodného priezviska v prípade žalovaného v 1. rade v zmysle § 42 ods. 2 písm. a/ katastrálneho zákona je neurčité a nezrozumiteľné dojednania v zmluve o budúcej zmluve a kúpnej zmluve. Odvolací súd poukazuje na závery rozhodnutia NS SR 10Sžr/120/2011 zo 4.07.2012. Odvolací súd sa stotožnil so záverom prvostupňového súdu, „že takýto záver by bol príliš formalistický, nekorešpondujúci so zmyslom a účelom tohto zákonného ustanovenia, ktoré vyžaduje, aby zmluva alebo listina obsahovala identifikačné údaje účastníkov tak, aby neboli zameniteľní s inými osobami, čo spĺňa v prípade fyzickej osoby požiadavka na uvedenie mena, priezviska, u žien aj rodného priezviska, dátumu narodenia, rodného čísla a miesta trvalého pobytu, ale údaj o rodnom priezvisku u mužov sa javí z tohto hľadiska ako nadbytočný. Ako vyplýva zo žaloby, rovnaký názor zastáva aj žalovaný, keď v zápise č. 1/07 z metodického dňa vedúcich oddelení zápisov konaného dňa 27.2.2007 uviedol, že „... Pri posudzovaní vkladových listín treba vychádzať z podstaty a obsahu a nenástojiť na dopĺňaní maličkostí, nemajúcich vplyv na platnosť zmluvy, ako sú rodné priezviská u mužov...“. I keď tento právny názor nie je pre správu katastra záväzný, tým, že je dostupný na internetovej stránke katastrálneho úradu, môžu sa účastníci oprávnenne domnievať, že ide o názor relevantný.“

21.3. Žalovaní namietali nezrozumiteľné, neurčité dojednania v predmete, pretože nie sú vyjadrené podiely. Odvolací súd sa s námietkou nestotožnil, pretože zmluva o budúcej zmluve vyjadrovala podiely a treba vziať do úvahy, že bola spisovaná v čase, kedy nebolo možné presne špecifikovať rozsah predmetu. Až následne bola podaná žaloba proti Slovenskej republike o vydanie nehnuteľnosti a z rozsudku bolo zrejmé, ktoré nehnuteľnosti boli vydané žalovaným. V priebehu konania dochádzalo ku katastrálnym zmenám, z toho dôvodu žalobca v súlade s týmito zmenami upravoval žalobný petit. Žalovaní opätovne v tejto časti poukázali na rozsudok NS SR 1 Cdo/204/2017 a uznesenie NS SR III.ÚS 445/2016-10, ktorým bola odmietnutá ústavná sťažnosť. Predmetom konania bola žaloba o nahradenie prejavu vôle po porušení predkupného práva. Žalobný petit bol formulovaný v tom zmysle, aby žalovaný ponúkol na predaj podiel, ktorý nadobudol kúpnu zmluvou podľa § 603 OZ. Súd prvej inštancie žalobu zamietol pre nezrozumiteľnosť petitu, čo sa týka výšky žalovaného podielu. Odvolací súd napadnutý rozsudok potvrdil s odôvodnením, že súd môže žalobe o nahradenie prejavu vôle rozhodnúť len tak, že žalobe vyhovie alebo ju zamietne. Nemôže modifikovať obsah zmluvy. V petite žaloby bola uvedená iná lehota na zaplatenie kúpnej ceny. Odvolací súd sa stotožnil s názorom súdu prvej inštancie o nedostatočnom vyjadrení podielov ponúknutých na predaj. Ústavný súd odmietol sťažnosť, spočívajúcej v tvrdení o nedostatočnom odôvodnení použitia praxe a judikatúry upravujúcej postup súdov pri nahrádzaní vôle ohľadom dvojstranných právnych úkonov na prípad jednostranných právnych úkonov. Citoval rozhodnutie § 161 CSP a dodal, že pri nahradení prejavu vôle súd nemôže nič na podstatných náležitostiach kúpnej zmluvy meniť, dopĺňovať či upresňovať, je vylúčené, aby neurčité, prípadne v zmluve chýbajúce údaje o identifikácii veci, ktoré majú byť predmetom prevodu, boli nahradzované výkladom prejavu vôle účastníkov zmluvy o budúcej zmluve. Uvedené rozhodnutie sa týkalo iného skutkového stavu, v žalobe neboli nehnuteľnosti vôbec uvedené a špecifikované. Odvolací súd sa stotožnil s názorom odvolacieho súdu, ústavného súdu, ale podľa jeho názoru, nehnuteľnosti boli špecifikované a žalovaní boli uzrozumení o predmete predaja. Súd v prípade vyhovie žaloby do výroku rozhodnutia pojme buď celé znenie zmluvy, prípadne zmluvu pripojí ako neoddeliteľnú súčasť k svojmu rozhodnutiu (R53/1991). Súd však nie je povinný prevziať doslovne prebrať petit formulovaný v žalobe. Ak je zo žaloby zjavné, čoho sa žalobca domáha a ak je petit presný, určitý a zrozumiteľný, súd môže práva a povinnosti, ktorých priznanie sa žalobca domáhal, vyjadriť vo výroku rozhodnutia aj

inými slovami. Z obsahového hľadiska musí výrok zodpovedať tomu, čoho sa žalobca domáhal (Veľký komentár CSP, 2. vydanie, str. 923). NS ČR v rozhodnutí 30 Cdo/1244/99v rozhodnutí uviedol: „Čo sa týka zmluvy o budúcej zmluve, postačuje, aby predmet zmluvy bol označený tak, aby nebol zameniteľný s iným predmetom. Pokiaľ je v zmluve o budúcej zmluve uvedené, že predmetom zmluvy o budúcej zmluve má byť dom č. 134 v S. ulici v D., spolu so stavebnou parcelou, na ktorej stojí, jedná sa o nehnuteľnosti jednoznačne určené. Žiadne ustanovenie občianskeho zákonníka nebráni tomu, aby sa zmluva o budúcej zmluve týkala nehnuteľností, ktoré prevodca do vlastníctva len nadobudne. (Veľký komentár CSP, 2. vydanie, str. 930).

22. Dojednanie kúpnej ceny – jej neurčitosť

Žalovaní namietali neurčitosť zmluvy v časti dojednanej kúpnej ceny. NS SR sa k dojednaniu ceny vyjadril vo svojich rozhodnutiach 2 Cdo/274/2004, Cdo 164/1999, 3Cdo/27/2019...), NS ČR v rozhodnutiach 22 Cdo 3974/20007, 22 Cdo 2127/2000 publikované pod R 67/2000). Predmetom predaja bola poľnohospodárska pôda, ostatné trávnaté plochy a nepatrná časť viníc. Nejednalo sa o nehnuteľnosti tak rôzneho druhu, spôsobujúceho inú hodnotu nehnuteľnosti vyžadujúcu špecifikáciu každej nehnuteľnosti. Žalovaní túto námietku vznášali počas celého konania, ale počas celého konania nepredložili a nenavrhlí žiaden dôkaz, že hodnota nehnuteľnosti by vzhľadom na presnú špecifikáciu bola iná. Počas celého konania sa odvolávali na vyjadrenie starostu obce a jeho ponuka na predaj pozemkov.

23. Uzavretie zmluvy v tiesni a uvedenie do omylu

Žalovaní namietali neplatnosť zmluvy o budúcej zmluve dôvodom uzavretia zmluvy v tiesni a uvedením do omylu zo strany žalobcu tvrdiaceho, že sa jednalo o zanedbané pozemky poľnohospodárskej pôdy.

24. Podľa § 37 Občianskeho zákonníka, právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne: inak je neplatný.

25. Podľa § 39 Občianskeho zákonníka, neplatný je právny úkon, ktorý svojim obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa priech dobrým mravom.

26. Vo vzťahu k namietanej absolútnej neplatnosti právneho úkonu pre nedostatok slobody a vážnosti vôle odvolací súd uvádza, že základným definičným znakom právneho úkonu je jednota vôle a jej prejavu. Vôľa smerujúca k vykonaniu platného právneho úkonu musí byť slobodná a vážna, navonok musí byť prejavovaná určito a zrozumiteľne. Vôľa ako psychický stav konajúceho človeka k zamýšľanému (chcenému) následku je nevyhnutným pojmovým predpokladom vzniku právneho úkonu. V súvislosti so zisťovaním existencie vôle sa predovšetkým vychádza z objektívnych skutočností, teda z okolností, za ktorých bol prejav urobený. Pokiaľ ide o vážnosť vôle, prejav, ktorý je iba zdanlivo prejavom vôle avšak v skutočnosti vôľa neexistuje alebo skutočná vôľa je iná, je podľa § 37 Občianskeho zákonníka neplatný (sp. zn. 1Cdo/113/2008). V rozsudku sp. zn. 5Cdo/429/2014 z 31. mája 2016 najvyšší súd zhrnul hľadiská, na ktoré je potrebné prihliadať pri posudzovaní vážnosti vôle a ktoré treba v prípade pochybností, či úkon bol urobený vážne a či konajúca osoba skutočne chcela vyvolať účinky, ktoré zákon s takýmto prejavom vôle spája, zohľadniť. Uviedol, že „náležitou každého právneho úkonu musí byť samozrejme aj vôľa smerujúca k uskutočneniu tohto úkonu. Na to, aby bol úkon platný a vyvolal právne následky, je nevyhnutné, aby vôľa bola bezvadná, teda mala zákonom požadovanú kvalitu v podobe jej slobody, vážnosti, určitosti a zrozumiteľnosti. Vôľa konajúceho subjektu musí zahŕňať nielen rozhodnutie k učeniu právneho úkonu, ale aj predstavu o reálnom obsahu tohto úkonu vrátane jeho právnych následkov. Iba v takom prípade možno hovoriť o znaku „vážnosti“ vôle konajúceho subjektu. Pri posudzovaní vážnosti vôle pritom treba vychádzať predovšetkým z princípu právnej istoty a princípu ochrany dobrej viery účastníka zmluvného vzťahu. Princíp právnej istoty vyžaduje, aby sa pochybnosti o vážnosti vôle konajúceho, ktorý konal len na „oko“ teda úkon nemienil vážne, pričítali na ťarchu konajúceho v prospech platnosti úkonu. Princíp ochrany dobrej viery adresáta právneho úkonu potom poskytuje ochranu druhého účastníka právneho úkonu, za predpokladu, že mu nemohlo byť subjektívne alebo z objektívnych okolností, za ktorých bol úkon urobený, známe, že právny úkon nie je mienený vážne. Vzhľadom na to, že vôľu nie je možné objektívne skúmať, o jej obsahu svedčí len jej vonkajšia manifestácia, teda jej prejav, ktorým konajúci subjekt urobí svoju vôľu rozpoznateľnú pre okolie. Vonkajší prejav vôle potom v súhrne s konkrétnymi okolnosťami, za ktorých bol urobený, dáva v prípade pochybností odpoveď na otázku, či úkon bol urobený vážne a či konajúca osoba skutočne chcela vyvolať účinky, ktoré zákon s takýmto prejavom vôle spája. Pre spochybnenie vážnosti vôle však nepostačuje subjektívne presvedčenie konajúceho subjektu, že sú tu okolnosti, z ktorých je zrejme,

že jeho vôľa nebola vážna, ale existencia takých okolností, z ktorých druhá strana musela rozpoznať, že vôľa konajúceho nie je vážna. O nedostatok vážnosti vôle by teda nešlo, aj keby konajúci subjekt skutočne nechcel úkon urobiť, pretože k vnútornej výhrade sa pri posudzovaní vážnosti vôle a platnosti právneho úkonu neprihliada“.

27. Z vykonaného dokazovania bola jednoznačne preukázaná vôľa žalovaných uzavrieť so žalobcom zmluvu o budúcej zmluve. Nebolo preukázané ich tvrdenie, že zmluvu uzavreli po prvom jednaní so žalobcom. Žalobca sa na odvolacom pojednávaní vyjadril, že proces uzatvorenia zmluvy prebiehal niekoľko mesiacov. Na jar 2012 bol u žalovanej v 2. rade, jednali s ňou a jej manželom, následne sa po vzájomnej dohode stretli v októbri 2012 všetci účastníci zmluvy a zmluvu podpísali. Ich podpisy boli overené. Do kontaktovania so žalobcom nemali žalovaní vedomosť o pozemkoch, preto ako uviedol žalovaný v 1. rade, považovali JUDr. Nyúla za príjemného a sympatického. Ich záujmom bolo predať pozemky s tým, že všetku agendu zabezpečí žalobca a bude hradíť všetky náklady s tým súvisiace, o čom svedčí jeho čestné prehlásenie.

28. Žalovaní namietali uvedenie do omylu spočívajúceho v stanovenej cene a kvalite pozemkov, pretože žalobca im tvrdil, že sa jedná o poľnohospodársku pôdu, zanedbané pozemky, do ktorých treba investovať a tvrdili, že mala byť stanovená trhovú hodnotu nehnuteľnosti.

29. Najvyšší súd v rozsudku sp. zn. 3Cdo/192/2008 z 23. novembra 2009 vo vzťahu k výkladu ustanovenia § 49a Občianskeho zákonníka uviedol, že „citované ustanovenie obsahuje úpravu právnych následkov pre prípad, že právny úkon bol urobený v omyle ako nevedomosti o skutočnom stave veci. Právna podstata omylu spočíva v tom, že konajúci mal nesprávnu, resp. nedostatočnú predstavu o právnych účinkoch úkonu. Omyl vo vôle je právne významný (má za následok neplatnosť právneho úkonu) len vtedy, ak ho konajúca osoba urobila v omyle vychádzajúcom zo skutočnosti, ktorá bola pre právny úkon rozhodujúca, resp. podstatná a osoba, ktorej bol právny úkon určený, tento omyl vyvolala alebo o ňom musela vedieť v čase právneho úkonu. Omyl je pri právnom úkone rozhodujúci, resp. podstatný, ak sa týka právneho dôvodu alebo inej skutočnosti, ktorá bola pre uskutočnenie právneho úkonu podľa prejavenej vôle rozhodujúca. Právne následky omylu sú teda spojené len s určitým kvalifikovaným (právne významným) omylom. Právne významný je omyl vtedy, ak je tento omyl skrytý (t. j. účastník konajúci v omyle o ňom nevie) a druhý účastník tento omyl spôsobil priamo úmyselne. O omyl však pôjde aj vtedy, keď druhý účastník omyl vyvolal inak, napr. neúmyselne alebo o ňom musel vedieť. V takomto prípade omyl musí vychádzať zo skutočnosti, ktorá je pre uskutočnenie právneho úkonu rozhodujúca (musí ísť o omyl podstatný). Omyl je podstatný, ak ho konajúca osoba urobila v omyle vychádzajúcom zo skutočnosti, ktorá je pre jeho uskutočnenie rozhodujúca (podstatná), a bez ktorej by k právnomu úkonu nedošlo, a ďalej osoba, ktorej bol právny úkon určený, tento omyl vyvolala alebo o ňom musela v čase právneho úkonu aspoň vedieť. Ustanovenie § 49a Občianskeho zákonníka však nemožno vykladať tak, že na jeho základe je osoba, ktorá sa omylu dovoľáva, zbavená povinnosti si sama, podľa okolností konkrétneho prípadu, zabezpečiť objektívne informácie o okolnostiach, ktoré považuje táto osoba za rozhodujúce pre uskutočnenie zamýšľaného právneho úkonu a bez príčiny sa vo svojom úsudku nechala mylne ovplyvniť prípadnými náznakmi riešenia zamýšľaného právneho úkonu.“

30. V uznesení sp. zn. 3Cdo/113/2008 z 29. apríla 2010 najvyšší súd vyslovil právny záver v zmysle ktorého, „zanedbanie požiadavky okolnostiam primeranej starostlivosti konajúcej osoby zabezpečiť si zodpovedajúce odborné informácie pre posúdenie existencie predpokladov, ktoré sú pre ňu z hľadiska uvažovaného právneho úkonu významné (resp. rozhodné), je spôsobilé potom spochybníť možnosť účinne sa v zmysle § 49a Občianskeho zákonníka dovolať týmto konaním ovplyvneného omylu.“ V takomto prípade je treba, ak sa konajúca osoba omylu v zmysle § 49a Občianskeho zákonníka dovoľáva podľa § 40a tohto zákona zväžiť, či sa tu jedná o tzv. omyl ospravedliteľný, či naopak o omyl neospravedliteľný. O ospravedliteľný omyl, ktorým je pravidelne omyl konajúcej osoby týkajúci sa skutkových okolností (error facti), potom nepochybne nejde vtedy, ak mala konajúca osoba sa dovoľávajúca osoba možnosť takémuto omylu sa vyhnúť vlastnou starostlivosťou pri poznaní rozhodujúcich skutočností právneho úkonu. Nemožno totiž akceptovať možnosť, že by sa bolo možné účinne dovolať neplatnosti pre omyl podľa § 49a Občianskeho zákonníka za situácie, kedy by omylu sa dovoľávajúca osoba zanedbala objektívne existujúcu možnosť presvedčiť sa o pravom stave veci a bez príčiny sa vo svojom úsudku nechala mylne ovplyvniť prípadnými dojmami alebo náznakmi riešenia zamýšľaného právneho úkonu. Ospravedliteľným je pritom len taký omyl, ku ktorému došlo napriek tomu, že konajúca (mýliaca sa osoba) postupovala s obvyklou mierou opatrnosti, teda vyvinula obvyklú

starostlivosť, ktorú možno so zreteľom k okolnostiam konkrétneho prípadu od každého vyžadovať, aby sa takému omylu vyhol, ide teda o situáciu, ak nemohla konajúca (mýliaca sa) osoba rozpoznať skutočný stav veci (zistiť existenciu omylu) ani potom, keby postupovala s obvyklou mierou opatrnosti (potom, čo by vyvinula obvyklú starostlivosť), ktorú od nej možno požadovať.“

31. Proces uzatvorenia zmluvy o budúcej zmluve prebiehal niekoľko mesiacov. Žalovaní počas tejto doby mali možnosť oboznámiť sa so stavom nehnuteľnosti a cenami nehnuteľnosti. Nezaujímal sa o to. Žalovaní v 1. rade potvrdili túto skutočnosť na odvolacom pojednávaní udávajúc, že iná je situácia pri predaji poľnohospodárskej pôdy a iná pri stavebných pozemkoch. Tvrdenie ich zástupcu, že nebola v roku 2012 taká možnosť, je irelevantné, pretože žalovaným nič nebránilo oboznámiť sa so stavom nehnuteľností a ich cenou. Ich jediný záujem však bol nadobudnutie nehnuteľností a ich následný prevod žalobcovi bez akejkoľvek participácie.

32. Žalovaní namietali dojednanie kúpnej ceny v rozpore s dobrými mravmi.

Podľa § 3 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. Pojem dobré mravy Občiansky zákonník nedefinuje, definuje ho iba zákon č.205/2007 ods. 8 Z.z. Neplatnosť pre rozpor konania s dobrými mravmi (§ 39 OZ) prichádza do úvahy len vtedy, ak ide o úkon, ktorý inak nie je v rozpore so zákonom ani ho neobchádza. Dôvodom neplatnosti sa môže stať len vtedy, ak inak platný právny úkon zodpovedá zákonu. V prípade rozporu s dobrými mravmi, ide o také správanie, ktoré odporuje takým pravidlám správania, ktoré nemajú povahu právnych noriem a ktoré zákonodarca urobil podporným zdrojom pre určenie pravidiel žiadúceho správania.

33. Dobré mravy sú pravidlom hodnotenia konkrétnych situácií, zodpovedajúcich všeobecne uznávaným pravidlám slušnosti, v súlade so všeobecne morálnymi princípmi demokratickej spoločnosti, majú prevažne funkciu interpretačnú. Úprava absolútnej neplatnosti právneho úkonu podľa § 39 Občianskeho zákonníka vo všeobecnosti výrazným spôsobom zasahuje do zmluvnej voľnosti subjektov práva, pretože svojou kogentnosťou ich zmluvnú voľnosť (slobodnú dispozíciu) obmedzuje a v niektorých prípadoch až vylučuje.

34. Najvyšší súd SR v rozhodnutí 3 Cdo/244/2048 z 27.06.2019 uviedol:“ Účastníci kúpnej zmluvy nie sú ale viazaní alebo obmedzovaní pri dojednávaní výšky kúpnej ceny, ktorá nie je upravená cenovým predpisom. Neprieči sa preto zákonu, pokiaľ účastníci kúpnej zmluvy v prípade, na ktorý sa nevzťahuje cenová regulácia, dojednávajú kúpnu cenu vo výške, ktorá je buď vyššia alebo nižšia ako cena obvyklá (trhová). V rámci zmluvnej voľnosti nie je v týchto prípadoch právnym poriadkom zakázané ani dojednanie príliš nízkej kúpnej ceny (laesio enormis), resp. dojednanie, pri ktorom je „zvlášť hrubý nepomer medzi plnením a protiplnením pri kúpe nehnuteľností“. Sama skutočnosť, že účastníci kúpnej zmluvy dohodli príliš nízku kúpnu cenu (v danom prípade 1 euro), nepredstavuje rozpor so zákonom a nezakladá absolútnu neplatnosť tohto právneho úkonu v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka. Tým, pravda, v niektorých, individuálnych prípadoch nie je dotknutý možný dopad tohto ich dojednania napríklad z hľadiska daňového. Výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi (§ 3 ods. Občianskeho zákonníka). Občiansky zákonník, ani iný právny predpis nedefinuje pojem dobré mravy. Právna teória a tiež prax stotožňujú dobré mravy so všeobecne uznávanými a historicky overenými základnými spoločenskými, kultúrnymi a etickými normami správania, ako sú napríklad slušnosť, poctivosť, nezneužívanie výkonu práv, nešíkanosťný spôsob výkonu práva, rešpektovanie rovnosti účastníkov občianskoprávných vzťahov. Za právny úkon priečiaci sa dobrým mravom (úkon contra bonos mores) v zmysle § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka treba považovať úkon, ktorý je všeobecne neakceptovateľný z hľadiska v spoločnosti prevládajúcich mravných zásad a princípov vzájomných vzťahov medzi ľuďmi. Posúdenie, či dojednanie príliš nízkej kúpnej ceny, pri ktorom dochádza k „zvlášť hrubému nepomeru medzi plnením a protiplnením pri kúpe nehnuteľností“, je alebo nie je v rozpore s dobrými mravmi, závisí v každej veci na individuálnych skutkových okolnostiach týkajúcich sa predovšetkým vzájomného vzťahu zmluvných strán. Súlad právneho úkonu s dobrými mravmi treba preto posudzovať vždy komplexne, so zreteľom na konkrétnu situáciu účastníkov úkonu, s prihliadnutím na všetky rozhodujúce okolnosti. Avšak sama skutočnosť, že účastníci kúpnej zmluvy o prevode nehnuteľnosti sa pri jej uzavretí dohodli na kúpnej cene 1 euro, bez ďalšieho nesignalizuje porušenie dobrých mravov. Pokiaľ uzavretie zmluvy bolo výsledkom dohody účastníkov nespátej s konaním priečiacim sa dobrým mravom (konaním contra bonos mores),

samo dojednanie kúpnej ceny v tejto výške nie je v rozpore s dobrými mravmi, nemá spoločensky neakceptovateľné ciele, ani dôsledky, ktoré by boli v kolízii s dobrými mravmi .“

34.1. Z priebehu celého konania vyplýva, že medzi stranami došlo k dohode ohľadne kúpnej ceny. Uvedené vyplýva z vyjadrenia žalobcu, že priebeh dojednania zmluvy o budúcej zmluve prebiehal niekoľko mesiacov, v októbri 2012 pri stretnutí bol uzavretý dodatok o vyššej kúpnej cene požadujúcej žalovanými. Tomu nasvedčuje vyjadrenie žalovaného v 1. rade na pojednávaní konanom dňa 17.02.2020. Uviedol, že zmluva je neplatná, mala byť dohodnutá trhovú hodnotu, cena je neprimerane nízka, v čase uzavretia zmluvy mala byť 25 000 eur. Na odvolacom pojednávaní uviedol, že hodnota nehnuteľnosti bola 200 000 eur, dostali písomnú ponuku od obce. Tvrdil, že bola doložená do spisu. V spise sa nachádza uznesenie dňa 14.07.2020 pod č.7/IX-e./2020/OZ obecného zastupiteľstva, ktorým poverilo obecný úrad o odkúpenie nehnuteľností v kat. úz. N. evidovaných na LV č. XXXX,XXXX,XXXX,XXXX,XXX od predávajúcich H. F. G. a K. F. za kúpnu cenu 200 000 eur. Písomné vyjadrenie podal navrhnutý svedok, manžel žalovanej udávajúc, že v septembri 2012 ich navštívil žalobca s matkou, za účelom kúpy dedičstva po starom otcovi. O dedičstve nič nevedeli. Výsledkom dlhých rozhovorov bol ich záujem o kúpu pozemku s tým, že sa ponúkli všetko vybaviť. Dohadovanie prebehlo medzi ním a matkou žalobcu. Medzitým sa stalo, že splnomocnenec starostu obce vyhľadal synovca žalovaného v 1. rade so žiadosťou o predaj pozemkov parc. 1121 E č. 330/2,3303/2, spolu 9 940 m2 ornej pôdy, pretože tam chcú stavať obytnú zónu. Za 1m2 by im mali zaplatiť 3 eurá. Následne vyhľadali starostu, povedal im, že žalobca ich podviedol, pretože cena namiesto 3 eurá za 1m2 si za ňu pýtali 7 eur za 1m2. Podujal sa platiť výdavky. Kým si pozeral papiere, aké dedičstvo dostali, manželka a krstný syn papiere podpísali. 10 000 eur si pýtal ich zať. Žiadna ponuka obce na odkúpenie pozemku v roku 2012 za sumu 200 000 eur žalovaným v konaní predložená nebola. Žalovaní počas celého konania nenavrhl žiaden dôkaz a nepredložili žiaden dôkaz preukazujúci ich tvrdenie, že cena nehnuteľnosti dojednanej v zmluva o budúcej zmluve bola nepomerne nízka k ich plneniu a bola stanovená sumou 200 000 eur. Po zhodnotení výsledkov vykonaného dokazovania odvolací súd dospel k záveru, že strany uzavreli zmluvu na dohodnutú kúpnu cenu, nepriečiacu sa dobrým mravom. Odvolací súd po zhodnotení vykonaného dokazovania dospel k záveru, že námietka žalovaných spočívajúca v dohode o kúpnej cene v rozpore s dobrými mravmi nie je daná.

35. Namietanie zastupovania žalovaných JUDr. Nyúlom

Žalovaní namietali rozpor záujmov v ich zastupovaní JUDr. Nyúlom. Odvolací súd sa v tejto časti plne stotožnil s názorom súdu prvej inštancie, pretože medzi stranami došlo k dohode o vybavení dedičstva žalobcom zabezpečujúceho právne zastúpenie žalovaných. Konanie advokáta aj podľa vyjadrenia žalovaného na odvolacom pojednávaní bolo príjemné. Advokát nezastupoval žalobcu a žalovaných v procesnom postavení žalobcu a žalovaného, ale žalovaných zastupoval k inom konaní. Nezastupoval žalobcu v konaní o nahradenie prejavu vôle. Konal v súlade s vôľou žalovaných, ktorí ho splnomocnili na zastupovanie. To, že advokáta zabezpečil žalobca a požiadal ho o vybavenie veci v prospech žalovaných, spísal zmluvu o budúcej zmluve, nevykazuje znaky rozporu konania v záujmoch žalovaných a žalobcu z dôvodov vyššie uvedených v jednotlivých bodoch rozsudku.

36. Odvolací súd sa stotožnil s právnym názorom súdu prvej inštancie o platnosti zmluvy o budúcej zmluve. Preto sa ďalej zaoberal jednotlivými dôvodmi odstúpenia od zmluvy.

37. Nesplnenie podmienky nadobudnutia nehnuteľnosti

Z vykonaného dokazovania vyplýva, že žalobca je od 17.03.2006 evidovaný ako samostatne hospodáriaci roľník. Súd prvej inštancie v rozhodnutí poukázal na nález Ústavného súdu SR č. 20/2014-80 zo dňa 14.11.2018, ktorým boli zrušené obmedzujúce ustanovenia zákona č.140/2014 Z.z., čím stratili účinnosť a na základe toho môže poľnohospodársku pôdu nadobúdať aj osoba, ktorá nie je SHR. Preto dôvod odstúpenia nie je daný.

38. Nízka cena

Odvolací súd sa podrobne k dojednaniu ceny vyjadril v bodoch 22, 32 rozsudku. Dospel k záveru, že cena bola stranami dojednaná, žalovaní počas celého konania nepreukázali ich tvrdenie o výške im tvrdenej hodnoty nehnuteľnosti v sume 200 000 eur v čase uzavretia zmluvy o budúcej zmluve. Dôvod odstúpenia z uvedeného dôvodu zo strany žalovaných nebol daný.

39. Konanie v rozpore s dobrými mravmi.

K rozporom uzavretia zmluvy s dobrými mravmi sa odvolací súd vyjadril v bode 32 rozsudku. Ani tento dôvod odstúpenia od zmluvy nebol daný.

40. O trovách konania odvolací súd rozhodol podľa § 396 v spojení s § 255 ods.1, § 262 ods. 1 CSP. Odvolací súd preto stotožniac sa s dôvodmi rozhodnutia súdu prvej inštancie jeho rozsudok ako vecne správny potvrdil. Zaoberal sa dôvodmi § 257 CSP a nezistil dôvody jeho aplikácie. Trovy vynaložené sporovou stranou v spore musia byť v príčinnej súvislosti s jeho procesným postojom k predmetu konania. Ich vynaložením sa musí sledovať procesné presadzovanie uplatneného nároku alebo procesná ochrana proti takému tvrdenému nároku. Účelnosť sa v zásade dá stotožniť s nevyhnutnosťou alebo právnou možnosťou vynaloženia trov spojených s ústavne zaručeným právom na právnu pomoc v zmysle čl. 47 ods. 2 ústavy a trovy právneho zastúpenia sa vo všeobecnosti za účelne vynaložené trovy považujú. Trovy potrebné na účelné vynaloženie alebo ochranu práva sa však nemôžu posudzovať ako celok, a to aj keď má sporová strana nárok na náhradu trov konania, pretože mala vo veci plný úspech, každý úkon alebo každé platenie trov treba posudzovať samostatne; to platí aj pre trovy právnej služby (m. m. II. ÚS 78/03, III. ÚS 481/2015, IV. ÚS 83/2018). Každé rozhodnutie súdu, ktorým sporovej strane neprizná náhradu trov konania, musí byť zo svojej podstaty výnimočným rozhodnutím, prijatým na základe riadneho zváženia všetkých relevantných okolností konkrétneho prípadu a na základe prísne reštriktívneho výkladu § 257 CSP a v ňom obsiahnutej formulácie „dôvody hodné osobitného zreteľa“. Uvedená právna úprava priamo vychádza z predchádzajúcej právnej úpravy zakotvenej v § 150 OSP. Ustanovenie § 257 CSP predstavuje odchýlku zo zásady zodpovednosti za výsledok (§ 255 CSP) aj zo zásady zodpovednosti za zavinenie (§ 256 ods. 1 CSP). Súd podľa neho nemusí zaviazat' neúspešnú stranu sporu nahradit' trovy konania úspešnej strane, resp. nemusí zaviazat' stranu, ktorá spôsobila vznik trov svojím zavinením, aby tieto trovy nahradila protistrane. Dôvody hodné osobitného zreteľa ani výnimočné okolnosti zákon neuvádza ani exemplifikatívne. Výklad týchto podmienok ponecháva na súdnej praxi. To však neznamená, že tým vytvára priestor na celkom voľnú úvahu súdu. V zmysle dnes už ustálenej judikatúry (pozri k tomu napr. uznesenia Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 2MCdo/17/2009, sp. zn. 5Cdo/67/2010 či sp. zn. 3MCdo/46/2012) ustanovenie § 257 nie je možné považovať za predpis, ktorý by zakladal jeho voľnú možnosť aplikácie (v zmysle svojvôle), ale ide o ustanovenie, podľa ktorého je súd povinný skúmať, či v prejednávanej veci neexistujú zvláštne okolnosti hodné osobitného zreteľa, ku ktorým je potrebné pri stanovení povinnosti nahradit' trovy konania výnimočne prihliadnuť. Ustanovenie § 257 CSP preto nie je možné vykladať tak, že je naň možné prihliadnuť kedykoľvek bez zreteľa na základné zásady rozhodovania o trovách konania. Strane, ktorá mala vo veci úspech, nemožno nepriznať náhradu trov podľa výnimočného ustanovenia len na základe všeobecného záveru hodnotiaceho dopad rozhodnutia o určitom druhu nárokov. Nejde o automatické pravidlo, ktoré by sa uplatňovalo vo vzťahu k určitému typu konania (k tomu napr. nálezy Ústavného súdu ČR, sp. zn. III. ÚS 292/07 či sp. zn. I. ÚS 303/12), ale ide o prvok individualizácie, nie ľubovôle zo strany súdu (pozri nález Ústavného súdu ČR, sp. zn. III. ÚS 727/2000). Hranice sudcovskej úvahy sú dané účelom právnej úpravy náhrady trov konania, ktorá jej nepriznanie úspešnému účastníkovi pripúšťa len ako výnimku zo všeobecného procesného princípu zodpovednosti za výsledok sporového konania (§ 255 ods. 1 CSP). Priamo z textu zákonného ustanovenia vyplýva, že súd by mal podľa neho rozhodovať iba vo výnimočných prípadoch. Zmyslom predmetného zákonného ustanovenia je, že ak súd zvolí postup podľa neho, nemôže žiadnej zo strán (ani úspešnej, ani neúspešnej) priznať náhradu trov konania. Napriek doslovnému zneniu ustanovenia § 257 CSP nepriznanie sa môže týkať všetkých trov alebo len ich častí. Zároveň platí, že základné ustanovenie o nároku na náhradu trov konania vyjadrené v § 255 CSP (zásada úspechu v konaní) nevyklučuje rôzny pomer úspechu v jednotlivých fázach konania - prvoinštančného, odvolacieho i dovolacieho, ktorý by vyústil do rozhodnutia o nároku na náhradu trov jednotlivých konaní (§ 262 ods. 1 CSP) tromi samostatnými výrokmi. Takéto rozhodnutie potom tvorí základ pre rozhodnutie súdu prvej inštancie postupom uvedeným v § 262 ods. 2 CSP. Možno preto uzavrieť, že dovolacie konanie predstavuje v tomto smere samostatnú, od ostatného konania nezávislú časť konania, čo zakladá súdu možnosť, nezávisle od celkového výsledku sporu rozhodnúť len o trovách dovolacieho konania, s prihliadnutím na úspech sporovej strany v dovolacom konaní, bez ohľadu na definitívny výsledok sporu [(takýto stav by mal následne nájsť vyjadrenie vo výroku rozhodnutia, ktorým sa konanie končí). (k tomu pozri i uznesenie Ústavného súdu SR z 19. novembra 2019, sp. zn. I. ÚS 453/2019)].

41. Odvolací súd nezistil žiadne dôvody hodné osobitného zreteľa, pre ktoré by žalobcovi úspešnému v konaní nepriznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania. Žalobca bol v dovolacom konaní úspešný, preto rozhodol tak, že má nárok na náhradu trov konania. Žalovaní boli úspešní v dovolacom

konaní, preto im odvolací súd priznal v zmysle zásady úspechu nárok na náhradu trov dovolacieho konania.

42. Rozhodnutie bolo prijaté pomerom hlasov v senáte 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP), v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP). Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 2 CSP).

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

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP), to neplatí, ak je a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa, b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa, c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods. 2 CSP).