

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 12Co/63/2025
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4313211862
Dátum vydania rozhodnutia: 09. 06. 2026
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Denisa Šaligová
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2026:4313211862.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Denisy Šaligovej a sudkýň JUDr. Renáty Pátrovičovej a JUDr. Márie Malíkovej v spore žalobcu: A. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom XXX XX C. XXX, zastúpeného JUDr. Petrom Servátkom, so sídlom Ľ. Štúra 7, 934 01 Levice, proti žalovanému: D. E. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom XXX XX F. XXX, zastúpeného JUDr. Ľubošom Jurčom, advokátom so sídlom Pribinova 25, 811 09 Bratislava, o určenie vlastníckeho práva, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Levice č. k. 9C/259/2013-323 zo dňa 04.07.2025 takto

rozhodol:

Odvolačný súd rozsudok súdu prvej inštancie potvrdzuje.

Žalovanému priznáva voči žalobcovi nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

odôvodnenie:

1. Súd prvej inštancie napadnutým rozsudkom zamietol žalobu, ktorou sa žalobca domáhal určenia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, zrušil neodkladné opatrenie Okresného súdu Levice č. k. 14C/218/2013-15 a žalovanému priznal voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%. V odôvodnení rozsudku uviedol, že žalobca sa žalobou domáhal určenia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam evidovaným na LV č. XX, vedenom pre okres Levice, obec C., katastrálne územie C., a to konkrétne k parc. reg. „C“, parc. č. 420/16 zastavené plochy a nádvoria o výmere 287 m², parc. č. 420/17 záhrady o výmere 45 m², parc. č. 420/18 záhrady o výmere 707 m² a k rodinnému domu so súp. číslom XXX, postavenému na parc. č. 420/16 zastavané plochy a nádvoria o výmere 287 m², a to v podiele 1/1 k celku. Žalobu odôvodnil tým, že na základe kúpnej zmluvy podpísanej jeho osobou ako predávajúcim a žalovaným ako kupujúcim, dňa 22.03.2011, bol v prospech žalovaného povolený vklad vlastníckeho práva k sporným nehnuteľnostiam. Podľa žalobcu je uvedená kúpna zmluva absolútne neplatná z dôvodu, že ide o premyslené a dlhodobé organizované konanie viacerých osôb, žalovaného a faktického sprostredkovateľa jeho záležitostí, A. E., nar. XX.XX.XXXX, bytom G. XXX, C. H., na ktorého bolo podaných viacero trestných oznámení. A. E. sa cielene zameril na neho, keďže mal vedomosť, že má rodinný dom v dražbe. Po skontaktovaní s ním mu bolo telefonicky prezentované, že mu bude poskytnutá hotovostná pôžička na vyplatenie dlhov, pričom je potrebné spísať zmluvu o pôžičke. Za týmto účelom sa dostavil dňa 22.03.2011 na Notársky úrad Mgr. Andrei Galetovej v Novej Bani, kde mu bola A. E. predložená kúpna zmluva, resp. posledná strana kúpnej zmluvy, pričom on sa domnieval, že ide o štandardnú zmluvu o pôžičke. Pod časovým tlakom a stresom uvedenú zmluvu narýchlo podpísal, pričom plne dôveroval tomu, že podpisuje zmluvu o pôžičke na vyplatenie svojho dlhu. Zmluvy mu boli po podpise A. E. ihneď odobraté z dôvodu podpisu druhej strany. Dražba neprebehla a on bol spokojný až do momentu, keď po zápise na katastri zistil, že údajne mal predat' svoju nehnuteľnosť za 55.000 eur a taktiež prijať v hotovosti kúpnu cenu vo výške 55.000 eur, o čom však nevedel a čo ani nikdy nemienil učiniť. Kúpnu zmluvu považuje z dôvodu absencie jeho vôle vykonať tento právny úkon za absolútne neplatnú.

2. Súd dospel k záveru, že kúpna zmluva zo dňa 22.03.2011 je pokiaľ ide o jej formálne náležitosti, platným právnym úkonom. Sporná kúpna zmluva bola vzhľadom na predmet prevodu, ktorým sú nehnuteľnosti, uzatvorená písomne, pričom podľa § 40 ods. 3 Občianskeho zákonníka je písomný právny úkon platný, ak je podpísaný konajúcou osobou. Podpis žalobcu je úradne osvedčený na Notárskom úrade Mgr. Andrei Galetovej v Novej Bani. Žalobca svoje skutkové tvrdenie o tom, že podpis na spornej kúpnej zmluve nie je jeho podpisom, v konaní nijako nepreukázal. Zo znaleckého posudku znalkyne PhDr. Eriky Strakovej č. 11/2016 vyplýva, že podpisy na kúpnej zmluve zo dňa 22.03.2011, na návrhu na vklad zo dňa 22.03.2011 a poštovej doručenke zo dňa 31.03.2011, sú pravými podpismi A. B.. V zmluve sú jednoznačne identifikované zmluvné strany, je z nej zrejmé, kto je predávajúcim a kto je kupujúcim. Predmet prevodu je jasne, určite a nezameniteľne označený, pričom obsahom kúpnej zmluvy je aj dohoda o kúpnej cene a spôsobe jej úhrady. Z uvedených dôvodov dospel súd k záveru, že kúpna zmluva zo dňa 22.03.2011 je po formálnej stránke platným právnym úkonom.

3. Súd sa zaoberal aj materiálnou stránkou platnosti kúpnej zmluvy, ktorá v sebe zahŕňa náležitosti vôle. Vôľa smerujúca k vykonaniu platného právneho úkonu musí byť slobodná a vážna, navonok musí byť prejavená určito a zrozumiteľne. Právny úkon trpí nedostatkom slobody vôle, ak je úkon výsledkom priameho fyzického donútenia ako aj vtedy, ak niekým podpísaná predtlač, ktorá nie je vyplnená podpísaným, nie je vyplnená v súlade s jeho pokynmi alebo bez jeho vedomia. Nedostatkom slobody vôle trpí aj právny úkon, ktorý je následkom psychického donútenia, a to najmä prostredníctvom bezprávnej vyhrážky. Bezprávnou vyhrážkou je pôsobenie na psychiku konajúceho tak, že tento je vzbudením dôvodného strachu prinútený vykonať svoj prejav vôle. Vyhrážka musí pôsobiť na konajúceho v čase vykonania úkonu a musí byť protiprávna, t. j. prostredníctvom nej sa musí vynucovať niečo, čo týmto spôsobom nesmie byť vynucované. Nič z uvedeného však v konaní nebolo zo strany žalobcu tvrdené, nieto ešte preukázané. Od psychického donútenia je potrebné odlišovať tieseň, ktorá je obsiahnutá v § 49 Občianskeho zákonníka. Tieseň je objektívny stav, ktorý dolieha na konajúceho takou intenzitou, že uzavrie zmluvu, ktorú by za iných okolností neuzavrel, a to za nápadne nevýhodných podmienok. V tomto prípade konajúci neprejavuje úplne slobodne svoju vôľu, avšak nekoná pod vplyvom fyzického donútenia ani bezprávnej vyhrážky. Na to, aby bola naplnená hypotéza právnej normy, však tieseň sama o sebe nepostačuje. Zákon súčasne vyžaduje aj splnenie ďalšej podmienky, a síce, aby k právnemu úkonu došlo za nápadne nevýhodných podmienok. Právny úkon učený v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok však nie je absolútne neplatným právnym úkonom, zakladá len právo na odstúpenie od zmluvy. Žalobca v konaní tvrdil, že právny úkon učinil pod obrovským časovým tlakom a stresom, keďže v ten deň mala byť uskutočnená dražba. Sám v tejto súvislosti ďalej uvádzal, že kúpna cena vo výške 55.000 eur, ktorá mu nikdy nebola vyplatená, je nereálne nadhodnotená s tým, že trhovú cenu podľa neho predstavovala suma cca 30.000 až 33.000 eur. V tejto súvislosti súd uviedol, že nie je pravdivé tvrdenie žalobcu, že dražba sa mala uskutočniť v deň podpisu zmluvy, teda dňa 22.03.2011, keď ako nepochybne vyplýva z oznámenia o dražbe, táto sa mala uskutočniť dňa 28.03.2011. Ďalej nemožno hovoriť ani o tom, že by bol právny úkon učený za nápadne nevýhodných podmienok, keď dojednaná kúpna cena predstavovala sumu 55.000 eur, pričom v rámci obžaloby sa spomína znalecký posudok Ing. Štefana Tonhaisera č. 48/2016, v zmysle ktorého všeobecná hodnota sporných nehnuteľností predstavuje sumu 39.400 eur. Z ďalšieho znaleckého posudku vypracovaného Ing. Jozefom Homolom č. 137/2011 vyplýva, že všeobecná hodnota sporných nehnuteľností predstavuje sumu 37.500 eur. Za uvedeného stavu tak možno konštatovať, že nebola naplnená hypotéza právnej normy obsiahnutá v § 49 Občianskeho zákonníka, pričom aj pre prípad, že by bola, zakladalo by uvedené len možnosť žalobcu od zmluvy odstúpiť, nie však jej absolútnu neplatnosť.

4. 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). Medzi vady vážnosti prejavu vôle sa zaraďujú prípady vnútornej výhrady, predstieraných právnych úkonov (simulácie) a právnych úkonoch vykonaných žartom alebo v prípade inej situácie, z ktorej má byť adresátovi zrejmé, že vôľa konajúceho nie je vážna. Tieto vady vážnosti vôle sa označujú aj ako vedomé vady vážnosti vôle, od ktorých je potrebné odlišovať nevedomé vady vážnosti vôle, kedy konajúca strana (alebo aj obe strany) nevie o nezhode medzi vôľou a jej prejavom, napríklad z dôvodu omylu (§ 49a Občianskeho zákonníka). Súd poukázal na rozsudok NS SR sp. zn. 5Cdo/429/2014 z 31.05.2016, ktorý 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, pričom prijal záver, že žalobca neuniesol

dôkazné bremeno preukázania ním tvrdenej skutočnosti o nedostatku vážnosti vôle uzatvoriť kúpnu zmluvu dňa 22.03.2011.

5. Žalobca v konaní tvrdil, že sa domnieval, že na notárskom úrade podpísal zmluvu o pôžičke, ktorá mu mala byť A. E. následne odobratá z dôvodu potreby podpísania druhou stranou. Súd uviedol, že ak aj sú tieto skutkové tvrdenia žalobcu pravdivé, čo však žalobca v konaní nijako nepreukázal, bezdôvodné nezachovanie ani len minimálnej miery obozretnosti, bezbrehá dôvera žalobcu v jemu neznámu, cudziu osobu, nemôže samo o sebe s poukazom na princíp ochrany dobrej viery adresáta právneho úkonu, zakladať nedostatok vážnosti vôle žalobcu. Osoba, ktorej je právny úkon určený, okolie a ani súd, nie sú objektívne schopní rozpoznať nedostatok vážnosti vôle konajúcej osoby, ktorá sa dopustí hrubej nedbanlivosti, keď neprejaví vôľu riadne sa oboznámiť s tým, čo podpisuje okrem iného aj tým, že nežiada predloženie celej listiny, nejaví záujem o dôsledky ním tvrdeného učeného právneho úkonu, keď nežiada oboznámiť výšku požičanej sumy, výšku splátok, lehoty ich splatnosti ako ani výšku prípadných úrokov, pričom o obsahu jeho vôle svedčí práve jej prejav, ktorým konajúci subjekt urobí svoju vôľu rozpoznateľnú pre okolie, v tomto prípade podpis dvojstranného právneho úkonu, a to pred notárom osvedčujúcim pravosť podpisu. Nemožno tiež opomenúť ani to, že žalobca na pojednávaní pred súdom účelovo tvrdil, že podpis na spornej kúpnej zmluve nie je jeho vlastným, pričom v samotnej žalobe tvrdil, že sa domnieval, že podpisuje poslednú stranu zmluvy o pôžičke. Nie sú pravdivé ani ďalšie tvrdenia žalobcu, že A. E. realizoval podpis spornej zmluvy v posledný deň, resp. v deň, kedy sa mala konať dražba, keďže táto sa mala uskutočniť 28.03.2011, teda nie v deň podpisu zmluvy. Žalobca ďalej v žalobe tvrdil, že po podpise bol spokojný až do momentu, keď po zápise v katastri zistil, že mal údajne predať svoju nehnuteľnosť za 55.000 eur a údajne tiež prijať v hotovosti túto kúpnu cenu, avšak na pojednávaní už tvrdil, že o vlastníckom práve žalovaného vo vzťahu k sporným nehnuteľnostiam sa dozvedel priamo od žalovaného, ktorý ho navštívil, aby mu oznámil, že dom je jeho. Rovnako účelové je aj tvrdenie žalobcu, že mu správa katastra neoznámila, že došlo k prevodu vlastníckeho práva, keď ako nepochybne vyplýva zo znaleckého posudku spomínaného v obžalobe, nielen podpis na spornej kúpnej zmluve, ale aj podpis na návrhu na vklad vlastníckeho práva a tiež na doručenke týkajúcej sa prevzatia rozhodnutia Správy katastra Levice o povolení vkladu V 1053/11 zo dňa 24.03.2011, je jeho vlastným podpisom. Súd si položil otázku, či si žalobca neprečítal v rovnaký deň podpísaný návrh na vklad, z ktorého tiež nepochybne vyplývalo, že ide o návrh na vklad vlastníckeho práva na základe uzavretej kúpnej zmluvy medzi navrhovateľmi vkladového konania, ktorí sú zreteľne označení ako predávajúci a kupujúci, je z neho tiež nepochybniteľne zrejmé a hrubým písmom zvýraznené, čo je predmetom kúpnej zmluvy, hrubým písmom sa tiež uvádza kúpna cena vo výške 55.000 eur a žalobca svojim podpisom tiež okrem iného prehlásil, že kúpnu zmluvu uzatvoril na základe slobodného a vážneho prejavu vôle. Súd sa tiež zamýšľal nad tým, prečo žalobca po tom, čo obdržal rozhodnutie o povolení vkladu a musel byť stotožnený s tým, že došlo k zápisu vlastníckeho práva vo vzťahu k jeho nehnuteľnostiam v prospech pre neho cudzej osoby, nepožiadala kataster o nahliadnutie do spisu a vyhotovenie kópie zmluvy, ktorá bola podkladom na prevod vlastníckeho práva, aby sa oboznámil s jej obsahom, neupovedomil kupujúceho s tvrdeným nedostatkom vážnosti vôle nehnuteľnosti previesť a ani ho nevyzval k vráteniu nehnuteľností, neodstúpil od spornej kúpnej zmluvy pre ním tvrdené nezaplatenie kúpnej ceny, neobrátil sa na políciu a nepodal trestné oznámenie, keď toto učinil až dňa 27.02.2013, teda takmer dva roky po tom, čo došlo k podpisu spornej zmluvy, pričom žalobu o určenie vlastníckeho práva podal ešte o 4 mesiace neskôr. Je otázne, či sa žalobca o nedostatku vážnosti vôle previesť nehnuteľnosti na cudziu osobu dozvedel až v čase podania trestného oznámenia a či bol teda dovedty s vážnosťou svojej vôle uzročený. Súd prisvedčil argumentácii žalovaného, ktorý upozornil na skutočnosť, že žalobca svoj návrh na nariadenie neodkladného opatrenia postavil na tom skutkovom základe, že mu nebola zaplatená kúpna cena za predaj nehnuteľností. Je skutočne pravdou, že žalobca v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia nedôvodí, že žiadnu kúpnu zmluvu nepodpísal, pričom prílohou jeho návrhu je výzva adresovaná žalovanému na zaplatenie kúpnej ceny zo dňa 02.04.2013 s argumentáciou, že mu kúpna cena nebola zaplatená z dôvodu, že žalovaný nebol prítomný pri podpise zmluvy. Ani prípadná samotná skutočnosť, že žalobca doposiaľ býva v spornej nehnuteľnosti, nesvedčí bez ďalšieho o nedostatku jeho vôle previesť vlastnícke právo k sporným nehnuteľnostiam. Žalobca v tejto súvislosti ďalej súdu nijakým spôsobom netvrdil a už vôbec nepreukázal existenciu takých okolností, z ktorých žalovaný ako kupujúci musel rozpoznať, že vôľa žalobcu ako konajúceho nie je vážna, pričom žalovaný ani nebol prítomný pri podpise zmluvy zo strany žalobcu. Zhrnúc a posúdiac všetky vyššie uvedené skutočnosti súd konštatoval, že tvrdenie žalobcu o nedostatku vážnosti vôle previesť vlastnícke právo k nehnuteľnostiam a o jeho vôle uzavrieť len zmluvu o pôžičke, považoval za účelové. Pokiaľ ide o ďalšie zložky vôle, a síce prejav

vôle navonok, vôľa žalobcu bola navonok prejavená určito a zrozumiteľne. Zhrnúc vyššie uvedené súd nevzhladol žiaden dôvod neplatnosti spornej zmluvy podľa § 37 Občianskeho zákonníka.

6. Žalobca v konaní tiež tvrdil, že to všetko bol podvod a že ho A. E. podviedol, čo by mohlo zakladať relatívnu neplatnosť právneho úkonu podľa § 49a Občianskeho zákonníka. Omyl zakladá relatívnu neplatnosť právneho úkonu, ak ide o omyl rozhodujúci, musí ísť zároveň o omyl, bez ktorého by nedošlo k právnenému úkonu, súčasne musí ísť o omyl ospravedlniteľný, pričom tento omyl musel byť vyvolaný druhou stranou alebo o ňom druhá strana musela vedieť. Ak by však išlo o úmyselné uvedenie do omylu, aplikoval by sa prísnejší režim ľsti. Podľa tvrdení žalobcu mal byť žalobca do omylu uvedený (mal byť podvedený) A. E., teda treťou osobou a nie účastníkom zmluvy. Žalobca však v konaní ani len netvrdil a už vôbec nijakým spôsobom nepreukázal, že by ho do omylu uviedol žalovaný, ktorý pri podpise spornej zmluvy žalobcom ani nebol prítomný, pričom podľa tvrdenia samotného žalobcu, žalobca mal žalovaného po prvýkrát vidieť až vtedy, keď sa mu mal ohlásiť, že dom patrí jemu. Žalobca v konaní tiež netvrdil a nepreukázal, že by žalovaný o tvrdenom omyle musel vedieť. Vo vzťahu k samotnému omylu súd uviedol, že § 49a Občianskeho zákonníka 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 nechať mylne ovplyvniť prípadnými náznakmi riešenia zamýšľaného právneho úkonu (rozsudok NS SR zo dňa 23.11.2009, sp. zn. 3Cdo/192/2008). 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 spochybniť možnosť účinne sa v zmysle § 49a Občianskeho zákonníka dovolať týmto konaním ovplyvneného omylu. Ospravedlniteľným 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 (uznesenie NS SR zo dňa 29.04.2010, sp. zn. 3Cdo/113/2008). V zmysle uvedených záverov by tak nebolo možné v okolnostiach realizovania sporného právneho úkonu konštatovať ani to, že by na strane žalobcu išlo o omyl ospravedlniteľný, ale práve naopak, išlo by o omyl neospravedlniteľný, keďže ak by aj boli tvrdenia žalobcu o okolnostiach podpisu spornej zmluvy pravdivé, potom žalobca sa podľa názoru súdu dopustil hrubej nedbanlivosti popierajúcej povinnosť účastníka právneho úkonu konať pri uzatváraní právneho úkonu s obvyklou mierou opatrnosti, ktorú od nemo možno požadovať.

7. Vo vzťahu k prebiehajúcejmu trestnému konaniu vedenému pred Okresným súdom Žilina, sp. zn. 1T/31/2017 súd uviedol, že toto konanie by mohlo mať na posúdenie platnosti sporného právneho úkonu vplyv len pre prípad, že by sa viedlo voči osobe, ktorá právny úkon učinila, teda voči žalovanému. V tomto smere súd poukázal na rozsudok NS ČR, sp. zn. 30Cdo/2705/2006 zo dňa 29.05.2007, podľa ktorého možno uzavrieť, že právny úkon, ktorý je rozhodujúcou súčasťou skutku, za ktorý bola osoba, ktorá ho urobila, uznaná právoplatným rozsudkom v trestnom konaní vinnou zo spáchania trestného činu podvodu, je neplatný pre rozpor so zákonom (§ 39 Obč. zák.).

8. Súd zamietol návrh žalobcu na výsluch svedkov A. B., E. B. a A. E., keďže žalobca napriek opakovaným výzvam súdu (súd žalobcu trikrát vyzval, aby súdu oznámil, že pokiaľ na výsluchu ním navrhnutých svedkov trvá, oznámil súdu, aké skutočnosti majú byť ich výsluchom preukázané) a ani po predbežnom právnom posúdení veci neuviedol, aké skutočnosti majú byť výsluchom ním navrhovaných svedkov preukázané. Následne žalobca v záverečnej reči opakovane navrhol výsluch svedka A. E., pričom na otázku súdu, čo žiada žalobca jeho výsluchom preukázať, tento uviedol, že jeho výsluchom žiada preukázať, že na ňom urobil podvod. Súd tento návrh opätovne uznesením vyhláseným na pojednávaní zamietol z dôvodu, že skutočnosť, na preukázanie ktorej bolo toto dokazovanie navrhnuté, je právne bezvýznamná a vykonanie takéhoto dokazovania je tak neúčelné a v rozpore so zásadou hospodárnosti konania. V prejednávanej veci by bolo relevantné uvedenie žalobcu A. E. do omylu len v prípade, keby o tomto omyle žalovaný vedel. Žalobca však v konaní takúto skutočnosť ani len netvrdil.

9. Zhrnúc všetky vyššie uvedené právne závery tak súd konštatoval, že nevzhladol žiaden dôvod neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 22.03.2011, a preto žalobcu zamietol. Svoje rozhodnutie oprel

o ustanovenia § 80 písm. c) OSP, § 34, § 35 ods. 1, § 37 ods. 1, § 40 ods. 3, § 46 ods. 1, 2, § 49, § 49a, § 123, § 126 ods. 1, § 588 Občianskeho zákonníka, § 137 písm. c), § 255 ods. 1, § 262 ods. 1, 2, § 336 ods. 1, § 336 ods. 1, 4, § 471 ods. 1 Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“).

10. Proti tomuto rozsudku podal v zákonnej lehote odvolanie žalobca, ktorý navrhol napadnutý rozsudok zrušiť a vec vrátiť súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Namietal nesprávne právne posúdenie veci podľa § 365 ods. 1 písm. h) CSP. Uviedol, že má za to, že išlo o úmyselné uvedenie do omylu a mal sa aplikovať prísnejší režim Istiti. Z dôvodu prekonania náhlych cievnych mozgových príhod utrpel výraznú stratu pamäti a na niektoré súvislosti si už tak jasne nespomína, a to môže spôsobovať mierne rozpory v jeho výpovediach, nie však zásadné. Naďalej trvá na svojom tvrdení, že sa stal obeťou podvodu a nikdy neprevzal finančnú hotovosť za predaj predmetnej nehnuteľnosti. Ak by ju prevzal, ihneď by sa vysťahoval z predmetnej nehnuteľnosti, avšak on v nej naďalej býva a platí všetky poplatky spojené s nehnuteľnosťou a nutné opravy spojené s jej užívaním. Kladie si otázku, ktorý kupujúci by nechal osobu, od ktorej kúpil nehnuteľnosť, bývať bezodplatne po dobu viac ako 10 rokov; iba ten, ktorý sa k nej dostal podvodom a nemá čisté svedomie. Na Okresnom súde Žilina prebieha pod spis. zn. 1T/31/2017 trestné konanie, ktoré bude mať na posúdenie platnosti sporného právneho úkonu výrazný vplyv. Namietal, že mu nebol umožnený výsluch ním navrhovaného svedka A. E., čím bolo porušené právo odvolateľa vypočúvať svedkov a predkladať listinné dôkazy vo svoj prospech.

11. Žalovaný v písomnom vyjadrení k odvolaniu navrhol rozsudok súdu prvej inštancie potvrdiť. K námietke žalobcu, ktorý v odvolaní tvrdí, že bol úmyselne uvedený do omylu, a preto sa mal aplikovať prísnejší režim Istiti uviedol, že vykonaným dokazovaním sa preukázalo, že on nebol nijakým spôsobom činný v procese uzatvárania žiadnej zmluvy, ktorej účastníkom bol žalobca, teda ani nemohol žiadnym spôsobom uviesť žalobcu do omylu, preto je tento argument žalobcu bez právneho významu. K výraznej strate pamäte žalobcu sa v spise nenachádzajú lekárske správy, ktoré by tvrdenie žalobcu preukazovali, navyše z kontextu tohto tvrdenia nie je zrejmé, aký mala táto skutočnosť vplyv na konanie žalobcu pri uzatváraní kúpnej, resp. ostatných zmlúv, preto je tento argument žalobcu bez právneho významu. V spise sa nenachádza žiaden dôkaz, ktorý by tvrdenie žalobcu o neprevzatí finančnej hotovosti za predaj predmetnej nehnuteľnosti preukazoval. Keby žalobca aj čisto hypoteticky neprevzal kúpnu cenu, takáto skutočnosť nie je bez ďalšieho zákonným dôvodom na určenie neplatnosti kúpnej zmluvy. Žalobca sa sám usvedčil z nepravdivého tvrdenia, keď v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia tvrdil, že uzavrel kúpnu zmluvu a žiada vyplatenie kúpnej ceny. Zároveň žalobca žiadnym dôkazom nepreukázal, že podpis na kúpnej zmluve nie je jeho vlastný. Žalobca stratil vlastnícke právo dňa 22.03.2011 a dodnes neoprávnené užíva jeho nehnuteľnosť a za 14 rokov mu nezaplatil okrem 2 mesačných nájomov, žiadnu odplatu. Čo sa týka iných nákladov spojených s nehnuteľnosťou, žalobca neprodukoval žiaden dôkaz o ich hradení. Po celý čas súdneho sporu sa domáha svojich práv výlučne súdnou cestou a trpezlivo čaká viac ako 12 rokov na rozhodnutie súdu. Trestné konanie vedené na OS Žilina nie je prekážkou pre rozhodnutie súdov vo veci určenia vlastníckeho práva, tak ako to správne a podrobne uviedol súd prvej inštancie vo svojom odôvodnení v bodoch 49. až 51. Výsluch A. E. bez ohľadu na jeho obsah by vzhľadom na vykonané dokazovanie a tvrdenia žalobcu nemal žiaden vplyv na rozhodnutie súdu, ktorý zákonne a správne zamietol tento dôkaz vykonať.

12. Žalobca vo vyjadrení k vyjadreniu žalovaného zotrval na svojich argumentoch uvádzaných v odvolaní a uviedol, že pred odvolacím súdom preukáže zdravotnú dokumentáciu, že utrpel mozgovú príhodu a výraznú stratu pamäti.

13. Krajský súd v Nitre ako odvolací súd (§ 34 CSP) viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379, § 380 CSP) ako aj skutkovým stavom tak, ako ho zistil súd prvej inštancie (§ 383 CSP), prejednal vec bez nariadenia pojednávania s verejným vyhlásením rozsudku (§ 385 ods. 1, § 378 ods. 1, § 219 ods. 3 CSP) a po prejednaní veci urobil záver, že rozsudok súdu prvej inštancie je vecne správny a ako taký ho podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdil. Zároveň aplikoval ustanovenie § 387 ods. 2 CSP, podľa ktorého, 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.

14. Keďže sa odvolací súd v celom rozsahu stotožnil s odôvodnením rozhodnutia súdu prvej inštancie, nepovažuje za potrebné opätovne poukazovať na rovnaké dôvody, ktoré už uviedol súd vo svojom odôvodnení, avšak viazaný dôvodmi odvolania sa snažil zodpovedať predovšetkým námietky vnesené

odvolateľom v odvolaní. Žalobca v odvolaní namietal, že v danom prípade išlo o úmyselné uvedenie do omylu a mal sa preto aplikovať prísnejší režim Istiti. V tejto súvislosti odvolací súd poukazuje na odôvodnenie súdu prvej inštancie, ktorý v bode 50. uviedol, že žalobca v konaní ani len netvrdil a už vôbec nijakým spôsobom nepreukázal, že by ho do omylu uviedol žalovaný. Ďalej v konaní netvrdil a ani nepreukázal, že žalovaný o tvrdenom omyle musel vedieť. Podľa ustálenej rozhodovacej praxe súdov je právne významný omyl vtedy, ak je tento omyl skrytý (t. j. účastník konajúci v omyle o ňom nevie) a druhý účastník sa na vzniku takéhoto omylu podieľal. Omyl vo vôli má za následok neplatnosť právneho úkonu iba vtedy, ak ho konajúca osoba urobila v omyle vychádzajúcom zo skutočnosti, ktorá je 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. Ak bol omyl vyvolaný osobou, ktorej bol právny úkon určený, úmyselne, je právny úkon neplatný, bez ohľadu na to, či bol omyl podstatný alebo nie. V prípade zmluvy osobou, ktorej bol právny úkon určený (a ktorá omyl vyvolala alebo o ňom musela vedieť), pritom môže byť len tá strana, ktorá vystupuje na opačnej strane zmluvného vzťahu ako zmluvná strana konajúca v omyle. Dôvodu neplatnosti sa môže s úspechom dovolať len ten účastník zmluvy, ktorý bol podvedený druhým účastníkom zmluvy (rozumej účastníkom, ktorému bol adresovaný jednostranný právny úkon účastníka konajúceho v omyle). Tým je zaistená ochrana toho účastníka uzatvorenej zmluvy, ktorý konal v omyle vyvolanom proti stranou. Len na ňom bude záležať, či využije možnosť namietnuť relatívnu neplatnosť právneho úkonu pre omyl, ktorý u neho druhá zmluvná strana vyvolala (resp. o ňom musela vedieť). Podvodné konanie jedného z účastníkov zmluvy pri jej uzavretí je dôvodom neplatnosti zmluvy podľa ustanovenia § 49a Obč. zák., ktorého sa môže úspešne dovolať len druhý účastník zmluvy.

15. Odvolací súd v súvislosti s námietkou odvolateľa o úmyselnom uvedení do omylu poukazuje na ustanovenie § 132 CSP, v zmysle ktorého má strana sporu v prvom rade povinnosť tvrdenia, na ktorú nadväzuje povinnosť označiť dôkazy na preukázanie týchto tvrdení. Za dôkaz môže slúžiť všetko, čo môže prispieť k náležitému objasneniu veci a čo sa získalo zákonným spôsobom z dôkazných prostriedkov. Nesplnenie povinnosti tvrdiť a preukazovať skutočnosti, ktoré sú podstatné pre rozhodnutie vo veci samej, neodôvodňujú odmietnutie žaloby pre jej vady, ale jej zamietnutie po vecnom prejednaní veci. Odvolací súd poznamenáva, že súd nemôže v konaní nahrádzať úlohu žalobcu, ktorého povinnosťou bolo riadne preukázať svoje tvrdenia a žalobu navrhnutými dôkazmi. Sporové konanie je konaním kontradiktórnym, čo znamená, že tá strana sporu, ktorá z určitej skutočnosti vyvodzuje právne následky, musí tieto skutočnosti tvrdiť a k tvrdeným skutočnostiam predložiť alebo označiť dôkazné prostriedky, inak nemôže dosiahnuť v spore úspech. Pokiaľ sa v tomto prípade žalobca domáhal určenia vlastníckeho práva z dôvodu neplatnosti zmluvy pre podvodné konanie žalovaného, bol povinný už pred súdom prvej inštancie uviesť tvrdenia a zároveň preukázať skutočnosti, z ktorých by vyplývalo, že žalovaný mal vedomosť o ním tvrdenom omyle, resp. o ňom musel vedieť. Uvedené však žalobca netvrdil, práve naopak, tvrdil, že do omylu mal byť uvedený pánom E., ktorý však nebol účastníkom zmluvy. Súd prvej inštancie však ani toto tvrdenie žalobcu nemal za preukázané. V bode 49. odôvodnenia veľmi podrobne vysvetlil, ktoré skutkové okolnosti a dôkazy spochybňujú tvrdenia žalobcu o konaní v omyle, že uzatvára zmluvu o pôžičke a nie kúpnu zmluvu. Na uvedené dôvody odvolací súd poukazuje a považuje za nadbytočné ich znovu opakovať, pričom ešte navyše dodáva, že na poslednej strane kúpnej zmluvy, ktorú žalobca podpísal, je pri podpise žalobcu uvedené, že zmluvu podpisuje ako predávajúci a pod osobou D. E. B. (žalovaný) je v zmluve uvedené, že tento ako druhá zmluvná strana vystupuje ako kupujúci, teda nie ako dlžník a veriteľ. Aj uvedené označenie žalobcu ako predávajúceho nesvedčí v prospech tvrdení žalobcu o konaní v omyle, že uzatvoril zmluvu o pôžičke. Zároveň žalobca v rozpore s tým, ako vyzerá posledná strana kúpnej zmluvy, ktorú podpísal (č. l. 313 spisu), na pojednávaní dňa 15.11.2013 uviedol, že „kúpnu zmluvu neuzatváral, podpísal poslednú stranu, kde bolo napísané jedna čiarka a názov nejakej spoločnosti a meno E.“ V skutočnosti sa na 3. strane kúpnej zmluvy nachádzajú dva odseky, v ktorých predávajúci splnomocňuje kupujúceho, aby ho zastupoval v konaní návrhu na vklad kúpnej zmluvy a tiež prehlásenia, že zmluvné strany uzatvárajú zmluvu slobodne, vážne, na znak čoho ju podpisujú. Meno E. a názov spoločnosti na zmluve vôbec nefiguruje. V odvolaní žalobca tiež namietal, že ak by prevzal „finančnú hotovosť za predaj nehnuteľnosti“, ihneď by sa bol vysťahoval. Z uvedeného tvrdenia žalobcu taktiež vyplýva, že s uzavretím kúpnej zmluvy bol uzročený, avšak problém videl v nevyplatení kúpnej ceny, ktorá mu nebola pri podpise kúpnej zmluvy vyplatená. Rovnako v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia žalobca uviedol, že uzatvoril kúpnu zmluvu, ale nebola mu vyplatená kúpna cena. V žalobe však už tvrdil, že bol uvedený do omylu, keď podpísal kúpnu zmluvu, pričom sa domnieval, že uzatvoril zmluvu o pôžičke.

16. K námietke trestného konania, ktoré prebieha na Okresnom súde Žilina pod spis. zn. 1T/31/2017, ktoré podľa žalobcu bude mať na posúdenie platnosti sporného právneho úkonu výrazný vplyv, poukazuje odvolací súd na bod 51. odôvodnenia súdu prvej inštancie, s ktorým sa stotožňuje.

17. Žalobca ďalej v odvolaní zdôvodňoval rozpory v jeho výpovediach prekonaním náhlych cievnych mozgových príhod, čím utrpel výraznú stratu pamäti, a preto si na niektoré súvislosti tak jasne nespomína. Ako dôkaz predložil potvrdenie o zdravotnom stave zo dňa 22.07.2025. Uvedenú odvolaciu argumentáciu žalobcu považoval odvolací súd za novotu v konaní, ktorá je podľa § 366 CSP neprípustná. Odvolacia argumentácia v podobe novôt je prípustná len za splnenia zákonom stanovených podmienok, a teda ak sa novoty týkajú procesných podmienok; vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu; má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci; alebo ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie. Námietka žalobcu nespĺňa ani jednu z uvedených podmienok prípustnosti novôt, a teda odvolací súd v súlade s ustanovením § 366 CSP na predmetnú námietku neprihliadol. Odvolací súd mal za to, že žalobca mohol uvedený dôkaz predložiť súdu prvej inštancie, keďže podľa potvrdenia o zdravotnom stave mal náhlu cievnu mozgovú príhodu prekonať v máji 2023 a hospitalizovaný mal byť aj 08.03.2019. Zároveň je nutné dodať, že žalobca podal žalobu na súd dňa 17.06.2013 a o skutkových okolnostiach uzatvorenia kúpnej zmluvy bol súdom vypočutý dňa 15.11.2013, teda ešte pred ním tvrdenými zásahmi do jeho zdravotného stavu.

18. Žalobca tiež namietal, že mu nebol umožnený výsluch ním navrhovaného svedka A. E.. K tomu odvolací súd uvádza, že súd prvej inštancie vyzval žalobcu dňa 04.03.2025, 04.04.2025 a dňa 22.04.2025, aby sa v lehote 10 dní vyjadril, či trvá na svojom návrhu na vykonaní dokazovania výsluchom svedkov A. E., A. B. a E. B. a pokiaľ áno, aby označil skutočnosti, ktoré majú byť ich výsluchom preukázané. Žalobca na výzvu súdu nereagoval a súdom požadované skutočnosti v zmysle § 197 CSP neoznačil. Súd preto vytyčil pojednávanie na deň 04.07.2025, na ktorom žalobca opätovne navrhol vypočuť svedka A. E. z dôvodu, aby preukázal, „že na ňom urobil podvod“. Súd prvej inštancie návrh žalobcu na vykonanie dokazovania výsluchom navrhnutého svedka zamietol z dôvodu právnej bezvýznamnosti vykonania takéhoto dokazovania, keďže uvedenie do omylu pánom E. by bolo relevantné len vtedy, ak by žalovaný o uvedenom omyle vedel. Žalobca však v konaní netvrdil, že žalovaný o uvedení do omylu vedel, alebo že ho vyvolal. Práve naopak, na pojednávaní konanom dňa 04.07.2025 uviedol, že podvodu sa mal dopustiť A. E. a za týmto účelom ho žiadal aj vypočuť. Súd prvej inštancie v súlade s § 220 ods. 2 CSP v bode 52. rozsudku odôvodnil, prečo nevykonal výsluch žalobcom navrhnutého svedka. Z vyššie uvedených dôvodov nedošlo k porušeniu práva žalobcu na spravodlivý súdny proces.

19. Na námietku žalobcu, že býva v nehnuteľnosti bezodplatne viac ako 10 rokov, čo svedčí o nečistom svedomí žalovaného, zareagoval žalovaný tak, že za 14 rokov mu žalobca nezaplatil okrem 2 mesačných nájmov žiadnu odplatu. Po celý čas súdneho sporu sa domáha svojich práv výlučne súdnou cestou a trpezlivo čaká viac ako 12 rokov na rozhodnutie súdu. Skutočnosť, že žalovaný sa pokúša spor vyriešiť súdnou cestou neznamená, že žalovaný by mal mať nečisté svedomie.

20. Vychádzajúc zo všetkých horeuvedených skutočností musel odvolací súd konštatovať, že žalobca nepreukázal, že kúpna zmluva je neplatná podľa § 49a Občianskeho zákonníka z dôvodu uvedenia do omylu. Odvolací súd preto odvolanie žalobcu posúdil ako neopodstatnené, stotožnil sa so závermi súdu prvej inštancie o nedôvodnosti podanej žaloby tak, ako to vyplýva z odôvodnenia napadnutého rozsudku. Vo všeobecnosti v odôvodnení rozhodnutia musí súd spôsobom logicky kompaktným a bez rozporov a vnútorných protirečení vysvetliť, k akým skutkovým zisteniam dospel, ktorú právnu normu a z akých dôvodov aplikoval a ako ju interpretoval. Napadnuté rozhodnutie nevykazuje známky arbitrárnosti a spĺňa všetky náležitosti rozhodnutia zakotvené v § 220 ods. 2 CSP. Preto dovolací súd rozhodnutie ako vecne správne podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdil.

21. V odvolacom konaní bol úspešný žalovaný, preto mu podľa § 262 ods. 1 a § 255 ods. 1 CSP patrí v celom rozsahu náhrada trov vynaložených v tomto štádiu konania. Odvolací súd vzhľadom na to podľa § 396 ods. 1 CSP rozhodol, že žalovaný má voči žalobcovi nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

22. Toto rozhodnutie prijal senát odvolacieho súdu pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu možno podať dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419, § 420, § 421CSP), v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii.

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

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