

Súd: Okresný súd Prešov  
Spisová značka: 11C/21/2020  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8120203783  
Dátum vydania rozhodnutia: 02. 06. 2021  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Iveta Wildeová  
ECLI: ECLI:SK:OSPO:2021:8120203783.3

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prešov sudkyňou JUDr. Ivetou Wildeovou v spore žalobcu: P. U., A.. XX.X.XXXX, W. F., U. XXXX/XX, zastúpený: Mgr. Ivan Mazanec, advokát, so sídlom Metodova 12, Prešov, p r o t i žalovanej: P. D. U., H.. O., A.. X.X.XXXX, W. F., Q. XXXX/X, zastúpená: JUDr. Rudolf Maník, PhD., MBA, MHA, advokát, so sídlom v Košiciach, Masarykova 2, o určenie spoluvlastníckeho práva k nehnuteľnosti a prísl., takto

### rozhodol:

I. Súd žalobu z a m i e t a .

II. Žalovaná m á voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

### odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou zo dňa 23.3.2020 domáhal pôvodne neplatnosti kúpnej zmluvy z XX.X.XXXX a notárskej zápisnice o zúžení bezpodielového spoluvlastníctva manželov, avšak podaním z 19.5.2020 v spojení s podaním z 21.5.2020 po doručení pôvodnej žaloby žalovanej zmenil žalobný petit tak, že žiadal o určenie, že je podielovým spoluvlastníkom v 1 k nehnuteľnosti a to bytu č. XX na druhom poschodí bytového domu súp. č. XXXX postaveného na parcele CKN XXXXX nachádzajúceho sa v F., J. Q., X. vchod, ako aj k podielu na spoločných častiach a zariadeniach tohto domu o veľkosti XX/XXXX zapísaných na LV XX.XXX k.ú. F. a k spoluvlastníckemu podielu na pozemku CKN XXXXX zapísanému na LV č. XXXXX k.ú. Prešov o veľkosti XX/XXXX. Túto zmenu žaloby súd pripustil na pojednávaní dňa 2.6.2021.

2. Žalobca žalobu odôvodnil tým, že kúpna zmluva uzavretá medzi stranami XX.X.XXXX a notárska zápisnica z toho istého dňa ohľadom dohody o zúžení bezpodielového spoluvlastníctva manželov - strán sporu sú neplatné, boli podľa neho spísané pod nátlakom žalovanej a za nevýhodných podmienok, keďže žalobca konaním žalovanej prišiel, o majetok v hodnote 90.000 Eur. V žalobe uviedol, že žalovaná ako jeho bývala manželka vybavila u notárky podpísanie dvoch notárskych zápisníc z dôvodu riešenia ich hypotekárnych úverov a počas ich podpisovania mu bola predložená na podpis aj kúpna zmluva z XX.X.XXXX, riešiaci vlastníctvo bytu a nie vyporiadanie celého majetku. Žalovaná nástojila na jej podpísaní z dôvodu šetrenia času a využitia termínu u notárky. Žalobca uviedol, že riešil vyporiadanie nehnuteľnosti a komplikované právne úkony v krátkom časovom slede, bol v časovom strese aj vzhľadom na nutnosť zabezpečiť si vlastné bývanie a podľa neho pri podpísaní kúpnej zmluvy a dohody o zúžení BSM konal pod nátlakom v čase núdze v situácii pre neho nevýhodnej. V žalobe citoval §§ 37, 38, 39, 40a, 41 a 41a, 42 a 42a Občianskeho zákonníka. V závere uviedol, že konanie žalovanej považuje za odporujúce dobrým mravom, žalovaná neposkytla žiadne finančné prostriedky na zveľadenie nehnuteľnosti a využila jeho dobrú vieru na získanie majetkového prospechu, ktorý spadal do bezpodielového spoluvlastníctva manželov, do jej výlučného vlastníctva.

3. Žalovaná so žalobou nesúhlasila pre neunesenie dôkazného bremena. Žalobca podľa nej vôbec nepreukázal pod akým nátlakom a za akých nevýhodných podmienok kúpnu zmluvu a notársku zápisnicu podpísal. Neuviedol žiadne dôkazy na preukázanie konania žalovanej v rozpore s dobrými mravmi. Poukázala na to, že v ten istý deň strany podpísali aj ďalšiu notársku zápisnicu, v zmysle ktorej žalobca nadobudol do svojho výlučného vlastníctva ďalší byt a to v F., na ulici U. XX napriek existujúcemu BSM a teda účelovo spochybňuje len jednu notársku zápisnicu podľa toho, ako mu to vyhovuje. Výška kúpnej ceny bola stranami dohodnutá v rámci kompletnej úpravy vzájomného vzťahu, ceny podľa zákona č. 18/1996 Z.z. sú zmluvné, žalovaná kúpnu cenu žalobcovi vyplatila a preto neexistuje dôvod na spochybnenie kúpnej zmluvy. Zdôraznila aj to, že na prevedenom byte viazne hypotekárny úver, ktorý podľa napadnutej notárskej zápisnice je výlučným dlhom žalovanej.

4. Žalobca v replike na vyjadrenie žalovanej reagoval už spomínaným podaním z 19.5.2020.

5. Žalovaná v duplike na repliku a zmenu žaloby uviedla, že žalobca nepreukázal oprávnenosť uplatneného nároku. Poprela, že by bol v nejakom časovom strese a uviedla, že dohody medzi stranami boli odsúhlasené týždeň pred ich podpisom u notára. O žiaden hypotetický majetok v hodnote okolo 90.000 Eur žalobca neprišiel, to isté by mohla tvrdiť aj žalovaná ohľadom bytu na ulici U.. Zotrvála preto na tvrdení v písomnom vyjadrení k žalobe.

6. Na pojednávaní žalobca upresnil, že domáha sa len záveru o neplatnosti spomínanej kúpnej zmluvy a to s poukazom na § 39 Občianskeho zákonníka pre rozpor s dobrými mravmi a uznal, že obe notárske osvedčenia sú správne.

7. Súd vykonal dokazovanie písomnými vyjadreniami strán, výsluchom žalobcu, kúpnu zmluvou zo dňa XX.X.XXXX, notárskou zápisnicou N368/2018 zo dňa 27.7.2018 rozsudkom tohto súdu č.k. 28P/142/2018-31 zo dňa 19.12.2018 a zistil tento skutkový stav:

8. Manželstvo strán trvalo od 30.8.2003 do 4.1.2019, kedy bolo právoplatne rozvedené rozsudkom tohto súdu č.k. 28P/142/2018-31 zo dňa 19.12.2018.

9. Počas trvania manželstva bola na notárskom úrade JUDr. Ivety Andrášovej spísaná a podpísaná XX.X.XXXX dohoda strán o zúžení ich bezpodielového spoluvlastníctva manželov podľa § 143a ods. 1 Občianskeho zákonníka a to tak, že nehnuteľný majetok - byt č. XX na druhom poschodí bytového domu súp. č. XXXX postaveného na parcele CKN XXXXX nachádzajúci sa v Prešove na ulici Višňovej, 4.vchod, ako aj podiel na spoločných častiach a zariadeniach tohto domu o veľkosti XX/XXXX zapísaný na LV XXXXX k.ú. F. v podiele 1, ako aj podiel na pozemku CKN 14515 zapísaný na LV XXXXX vo výške XX/XXXX, ktorý odkúpi P. D. U. od predávajúceho P. U. bude iba výlučným vlastníctvom P. D. U. a tento nebude predmetom ich BSM a hypotekárny úver, ktorý jej bude poskytnutý Slovenskou sporiteľňou a.s. na kúpu predmetného nehnuteľného majetku bude vedený len na dlžníčku P. D. U.. Išlo o notársku zápisnicu N368/2018, NCRnz 24634/2018, NCR1s 25096/2018 zo dňa 27.7.2018.

10. V ten istý deň XX.X.XXXX strany uzavreli a podpísali kúpnu zmluvu, ktorou žalobca odpredal svoj podiel k vyššie uvedenému predmetnému bytu ako aj k spoločným častiam a zariadeniam domu a spoluvlastnícky podiel na pozemku, na ktorom stojí obytný dom žalovanej za 25.000 Eur, ktorú sumu sa žalovaná zaviazala zaplatiť žalobcovi do 30 dní od podpisu zmluvy. Obe strany boli totiž podielovými spoluvlastníkmi predmetného bytu po 1.

11. V článku III Zmluvy je vyhlásenie predávajúceho, že na byt viazne tarcha a to záložné právo v zmysle § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z., ktoré v plnom rozsahu preberá žalovaná. Obaja súhlasili so zriadením záložného práva na prevádzanú nehnuteľnosť v prospech záložného veriteľa Slovenskej sporiteľne a.s.

12. V článku VI Zmluvy je uvedené, že účastníci si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak slobodnej a vážnej vôle ju vlastnoručne podpísali.

13. Žalobca aj na pojednávaní potvrdil, že spornú kúpnu zmluvu podpísal pri plnom vedomí a po tom, čo si ju prečítal a čo ho notárka upozornila na to, že po jej podpísaní už niet cesty späť. Potvrdil navyše aj to, že obsah zmluvy zodpovedal ústnej dohode so žalovanou, ktorá bola asi týždeň pred podpísaním

kúpnej zmluvy. Potvrdil, že u notárky okrem, ním pôvodne napadnutej notárskej dohody o zúžení BSM v dôsledku kúpy jeho podielu k bytu na ulici Višňovej žalovanou, podpísali aj ďalšiu notársku dohodu o zúžení BSM v dôsledku kúpy ďalšieho bytu na ulici U. v F. do jeho výlučného vlastníctva, v ktorom v súčasnosti aj býva. Prehlásil, že obe notárske dohody sú správne, avšak za nespravodlivý považoval finančný výsledok kúpnej zmluvy, ktorým žalovaná získala majetok v hodnote 125.000 Eur (hodnotu štvorizbového bytu na ulici Višňovej a polovicu hodnoty spoločnej chaty) a on len majetok v hodnote 25.000 Eur. Na pojednávaní navyše poprel aj to, že by kúpnu zmluvu uzatvoril pod psychickým nátlakom žalovanej.

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

15. V danom prípade bolo potrebné prejudiciálne sa vyporiadať s tým, či kúpna zmluva zo dňa 27.7.2018 je platná alebo nie. Pri vyhodnotení argumentácie žalobcu je potrebné zdôrazniť, že medzi základné zásady súkromného práva platí zásada individuálnej autonómie resp. autonómie vôle (možnosť urobiť právny úkon, zvoliť jeho obsah i formu, vybrať si adresáta), ako aj zásada, že je dovolené všetko, čo nie je výslovne zakázané (článok 2 ods. 3 Ústavy SR), tiež zásada „pacta sunt servanda“ (zmluvy sa majú plniť). Preto podľa súčasnej právnej úpravy má prednosť rešpektovanie dôsledkov plynúcich zo zásady zmluvnej autonómie účastníkov, ktorí môžu uzatvoriť aj takú zmluvu, ktorej plnenie by sa stalo pre jedného z nich nevýhodným (napr. rozsudok NSČR 28Cdo/55/2004 zo dňa 28.2.2005). Aj keby bolo pravdivé tvrdenie žalobcu o nízkej kúpnej cene v spornej zmluve, nespôsobuje to jej neplatnosť. Podstatnými náležitosťami kúpnej zmluvy sú dohoda o predmete kúpy a dohoda o kúpnej cene. Kúpna cena sa stanovuje dohodou a účastníci kúpnej zmluvy nie sú v tomto smere nijako obmedzovaní okrem prípadov, na ktoré sa vzťahuje cenová regulácia cenovým predpisom, čo však nie je tento prípad. Môžu si preto dohodnúť akúkoľvek cenu, ktorá sa odchyľuje od trhovej ceny. Aj neprímerane nízka cena sama o sebe nemôže viesť k neplatnosti právneho úkonu z dôvodu rozporu s dobrými mravmi podľa § 39 Občianskeho zákonníka (viď. Štefček a spol. Občiansky zákonník II., komentár, C.H.Beck, str. 2085) .

16. Súd sa dokonca zaoberal prípadom kúpnej zmluvy, ktorou rodičia predali byt svojej dcére za 1 Sk a vyhodnotili túto kúpnu zmluvu ako platný právny úkon aj s poukazom na vyššie uvedené dôvody (rozsudok Krajského súdu v Košiciach 9Co/48/2015 z 10.2.2016). Neúspešný žalobca podal v tejto veci aj sťažnosť na Ústavný súd SR, ktorá však bola uznesením III.US 412/16 z 21.6.2016 odmietnutá ako zjavne neopodstatnená. Nízka kúpna cena teda rozhodne nespôsobuje neplatnosť kúpnej zmluvy.

17. Žalobca pôvodne v žalobe tvrdil, že kúpna zmluva mu bola predložená neočakávane až u notárky, čo však nemožno považovať za pravdivé tvrdenie, keďže na pojednávaní uviedol, že ústne na tejto kúpnej zmluve sa dohodli už skôr a to asi týždeň pred jej podpísaním. Navyše súd dodáva, že išlo o úplne jednoduchú, zrozumiteľnú zmluvu so stručným obsahom a zvýraznenými údajmi o predmete kúpy a kúpnej cene. Navyše žalovaný sám potvrdil, že si zmluvu prečítal a dokonca potvrdil aj to, že notárka ho upozornila na to, aby dôsledne zvážil jej uzavretie, pretože inak nebude môcť ju zvrátiť. Žalobca potvrdil, že zmluvu podpísal pri plnom vedomí, teda uvedomujúc si dôsledky jej uzavretia a to, že až s odstupom času si jej uzavretie rozmyslel a dohodnutú kúpnu cenu vyhodnotil ako neprímerane nízku, rozhodne nespôsobuje neplatnosť tejto kúpnej zmluvy. Žalobca teda nepreukázal žiadny dôvod pre prijatie záveru o neplatnosti predmetnej zmluvy a preto ju súd ako neopodstatnenú zamietol. Pre úplnosť, aj keď žalobca tým právne neargumentoval, ale jeho skutkové tvrdenie to naznačuje, ani uzavretie zmluvy v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok v zmysle zákona nespôsobuje absolútnu neplatnosť zmluvy.

18. Na pojednávaní žalobca navrhol vypočuť ako svedka advokáta JUDr. Daniela Boľanovského, u ktorého prebiehali jednania strán ohľadom dohody o vyporiadaní ich BSM a nakoniec k uzavretiu dohody nedošlo. Navrhol ho vypočuť na zistenie dôvodu neuzavretia tejto dohody, čo však súd považuje pre posúdenie predmetu tohto sporu za irelevantné. Navyše dodáva, že k spomínanému jednaniu mohlo dôjsť až po právoplatnosti rozvodu, to znamená až po 4.1.2019, pričom sporná kúpna zmluva bola uzavretá podstatne skôr. Navrhnutý dôkaz navyše je v rozpore so zásadou sudcovskej koncentrácie upravenej v § 153 CSP. Navrhnutie dôkazu je potrebné považovať za prostriedok procesného útoku (149 CSP), ktoré strana sporu musí predložiť včas, inak súd na takýto návrh nemusí prihliadnuť, najmä ak by to vyžadovalo nariadenie ďalšieho pojednávania (§ 153 ods. 2 CSP). Súd preto navrhnutý dôkaz, ktorý nepovažuje za účelný a navyše je v rozpore so spomínanou zásadou sudcovskej koncentrácie konania, zamietol.

19. O nároku na náhradu trov konania bolo rozhodnuté podľa § 262 ods. 1 a § 255 ods. 1 CSP. V spore bola úspešná žalovaná a preto súd jej priznal nárok na náhradu trov konania voči neúspešnému žalobcovi. Nezistil totiž žiadny dôvod pre aplikáciu § 257 CSP, ktorý možno použiť len výnimočne.

20. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozsudku samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 CSP).

### **Poučenie:**

**P o u č e n i e:** Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Prešov písomne v 2 vyhotoveniach. V odvolaní sa uvedie ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, uvedie sa spisová značka. Odvolanie musí byť podpísané.

Podľa § 363 C.s.p. v odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach (§ 127 ods. 1 C.s.p.) podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Podľa § 364 C.s.p. rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 365 ods. 1 C.s.p. odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Podľa § 365 ods. 2 C.s.p. odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

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

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.