

Súd: Okresný súd Liptovský Mikuláš
Spisová značka: 4C/46/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5620202854
Dátum vydania rozhodnutia: 11. 05. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr., LL.M. Zuzana Bajlová
ECLI: ECLI:SK:OSLM:2021:5620202854.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Liptovský Mikuláš sudkyňou JUDr. Zuzanou Bajlovou, LL.M. v právnej veci žalobcu: G.. P. F., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom T. J. XXX, F., právne zastúpený: Advokátska kancelária SLAMKA & Partners s.r.o., na základe plnomocenstva konajúca prostredníctvom konateľa a advokáta JUDr. Anton Slamka, so sídlom Radlinského 1735/29, Dolný Kubín, IČO: 50 120 000, proti žalovaným: 1./ W. F., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom J. T.. U. H. XXX/XX, F., 2./ F. F., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom M. J. XXX, F., 3./ Y. S., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom S. J. XXX, F., žalovaní 1./ - 3./ zastúpení JANČI & Partners s.r.o., advokátska kancelária so sídlom Belopotockého 720/2, Liptovský Mikuláš, IČO: 47 258 748, v spore o určenie neplatnosti právneho úkonu odstúpenia od kúpnej zmluvy, t a k t o

rozhodol:

- I. U r č u j e s a, že právny úkon žalovaných 1./ - 3./ zo dňa 03. 08. 2020 označený ako Odstúpenie od zmluvy je neplatný.
- II. Žalobcovi sa voči žalovaným 1./ - 3./ p r i z n á v a náhrada trov konania v plnom rozsahu.
- III. O výške náhrady trov konania bude rozhodnuté súdom prvej inštancie samostatným uznesením, ktoré bude vydané po právoplatnosti tohto rozsudku.

odôvodnenie:

1. Žalobou doručenu Okresnému súdu Liptovský Mikuláš dňa 09. 10. 2020 sa žalobca prostredníctvom svojho právneho zástupcu domáhal určenia neplatnosti právneho úkonu žalovaných zo dňa 03. 08. 2020 označeného ako Odstúpenie od zmluvy. Žalobu odôvodnil tým, že žalobca so žalovanými sa dohodli na podmienkach kúpnej zmluvy, ktorej predmetom bol prevod nehnuteľnosti v k. ú. F., pričom žalovaní boli poriadne uzrozmenejší s ustanoveniami kúpnej zmluvy, každý jeden mal individuálne možnosť preštudovať a prečítať si ustanovenia zmluvy, pričom tak urobili. Následne žalovaní svojím overeným podpisom potvrdili pri jednom preštudovaní zmluvy, že sú plne spôsobilí k uzatvoreniu tejto zmluvy a zároveň prehlásili, že ich prejav vôle byť viazaný touto zmluvou je slobodný, určitý a zrozumiteľný. Neexistujú žiadne skutočnosti, ktoré žalovaní tvrdia vo svojom neplatnom odstúpení od zmluvy. Dva týždne o podaní návrhu na vklad sa syn žalovanej 1./ dozvedel o prevode a následne matku zmanipuloval, aby odstúpila od zmluvy, pričom vôľa žalovanej 1./ ako aj všetkým ostatných žalovaných, ktorí dňa 03. 08. 2020 neplatne odstúpili od kúpnej zmluvy, bola slobodná a vážna, pričom nie je pravdou, ako tvrdia vo svojom odstúpení, že boli uvedení do omylu. Žalovaná 1./ následne oslovila, presvedčila žalovaného 2./ a žalovaného 3./, aby odstúpili od kúpnej zmluvy. Majú za to, že toto odstúpenie od kúpnej zmluvy je absolútne neplatné a kúpna zmluva je platná a účinná.

2. Na výzvu súdu uznesením č. k. 4C/46/2020-26 zo dňa 26. 10. 2020 podľa § 167 ods. 2 Civilného sporového poriadku (ďalej len CSP), podaním doručeným súdu dňa 30. 11. 2020 (č. I. 44 spisu) žalovaní 1./ až 3./ prostredníctvom svojho právneho zástupcu uviedli, že žalobu neuznávajú a žiadajú ju zamietnuť. Je pravdou, že medzi stranami sporu bola uzatvorená Kúpna zmluva na prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, a táto bola dojednávaná na prelome mesiacov marec/apríl 2020, keď sa za

žalovaným 1./ dostavil otec žalobcu P. F. s tým, že jeho syn má záujem o nehnuteľnosti, pozemky nachádzajúce sa v časti „Na kopaniciach“, a to konkrétne parcely reg. „E“ evidovaná na mape určeného operátu parc. č. 2650 - orná pôda o výmere 675 m², parc. č. 2660 - orná pôda o výmere 1223 m², parcelné č. 2666 - orná pôda o výmere 415 m², všetko k. ú. F.. Žalovaná 1./ súhlasila pre rodinné väzby s P. F. ako aj žalobcom, avšak za podmienky, že tieto parcely sú polia, resp. pozemky bez lesov. Žalovaná 2./ súhlasila s kúpnu zmluvou za podmienky, že predmetné pozemky nachádzajúce sa v časti „Na kopaniciach“ budú lúky a nebudú slúžiť na obhospodarovanie, nakoľko tieto má záujem si ponechať. Žalobca ju o tejto skutočnosti upovedomil. Žalovaný 3./ súhlasil s prevodom za podmienky, ak tak urobia aj ostatní spoluvlastníci a len v tom rozsahu. Na základe uzatvorených ústnych dohôd dňa 09. 04. 2020 prišiel žalobca po žalovaných, týchto odviezol na Obecný úrad v Pribyline k uzatvoreniu kúpnej zmluvy. Vypracované kúpne zmluvy položil žalobca na stôl s otočeným listom na strane, kde sa nachádzajú podpisové doložky bez možnosti naštudovania. Pod slovami „veď sme predsa rodina“ donútil žalovaných podpísať nepreštudované zmluvy. Žalovaní podpísali zmluvy so zmeneným obsahom, lebo k dispozícii zmluvy nedostali, ani na preštudovanie, ani na založenie, o čom svedčí skutočnosť, že žalobca po telefonáte žalovanej 1./ doručil jej kópiu zmluvy koncom júla 2020. Po preštudovaní bolo žalovanými zistené, že v kúpnej zmluve sú uvedené aj iné pozemky. Majú za to, že boli uvedení do omylu resp., že konali v omyle a to v predmete prevodu predmetnej kúpnej zmluvy, preto odstúpili od zmluvy a sú pripravení vrátiť uhradenú kúpnu cenu. Nie je pravdivé tvrdenie, že zmluva bola uzatvorená 18. 08. 2017, táto bola uzatvorená dňa 02. 04. 2020, iba ak by bola uzatvorená aj iná zmluva, o ktorej žalovaní nemajú vedomosť. Žalovaní sú osoby vyššieho veku a ich dôverčivosť bola žalobcom zneužitá, ktorý pripravoval a konal tak, aby žalovaní konali v omyle a previedli viac vlastníckeho práva ako bolo ich vôľou a ako bolo medzi stranami sporu dojednané. Platí, že právny úkon učený pri menšej miere neslobody, teda v tiesni za nápadne výhodných podmienok je platný a dotýčny má právo odstúpiť od zmluvy pre rozpor s dobrými mravmi. Medzi náležitosti vôle patrí, aby bola prostá omylu. Vo všeobecnosti platí, že odstúpiť možno len od zmluvy, ktorá bola platne uzatvorená. Ak by tvrdili, že v konaní v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok predstavuje nulitný právny úkon, od ktorého nemožno odstúpiť podľa § 49 Občianskeho zákonníka, by preto považovali za obsolentný, narazili by okrem iného aj na konflikt s výkladovým pravidlom - tzv. princípom vylúčenia renundancie. Podľa tohto princípu treba právny text interpretovať tak, aby pokiaľ možno žiadne z jeho ustanovení neostalo nadbytočným alebo obsolentným a tým predchádzali k zdlhavým a nákladným sporom.

3. Na výzvu súdu uznesením č. k. 4C/46/2020-49 zo dňa 07. 12. 2020 žalobca v podanej replike (č. l. 52 spisu) uviedol, že tvrdenia žalovaných sú zavádzajúce, nakoľko ich vôľou bolo uzavrieť kúpnu zmluvu, preto je ju potrebné považovať za platný právny úkon. Nie je pravdivé tvrdenie, že žalobca mal vypracované zmluvy položiť na stôl s otočeným listom na strane, kde sa nachádzajú podpisové doložky. Toto tvrdenie považuje žalobca za absurdné, tendenčné. Žalobca je čestný muž, nikdy nemal záujem na podvádzaní, prípadne inom nečestnom nadobúdaní pozemkov. Je však toho názoru a pokladá za spravodlivé, aby to, čo právoplatne v zmysle zákona nadobudol, mohol užívať a vlastniť. Mrzí ho, že žalovaní zmenili svoj názor.

4. Na výzvu súdu uznesením č. k. 4C/46/2020-56 zo dňa 23. 12. 2020 žalovaní 1./ až 3./ v duplike (č. l. 59 spisu) uviedli, že kúpnu zmluvu nie je možné považovať za platný úkon, nakoľko žalovaní jeho rovnopisom nedisponujú. Žalovanej 1./ bola doručená v júni 2020 kúpna zmluva s podpisom iba žalobcu ako kupujúceho, kde dátum podpisu je uvedený 18. 02. 2020, čo nekorešponduje s kúpnu zmluvou, ktorá je v katastrálnom konaní použitá pre potreby vkladového konania. Kúpna zmluva s dátumom 18. 02. 2020 bola vyhotovená a podpísaná až po podpise riadnej kúpnej zmluvy, a to dodatočne tak, aby žalobca predložil „aspoň nejakú“ kúpnu zmluvu žalovaným, čo preukazuje aj skutočnosť, že na kúpnej zmluve sú údaje ako rodné číslo ktoré, ak by predmetná kúpna zmluva bola len návrhom, tieto by neobsahovala, lebo by nebolo možné k takýmto údajom sa vôbec nejakým spôsobom dostať bez patričnej súčinnosti kupujúcich, teda žalovaných. Žalobca v žalobe priložil ako dôkaz kúpnu zmluvu bez podpisov, čo nemôže byť relevantným dôkazom jeho tvrdení a čo samé o sebe poukazuje aj na možnosti špekulácie s takouto listinou. Samotnú skutočnosť, že ide o úkon, ktorý sa prieči dobrým mravom, svedčí aj to, že návrh na vklad do katastra nehnuteľností bol podaný až po odstúpení od kúpnej zmluvy, t. j. dňa 04. 08. 2020. Žalovaný 2./ doposiaľ nemá ani len návrh kúpnej zmluvy. Žalovaná 3./ dostala návrh až v decembri 2020, po zahájení tohto konania.

5. Právny zástupca žalobcu na pojednávaní trval na podanej žalobe. Uviedol že žalovaní neboli uvedení do omylu. Od zmluvy môžu účastníci odstúpiť len ak je to uvedené v zákone alebo v zmluve dohodnuté.

Dôvod, ktorý žalovaní vo svojom odstúpení uviedli, nie je ani zmluvný, ani zákonom ustanovený dôvod a preto žiadajú, aby súd svojim rozhodnutím rozhodol, že takýto právny úkon je neplatný. Medzi stranami sporu sú uzavreté nájomné zmluvy, v ktorých je žalobca v právnom postavení nájomcu a určite by sa nechcel dostať do nejakých problémov so žalovanými, aby sa narušil tento nájomný vzťah, prípadne aj rodinné vzťahy.

6. Žalobca uviedol, že chcel nakúpiť pôdu, nakoľko sa venuje poľnohospodárskej činnosti. Oslovil žalovaných, že chce usporiadať celé LV, nielen jednotlivé parcely, tam kde je jeho otec podielovým spoluvlastníkom v rozsahu 1-vica a kde žalovaní majú druhú polovicu v troch čiastkach. On im ponúkol cenu za m², jednalo sa o balík pozemkov, žalovaní s tým súhlasili. Oni mali možnosť dvakrát oboznámiť sa kúpnu zmluvou, aj na obecnom úrade, keď sa zmluva podpisovala ju mali v rukách. Má na mysli, že zmluvu predložil v dvoch vyhotoveniach. Medzi nimi bola dôvera. Konkrétne sa bavili o počte m² na každého z predávajúcich, aj aká bude konkrétna kúpna cena. Žalovaných oslovili jednotlivito. Všetko to prebiehalo tak, že najprv jeho otec oslovil žalovanú 1./, že majú záujem to odkúpiť. Ona povedala, že keby tam mala 1/1, že by to nepredala, ale že s týmto problém nemá, ešte povedala, že je to jej majetok a že za to, ako sa k nech chovajú, nevie koho mala na mysli, že si s tým môže robiť čo chce. Následne oslovil žalovaného 2./, ktorý to odpredať nechcel, pretože jeho syn mal záujem postaviť tam chatu. On mu vysvetlil, že predmetný pozemok je v podielovom spoluvlastníctve a že s tým bude problém. Potom oslovili žalovanú 3./, vysvetlili jej o čo ide. Ona chcela predáť lúky, ale nie ornú pôdu. Vie, že potom jej syn Q. povedal, že na čo jej bude, tak aj žalovaná 3./ súhlasila. Keďže mali súhlas žalovanej 1./ a 3./, oslovili žalovaného 2./, ktorý tiež súhlasil. On im ešte povedal, že sa mu podarilo vyhotoviť iba dve vyhotovenia zmluvy, nakoľko mal pokazený toner s tým, že ďalšie vyhotovenia zmluvy im dodatočne dodá. Potom sa žalovaní začali stretávať, vie o tom, že došlo ku konfliktu medzi žalovanou 1./ a jej synom, ktorý jej mal vykričať, že ona predáva majetok, pritom on majetok skupuje. Následne sa žalovaní spojili a prišli s príbehom o nejakom uvedení do omylu. Potom sa so žalovanými mal stretnúť, ale k tomuto stretnutiu nedošlo, lebo nebol zavolaný. Následne kontaktoval žalovaného 2./, ktorý mu povedal, že syn žalovanej 1./ bol za ním a keďže nechce trhať strany, že bude súhlasiť s nimi.

7. Právny zástupca žalovaných žiadal žalobu zamietnuť. Uviedol, že podľa ich názoru preukázali, že žalobca nekonal s dobrým úmyslom. Žalovaní odstúpili od predmetnej kúpnej zmluvy, pretože chceli využiť všetky možnosti. Majú za to, že žalobca uviedol žalovaných do omylu. Žalovanej 1./ žalobca doručil zmluvu až po štyroch mesiacoch vo fotokópii a žalovaným 2./, 3./ vôbec.

8. Žalovaná 1./ uviedla, že nebola nikým ovplyvňovaná, nebola vo finančnej tiesni, len chcela v dobrej viere pomôcť žalobcovi. Prišiel z ňou jeho otec a spýtal sa, či predá lúky. Ona sa ho opýtala, o ktoré sa jedná. Povedal, že na Moskách, že tam je močarina a druhú na Kopanicich. Tak sa ho spýtala, či nie sú tam nejaké stromy. Povedal, že nevie. Hlavne že v zmluve píše, že boli so zemami oboznámení. Potom neskoršie jej volal otec žalobcu, že idú podpísať zmluvu na obecný úrad. Zmluvu podpísali, ale vôbec jej nedali nahliadnuť do zmluvy. Potom tesne pred Veľkou nocou mi doniesol žalobca peniaze, bolo to presne 09. 04. 2020. Dal jej obálku, v ktorej bolo 460,80 eur. Povedal, že zmluvu donesie, ale že sa mu minula farba a nemú ju ako napísať. Uplynuli štyri mesiace a zmluvu jej nedoniesol. Tak volala jeho otcovi, prečo jej ju nedoniesli. Zavolať synovi, tak konečne jej ju priniesol a pýtal sa, že on by ešte chcel kúpiť nejaké role. Ona mu povedala, že už nebude nič predávať, že to nechá chlapcom, aby mali pamiatku na starého otca. Dal jej zmluvu a odišiel. Keď pozrela do zmluvy a namiesto dvoch zemí, na ktorých sa so ňou dohodli, narátala 12 rolí, zistila, že všetko jej zobrali. Bola veľmi sklamaná, že dvaja ľudia z rodiny sa na také niečo ulakomia. Ani zmluva nebola platná, bol to len obyčajný zdrap papiera, nebola tam žiadna pečiatka od notára, ani žiaden podpis, iba žalobcov. Už im raz predala roľu a všetko dobre dopadlo. Potom sa priznala svojim deťom. Zavolať P. otcovi, lebo on to všetko vybavoval, ale on sa vyhovárať na žalobcu, že on o ničom nevie. Potom som sa skontaktovala so žalovanými 2./, 3./ Ukázala im zmluvu, s ktorou ani oni nesúhlasili. Oni si ju u nej prečítali a nesúhlasili s tým, čo tam bolo napísané. Od nich si pýtal od každého inakšie role. Potom mu napísali doporučený dopis, že od zmluvy odstupujú a mal sa vyjadriť ako mu majú poslať peniaze. On sa k tomu nevyjadril. Keď sa dozvedela jej suseda Y. T., čo sa jej stalo, prišla za ňou a povedala, že aj ona bola nimi oklamaná, aj rodina D.. Oni nič nespravili proti zákonu, žalobca ich podviedol a oklamal. Syn sa to dozvedel až keď jej po štyroch mesiacoch žalobca doložil zmluvu, len sa jej spýtal, prečo sa nechali oklamať, nebol tým nadšený. Kúpnu zmluvu podpísala preto, lebo oni už raz žalobcovi pozemky predali. Oni neriešili ani štvorce, ani cenu, ona mu chcela pomôcť. Čestne priznáva, že sa s touto zmluvou neoboznámila, podpisovala ju ako prvá,

ona mu verila. Čo je predmetom kúpnej zmluvy sa dozvedela až po štyroch mesiacoch, keď si túto kúpnu zmluvu vypýtala.

9. Žalovaný 2./ uviedol, že za ním bol otec žalobcu s tým, či nechce odpredať nejaké parcely. On na to nevidel žiaden dôvod. Potom za ním prišiel žalobca a povedal mu, že všetci súhlasili, on nevedel, či tak urobili, či náhodou nie sú vo finančnej tiesni. Je pravdou, že si to nezisťoval, nechcel byť biela vrana, preto sľúbil, že kúpnu zmluvu uzavrie. Potom za ním prišiel žalobca autom, aby išli na obecný úrad, lenže keďže bol čas Covidu, tak pracovníčka bola ochotná a zmluvu overovali a podpisovali vonku pred obecným úradom na zábradlí. On si zmluvu neprečítal, dohodli sa, že mu žalobca kópiu pošle. Uplynulo viac ako rok a zmluvu nemá do dnešného dňa. Jeho prvoradý záujem bolo nehnuteľnosti nepredať, ale on už potom rezignoval, keďže ostatná rodina s tým súhlasila. Keď sa bavili o predmete zmluvy s otcom žalobcu, hovoril, že sa jedná o parcely Hrby a Kopanice. Či bolo v tej zmluve niečo iné, k tomu sa vyjadriť nevie, lebo ju nevidel. Kúpna cena bola navrhnutá žalobcom, podľa čoho ju určil, to on nevie, táto mu vyplatená bola. Má pocit, že s tou cenou prišiel žalobca s tým, že za toľko a toľko sa predáva orná pôda v Pribyline. On by to do dnešného dňa nebol predal, keby tú zmluvu neuzavreli žalovaná 1./ a 3./ Po podpise kúpnej zmluvy mu volal syn žalovanej 1./, že čo to dopustili vzhľadom na vek p. W.. On mu na to povedal, že už prišiel v podstate k hotovej veci.

10. Žalovaná 3./ uviedla, že žalobca chodil ku nim aj so svojím otcom, že má záujem kúpiť predmetné pozemky. Na neviem koľký krát mu povedala, že si ho aspoň vypočuje. Povedal jej, že chce sceliť tie parcely. Jednalo sa o pozemky, ktoré sú za mlákami obhospodarované družstvom, kde sa ona aj tak nedostane, toto jej povedal žalobca. Ona mu povedala, že mu to predá, ale okrem ornej pôdy. Potom sa bavila so synom, syn povedal, aby predala všetko, ale ona stále žalobcovi hovorila, že ornú pôdu nie. Ona žiadala od žalobcu, aby jej na papier napísal, o ktoré parcely sa jedná, lebo si to chcela overiť s katastrom nehnuteľností. On jej dal na papieri predmetné parcely, bolo to ešte pred podpisom kúpnopredajnej zmluvy. Boli tam čísla parciel, ale či tú to presne tie isté ako v kúpnej zmluve, k tomu sa pre odstup času už vyjadriť nevie. Zistila, že sú tam aj tie, ktoré mu oni dali do nájmu, asi pred rokom. On za ňou stále chodil, že je posledná, ktorá to ešte nepodpísala. Kúpnu zmluvu mala k dispozícii asi pol hodinu, ona si ju neprečítala, nemá právnické vzdelanie. Napríklad vie, že odstúpenie od zmluvy tam bolo dojednané tak, že to bolo skôr v prospech žalobcu. Podpísala to preto, lebo za ňou žalobca chodil a naliehal. Na kúpnej zmluve videla čísla parciel. Je pravdou, že už pri druhej alebo tretej položke videla, že je tam orná pôda. Potom po podpise kúpnej zmluvy prišiel žalobca za ňou, aby jej vyplatil kúpnu cenu. Bolo to vonku pri bráničke. Ona mu povedala, že to bolo posledný krát, čo podpísala zmluvu, ktorú jej predtým nedal k nahliadnutiu a kde bolo všetko dojednané v jeho prospech a kde sa nemali možnosť dohodnúť na kúpnej cene. Na to jej žalobca povedal, veď sme sa na kúpnej cene dohodnúť mohli. Ona ešte od neho žiadala, aby jej dal jedno vyhotovenie kúpnej zmluvy. Potom sa jej spýtal, to som Vám ešte nedal? Potom jej jedno vyhovenie kúpnej zmluvy doniesol v deviatom mesiaci roku 2020. Pýta sa, či to nebol nátlak, keď ju žalobca zaviezol autom na podpis zmluvy?

11. Súd vo veci vykonal dokazovanie oboznámením sa s obsahom listín založených v spise a s obsahom pripojeného spisu Okresného úradu Liptovský Mikuláš, katastrálny odbor pod V 3476/20.

12. Zhodnotiac vykonané dôkazy jednotlivo i vo vzájomnej súvislosti s prihliadnutím na všetko, čo v konaní vyšlo najavo, súd zistil tento skutkový a právny stav:

13. Súd mal preukázané, že medzi stranami sporu, a to žalovanými 1./ až 3./ v právnom postavení predávajúcich a žalobcom v právnom postavení kupujúceho bola dňa 18. 02. 2020 uzatvorená kúpna zmluva, predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam v rozsahu spoluvlastníckeho podielu žalovanej 1./ 1/6-ina, žalovaného 2./ 1/6-ina, žalovanej 3./ 1/6-ina (v zostávajúcej časti rozsahu spoluvlastníckeho podielu 1/2 bola kúpna zmluva uzatvorená medzi P. F. - otcom žalobcu v právnom postavení predávajúceho a žalobcom v právnom postavení kupujúceho), predmetom ktorej boli nehnuteľnosti pozemok KN „E“ parc. č. 2650 - orná pôda o výmere 675 m², zapísané na LV č. XXXX, pozemok KN „E“ parc. č. 2660 - orná pôda o výmere 1223 m², zapísané na LV č. XXXX, pozemok KN „E“ parc. č. 2666 - trvalý trávny porast o výmere 415 m², zapísané na LV č. XXXX, pozemok KN „E“ parc. č. 3048 - orná pôda o výmere 1123 m², zapísané na LV č. XXXX, pozemok KN „E“ parc. č. 5877 - trvalý trávny porast o výmere 638 m², zapísané na LV č. XXXX, pozemok KN „E“ parc. č. 5878 - trvalý trávny porast o výmere 1317 m², zapísané na LV č. XXXX, pozemok KN „E“ parc. č. 5934 - trvalý trávny

porast o výmere 287 m², zapísané na LV č. XXXX, pozemok KN „E“ parc. č. 8601 - trvalý trávny porast o výmere 362 m², zapísané na LV č. XXXX, pozemok KN „E“ parc. č. 9217 - trvalý trávny porast o výmere 1551 m², zapísané na LV č. XXXX, pozemok KN „E“ parc. č. 9222 trvalý trávny porast o výmere 863 m², zapísané na L V č. XXXX, pozemok KN „E“ parc. č. 9230 - trvalý trávny porast o výmere 318 m², zapísané na LV č. XXXX a pozemok KN „E“ parc. č. 9233 - trvalý trávny porast o výmere 444 m², zapísané na LV č. XXXX, všetko katastrálne územie F. za kúpnu cenu vo výške 0,30 eur za m². Podpis žalovanej 1./ bol overený na Obecnom úrade Pribylina dňa 18. 02. 2020, žalovaného 2./ dňa 02. 04. 2020 a žalovanej 3./ dňa 04. 03. 2020. Návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností bol podaný dňa 04. 08. 2020 pod V 4376/2020. Dňa 21. 08. 2020 bol Okresnému úradu Liptovský Mikuláš, katastrálny odbor doručený návrh na zastavenie konania z dôvodu odstúpenia od zmluvy zo dňa 03. 08. 2020. Z predmetného Odstúpenia od zmluvy zo dňa 03. 08. 2020 bolo zistené, že žalovaní 1./ až 3./ odstúpili od vyššie uvedenej kúpnej zmluvy z dôvodu, že žalobcom boli uvedení do omylu a predmetná kúpna zmluva obsahovala nehnuteľnosti, resp. parcely, ktoré neboli dojednané, pričom pred podpisom tejto zmluvy im nebolo umožnené nazreť do zmluvy, či súhlasia s dojednaným obsahom. Okresný úrad Liptovský Mikuláš, katastrálny odbor dňa 19. 09. 2020 pod V 3476/2020 konanie podľa ustanovenia § 31a písm. a) katastrálneho zákona prerušil až do právoplatného skončenia konanie vedeného na Okresnom súde Liptovský Mikuláš pod sp. zn. 4C/46/2020.

14. Podľa § 137 Civilného sporového poriadku žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o

- a) splnení povinnosti,
- b) nároku na usporiadanie práv a povinností strán, ak určitý spôsob usporiadania vzťahu medzi stranami vyplýva z osobitného predpisu,
- c) určení, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem; naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať, ak vyplýva z osobitného predpisu, alebo
- d) určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu.

15. Podľa § 48 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka od zmluvy môže účastník odstúpiť, len ak je to v tomto alebo v inom zákone ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté. Odstúpením od zmluvy sa zmluva od začiatku zrušuje, ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak.

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

17. Podľa § 40a Občianskeho zákonníka ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa ustanovení § 49a, 140, § 145 ods. 1, § 479, § 589 a § 701 ods. 1, považuje sa právny úkon za platný, pokiaľ sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti právneho úkonu nedovolá. Neplatnosti sa nemôže dovolávať ten, kto ju sám spôsobil. To isté platí, ak právny úkon nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje dohoda účastníkov (§ 40). Ak je právny úkon v rozpore so všeobecne záväzným právnym predpisom o cenách, je neplatný iba v rozsahu, v ktorom odporuje tomuto predpisu, ak sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti dovolá.

18. Podanou žalobou sa žalobca domáhal neplatnosti právneho úkonu - odstúpenia od kúpnej zmluvy. Odstúpiť možno iba od zmluvy, ktorá bola platne uzavretá (rozhodnutie NS ČR 3Cz/36/1973, R 22/1976). Vzhľadom na žalobcom uplatnený nárok sa súd primárne zaoberal prípustnosťou žaloby o určenie neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy v zmysle § 137 CSP. Rekodifikáciou civilného procesu bola obmedzená možnosť podávať určovacie žaloby, ktorými sa namieta ne/platnosť právneho úkonu, keď v zmysle vyššie citovaného zákonného ustanovenia § 137 písm. d) CSP žalobou možno požadovať určenie právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu, pričom z Občianskeho zákonníka ani zo zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníctva k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) takáto možnosť nevyplýva. Jedinou prípustnou žalobou by tak mohla byť žaloba o určenie vlastníckeho práva žalobcu, avšak v súdenom prípade podaní takejto žaloby bráni tá skutočnosť, že žalovaní 1./ až 3./ odstúpili od kúpnej zmluvy ešte skôr, ako Okresný úrad Liptovský Mikuláš, katastrálny odbor rozhodol o vklade vlastníckeho práva k dotknutým nehnuteľnostiam na žalobcu a v súčasnosti je katastrálne konanie prerušené až do právoplatného skončenia tohto súdneho sporu. Pretože vlastnícke právo sa nadobúda až vkladom do katastra nehnuteľností, žalobca ako kupujúci žalobu o určenie vlastníckeho práva nemôže podať. Súd preto dospel k záveru, že žaloba o určenie

neplatnosti odstúpenia od zmluvy je prípustná z dôvodu, že v opačnom prípade by kupujúci nemal žiadny účinný procesný nástroj na ochranu svoju vlastníckeho práva. S poukazom na demonštratívny výpočet žalôb žalobu o určenie neplatnosti odstúpenia zmluvy v režime Civilného sporového poriadku pripustil aj Krajský súd v Žiline v rozhodnutí sp. zn. 10Co/73/2017 zo dňa 23. 08. 2017, v ktorom v otázke prípustnosti žaloby uviedol, že vypustením slovného spojenia „právny vzťah“ z ust. § 137 písm. c) CSP (v porovnaní so zodpovedajúcim ust. § 80 c) OSP) neznamená, že je vylúčené konanie o neplatnosť právneho úkonu (zakladajúceho alebo zrušujúceho určitý právny vzťah). Je potrebné si všimnúť, že ust. § 137 CSP vymedzuje druhy žalôb exemplifikatívnym (príkladným) spôsobom, o čom svedčí predovšetkým použitie častice „najmä“ v úvodnej časti označeného ustanovenia „Žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o ...“. Súd preto dospel k záveru, že žalobcom zvolený typ žaloby je spôsobilým prostriedkom na ochranu práv žalobcu a na odstránenie spornosti, či zo strany žalovaných došlo k (ne)platnému odstúpeniu od kúpnej zmluvy. Naliehavý právny záujem na požadovanom určení v súdenom prípade bol daný. Podanou žalobou sa žalobca domáhal ochrany svojho vlastníckeho práva, ktorý mal nadobudnúť na základe právneho úkonu - kúpnej zmluvy, ktorá mala byť v dôsledku napadnutého odstúpenia od tohto právneho úkonu od počiatku zrušená. Súd tak dospel k záveru, že právne postavenie žalobcu je neisté a touto žalobou je možné túto neistotu odstrániť. Súd navyše dáva do pozornosti, že konanie vedené Okresným úradom Liptovský Mikuláš, katastrálnym úradom je prerušené, preto takáto určovacia žaloba má preventívny charakter a práve určovacou žalobou je možné odstrániť stav právnej neistoty žalobcu, ktorý vznikol konaním žalovaných 1./ až 3./, ktorí od kúpnej zmluvy odstúpili a vzhľadom na následný postup Okresného úradu Liptovský Mikuláš, katastrálneho odboru, ktorý konanie o povolenie vkladu prerušil a čaká na výsledok tohto sporového konania.

19. Odstúpenie od kúpnej zmluvy je jednostranný právny úkon, ktorý je adresovaný druhej zmluvnej strane a ktorým sa ruší zmluvný záväzkový vzťah. V zmysle vyššie citovaného zákonného ust. § 48 ods. 1 Občianskeho zákonníka od zmluvy je možné odstúpiť len vtedy, ak to predpokladá zákon, alebo ak sa na tom zmluvné strany dohodli; v zmysle § 48 ods. 2 Občianskeho zákonníka odstúpením od zmluvy sa zmluva od začiatku zrušuje, ak nie je právnym predpisom ustanovené, alebo účastníkmi dohodnuté inak. Právo odstúpiť od zmluvy zakotvuje Občiansky zákonník a ďalšie zákony. Vo všeobecnosti je dôvodom odstúpenia od zmluvy jej uzavretie v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, prípadne omeškanie dlžníka s plnením dlhu alebo poskytnutie vadného plnenia.

20. V konaní nebolo sporné, že zmluvné strany si v predmetnej kúpnej zmluve možnosť jednostranného odstúpenia dohodli v článku IV. bod 3 v tom zmysle, že predávajúci má právo odstúpiť od zmluvy v prípade, ak nadobudne právoplatnosť rozhodnutie príslušnej správy katastra o zamietnutí vkladu vlastníckeho práva k pozemku, prípadne aj z iného dôvodu nevzniknú právne účinky prevodu vlastníckeho práva alebo sa kupujúci nestane výlučným vlastníkom pozemku alebo príslušná správa katastra zastaví konanie o povolení vkladu. Takéto dôvody odstúpenia od zmluvy žalovaní neuvádzajú, žalovaní 1./ až 3./ odstúpili od zmluvy pre nimi tvrdené konanie v omyle z dôvodu, že podľa tvrdení žalovaných konečná podoba kúpnej zmluvy nezodpovedala dojednaným podmienkam, pretože predmetom kúpnej zmluvy boli aj nehnuteľnosti - pozemky, ktoré žalovaní 1./ až 3./ nemali vôľu odpredať.

21. Občiansky zákonník pozná dve kategórie neplatnosti právneho úkonu, a to absolútnu a relatívnu. Vo vyššie citovanom zákonom ustanovení § 40a Občianskeho zákonníka je upravená relatívna neplatnosť právneho úkonu, ktorá spočíva v tom, že právny úkon, pri ktorom je daný dôvod relatívnej neplatnosti, sa považuje za platný, pokiaľ ten, kto je takýmto právnym úkonom dotknutý, sa neplatnosti právneho úkonu dôvodne dovolá (R 50/1985). Súd dospel k záveru, že vada vôle v prípade omylu má za následok len jeho relatívnu neplatnosť v zmysle § 40a Občianskeho zákonníka a v takom prípade dotknutý účastník má právo dovolať sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu; pokiaľ ale dotknutý účastník sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu nedovolá, aj za stavu, že by bol právny úkon urobený v omyle, sa považuje za platný (pozri rozsudok Krajského súdu v Žiline sp. zn. 10Co/95/2019 zo dňa 30. 10. 2019), pretože účinná hmotnoprávna úprava neumožňuje odstúpenie od zmluvy pre vadu vôle v prípade omylu. Žalovaní 1./ až 3./ inštitúit jednostranného odstúpenia od zmluvy z tvrdých dôvodov nemohli využiť; v prípade konania v omyle (pre rozpor medzi vôľou a jej prejavom) právnym prostriedkom ochrany žalovaných môže byť len dovolanie sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu. Preto jednostranný právny úkon žalovaných zo dňa 03. 08. 2020, ktorými odstúpili od kúpnej zmluvy je neplatný. Preto súd žalobe súd v celom rozsahu vyhovel a rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti rozsudku.

22. O trovách konania rozhodol súd podľa § 255 ods. 1 CSP a priznal žalobcovi, ktorý mal plný úspech vo veci právo na náhradu trov konania potrebné na uplatňovanie práva proti žalovaným, ktorí vo veci úspech nemali. O výške náhrady trov konania bude rozhodnuté samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník po právoplatnosti tohto rozsudku podľa § 262 ods. 2 CSP.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať v lehote 15 dní od jeho doručenia odvolanie na Okresnom súde Liptovský Mikuláš. Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané. O odvolaní rozhodne Krajský súd v Žiline.

Podľa § 363 CSP, sa v odvolaní popri všeobecných náležitostiach 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 CSP rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 365 ods. 1 Civilného sporového poriadku, 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 Civilného sporového poriadku 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 Civilného sporového poriadku odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 366 Civilného sporového poriadku, prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
 - b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
 - c) 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.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti v znení neskorších predpisov.