

Súd: Okresný súd Nitra  
Spisová značka: 17C/78/2016  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4116204535  
Dátum vydania rozhodnutia: 20. 10. 2020  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Denisa Mesárošová  
ECLI: ECLI:SK:OSNR:2020:4116204535.11

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Nitra sudkyňou Mgr. Denisou Mesárošovou, v spore žalobcu: Gordan L., nar. XX.X.XXXX, bytom G. D. XX/X, W., K. republika, v zast. Advokátska kancelária Gabriel Orlík, s.r.o., Žitavanská 20, Topoľčianky, proti žalovaným: v 1. rade: Marian Y., nar. X.X.XXXX, bytom F. XX/XX, B. a v 2. rade: Y. Y., nar. XX.XX.XXXX, bytom O. F. 49X/XX, B., o určenie neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy, takto

### rozhodol:

I. Súd určuje, že odstúpenie právnych predchodcov žalovaných v 1 a v X rade Y. Y., nar. XX.X.XXXX a F. Y., rod. L., nar. X.X.XXXX zo dňa XX.XX.XXXX od kúpnej zmluvy uzavretej dňa 3.11.2015, ktorej vklad je vedený na Okresnom úrade Zlaté Moravce, katastrálny odbor pod V 1988/2015, je neplatné.

II. Žalobca má nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 % voči žalovanému v 1 rade.

III. Žalobca nemá nárok na náhradu trov konania voči žalovanému v 2 rade.

IV. O výške náhrady trov bude rozhodnuté po právoplatnosti rozsudku samostatným rozhodnutím.

### odôvodnenie:

1./ Žalobca sa žalobou domáhal voči žalovaným určenia neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy, pričom žalobu odôvodnil tým, že s právnymi predchodcami žalovaných uzatvoril kúpnu zmluvu, v zmysle ktorej právnymi predchodcami žalovaných, ako predávajúci predali žalobcovi, ako kupujúcemu svoje spoluvlastnícke podiely na nehnuteľnostiach nachádzajúcich sa v kat. území Kňazice, v súlade s geometrickým plánom č.70/2015, vyhotoveným dňa 29.10.2015 nasledovne a to právnymi predchodcami žalovaných Y. Y. spoluvlastnícky podiel 4/6 na nehnuteľnosti, diel č. 5 vo výmere 94 m<sup>2</sup>, odčlenený od parcely E KN č. 173 zastavané plochy a nádvoria vo výmere 100 m<sup>2</sup> a pričlenený k parcele č. 171 zastavané plochy a nádvoria vo výmere 315 m<sup>2</sup> a F. Y. spoluvlastnícky podiel 2/6 na nehnuteľnosti diel č. 5 vo výmere 94 m<sup>2</sup>, odčlenený od parcely E KN č. 173 zastavané plochy a nádvoria vo výmere 100 m<sup>2</sup> a pričlenený k parcele č. 171 zastavané plochy a nádvoria vo výmere 315 m<sup>2</sup> a zároveň spoločne nehnuteľnosti v celosti diel č.1 vo výmere 49 m<sup>2</sup>, odčlenený od parcely registra E KN č. 170/1 záhrady vo výmere 143 m<sup>2</sup> a pričlenený k parcele č. 170/3 záhrady vo výmere 150 m<sup>2</sup>, diel č. 2 vo výmere 101 m<sup>2</sup>, odčlenený od parcely registra E KN č. 170/2 záhrady vo výmere 143 m<sup>2</sup> a pričlenený k parcele 170/3 záhrady vo výmere 150 m<sup>2</sup>, diel č. 3 vo výmere 60 m<sup>2</sup>, odčlenený od parcely registra E KN č. 171 zastavané plochy a nádvoria vo výmere 60 m<sup>2</sup> a pričlenený k parcele č. 171 zastavané plochy a nádvoria vo výmere 315 m<sup>2</sup>, diel č. 4 vo výmere 58 m<sup>2</sup>, odčlenený od parcely registra E KN č. 172 zastavané plochy a nádvoria vo výmere 58 m<sup>2</sup> a pričlenený k parcele č. 171 zastavané plochy a nádvoria vo výmere 315 m<sup>2</sup>, diel č. 6 vo výmere 53 m<sup>2</sup>, odčlenený od parcely registra E KN č. 176 zastavané plochy a nádvoria vo výmere 61 m<sup>2</sup> a pričlenený k parcele č. 171 zastavané plochy a nádvoria vo výmere 315 m<sup>2</sup>, diel č. 7 vo výmere 50 m<sup>2</sup>, odčlenený od parcely registra E KN č. 177 zastavané plochy a nádvoria vo výmere 63 m<sup>2</sup> a pričlenený k parcele č. 171 zastavané plochy a nádvoria vo výmere 315 m<sup>2</sup>.

Kúpna cena bola stanovená dohodou vo výške 5.580,- Eur, kúpna cena bola riadne v hotovosti pri podpise kúpnej zmluvy.

Zároveň bol podaný návrh na zápis vkladu vyššie uvedenej kúpnej zmluvy do katastra nehnuteľností vedeného na Okresnom úrade Zlaté Moravce, katastrálny odbor a právny predchodcovia žalovaných od vyššie citovanej kúpnej zmluvy odstúpili, s odstúpením nesúhlasil nakoľko právni predchodcovia žalovaných žalovaní nemali žiadny dôvod na odstúpenie od zmluvy a dôvody, ktoré uviedli v odstúpení od zmluvy, sú nielen účelové, ale najmä nepravdivé, nič z toho, čo bolo uvedené v odstúpení od zmluvy sa nestalo.

Žalobca v žalobe tvrdil, že naliehavý právny záujem je daný v tomto prípade, nakoľko existuje aktuálny stav objektívnej právnej neistoty medzi ním a žalovanými, a to ohrozením jeho právneho postavenia, ktoré je zapísané v katastri nehnuteľností a ktoré nie je možné iným právnym prostriedkom odstrániť.

Kým súd nerozhodne o tom, či je odstúpenie od kúpnej zmluvy platné alebo nie, je jeho postavenie, ako vlastníka nehnuteľností neisté a preto má naliehavý právny záujem na určení, že odstúpenie od kúpnej zmluvy je neplatné.

2./ Ako dôkazy na preukázanie svojich tvrdení žalobca v žalobe označil kúpnu zmluvu zo dňa 3.11.2015 s geometrickým plánom a odstúpenie od kúpnej zmluvy zo dňa 11.11.2015, zároveň navrhol vyžiadať spisový obal Okresného úradu Zlaté Moravce, katastrálny odbor V 1988/2015, vypočúť strany sporu ako aj svedka D. G., A.. V. Daniša a v prípade potreby navrhol vypočúť aj S. úradu B..

3./ Právni predchodcovia žalovaných vo svojom vyjadrení k žalobe uviedli, že so žalobcom uzatvorili kúpnu zmluvu dňa 3.11.2015, predmetom ktorej boli nehnuteľnosti nachádzajúce sa v katastrálnom území Kňazice, v obci Žitavany, vedenom Okresným úradom Zlaté Moravce, katastrálny odbor, evidované na LV č. XXXX, v bezpodielovom spoluvlastníctve predávajúceho v I. a v II. rade v podiele 4/6 a v podielovom spoluvlastníctve predávajúceho v II. rade v podiele 2/ 6 a to: diel č.5, zameraný Geometrickým plánom č. 70/2015, ako aj diely č. 1, 2,3,4,6 a diel č. 7 zamerané GP č. 70/2015.

Dňa 11.11.2015 došlo z ich strany žalovaných k odstúpeniu od kúpnej zmluvy, pričom ako dôvod uviedli skutočnosť, že ich zdravotný stav ako aj pokročilý vek im nedovoľoval uvážiť dôsledky ich rozhodnutia predáť predmetné nehnuteľnosti, ich zdravotný stav a vek ich dával do pozície nápadného znevýhodnenia voči žalobcovi - kupujúcemu, čo zakladalo právny základ pre odstúpenie od kúpnej zmluvy.

U Kataríny Y. bol stav taký, že minimálne posledné dva roky v niektoré dni nerozpoznávala svojich príbuzných, synov a manžela, jej zdravotný stav bol posledné mesiace vážny a následne dňa 07.11.2016 zomrela.

Vo svojom písomnom vyjadrení v rámci procesnej obrany navrhli vypočúť svedkov a to nevestu žalovaných C. Y. a vyžiadať spis Okresného úradu, katastrálneho odboru Zlaté Moravce spis V 1988/2015.

4./ Podľa § 470 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len "CSP"), ak nie je ustanovené inak, platí tento zákon aj na konania začaté pred dňom nadobudnutia jeho účinnosti.

Podľa § 470 ods. 2 veta prvá CSP, právne účinky úkonov, ktoré v konaní nastali pred dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona, zostávajú zachované.

5./ Vzhľadom na skutočnosť, že v priebehu pojednávania pôvodní žalovaní v 1. a 2. rade zomreli, žalovaná v 2. rade zomrela dňa 07.11.2016, súd Uznesením č.k.17C/78/2016 - 44, zo dňa 08.02.2018 rozhodol, že v konaní bude pokračovať s právnym nástupcom žalovanej v 2. rade a to Y. Y. .

G. XX.XX.XXXX zomrel pôvodne žalovaný v 1. rade a preto súd N. č.k. 17C/ 78/2015 - 59, zo dňa 24.01.2019 rozhodol, že bude pokračovať s dedičom žalovaného a to Viliamom Y..

Následne Uznesením č. k. 17C/78/2015 - 109, zo dňa 14.01.2020 rozhodol, že v konaní bude pokračovať aj s ďalším právnym nástupcom pôvodne žalovaných a to Mariánom Y..

6./ Právny zástupca žalobcu na pojednávaní uviedol, že má za to, že žaloba je dôvodná, má za to, že žalobca riadne kúpil nehnuteľnosti špecifikované v kúpnej zmluve. To, akým spôsobom došlo k rokovaniam v predzmluvných vzťahoch medzi predávajúcimi a kupujúcim je popísané v žalobe a z toho je zrejmé, že zo strany žalobcu, teda kupujúceho nedošlo k žiadnemu nátlaku vo vzťahu k predávajúcim. Má za to, že táto otázka nie je len otázkou právnou ale musí sa to viazať aj na skutkový stav, ktorý predchádzal podpisu kúpnej zmluvy, pričom predávajúci aj kupujúci spolu rokovali o podpise tejto kúpnej zmluvy niekoľko týždňov. Stalo sa to potom, ako žalobca kúpil susedné nehnuteľnosti a s právnymi

predchodcami žalovaného, teda s kupujúcimi rokoval o tom, že v tesnej blízkosti stavieb, ktoré kúpil žalobca sa nachádzajú schátrané stavby vo vlastníctve predpôvodných žalovaných.

Ďalej tvrdil, že čo sa týka samotnej listiny odstúpenia od zmluvy, tak právni predchodcovia žalovaných tvrdili, že uzavreli zmluvu v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok a v omyle, čo nie je pravda, pretože

a) Geometrický plán nie je v neprospech predávajúcich, je to vlastne vyrovnanie hranice medzi susedmi čo je z geometrického plánu zrejmé, pričom predmet zmluvy je prakticky taký trojuholník, ktorý na jednej strane má 5,39 metra a vyrovnáva tú hranicu a na druhej strane pozemku je 0.

b) Predávajúcim bolo vysvetlené presne, že čo je predmetom zmluvy, pričom predávajúci sami ukázali to, čo má byť predmetom prevodu, tak isto Y. Y. bol dva krát u geodeta, tak isto Viliam Vitek dostal domov návrh geometrického plánu ako aj návrh zmluvy, tak isto predávajúci sa radili so synom Marošom Y., tak isto predzmluvné vzťahy trvali niekoľko týždňov, predávajúci neboli v omyle.

d) Nie je pravdou, že by zvyšné časti pozemkov boli nepoužiteľné pre predávajúcich a to z dôvodu, že predávajúci boli vlastníkami aj vedľajších pozemkov a to parcely 178, 179, 181 čo je zrejmé z geometrického plánu a spolu s pozemkami vytvorenými geometrickým plánom č. 70/2015, ktoré zostávali vo vlastníctve predávajúcich to sú parcely 170/1, 170/2, 173, 176 a 177 tvorili a tvoria jeden celok.

Po tomto zameraní sú vlastne pozemky vo vlastníctve pôvodných žalovaných na jednej aj druhej strane široké a z jednej aj z druhej strany široké 20 metrov. Z uvedeného je zrejmé, že žiadny z dôvodov odstúpenia od zmluvy nie je pravdivý a relevantný a nebol a nie je dôvod na odstúpenie od zmluvy, nakoľko predávajúci neboli ani v omyle, ani zmluva nebola uzatvorená za nevýhodných podmienok.

Čo sa týka vyjadrenia žalovaných, tak predávajúci boli plne spôsobilí na právne úkony, ich zdravotný stav im umožňoval také rozhodnutie o tom, či niečo predajú ako aj následný podpis zmluvy.

Boli to predávajúci, ktorí určili predmet zmluvy. Čo sa týka odstúpenia od zmluvy, museli na to byť zmluvné, alebo zákonné dôvody. Strany si v zmluve možnosť odstúpenia od zmluvy nedohodli a zákonné dôvody neexistovali. Zmluva nebola uzavretá ani v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok.

Čo sa týka postupu príslušného Okresného úradu Zlaté Moravce, katastrálny odbor, tento postup bol štandardný a žalobca sa ním riadil a preto aj podal žalobu.

Čo sa týka naliehavého právneho záujmu, naliehavý právny záujem na určení neplatnosti je daný vtedy, ak by bez tohto určenia bolo žalobcovo právo ohrozené alebo by sa bez tohto požadovaného určenia stalo jeho právne postavenie neistým. V tomto prípade je práve nadobudnutie vlastníckeho práva žalobcu ohrozené a ak by nepodal túto žalobu, nestal by sa vlastníkom. Dokonca štátny orgán ho vyzval na podanie tejto žaloby. Dokonca aj ustálená judikatúra dáva možnosť podať žalobu odstúpenia od zmluvy, pričom poukazuje, že iným spôsobom ako podaním takejto žaloby by nebolo možné doceliť nápravu.

Na základe uvedeného a má za to, že po vykonanom dokazovaní výsluchov svedkov je a bude preukázané, že zmluva bola uzavretá dobrovoľne, slobodne a vážne a žalobe bude vyhovené.

7./ Právna zástupkyňa žalovaného v 1. rade na pojednávaní uviedla, že sa nestotožňuje s právnym názorom žalobcu z dôvodu, že zdravotný stav oboch manželov Y. v tom čase predávajúcich nebol taký, aby ich oprávňoval na to, aby konali bez pomoci svojich príbuzných. Najlepšie o ich zdravotnom stave vedia ich najbližší rodinní príslušníci, ktorí boli s nimi v každodennom kontakte a bez ktorých pomoci by len ťažko zvládali danú situáciu.

Ďalej tvrdila, že z lekárskeho správ je zrejmé, že obaja manželia Y. trpeli zdravotnými problémami ako demencia, trpeli ťažkými výpadkami pamäte, dokonca pani Viteková v niektorých dňoch ani nespoznávala svojich najbližších. Manželovia Y. boli každodenne navštevovaní svojim synom a svojou nevestou Alenou Y., ktorá im pomáhala pri bežných činnostiach, dávala lieky. V čase, kedy došlo k podpísaniu kúpnej zmluvy terajší žalovaný Y. Y. nebol o tejto skutočnosti informovaný žiadnym spôsobom, o tejto skutočnosti sa dozvedel až od cudzích ľudí.

V čase, kedy sa dozvedeli Y. Y. terajší žalovaný o tom, že došlo k podpísaniu takejto kúpnej zmluvy, sa rodičov na túto skutočnosť pýtali a Y. starší nechcel o tom veľmi hovoriť, nakoľko ako sám vtedy povedal pán G., ktorý je svokrom žalobcu, mu o tejto skutočnosti zakázal hovoriť pred príbuznými. Vtedy mu bolo vysvetlené čo vlastne podpísal a prejavil záujem od zmluvy odstúpiť. Po prejavení vôle manželov Vitekových o odstúpenie od kúpnej zmluvy, bolo zrealizované odstúpenie od tejto zmluvy, má za to, že práve dôchodci sú tie osoby, na ktoré by sa mal dať osobitný zreteľ, keď sa jedná o prevod nehnuteľností do času do podpisu kúpnej zmluvy neboli kontaktovaní.

Má za to, že podpísanie bolo jednostranným právnym úkonom, na ktorí mali nárok, ktorý bol platným, bol riadne doručený na príslušný Okresný úrad katastrálny odbor, ktorý konal nad rámec svojich kompetencií a to tým, že napriek tomu, že v zmysle ustanovenia katastrálneho zákona § 31 b) ods. 1 písmeno b) mal konanie o návrhu na vklad zastaviť, nakoľko účastník konania odstúpil od zmluvy pred vydaním návrhu na vklad. Je zrejmé, že odstúpenie od zmluvy bolo doručené katastru v deň kedy bol podaný aj návrh na vklad, pričom kataster nemal inú možnosť ako zastaviť konanie, naviac z korešpondencie OÚ - katastrálneho odboru je zrejmé, že oslovil žalobcu s tým, aby vyjadril súhlas, alebo nesúhlas s odstúpením od zmluvy, dal mu 30-dňovú lehotu na vyjadrenie sa a v zmysle následnej korešpondencie je zrejmé, kedy sa mali vyjadriť v mesiaci január oznámenie o podaní žaloby bolo až 25.5.2016 aj napriek tejto skutočnosti Okresný úrad - katastrálny odbor konanie nezastavil. Pred povolením vkladu je katastrálny odbor povinný konanie zastaviť.

Zároveň právny zástupca poukázal na skutočnosť, že žalobca vo svojom žalobnom návrhu sa opiera o naliehavý právny záujem, kde sa domáha, že postavenie vlastníka je ohrozené. Má za to, že stále nedošlo k účinkom kúpnej zmluvy, to znamená, že nie je možné sa odvolávať na právny záujem ako taký. Z týchto dôvodov teda považuje celú žalobu za nedôvodnú a žiada, aby ju súd zamietol.

8./ Žalovaný v 2. rade na pojednávaní uviedol, že mal vedomosť o tom, že žalobca má záujem o pozemky, vedel aj o ktoré pozemky, rozprávali sa o tom aj s nebohým otcom aj s pánom Dankom aj s pánom žalobcom, že to vybaví, že dajú zamerať predmetné pozemky.

V tej kúpnej zmluve boli uvedené tie pozemky, na ktorých sa dohodli, fyzicky videl o ktoré pozemky sa jedná, bolo mu to povedané, aj otec fyzicky videl o ktoré sa pozemky jedná, aj otec vedel o tom, ktorá časť z pozemkov sa má predať, teda o ktorú má žalobca záujem a tieto predmetné pozemky sa aj predali. Otec s tým súhlasil. Na tej časti pozemku, ktorá sa odpredávala sa nachádzal starý dom, ktorý bolo treba zbúrať a žalobca kúpil tú časť pozemku, kde sa nachádzal starý dom s tým, že to očistia. Nehnuteľnosť sa zbúrala, ale neočistil ju žalobca ako mal, ale zhrnul to na ich pozemok. Žalobcovi sa odpredala dlhá časť pozemku, na ktorej sa nachádza nehnuteľnosť.

Žalovaný v 2. rade potvrdil, že neb. otec súhlasil s predmetnou zmluvou, kúpnu zmluvu podpisovali dobrovoľne, bol si vedomý, čo predáva, aj na cene sa dohodli, peniaze boli vyplatené riadne otcovi, otec vedel, že čo je predmetom zmluvy, proti kúpnej zmluve nemal nič, avšak brat t.j. žalovaný v 1. rade s kúpnu zmluvou nesúhlasil. Nemá vedomosť o tom, kto spisoval odstúpenie od kúpnej zmluvy, či to bol otec s bratom, k tomu sa nevie vyjadriť.

9./ Súd posúdil podstatné skutkové tvrdenia a právne argumenty strán sporu a vykonal dokazovanie listinami, ktoré predložili strany sporu a z ktorých považoval za preukázané nasledovné skutočnosti.

10./ Z pripojeného spisového obalu katastrálneho odboru Zlaté Moravce V1988/2015 bolo zistené, že právní predchodcovia žalovaných ako predávajúci a to predávajúci v 1. rade Viliam Y. a v 2. rade F. Y., a žalobca ako kupujúci uzavreli dňa 03.11.2015 kúpnu zmluvu, predmetom ktorej predávajúci odpredali svoje spoluvlastnícke podiely nachádzajúce sa v katastrálnom území Kňazice, obec Žitavany, vedené Okresným úradom Zlaté Moravce, katastrálny odbor, evidované na LV číslo 1688 u Y. Y. v podiele X/ X a u F. Y. v podiele X/X- tín.

Predmetná kúpna zmluva bola riadne podpísaná právnymi predchodcami žalovaných a to predávajúcim v X.rade Y. Y. a predávajúcou v 2. rade F. Y..

Z vyjadrenia žalovaného v 2. rade, ktorý je synom predávajúcich a ktorý bol prítomný pri kúpe nehnuteľnosti bolo jednoznačne potvrdené, že predávajúci vedeli aké nehnuteľnosti sú predmetom predaja, fyzicky videli o aké nehnuteľnosti ide, predmetnú kúpnu zmluvu podpisovali dobrovoľne, boli si vedomí čo predávajú, dohodli sa aj na cene, peniaze im boli riadne odovzdané, jediný kto nesúhlasil s predmetnou kúpnu zmluvou bol žalovaný v 1. rade.

Žalobca návrh na vklad na Okresný úrad Zlaté Moravce, katastrálny odbor podal dňa 11.11.2015 o 15.03 hod., pričom predmetné konanie sa vedie pod spisovou značkou V 1988/2015.

Z predmetného spisového obalu bolo následne zistené, že listom zo dňa 11.11.2015 o 9.40 hod. (č.l. 99 - 100) právní predchodcovia žalovaných odstúpili od kúpnej zmluvy, pričom ako dôvod uviedli, že kúpna zmluva ako aj vypracovaný geometrický plán je výrazne v ich neprospech, že bola využitá ich neznalosť a nebolo im vysvetlené, ktorá časť pozemku má byť predmetom prevodu.

Z dôvodu odstúpenia žalovaných od kúpnej zmluvy, Okresný úrad Zlaté Moravce, katastrálny odbor Rozhodnutím zo dňa 04.12.2015 prerušil vkladové konanie, pričom uviedol, že nemôže rozhodnúť o návrhu na vklad do doby, pokiaľ nebude preukázané, či ide o platné odstúpenie od zmluvy (č.l.84).

Následne žalobca listom zo dňa 28.01.2016 ( č.l. 97) zaslal na katastrálny odbor Zlaté Moravce nesúhlasné stanovisko k odstúpeniu od zmluvy .

Na základe odstúpenia od zmluvy z dôvodu, že bola dňa 25.05.2016 o 15.30 hod. Okresnému úradu Zlaté Moravce ( č.l. 90) doručená žaloba preukazujúca podanie žaloby o určenie neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy, katastrálny odbor svojim Rozhodnutím č.V1988/2015 - 11, zo dňa 07.06.2016 prerušil vkladové konanie do rozhodnutia v predmetnej veci.

11./ Súd pri rozhodovaní o návrhu vychádzal najmä z týchto ustanovení zákona :

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

13./ Právo odstúpiť od zmluvy má kupujúci aj vtedy, ak ho predávajúci ubezpečil, že vec má určité vlastnosti, najmä vlastnosti vymienené kupujúcim alebo že nemá žiadne vady a toto ubezpečenie sa ukáže nepravdivým.

14./ Podľa § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka, právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný.

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

16./ Podľa § 40 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ak právny úkon nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje zákon alebo dohoda účastníkov, je neplatný.

17./ 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.

18./ Podľa § 137 CSP, žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o, podľa písmena 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, podľa písmena d) určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu.

Naliehavý právny záujem na požadovanom určení je základným procesným predpokladom každej tzv. určovacej žaloby, bez jeho existencie je vylúčené zaoberanie sa takouto žalobou vecne. Teda súd musí mať v každom štádiu konania preukázanú existenciu naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení. Určovacie žaloby majú podľa právnej teórie, ako aj záverov rozhodovacej praxe opodstatnenie tam, kde je ešte len stav ohrozenia práva a nie už jeho porušenia.

Určovací návrh má teda charakter preventívnej ochrany práv, keď musí existovať stav právnej neistoty žalobcu, ktorý má práve určovací návrh (žaloba) odstrániť. Teda naliehavosť právneho záujmu na požadovanom určení musí spočívať v tom, že by sa ním vyriešili všetky sporné otázky medzi stranami sporu a vytvorilo by pevný právny základ pre budúce právne vzťahy.

19./ V zmysle § 48 ods. 1 Občianskeho zákonníka, možno odstúpiť od zmluvy, len ak je to v zákone ( v Obč. zákonníku alebo v inom zákone) pre konkrétny prípad stanovené, alebo ak bolo odstúpenie dohodnuté medzi účastníkmi zmluvy.

Pre odstúpenie od zmluvy tam, kde zmluva bola uzavretá písomne, platí, že aj odstúpenie musí byť písomné; inak zákon pre odstúpenie od zmluvy nevyžaduje žiadnu zvláštnu formu, preto odstúpiť od zmluvy možno písomne aj ústne.

Odstúpiť možno podľa zhodného názoru teórie i súdnej praxe iba od zmluvy, ktorá bola uzavretá platne. Preto je potrebné odstúpenie od zmluvy dôsledne odlišovať od absolútne alebo relatívne neplatnej zmluvy. Platným odstúpením od zmluvy sa predmetná zmluva od samotného začiatku ruší a práva a povinnosti zmluvných strán z takto zrušenej zmluvy zaniknú. Pokiaľ už bolo z takto zrušenej zmluvy plnené, tak odstúpením od zmluvy sa subjekty zrušenej zmluvy vzájomne vysporiadajú podľa zásad o bezdôvodnom obohatení( § 457, 451 OZ).

Prejav vôle o odstúpení musí byť najmä určitý a zrozumiteľný. Z hľadiska uplatnenia práva odstúpiť od zmluvy je dôležitý obsah prejavu vôle osoby, ktorá toto právo uplatňuje (pozri § 35 OZ). Údaj o

dôvode odstúpenia je imanentnou súčasťou každého jednostranného odstúpenia od právneho úkonu; bez uvedenia tohto údaja nemožno považovať jednostranné odstúpenie od právneho úkonu za perfektné a nemôže to mať za následok sledované právne účinky (porovnaj Ro NS ČR, sp. zn. 21 Cdo 4986/2010, a Ro NS ČR z 31. 1. 2012, sp. zn. 30 Cdo 1233/2011).

Pri nadobúdaní vlastníckeho práva k nehnuteľnosti na základe zmluvy je potrebné rozlišovať právny dôvod nadobudnutia vlastníckeho práva (titulus acquirendi) a právny spôsob jeho nadobudnutia (modus acquirendi). Kúpna alebo iná zmluva o prevode vlastníckeho práva predstavuje tzv. titulus acquirendi. Aj keď z takejto zmluvy vznikajú jej účastníkom práva a povinnosti, k nadobudnutiu vlastníckeho práva podľa nej ešte nedochádza; to nastáva až vkladom vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností vykonaným na základe právoplatného rozhodnutia katastrálneho úradu o jeho povolení (modus acquirendi), ktorý má právne účinky ku dňu doručenia návrhu na vklad katastrálnemu úradu.

20./ Z vykonaného dokazovania ako aj z obsahu predmetného spisu mal súd jednoznačne za preukázané, že žaloba podaná žalobcom je dôvodná .

21./ Z obsahu spisu bolo zistené, že predmetom sporu je určenie, že odstúpenie právnych predchodcov žalovaných zo dňa 11.11.2015 od kúpnej zmluvy, uzavretej medzi žalobcom a právnymi predchodcami žalovaných dňa 29.10.2015 je neplatné .

Žalobca svoj nárok odôvodňoval tým, že predmetnú žalobu si podal na základe Rozhodnutia vydaného Okresným úradom Zlaté Moravce, katastrálny odbor Zlaté Moravce zo dňa 04.12.2015, ktorý vo svojom rozhodnutí uviedol, že v predmetnej veci nemôže rozhodnúť o návrhu na vklad do doby, pokiaľ nebude preukázané , či ide o platné odstúpenie od zmluvy, pretože ako kupujúci vlastníctvo k nehnuteľnej veci nadobudne až účinnosťou zmluvy, t.j. v zásade vkladom vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. V konaní nebolo sporné, že došlo k uzavretiu kúpnej zmluvy, sporné bolo, či predmetná zmluva je platná a či mohlo dôjsť k odstúpeniu od kúpnej zmluvy.

22./ Z dôvodu, že odstúpiť od zmluvy možno podľa zhodného názoru teórie i súdnej praxe iba od zmluvy, ktorá bola uzavretá platne, súd si primárne ako prejudiciálnu otázku riešil, či kúpna zmluva bola uzavretá platne poukazujúc na procesnú obranu žalovaného v 1. rade.

Žalobca v priebehu konania v rámci procesného útoku tvrdil, že zmluvu, ktorú uzavrel s právnymi predchodcami žalovaných bola riadne uzavretá, právní predchodcovia žalovaných vedeli, čo je predmetom kúpnej zmluvy, na náležitostiach kúpnej zmluvy sa riadne dohodli, o predmete kúpnej zmluvy vedel aj ich syn a to žalovaný v 2. rade Marián Y., kúpna cena bola právnym predchodcom žalovaných riadne vyplatená a geometrický plán nebol vyhotovený v neprospech predávajúcich.

Jeho tvrdenia jednoznačne potvrdil aj právny predchodca žalovaných v X.rade H. Y., ktorý uviedol, že právní predchodcovia t.j. jeho rodičia súhlasili s odkúpením pozemku, kúpnu zmluvu podpísali dobrovoľne, boli si vedomí čo sa predáva, otec fyziky videl, ktoré nehnuteľnosti sú predmetom predaja, na kúpnej cene sa riadne dohodli, on proti kúpnej zmluve nemal žiadne námietky, potvrdil aj skutočnosť, že o predaji nehnuteľnosti vedela aj matka napriek tomu, že bola chorá a jediný, kto s kúpnu zmluvou nesúhlasil, bol jeho brat a to žalovaný v 1. rade.

Tvrdenia žalobcu, ako aj žalovaného v 2. rade zhodne potvrdil aj vypočutý svedok D. G., ktorý uviedol, že bol prítomný pri uzatváraní kúpnej zmluvy, nevšimol si u predávajúceho pána Y., žiadne závažné zdravotné problémy, sťažoval sa len, že ho bolí koleno, pán Y. sa ohľadom predaja poradil aj so svojim synom Mariánom, ktorý bol pri tom prítomný, bolo mu to vysvetlené aj geodetom, následne sa dohodli aj na cene, zmluvu mu bola prečítaná.

B. v 1. rade v rámci procesného útoku tvrdil, že žalobca zneužil zdravotný stav otca, má za to, že došlo k znehodnoteniu pozemku, vie približne o čo sa jedná, videl to len na mape, o predaji sa dozvedeli s manželkou v odchode od cudzích ľudí, ďalej uvádzal, že každý meter pozemku je dôležitý, keby chceli predmetnú nehnuteľnosť niekedy predať, dostali by viac peňazí, mala by väčšiu hodnotu.

Súd uvádza, že dokazovať je povinný každý, kto v spore niečo tvrdí, teda aj žalobca znáša povinnosť tvrdenia a tým pádom aj dôkaznú povinnosť a nedodržanie dôkaznej povinnosti a následne neunesenie dôkazného bremena je sankcionované stratou sporu. Vo všeobecnosti preto platí, že dôkaznú povinnosť a s ňou súvisiace dôkazné bremeno má v spore každý, kto dostojí svojej procesnej povinnosti tvrdiť.

Z takto zisteného skutkového stavu mal súd jednoznačne za preukázané, že žalobca uniesol dôkazné bremeno spočívajúca v tom, že predávajúci pri uzatváraní kúpnej zmluvy neboli uvedení do omylu, právny úkon a to podpísanie kúpnej zmluvy urobili slobodne, vážne, dobrovoľne, pri uzatváraní kúpnej zmluvy sa dohodli na všetkých podstatných náležitostiach kúpnej zmluvy, čo bolo zhodne potvrdené výpoveďou svedka ako aj žalovaného v 2. rade - syna predávajúceho a naopak, žalovaný v 1. rade

nepreukázal svoje tvrdenia, že jeho rodičia pri uzatváraní kúpnej zmluvy boli uvedený do omylu, z čoho jednoznačne vyplýva, že kúpna zmluva, ktorú uzavreli je platná a teda až za splnenia ďalších zákonných náležitostí bolo možné od nej odstúpiť, čím sa súd následne zaoberal.

Vzhľadom na skutočnosť, že podľa § 48 ods. 1 Občianskeho zákonníka, účastník môže od zmluvy jednostranným právny úkonom odstúpiť len ak je to v tomto zákone ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté. Odstúpením od zmluvy sa zmluva od začiatku zrušuje, ak nie je právny predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak.

V ďalšej časti sa sú teda vysporiadal s otázkou, či zo strany právnych predchodcov žalovaných došlo k platnému alebo neplatnému odstúpeniu od kúpnej zmluvy.

Z vykonaného dokazovania mal pritom súd preukázané, že v rámci kúpno-predajnej zmluvy, ktorú dňa 03.11.2015 uzavreli právni predchodcovia žalovaných a žalobca si zmluvne nedohodli možnosť jednostranným právny úkonom od nej odstúpiť. Súčasne je potrebné uviesť, že ani Občiansky zákonník neobsahuje zákonné ustanovenie, ktoré by umožňovalo jednej zo zmluvných strán od zmluvy odstúpiť z dôvodu omylu, vychádzajúceho zo skutočnosti, ktorá je pre uskutočnenie právneho úkonu rozhodujúca. Naopak Občiansky zákonník v § 49a určuje, že 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.

Pritom v zmysle ust. § 40a Občianskeho zákonníka sa aj takéto právny úkon považuje za platný dovtedy, pokiaľ sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti právneho úkonu nedovolá.

Z predložených listinných dôkazov vyplynulo, že právni predchodcovia žalovaných ako predávajúci jednostranným právny úkonom odstúpili od kúpnej zmluvy, ktorú so žalobcom uzavreli dňa 03.11.2015, pričom v predmetnom odstúpení uviedli, že kúpna zmluva ako aj vypracovaný geometrický plán je výrazne v ich neprospech, majú za to, že bola využitá ich neznalosť vo veciach správnych a to tak, že im nebolo presne vysvetlené, ktoré časti pozemku majú byť predmetom prevodu, čím sa dostali do omylu. Z predmetného odstúpenia od kúpnej zmluvy jednoznačne teda vyplýva, že právni predchodcovia žalovaných sa neplatnosti domáhali z dôvodu, že zo strany žalobcu boli uvedení do omylu.

Ako už bolo vyššie konštatované kúpna zmluva bola uzavretá platne, žalovaný v 2. rade ako aj svedok vo svojich výpovediach zhodne potvrdili skutočnosť, že pri uzatváraní kúpnej zmluvy nedošlo k uvedeniu predávajúcich do omylu, svojimi výpoveďami vyvrátili tvrdenie žalovaného v 1. rade, že predávajúci boli uvedení do omylu, pričom žalovaný v 1. rade naďalej trval na tom, že rodičia boli pri uzatváraní kúpnej zmluvy uvedení do omylu, pričom svoje tvrdenia opieral len o skutočnosť, že o kúpnej zmluve nebol informovaný, o predaji nehnuteľnosti sa dozvedel až od cudzích ľudí a predajom časti pozemku v budúcnosti by dostali vyššiu kúpnu cenu, pričom iné skutočnosti, ktoré by preukazovali uvedenie predávajúcich do omylu nevedel uviesť.

Súd uvádza, že dôkazné bremeno ako procesný inštitút v civilnom sporovom konaní spočíva v zodpovednosti strany sporu za to, že v konaní budú preukázané rozhodné skutočnosti, ku ktorým sa dôkazné bremeno viaže.

Ak neboli preukázané tvrdenia strany sporu, táto dôkazné bremeno neuniesla, čoho následkom je rozhodnutie súdu vo veci samej v jej neprospech.

Súd vzhľadom na skutočnosť, že z vykonaného dokazovania jednoznačne vyplynulo, že žalobca uniesol dôkazné bremeno tvrdenia spočívajúce v tom, že kúpna zmluva bola uzavretá platne, že predávajúci pri uzatváraní kúpnej zmluvy neboli uvedení do omylu a naopak žalovaný v 1. rade nepreukázal svoje tvrdenia, že jeho rodičia pri uzatváraní kúpnej zmluvy boli uvedený do omylu a mal za to, že odstúpenie právnych predchodcov žalovaných od kúpnej zmluvy je neplatné a preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozsudku.

23./ Súd prvej inštancie k námietke ohľadom nedostatku naliehavého právneho záujmu uvádza, že v súčasnosti procesný predpis - Civilný sporový poriadok žalobcom uplatnený druh žaloby neprípúšťa, ale v kontexte daného prípadu, keď je potrebné každý prípad posudzovať jednotlivo, je potrebné dospieť k záveru, že na požadovanom určení ( v zmysle danej žaloby) je naliehavý právny záujem.

Súd prvej inštancie zdôrazňuje, že podať žalobu o určenie podľa § 80 písm. c) O.s.p. bolo žalobcovi uložené Okresným úradom Zlaté Moravce, katastrálnym odborom, keď konanie o povolenie vkladu (kúpno-predajnej zmluvy, uzatvorenej medzi stranami sporu dňa 03.11.2015) bolo prerušené.

Predmetná kúpno-predajná zmluva teda nenadobudla účinnosť a žalobca nemohol žalovať o určenie vlastníckeho práva, keďže sa vlastníkom nehnuteľnosti nestal.

Zároveň je potrebné uviesť, že pre vyriešenie otázky, ktorú musí súd nevyhnutne zodpovedať pre možnosť pokračovania konania o návrhu na vklad, nie je z praktického hľadiska rozdiel medzi žalobou

o určenie, že práva a povinnosti účastníkov podľa kúpno-predajnej zmluvy trvajú, založenou na tvrdení o neplatnom odstúpení od zmluvy a žalobou o určenie neplatnosti odstúpenia.

V tejto situácii preto aj žaloba o určenie neplatnosti odstúpenia smeruje k zodpovedaniu otázky, či tu právo je alebo nie je, čiže žalobca preukázal naliehavý právny záujem na určení neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy.

24./ Podľa ust. § 262 ods. 1 CSP o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

Podľa ust. § 262 ods. 2 CSP o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

Podľa ust. § 255 ods. 1 CSP súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Vzhľadom na skutočnosť, že žalobca bol v konaní úspešný, preto mu súd priznal proti žalovanému náhradu trov konania v rozsahu 100% , o výške ktorej rozhodne súdny úradník samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozhodnutia.

### **Poučenie:**

Proti rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní od jeho doručenia na Okresný súd Nitra v dvoch vyhotoveniach.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie (§ 127 CSP) , 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).

Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že ( § 365 ods. 1 CSP)

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

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

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 365 ods. 3 CSP) .

Ak žalovaný dobrovoľne nesplní, čo jej ukladá vykonateľné rozhodnutie, žalobca môže podať návrh na vykonanie exekúcie.