

Súd: Okresný súd Stará Ľubovňa
Spisová značka: 3C/5/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8515200148
Dátum vydania rozhodnutia: 02. 10. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Vladimír Gurka
ECLI: ECLI:SK:OSSL:2020:8515200148.21

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Stará Ľubovňa sudcom Mgr. Vladimírom Gurkom v právnej veci žalobcu: F. Q., nar. XX.X.XXXX, bytom A.. Sv. P. XX/A, XXX XX X. S., právne zast. Advokátska kancelária JUDr. SIDOR, s.r.o., Zdravotnícka 4373/6, 058 01 Poprad, IČO: 36 866 156, proti žalovanej: P. Q., nar. X.X.XXXX, bytom P. XX/XXX, XXX XX X. S., právne zast. JUDr. Václavom Jaroščiakom, M. Rázusa 14, 010 01 Žilina v konaní o nahradenie prejavu vôle a iné takto

rozhodol:

I. Súd n a h r á d z a prejav vôle žalovanej tak, že žalovaná ako predávajúca uzatvára so žalobcom ako kupujúcim Dodatok č. 1 zo dňa 19.11.2019 ku kúpnej zmluve, ktorá bola uzavretá dňa 11.12.2013 a ktorá je predmetom rozhodovania na Okresnom úrade Stará Ľubovňa, Katastrálny odbor, pod číslom konania V 1483/2014, a to v písomnom znení, ktoré je neoddeliteľnou súčasťou rozsudku.

II. Súd u r č u j e , že právny úkon žalovanej P. Q. ako predávajúcej zo dňa 30.04.2015 nazvaný ako odstúpenie od kúpnej zmluvy uzavretej dňa 11.12.2013, ktorá je predmetom konania o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra v konaní vedenom Okresným úradom Stará Ľubovňa pod č.k. V 1483/2014 je n e p l a t n ý.

III. Žalovaná je p o v i n n á nahradiť žalobcovi trovy konania v rozsahu 100 %, o ktorej výške bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa podanou žalobou doručenu súdu dňa 19.1.2015 (t.j. ešte za účinnosti Občianskeho súdneho poriadku) a jej zmenami domáhal, aby súd nahradil vôľu žalovanej uzatvoriť Dodatok č. 1 ku kúpnej zmluve (podľa naposledy pripustenej zmene žaloby išlo o Dodatok č. 1 zo dňa 19.11.2019) a rozšíreným žalobným návrhom z 11.05.2015 sa domáhal, aby súd určil neplatnosť odstúpenia od kúpnej zmluvy zo dňa 11.12.2013, ktoré bolo vyhotovené dňa 30.4.2015.

2. Žalobca žalobu odôvodnil tým, že strany sporu uzatvorili dňa 11.12.2013 kúpnu zmluvu, na základe ktorej žalovaná ako predávajúca previedla na žalobcu ako kupujúceho spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 8/10 z celku na nehnuteľnostiach zapísaných na LV XXXX, a to na stavbách súp. č. XXX, súp. č. XXXX na pozemkoch CKN parcelné číslo 2888/1, 2888/10, 2888/11, 2889 a na LV XXXX na pozemku CKN 2901/6 k.ú. Stará Ľubovňa. Návrh na vklad zmluvy bol podaný dňa 10.10.2014. Rozhodnutím zo dňa 3.11.2014 bolo vkladové konanie, ktoré je vedené pod č. V 1483/14 prerušené a Správa katastra vyzvala účastníkov zmluvy na odstránenie nedostatkov, ktoré spočívajú v tom, že predložená zmluva nevychádza z platných údajov. V KN je evidovaná iná výmera pozemkov CKN 2888/1, 2888/11 a 2889, ako to uvádza zmluva. Žalobca na odstránenie týchto väd vyzval dňa 7.1.2015 žalovanú, aby uzatvorili Dodatok č. 1 ku pôvodnej kúpnej zmluve, ktorú jej v prílohe zaslal, a to do 15.1.2015, ale žalovaná na výzvu žalobcu nereagovala. Pri uzavretí kúpnej zmluvy účastníci zmluvy nepochybne prejavili vôľu, aby

na žalobcu bol prevedený spoluvlastnícky podiel tak, ako si to dohodli v zmluve, pretože tak budovy, ako aj pozemky sa nachádzajú v jednom areáli, ktorý je oplotený a obaja účastníci zmluvy užívajú tieto nehnuteľnosti na svoju podnikateľskú činnosť. Skutočná vôľa účastníkov zmluvy je ale v rozpore s jej písomným prejavom, keďže v katastri sú evidované iné výmery parciel, ako sú uvedené v zmluve. V správe katastra sú evidované pozemky, a to konkrétne parcelné číslo 2888/1 má výmeru 1123 m², KNC 2888/11 výmeru 566 m² a CKN 2889 výmeru 1554 m², teda spolu 3243 m². Na pozemku 2888/10 bola pôvodne evidovaná aj stavba pod súp. číslom XXXX. Vada v kúpnej zmluve nastala v dôsledku toho, že návrh kúpnej zmluvy bol vypracovaný podstatne skôr, ako ju účastníci uzavreli. Vtedy boli prevádzané nehnuteľnosti evidované vo výmerách, ako sú evidované v kúpnej zmluve, čo dokazuje internetový výpis z LV č. XXXX z 13.2.2013. V čase uzavretia zmluvy účastníci opomenuli, že pred uzavretím kúpnej zmluvy bol na Správu katastra predložený geometrický plán č. 34312480-116/2007, záznamová listina Z 40/13, ktorou došlo ku zmene výmery uvedených troch parciel. Taktiež bola Správe katastra doručená listina o zrušení súp. č. na stavbu č. XXXX. Žalovaná o týchto zmenách v operáte neinformovala žalobcu pri uzatváraní kúpnej zmluvy. V celkovej výmere pozemkov, ktoré sú predmetom prevodu, nie je žiaden rozdiel. Zmeny v polohovom určení a vo výmerách uvedených pozemkov nastali len v rámci týchto pozemkov na základe nového zamerania a vyhotovenia GP. Teda ide výslovne len o evidenčnú zmenu vo výmerách bez zmeny práv a povinností k nim. Táto vada sa dá odstrániť len Dodatkom ku zmluve z dôvodu zákonom predpísanej formy právneho úkonu. Žalovaná sa v kúpnej zmluve zaviazala previesť vlastnícke právo k podielu 8/10 na stavbách a pozemkoch, na ktorých sú stavby postavené a na príľahlých pozemkoch. Súčasne v čl. 5, bod 5.3. zmluvy sa zaviazala poskytnúť potrebnú súčinnosť na odstránenie prípadných väd kúpnej zmluvy. Keďže žalovaná odmieta dobrovoľne túto vadu odstrániť, žalobca je nútený domáhať sa žalobou splnenia povinnosti žalovanej z kúpnej zmluvy a nahradenia prejavu vôle žalovanej uzatvoriť Dodatok č. 1 ku pôvodnej zmluve na základe rozhodnutia súdu. Žalovaná je viazaná svojim prejavom vôle previesť na žalobcu vlastnícke právo. V danom prípade nejde o nezhodu vôle a jej prejavu, len o formálne nedostatky, ktoré spočívajú v nesúlade údajov. Tie sú odstrániteľné len touto žalobou v súlade s ust. § 161 ods. 3 O.s.p.

3. Na preukázanie svojich tvrdení pripojil k žalobe listinné dôkazy, a to kúpnu zmluvu zo dňa 11.12.2013, rozhodnutie Okresného úradu Stará Ľubovňa, katastrálny odbor číslo vkladu V 1483/2014 zo dňa 3.11.2014, LV č. XXXX v k.ú. Stará Ľubovňa zo dňa 13.2.2013 a zo dňa 15.1.2015 a Dodatok č. 1 ku kúpnej zmluve datovaný dňa 19.1.2015.

4. Žalovaná prostredníctvom svojho pôvodného právneho zástupcu vo svojom písomnom vyjadrení k žalobe zo dňa 27.04.2015 uviedla, že so žalobu nesúhlasí. Poukázala na to, že žalobca využil jej časovú a pracovnú zaneprázdnenosť, keď žiadal, aby s ním išla na mestský úrad podpísať zmluvu narýchlo bez toho, aby mala čas a priestor sa podrobne oboznámiť so zmluvou, ktorú si nechal vypracovať. Bezprostredne po podpise zmluvy mala výhrady ku predmetu kúpy, ale žalobca ju ubezpečoval tým, že: „mami, neboj sa, všetko bude v poriadku.“ Namietala, aby v čase uzatvárania zmluvy opomenula predložiť geometrický plán a listinu o zrušení súpisného čísla.

5. Žalobca prostredníctvom svojho právneho zástupcu vo vyjadrení zo dňa 11.05.2015 považoval tvrdenia žalovanej za nepravdivé, ktoré žalovaná ani nepreukázala. Nie je pravdou, že by využil časovú tieseň žalovanej, pretože o uzavretí zmluvy komunikoval so žalovanou už od roku 2009 a podiely zakomponované do zmluvy mali zodpovedať veľkosti zodpovedajúcich investícií žalobcu do kúpy a rekonštrukcie nehnuteľnosti žalovanej, na čom sa spolu dohodli pred ich kúpou. Žalovaná prevod kúpy odďaľovala a ten sa zrealizoval až v decembri 2013. Na základe vzájomnej dohody z roku 2009 užívali nehnuteľnosti v pomere 60 % žalobca, 40 % žalovaná. V rámci rokovania mala žalovaná výhradu iba v tom, aby jej žalobca nebránil užívať nehnuteľnosti v rozsahu, ktoré dovtedy užívala, s čím žalobca súhlasil a táto bola premietnutá do bodu 1.9. kúpnej zmluvy. Žalovaná mala čas oboznámiť sa s návrhom kúpnej zmluvy, ktorú jej žalobca odovzdal v piatok 6.12.2013 a ku jej podpisu došlo dňa 11.12.2013. Podľa názoru žalobcu je právny úkon určitý, zrejмый a nesporný tak v záväzku žalovanej previesť vlastnícke právo k nehnuteľnostiam, ako aj v označení nehnuteľností, aj keď je v zmluve uvedený pôvodný evidovaný stav, ktorý však svojim rozsahom zodpovedá novému evidovanému stavu. Medzi pôvodne evidovaným stavom a novým stavom nie je absolútne žiaden rozdiel vo výmere, tá je nemenná, v celkovej rozlohe 3243 m². Nesúlady v tomto evidenčnom stave spôsobila žalovaná tým, že neupozornila žalobcu, že došlo ku vyhotoveniu GP, ktorým došlo k zmene evidovaného stavu v polohovom určení týchto pozemkov a ich výmere. Žalovaná odmietla poskytnúť súčinnosť na odstránenie väd kúpnej zmluvy. Zároveň žalovaná odstúpila od kúpnej zmluvy listom zo dňa 30.04.2015, na čo reagoval žalobca

tým, že toto odstúpenie považuje za neúčinné, pretože neobsahuje žiaden zákonný, ani zmluvný dôvod na odstúpenie od zmluvy. Keďže predmetom sporu je nahradenie vôle predávajúcej, tak súd skôr, kým rozhodne o tomto nároku, je povinný skúmať aj otázku platnosti alebo neplatnosti odstúpenia od uzavretej zmluvy. Týmto svojim podaním zároveň rozšíril pôvodný žalobný návrh a žiadal určiť, že právny úkon žalovanej zo dňa 30.4.2015 nazvaný ako odstúpenie od kúpnej zmluvy uzavretej dňa 11.12.2013, je neplatný. Naliehavý právny záujem na tomto určení odôvodnil tým, že jeho právne postavenie vo vzťahu k petitu žaloby - nahradeniu prejavu vôle je bez takéhoto určenia neisté. Týmto bude rozhodnuté o tom, či kúpna zmluva zanikla. Vyriešenie otázky neplatnosti takéhoto odstúpenia neprislúcha do právomoci katastrálneho úradu, ktorý vkladové konanie prerušil. Bez takéhoto určenia by katastrálny úrad mohol právoplatne zastaviť konanie o vklade kúpnej zmluvy a žalobca by nemohol podať nový návrh na vklad kúpnej zmluvy.

6. K svojmu vyjadreniu pripojil podanie žalovanej zo dňa 30.4.2015 označené ako Odstúpenie od zmluvy, prípis právneho zástupca žalovanej k odstúpeniu od zmluvy, stanovisko žalobcu k odstúpeniu od zmluvy zo dňa 11.5.2015 a 2 výpisy zo živnostenského registra.

7. O návrhu žalobcu na rozšírenie žaloby bolo rozhodnuté na pojednávaní dňa 30.5.2018, ktorým bolo rozšírenie žaloby pripustené.

8. Právny zástupca žalovanej písomným podaním zo dňa 13.12.2016 predložil súdu návrh na prerušenie tohto konania z dôvodu, že samostatnou žalobou žalovaná podala návrh v konaní sp. zn. 7C/124/2016, ktorým sa domáha, aby súd určil, že kúpna zmluva uzavretá medzi ňou a žalovaným, je neplatná, teda, aby toto konanie bolo prerušené do právoplatného skončenia veci vedenej pod týmto číslom konania.

9. K svojmu návrhu pripojil žalobu o neplatnosť kúpnej zmluvy a potvrdenie súdu o jej prijatí.

10. Na základe tejto žiadosti súd uznesením 3C/5/2015 zo dňa 16.12.2016 prerušil toto konanie do právoplatného skončenia veci vedenej pod sp. zn. 7C/124/2016. Po podaní odvolania žalobcom Krajský súd v Prešove zrušil uznesenie o prerušení konania a vo svojom zrušovacom uznesení poukázal na skutočnosť, že v konaní o určení neplatnosti odstúpenia od zmluvy treba ako predbežnú otázku riešiť otázku jej platnosti, pretože odstúpiť možno len od platne uzavretej zmluvy. Odstúpenie od neplatnej, a teda neexistujúcej zmluvy je neplatné. Už z toho dôvodu v konaní o určení neplatnosti odstúpenia od zmluvy, ako aj v konaní o nahradenie vyhlásenia vôle konajúci súd musí ako predbežnú otázku vyriešiť otázku platnosti samotnej kúpnej zmluvy zo dňa 11.12.2013. Prerušenie konania zhodnotil odvolací súd ako nedôvodné a konanie, ktoré je v rozpore s právom účastníka na prerokovanie veci bez zbytočných prieťahov.

11. Žalobca v konaní pred súdom pred prvým rozhodnutím súdu vo veci uviedol, že mama ho oslovila asi v roku 2001 s myšlienkou kúpiť budovu bývalých čistiarní na prevádzkové účely s víziou zrekonštruovať ju a vytvoriť v nej cukráreň, prípadne ďalší spoločenský priestor. On v tom čase pracoval v USA, posielal mame peniaze a ona bola oprávnená disponovať s jeho vkladmi v peňažných ústavoch. Dohodli sa, že jej peniaze požičia na celú rekonštrukciu. V roku 2009 sa vrátil na Slovensko a spolu s mamou sa snažili dať veci právne do poriadku. V roku 2012 spoločne riešili odstránenie vrátnice, ktorá bola prekážkou v tomto areáli. V roku 2013 uzatvorili zmluvu. Pred jej podpisom prišiel za mamou s požiadavkou, aby si vysvetlili, koľko sa investovalo do stavby, teda koľko peňazí jej na túto nehnuteľnosť požičal. Tieto sumy si vzájomne odsúhlasili, pretože chcel dať pripraviť zmluvu právnikovi. Mama sa obávala toho, že ako to bude fungovať ďalej, keď ona užíva cca 40 % budovy a on bude vlastníkom 80 %. Dohodli sa, že užívať budú všetko tak, ako doposiaľ v tých istých pomeroch. Všetko si odsúhlasili, čo sa týka pôžičky, koľko peňazí jej poslal na účet a následne dal podnet právnikovi na vyhotovenie kúpnej zmluvy. V piatok jej telefonicky oznámil, že jej necháva zmluvu doma na botníku a v nedeľu večer po návrate domov sa opýtal, či si ju pozerala. Povedala, že áno. Ďalší pracovný deň v pondelok sedeli spolu v práci a dohodli sa, že v stredu má čas mama a pôjdu spolu podpísať, resp. overiť podpisy na zmluve. Obaja spolu v ten deň navštívili Mestský úrad v Starej Ľubovni a overili podpisy na zmluve. On nechcel hneď dať zmluvu zavkladovať, pretože v roku 2009 bola posledná kolaudácia a do 5 rokov po prevode by mama musela odviesť DPH, čo v tom čase činilo 140.000,- eur. Nechcel to riešiť touto cestou a preto počkal ešte ďalší rok, kým uplynie 5-ročná doba od kolaudácie stavby, ktorá uplynula v auguste 2014 a až potom dal návrh na povolenie vkladu. Za celú dobu od podpisu zmluvy, až po jej zavkladovanie, teda vyše roka, mama nemala žiadne výhrady ku zneniu zmluvy, spolu podali žiadosť o predĺženie lehoty na povolenie

vkladu, keď už dal zmluvu zavkladať a Správa katastra oznámila, že je nesúlady medzi zmluvou a evidenciou parciel na Správe katastra. Po podaní tejto spoločnej žiadosti sa mamine správanie otočilo úplne naruby, podľa žalobcu je to dôsledok ovplyvňovania mamy jeho sestrou. Po podpise zmluvy sa dohodli, že výška pôžičky, ktorá predstavovala v percentuálnom vyjadrení pre mamu cca 20 %, bude zakomponovaná do zmluvy a jeho podiel na budove v podobe vnesených investícií 80 % a v takej podobe sa ich vôľa premietla aj do zmluvy. Z jeho strany išlo o pôžičku pre mamu iba v časti istiny, bezúročnú. Pred uzavretím zmluvy komunikovali s mamou ohľadom znenia zmluvy, ale jej konečná podoba bola podpísaná až v decembri 2013. Zmluvu dali overiť klasickým štandardným spôsobom na Mestskom úrade v Starej Ľubovni, kde im pracovníčka overila podpisy, on zaplatil kolky za overenie podpisov, jednu kópiu zmluvy dal mame, tri si nechal on a mama nemala žiadne výhrady ku obsahu podpísanej zmluvy. Keď obdržali výzvu ohľadom nezrovnalostí vo výmerách parciel, tak oslovil mamu so žiadosťou odstrániť tento problém, ale ona s ním po Novom roku prestala komunikovať a preto oslovil svojho advokáta, aby s ňou komunikoval on písomne. Pokiaľ ide o pozemok 2901/6 o výmere 815 m², ten síce kúpila mama v roku 2010, ale vzájomne sa dohodli, že bude tvoriť súčasť kúpnej zmluvy, pretože on investoval do nehnuteľností dosť.

12. Právny zástupcu žalobcu v písomných vyjadreniach a na pojednávaniach pred prvým rozhodnutím súdu trval na podanej žalobe v zmysle navrhutej zmeny žaloby spočívajúcej v tom, že žalovaná je povinná uzavrieť Dodatok č. 1 zo dňa 12.1.2016, ktorá bola pripustená uznesením zo dňa 29.3.2018. Považoval za nepravdivé a účelové tvrdenia žalovanej, že kúpnu zmluvu podpísala bez toho, aby sa s jej obsahom oboznámila, lebo žalovaná už vo vyjadrení k žalobe zo dňa 27.04.2015 uviedla, že nemala čas na podrobné oboznámenie sa so zmluvou a že bezprostredne v čase podpisu už mala výhrady k predmetu kúpy. Tieto tvrdenia poukazujú, že s obsahom kúpnej zmluvy sa oboznámila, zmluvu prečítala a nanajvýš nemala iba čas na podrobné oboznámenie sa s ňou, čo ju ale neospravedlňuje. Žalovaná veľmi dobre vedela, čo je predmetom zmluvy a za akých podmienok sa realizuje prevod, pretože pred jej uzavretím spoločne rokovali o návrhu na uzavretie kúpnej zmluvy. Pokiaľ ide o tvrdenie žalovanej, že pri podpise zmluvy bola presvedčená, že predmetom prevodu vlastníckeho práva ide o prevod iných nehnuteľností, poukázal na LV č. XXXX v k.ú. Stará Ľubovňa z rôznych období, z ktorých vyplýva, že prevody medzi stranami sporu sa realizovali kúpnu zmluvou zo dňa 02.04.2012 a následne kúpnu zmluvou zo dňa 26.08.2014. Žalovaná v čase uzavretia spornej zmluvy zo dňa 11.12.2013 teda neuzatvárala so žalobcom žiadne zmluvy týkajúce sa jeho majetku, pretože tie boli uzavreté dávno predtým a dávno po uzavretí spornej zmluvy. Pokiaľ ide o rozsah užívania sporných nehnuteľností, tak v čl. 1.9. účastníci kúpnej zmluvy vyhlasujú, že po vklade vlastníckeho práva v prospech kupujúceho uzavru v lehote 30 dní dohodu o užívaní spoločnej veci, v rámci ktorej budú rešpektovať rozsah toho, ako fakticky užívajú časti nehnuteľností, v ktorých majú zriadené svoje prevádzky ku dňu uzavretia tejto zmluvy. Teda z obsahu tohto zmluvného dojednania je zrejmé, že žalovaná naďalej mala užívať 40 %, teda viac, ako zodpovedalo veľkosti jej podielu. Dojednanie o vysporiadaní kúpnej ceny je výsledkom rokovania, ktoré predchádzalo uzavretiu zmluvy, pričom žalovaná nikdy nepoprela, aby so žalobcom sa nedohodli na tom, že žalobca poskytne finančné prostriedky na obstaranie kúpy nehnuteľností a jej rekonštrukciu. Nesúhlasil s obranou žalovanej, že v prípade nemožnosti plnenia čo i len jednej individuálne určenej nehnuteľnosti robí nemožným celé plnenie predmetu zmluvy, pretože právna úprava dôvodov neplatnosti právneho úkonu, ktoré sa môžu vzťahovať len na časť právneho úkonu, je daná zo zákona ustanovením § 41 OZ. V zmysle neho by mohla byť neplatná len tá časť zmluvy, ktorá je neplatnosťou postihnutá. Tak si to zakomponovali aj strany sporu do čl. 1.21. záverečného ustanovenia kúpnej zmluvy, v zmysle ktorého si dohodli, že neplatnosť jednotlivých ustanovení tejto zmluvy nemá vplyv na platnosť zmluvy ako celku. Žalovaná tvrdí, že v čase podpisu zmluvy bola stavba vrátnice už zbúraná. O tejto skutočnosti museli vedieť obaja účastníci zmluvy, keďže v prevádzkovej budove podnikajú dennodenne a táto vedomosť nemôže mať žiaden dopad na neplatnosť dohody o výške kúpnej ceny a celej zmluvy. Zo zmluvy nevyplýva, že by budovu vrátnice nebolo možné oddeliť od ostatného predmetu zmluvy. Ide pritom o nepodstatnú stavbu, ktorá má len doplnkovú úlohu. Uvedená skutočnosť však ide na ťarchu žalobcu, ktorý sa ale zníženia kúpnej ceny za vrátnicu nedomáha. Vo vzťahu k otázke platnosti kúpnej zmluvy poukázal tiež na potrebu uprednostniť výklad v prospech platnosti právneho úkonu. Nesúhlasil s právnym názorom žalovanej, že zmluva bola dohodnutá am blok na všetky nehnuteľnosti a je neplatná ako celok. Všetky nehnuteľnosti zakomponované do zmluvy môžu byť predmetom samostatného právneho nakladania, dokonca aj pozemky pod stavbami alebo opačne stavby bez pozemku. Z toho možno vyvodit' záver, že ak vrátnica reálne neexistuje, tak záväzok žalovanej previesť na žalobcu pozemok pod ňou označený súp. č. KNC 2880/10 o výmere 20 m² naďalej trvá a jeho označenie je v súlade s aktuálnym operátom Správy katastra. Pokiaľ ide

o chyby, ktoré sa týkajú pozemkov KNC 2888/1, 2888/11 a 2889 tak tie boli v zmluve označené neplatnými údajmi katastra, ale iba v ich výmere, čo vytkol katastrálny úrad vo svojom rozhodnutí zo dňa 03.11.2014, ktorým prerušil vkladové konanie, ale v tomto prípade ide o rozpor vo výmere pozemkov s platnými údajmi a je posudzovaný za zjavnú nesprávnosť uvedenú v kúpnej zmluve. Porovnaním pôvodného stavu katastrálneho operátu a nového aktuálneho stavu sú sporné pozemky identické a celková predávaná výmera činí 3243 m², teda ku prevádzaným pozemkom nič zo susedných nepribudlo a nič z uvedených neubudlo oproti stavu, ktorý je obsiahnutý v kúpnej zmluve. Pokiaľ ide o odstránenie vytknutého problému, neexistenciu vrátnice v kúpnej zmluve, pri podaní žaloby žalobca túto skutočnosť zistil z aktuálneho LV a preto Dodatok č. 1, ktorý je prílohou žaloby v zmysle podania zo dňa 16.03.2015 už neobsahoval súp. č. XXXX. Teda ak Dodatok č. 1, ktorý podľa žalobného petitu má byť prílohou rozsudku v predmete zmluvy neobsahuje budovu vrátnice, tak potom námietka žalovanej, že takto uzavretý Dodatok by bol právnym úkonom absolútne neplatným, nie je dôvodná. Za nedôvodnú považoval aj námietku žalovanej, že žalobca nemá žiadne hmotnoprávne oprávnenie domáhať sa takého rozhodnutia. Poukázal na to, že žaloba na súde bola podaná dňa 19.01.2015, teda za účinnosti bývalého Občianskeho súdneho poriadku (ďalej aj „OSP“). V zmysle § 470 ods. 2 CSP na tento prípad nie je možné použiť procesné ustanovenia § 137 CSP, ale právne predpisy platné v čase podania žaloby. Z nich je nepochybne zrejmé, že žalobca sa domáha splnenia povinnosti žalovanej uzavrieť Dodatok kúpnej zmluvy podľa ustanovenia § 80 písm. b/ OSP nahradením jej vôle rozhodnutím súdu. Nárok žalobcu teda vyplýva jednak zo zákona - z ustanovení Občianskeho zákonníka o záväzkových vzťahoch, z ustanovení Obchodného zákonníka o obchodno-záväzkových vzťahoch, keďže bol uzavretý medzi subjektmi ako podnikateľmi a je tiež daný povinnosťou žalovanej splniť svoj záväzok z právneho vzťahu, ktorý medzi nimi vznikol a ktorým sa žalovaná zaviazala previesť na žalobcu vlastnícke právo k nehnuteľnostiam. Jeho nárok je daný aj porušením práva zo strany žalovanej, ktorá odmieta splniť svoj záväzok jednak v zmysle zákona, ako aj v súlade s bodom 1.16. kúpnej zmluvy, teda poskytnúť potrebnú súčinnosť na odstránenie prípadných väd kúpnej zmluvy. Nesúhlasil s námietkou žalovanej, že takto dojednaná zmluvná povinnosť je neurčitým a nezrozumiteľným dojednaním a túto obranu považuje za účelovú. Spôsob odstraňovania chýb v zmluve prinajmenšom korešponduje s ustanovením § 42 ods. 4 katastrálneho zákona, ktorý upravuje odstraňovanie chýb alebo iných zrejmych nesprávností zmluvy, pričom podľa jeho názoru je záväzok v zmysle bodu 1.16 kúpnej zmluvy ešte širší, ako je upravené v § 42 ods. 4 katastrálneho zákona. Výklad pojmu potrebná súčinnosť treba rozumieť ako poskytnutie akejkoľvek súčinnosti na odstránenie väd zmluvy, ktorými sa rozumejú akékoľvek vady zmluvy. Ďalej zdôraznil, že z obsahu zmluvy je zrejmé, že ju uzatvorili zmluvné strany ako podnikatelia a preto na ich práva a povinnosti treba aplikovať kogentné ustanovenia § 261 ObZ a Obchodným zákonníkom sa riadiť aj pri výklade prejavu vôle v súlade s ust. § 266 a § 267 ObZ. Nesúlad medzi pôvodnými údajmi Správy katastra a aktuálnym stavom je v každom prípade chybou, zrejmovou nesprávnosťou a dokazuje to aj rozhodnutie Správy katastra z 3.11.2014 v konaní V 1483/2014, ktorý posúdil nedostatky zmluvy a vyzval na odstránenie formou Dodatku ku zmluve zmluvné strany. Nemožno súhlasiť s tvrdením žalovanej, že ide o chybu v písaní, pretože z predmetu zmluvy je zrejmé, že sa nejedná o takýto nedostatok, ale nesúlad starších LV s aktuálnym GP v čase podpisu zmluvy a len vo výmerách parciel, nie v ich číselnom označení, ani v ničom inom. Na základe uznesenia správneho orgánu žalobca vyzval žalovanú výzvou zo dňa 7.1.2015, aby uzavrela Dodatok ku zmluve za účelom odstránenia vytkávaných väd. Žalovaná aj súhlasila a bola ochotná tieto chyby odstrániť. Spoločne so žalobcom podali dňa 4.12.2014 žiadosť o predĺženie lehoty na odstránenie nedostatkov, ale neskôr svoj postoj zmenila. Teda z toho možno vyvodiť záver, že procesné právo žalovanej vyjadriť súhlas s opravou zmluvy, založilo aj jej povinnosť takúto opravu vykonať jednak s poukazom na hmotnoprávny záväzok, ako aj zmluvný záväzok poskytnúť súčinnosť pri odstraňovaní väd v zmysle čl. 1.16. zmluvy. Taktiež žalovanej záväzok previesť na žalobcu predmet zmluvy naďalej trvá, pretože doposiaľ nebol vklad vlastníckeho práva povolený. Vo vzťahu k námietkam právneho zástupcu žalovanej ohľadom nejasností ohľadom predkladaných dodatkov, najmä ich dátumom a absencie výzvy žalovanej na uzavretie dodatku, právny zástupca žalobcu uviedol, že výzva zo dňa 7.1.2015 bola odoslaná žalovanej spolu so 4 dodatkami, ktoré však neboli vrátené, preto k žalobe boli pripojené dodatky zo dňa 19.1.2015 a následne žiadal žalobca o zmenu žaloby na uloženie povinnosti žalovanej uzavrieť dodatok č. 1 zo dňa 12.1.2016, v ktorom bola vypustená budova vrátnice. Taktiež trval na tom, aby súd vyhovel nároku žalobcu pokiaľ sa ním domáha neplatnosti odstúpenia žalovanej od kúpnej zmluvy, na ktorom má naliehavý právny záujem žalobca, lebo v opačnom prípade by to mohlo viesť k tomu, že by katastrálny úrad bez ďalšieho konanie zastavil. Aby žalobca tomu zabránil, tak bol nútený rozšíriť svoj pôvodný žalobný návrh o určenie, že právny úkon žalovanej - odstúpenie od kúpnej zmluvy je neplatný.

13. Na vysvetlenie v súvislosti s navrhovanou zmenou žaloby navrhnutou na pojednávaní dňa 13.3.2018 spočívajúcou v povinnosti žalovanej uzavrieť dodatok č. 1 zo dňa 12.1.2016 právny zástupca žalobcu vo vyjadrení zo dňa 14.3.2018 uviedol, že pri dodatku č. 1 zo dňa 19.1.2015, ktorý bol pripojený k žalobe vychádzal z rozhodnutia katastrálneho úradu, ktorý stavbu vrátnice nevytýkal. Bol v domnení, že vrátnica existuje, len nie je evidovaná na LV. O zbúraní vrátnice sa právny zástupca žalobcu dozvedel až od žalobcu pred vytýčením pojednávania na deň 12.01.2016 a z toho dôvodu vyhotovil nový Dodatok č. 1 datovaný dňom 12.01.2016 s tým, že na pojednávaní predloží tento Dodatok so žiadosťou o zmenu žalobného petitu, aby súd nahradil vôľu žalovanej uzavrieť zmluvu v zmysle Dodatku č. 1 datovaného dňom 12.01.2016, avšak pojednávanie vytýčené na tento deň bolo odročené z dôvodu mimosúdnej dohody medzi stranami sporu. Preto tento Dodatok súdu uvedeného dňa doručený nebol, aj keď právny zástupca žalobcu bol mylne v domnení, že predložený súdu bol. Až na pojednávaní dňa 13.3.2018 zistil, že nový dodatok súdu predložený nebol, preto navrhol zmenu žaloby až tohto dňa s povinnosťou žalovanej uzavrieť dodatok zo dňa 12.1.2016.

14. V priebehu konania žalobca prostredníctvom svojho právneho zástupcu k jednotlivým vyjadreniam alebo na pojednávaniach okrem už vyššie uvedených listín predložil na preukázanie svojich tvrdení ešte aj vyjadrenie vo veci vedenej na tunajšom súde pod sp. zn. 7C/24/2016, LV č. XXXX v k.ú. X. S. zo dňa 8.11.2007, zo dňa 30.7.2014, zo dňa 29.4.2015, zo dňa 11.4.2017 a zo dňa 9.3.2018, žalobu vo veci vedenej na tunajšom súde pod sp. zn. 7C/124/2016 a žiadosť o predĺženie lehoty na zápis vkladu vedeného pod číslom V 1483/2014 zo dňa 4.12.2014.

15. Žalovaná v konaní pred súdom pred prvým rozhodnutím súdu poukázala na to, že v minulosti prevádzali z nej sa syna, zo syna na ňu a naopak aj iné nehnuteľnosti a predpokladala, že zmluva, ktorá je predmetom tohto sporu, sa týka iných nehnuteľností. Syn ju oslovil, aby s ním išla na podpis zmluvy, predtým si zmluvu neprečítala, lebo nemala dôvod neveriť synovi. Na Mestskom úrade Stará Ľubovňa ju podpísala a keď syn išiel zaplatiť poplatok za overenie, vtedy začala čítať a zistila, že podpísala inú zmluvu, než ktorú si myslela, že podpisuje. Po tomto zistení oslovila syna, že čo urobil a on povedal, že: „neboj sa mami, všetko bude v poriadku.“ Nahnevalo ju, že do zmluvy zakomponoval aj pozemok, ktorý netvorí súčasť objektu, a to parkovisko pred budovou, ktoré kúpila z vlastných finančných prostriedkov. Potom nechal asi rok zmluvu stáť a pred Vianocami nasledujúceho roku jej prišiel papier, že sa začalo vkladové konanie. Je pravda, že sa so synom dohodli, že budú spoločne rekonštruovať objekt, ale nie je pravdivé tvrdenie žalobcu, že sa dohodli na pôžičke. Taktiež nesúhlasí s tvrdením syna, že mala možnosť zmluvu pred jej podpisom prečítať a až po podpise a návrate do práce zistila, čo je predmetom prevodu a uvedomila si, že čo sa stalo. Myslela si, že sa zblázni. Napriek tomu, že zistila, že išlo o podvod zo strany žalobcu, nijakým spôsobom sa mu nebránila, pretože mu verila ako decku. Následne jej bol doručený z katastra návrh a podpisovala žiadosť o predĺženie na zápis o vklad do katastra. Po prvotnom spochybnení napokon priznala, že žiadosť zo dňa 04.12.2014 podpísala, podpis na žiadosti je jej. Pokiaľ ide o okolnosti nadobudnutia sporných nehnuteľností, tak sa so synom dohodli, že syn jej bude peniaze posielat' a ona bude financovat' a spoločne budú podnikat'. Na ničom konkrétnom sa nedohodli, len na tom, že budú stavať a užívať spoločnú nehnuteľnosť. Ústna dohoda bola taká, že žalobca získa vlastnícky podiel 60 % a ona 40 %. Ona si na tento účel zobrala úver, ktorý splácala a mala pocit, že veľkosť jej podielu, teda 40 % zodpovedá tomu, že sa o všetko starala, zabezpečovala atď., teda to by mal byť jej reálny podiel na nehnuteľnosti a zvyšok, teda 60 %, by mal patriť žalobcovi. GP č. 17/2013 dala vyhotoviť a zavkladovať ona pre účely kolaudácie stavby.

16. Pôvodná právna zástupkyňa žalovanej poukázala na skutočnosť, že žalobca nerešpektoval dohodu tak, ako bola medzi stranami sporu uzavretá ústna dohoda s tým, že žalobca sa stane spoluvlastníkom 60 % a žalovaná 40 % nehnuteľnosti. Uznáva, že žalovaná podpísala zmluvu, kde je percentuálny podiel žalobcu 80 % a žalovaná 20 %, ale túto informáciu zistila až po podpise zmluvy, keď čakala na syna v čase, keď išiel zaplatiť poplatok za overenie podpisu. Trvala na tom, že so zmluvou nemala možnosť sa oboznámiť pred jej podpisom. Žalobca využil predvianočné obdobie, v ktorom je maximálne vyťažená, zavolať ju na podpis a nerešpektoval ich dohodu. Je toho názoru, že uzavretá zmluva je neplatná, pretože nerešpektovala dohodu o predmete a cene, teda došlo ku omylu v predmete zmluvy. Ďalej považovala za neplatnú kúpnu zmluvu v časti dojednania kúpnej ceny, pretože v bode 1.11. sa konštatuje, že kúpna cena bola stanovená dohodou podľa bodu 1.10. bez DPH, teda nedohodnutie predmetu kúpy a kúpnej ceny robia neplatnú celú zmluvu. K odstúpeniu od zmluvy učené dňa 30.04.2015 uviedla, že to bolo ľudovo povedané „natahnutie času“, tento právny úkon nenadobudol podľa nej žiadne právne účinky, čoho dôkazom je podaná žaloba o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy ako takej.

17. Po zmene právneho zastúpenia právny zástupca žalovanej v písomných a ústnych prednesoch pred prvým rozhodnutím vo veci vyslovil ďalšie doposiaľ neformulované právne názory na vec, a to (i) že kúpna zmluva je absolútne neplatná nielen z dôvodu podľa § 37 ods. 1 OZ, ale aj podľa § 37 ods. 2 OZ, (ii) dodatok č. 1 ku kúpnej zmluve, u ktorého by bol nahradený prejav vôle žalovanej, by bol absolútne neplatným právnym úkonom a (iii) žalobca nemá žiadne hmotnoprávne oprávnenie domáhať sa nahradenia prejavu vôle žalovanej. Kúpnu zmluvu podpisovala žalovaná bez toho, aby bola oboznámená s jej obsahom, keď pri podpise bola presvedčená, že podpisuje inú kúpnu zmluvu. Kúpna zmluva je neplatná, pretože absentuje prejav vôle na strane žalovanej, ktorá nijakým spôsobom sa nezúčastnila na formovaní práv a povinností strán zmluvy. Ak by však aj bola riadne oboznámená s kúpnu zmluvou, táto je absolútne neplatná aj z dôvodu, že plnenie z nej je nemožné. Poukázal na to, že v bode 1.1. úvodného ustanovenia sú uvedené nehnuteľností naraz k celku en bloc a v takom prípade nemožnosť splnenia čo i len jednej individuálne určenej nehnuteľnosti spôsobuje nemožným plnením celé plnenie predmetu zmluvy. Preto nemožno súhlasiť s právnym názorom žalobcu o čiastočnej neplatnosti kúpnej zmluvy. Dôkazom, že kúpna zmluva je dojednaním o prevode vlastníctva k celku svedčí dojednanie o kúpnej cene, ktorá bola dohodnutá za všetky nehnuteľnosti bez dojednania čiastkových kúpnych cien za jednotlivé nehnuteľnosti. Samostatne je vylúčené pri aplikácii čiastočnej neplatnosti určiť kúpnu cenu za nehnuteľnosti, ktorých prevod vlastníckeho práva nebol platný. Ďalej namietal neplatnosť kúpnej zmluvy pokiaľ ide o zakomponovanie stavby súp. č. XXXX - vrátnica postavená na pozemku CKN parcela 2888/10, ktorá v čase podpisu zmluvy neexistovala. Táto skutočnosť bola preukázaná a je medzi stranami sporu nespornou skutočnosťou. K druhej námietke uviedol, že pri rozhodovaní súd musí vychádzať iba z podanej žaloby a tú môže buď zamietnuť alebo jej vyhovieť. Súd nemôže modifikovať obsah právneho úkonu, ktorým má byť vôľa nahradená. Obsah právneho úkonu preberá bez akejkoľvek zmeny buď do výroku rozsudku alebo odkáže v ňom na písomne vyhotovený právny úkon, ktorý tvorí nedeliteľnú súčasť rozsudku. Ak sa žalobca domáha nahradenie prejavu vôle k dodatku, v ktorom je aj neexistujúca vrátnica, teda nemožné plnenie, takýto právny úkon by bol absolútne neplatný. K námietke, že žalobca nemá žiadne hmotnoprávne oprávnenie domáhať sa vydania rozhodnutia v zmysle podanej žaloby uviedol, že z obsahu žaloby nevyplýva jednoznačne právna kvalifikácia základu uplatneného nároku, ktorá by osvedčovala aktívnu legitimáciu žalobcu. Poukázal na znenie ustanovenia § 137 CSP a možnosť osobitnou žalobou domáhať sa na súde svojich nárokov. Z obsahu žaloby je zrejmé, že žalobca neopiera svoju žalobu o žiadnu zákonnú hmotnoprávnu normu a svoj nárok odvodzuje od zmluvnej povinnosti zakotvenej v čl. 1.16. kúpnej zmluvy, avšak toto zmluvné dojednanie je neurčité a nezrozumiteľné a tým aj neplatné. Dikcia tohto dojednania nedáva možnosť dostatočne určiť a bez akýchkoľvek pochybností vyvodiť záver, že účastníci zmluvy tomuto výrazu rozumejú, a preto žalobca ani nie je vecne aktívne legitimovaný na podanie takej žaloby. Zo žaloby je zrejmé, že žalobca sa ňou domáha získať spôsobilú listinu na rozhodnutie v katastrálnom konaní, teda cez uzavretie Dodatku č. 1 žalobca sleduje takú opravu obsahu kúpnej zmluvy, ktorá môže byť opravou chýb v písaní a počítaní alebo iných zrejmych nesprávností pôvodnej kúpnej zmluvy tak, ako to má na mysli § 42 ods. 4 katastrálneho zákona. Zasiahnuť do obsahu uzavretej kúpnej zmluvy po podaní návrhu na vklad do katastra nehnuteľností možno iba postupom v zmysle citovaného ustanovenia. Z jeho dikcie vyplýva, že môže ísť o vykonanie opravy: 1) chýb v písaní, 2) chýb v počítaní, 3) iných zrejmych nesprávností, ktoré sa nachádzajú v obsahu kúpnej zmluvy. Zákon umožňuje takú chybu odstrániť buď Dodatkom ku zmluve alebo doložkou a jej oprava je podmienená súhlasom účastníkov kúpnej zmluvy. Analýzou toho, čoho sa žalobca cez Dodatok č. 1 domáha, možno dospieť k záveru, že sa domáha opravy chýb v písaní, avšak podanie žaloby v takom znení, v akom ju žalobca formuluje, nemá v skutkovom, ani právnom stave oporu. Namietol, aby žalovaná bola obdržala akýkoľvek Dodatok, resp. návrh na uzavretie Dodatku ku existujúcej zmluve, čo je podľa jeho názoru základný predpoklad, aby mohol o takom nároku súd konať. Tým, že žalobca vyhotovil viacero Dodatkov, tak z toho nie je zrejmé, čoho konkrétne sa v tomto konaní domáha. V kúpnej zmluve je na jednej strane súpis vecí a na druhej strane určenie kúpnej ceny jednou nominálnou hodnotou za celý súbor týchto vecí. Neobstojí argumentácia, že vrátnica nemala žiadnu hodnotu, pretože každá vec nejakú hodnotu má. V čase podpisu asi neexistovala vrátnica, ale kúpna cena bola dojednaná vrátane nej. Nestotožnil sa s tým, čo je predmetom sporu, pretože žalobca pôvodne sa domáhal nahradiť vôľu žalovanej Dodatkom č. 1 z 19.1.2015, na pojednávaní 13.3.2018 predniesol zmenu žalobného návrhu v súlade s Dodatkom z 12.1.2016, ktorú súd pripustil, avšak podľa jeho názoru nejde o zmenu, ale o nové podanie na základe nových právnych skutočností a rozdiel medzi prvým a druhým Dodatkom je predovšetkým v rozsahu nehnuteľnosti o stavbu vrátnice. Tento nárok je občianskoprávnym nárokom, ktorý podlieha premlčaniu a keďže bol predložený na pojednávaní dňa 13.03.2018, tak z opatrnosti vzniesol námietku premlčania. Žalujúca strana nemá preukázané, aby pred

podaním žaloby bola vyzvala žalovanú na podpis Dodatku č. 1, ani ďalších následných, čo je podľa jeho názoru základný predpoklad, aby mohol o takom nároku súd konať.

18. V záverečnej reči pred prvým rozhodnutím súdu právny zástupca žalovanej okrem už uvedených námietok, ktoré zhrnul poukázal ešte na to, že žalobca sa svojho nároku domáha aj cez katastrálny zákon, a to cez § 42 ods. 4 a v zmysle neho možno odstraňovať nepravdivé vyhlásenia, či nesprávnosti, ktoré nespôsobujú neplatnosť, ale nemožno odstraňovať také vady, ktoré zakladajú a spôsobujú neplatnosť právneho úkonu, a to predovšetkým označenie určitosti nehnuteľnosti. Zastával názor, že to, čo chce žalobca opraviť a podriaďuje to pod tzv. inú nesprávnosť, je výmera pozemkov, ktorý údaj nemožno podriaďiť pod zrejmu nesprávnosť. Ďalej sa podrobne vyjadril ku podľa jeho názoru výkladovým pravidlám, čo možno považovať za chyby v písaní, čítaní a iné zrejme nesprávnosti. Taktiež namietal výšku dohodnutej kúpnej ceny, keďže z mimosúdnych rokovaní vyplýva, že žalobca napočítal nejakých 647 000 eur, teda nevie, prečo by žalovaná súhlasila s kúpnu cenou 791.000,- eur. Uvedené tiež svedčí v prospech žalovanej. Opakovane vzniesol námietku premlčania z toho dôvodu, že Dodatok č. 1 z 12.1.2016 bol predložený a doručený až dňa 13.3.2018. Beh lehoty by sa mal začať počítať od Dodatku zo dňa 15.1.2015, hoci žalovaná popiera, aby jej nejaký doručený bol. Pokiaľ ide o ďalší žalobný petit, a to určenie neplatnosti odstúpenia od zmluvy žalovanej, zastával názor, že žalobca nepreukázal naliehavý právny záujem na takom určení, a preto navrhol, aby súd žalobu zamietol.

19. V priebehu konania Okresný úrad v Starej Ľubovni, katastrálny odbor na základe dožiadaní súdu predložil geometrický plán Ing. Kolumbera č. 116/2007, 3 rozhodnutia Mesta Stará Ľubovňa č. 629/2008 - Fa zo dňa 12.3.2008, č. 2202/2009-Fa zo dňa 4.8.2009 a 143/2011-GFa zo dňa 5.10.2011 o povolení užívania nehnuteľností, ktoré boli predmetom kúpnej zmluvy, rozhodnutie Okresného úradu Prešov, odbor opravných prostriedkov č. Vo 4/2015/Mi zo dňa 3.8.2015 a celý spisový materiál vedený pod č. V 1483/2014 a súd zabezpečil aj výpisy zo živnostenského registra na strany sporu, ktoré vykonal ako dôkazy.

20. Súd 1. inštancie po vykonanom dokazovaní rozsudkom zo dňa 29.6.2018 žalobe v celom rozsahu vyhovel a I. výrokom nahradil prejav vôle žalovanej na dodatku č. 1 zo dňa 12.1.2016, II. výrokom rozhodol, že odstúpenie žalovanej od kúpnej zmluvy zo dňa 11.12.2013 je neplatné a III. výrokom súd priznal žalobcovi nárok na náhradu trov konania.

21. Na odvolanie žalovanej Krajský súd v Prešove uznesením č.k. 23Co/169/2018-378 zo dňa 25.9.2019 zrušil napadnutý rozsudok a vec vrátil súdu 1. inštancie na ďalšie konanie. Odvolací súd vyslovil názor, že dojednanie v bode 1.16 kúpnej zmluvy by mohlo byť hmotnoprávnym základom pre rozsudok o nahradení prejavu vôle, že sa zmluva javí neplatná v časti týkajúcej sa neexistujúcej stavby, že dodatkom môže byť odstránená chyba v písaní alebo zrejme nesprávnosť, ale nemôže byť opravené neplatné dojednanie a že žalobca je povinný odôvodniť naliehavý právny záujem na určení neplatnosti právneho úkonu. Zároveň poukázal na rozhodnutie NS SR sp. zn. 1Cdo/109/2014 zo dňa 1.5.2015. Odvolací súd uložil súdu 1. inštancie vyzvať žalobcu na odôvodnenie naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení neplatnosti odstúpenia od zmluvy a skúmať, či tento záujem existuje a ak áno, zaoberať sa tým, či existujú dôvody neplatnosti na odstúpenie od zmluvy. Súd 1. inštancie má tiež zistiť, či dodatok k zmluve odstraňuje zjavné nesprávnosti uzavretej zmluvy a ak áno, je možné žalobe vyhovieť.

22. Po vrátení spisu z odvolacieho súdu na výzvu súdu právny zástupca žalobcu podaním zo dňa 19.1.2019 poukázal na odôvodnenie naliehavého právneho záujmu na určení neplatnosti odstúpenia od zmluvy už v jeho podaní zo dňa 11.5.2015, keď žiadal rozšíriť žalobu. Tieto dôvody zopakoval a hlbšie rozviedol. Zdôraznil pritom názor z rozhodnutia Okresného úradu Prešov, odbor opravných prostriedkov č. Vo 4/2015/Mi zo dňa 3.8.2015, že pokiaľ vznikne spor o platnosť odstúpenia od zmluvy, je o ňom oprávnený rozhodnúť jedine súd a nepodanie žaloby sa môže pokladať ako konkludentná akceptácia odstúpenia od zmluvy, v dôsledku čoho môže správny orgán zastaviť vkladové konanie. Zopakoval tiež svoj názor, že bod 1.16 kúpnej zmluvy treba interpretovať širšie ako § 42 ods. 4 katastrálneho zákona a že dodatkom ku kúpnej zmluve sa neopravuje neplatné dojednanie, ale sa neexistujúca stavba vypúšťa. Mal preto za to, že dodatkom sa odstraňujú iba zrejme nesprávnosti zmluvy ohľadom výmer parciel. Zároveň navrhol zmenu žaloby v tom smere, že súd nahradzuje prejav vôle žalovanej k dodatku zo dňa 19.11.2019, v ktorom okrem zmeny výmer parciel uvedených v kúpnej zmluve sa vypúšťa neexistujúca vrátnica vzhľadom na zmenu § 31 ods. 3 katastrálneho zákona účinnú

od 1.9.2009, od kedy katastrálny úrad nemôže povoliť vklad len v časti a zvyšok zamietnuť, ale môže návrhu na vklad buď v celom rozsahu vyhovieť alebo ho zamietnuť.

23. K svojmu vyjadreniu pripojil dodatok č. 1 zo dňa 19.11.2019, ktorý žalobca podpísal na poslednom pojednávaní pred súdom a rozhodnutie Okresného úradu Prešov, odboru opravných prostriedkov č. Vo 4/2015/Mi zo dňa 3.8.2015.

24. Zmena žaloby bola pripustená uznesením zo dňa 16.3.2020.

25. Právny zástupca žalovanej v reakcii na vyjadrenie právneho zástupcu žalobcu zotrval na názore, že kúpna zmluva je absolútne neplatný právny úkon z dôvodu podľa § 37 odsek 2 OZ. Žalovaná odstúpila od kúpnej zmluvy z opatrnosti z dôvodu, ak by súd dospel k záveru, že kúpna zmluva je platný úkon. Zotrval tiež na názore, že žalobca nemá naliehavý právny záujem na určení, že odstúpenie od zmluvy je neplatné. Výklad právneho zástupcu žalobcu ohľadom toho, či dodatok ku kúpnej zmluve odstraňuje zjavne nesprávnosti zmluvy a ohľadom zmeny žaloby nemá podľa právneho zástupcu žalovanej oporu v právnej úprave ani v rozhodovacej praxi súdov. Navyše je v rozpore aj s názorom odvolacieho súdu, že dodatkom nemôže byť opravené neplatné dojednanie.

26. Na toto vyjadrenie ešte reagoval právny zástupca žalobcu, ktorý zopakoval tvrdenia o tom, že sa neplatné dojednanie neopravuje, nekonvaliduje, ale sa len vypúšťa, a to na základe bodu 1.16 kúpnej zmluvy. Poukázal pritom na zásadu, že každý môže robiť všetko, čo zákon nezakazuje, t.j. aj meniť obsah zmluvy. Zopakoval argumentáciu ohľadne naliehavého právneho záujmu na určení neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy.

27. Súd vo veci nariadil pojednávanie, na ktoré predvolal strany sporu a ich zástupcov. Pojednávania sa nezúčastnila žalovaná, ktorej neúčast' ospravedlnil jej právny zástupca s tým, že žalovaná súhlasila s konaním pojednávania v jej neprítomnosti. Súd preto vec prejednal aj v neprítomnosti žalovanej. Právni zástupcovia strán sporu, ako aj žalobca trvali na pojednávaní na svojich doterajších vyjadreniach a prednesoch, ktoré zopakovali a vyjadrili sa aj k názorom vysloveným v rozhodnutí odvolacieho súdu.

28. Súd v predmetnej veci vykonal dokazovanie výsluchom strán sporu, listinnými dôkazmi predloženými stranami sporu ako sú uvedené v bodoch 3, 6, 9, 14 a 23 tohto odôvodnenia, listinami vyžiadanými súdom ako sú uvedené v bode 19 (tohto odôvodnenia a zistil tento skutkový stav:

29. Strany sporu uzatvorili dňa 11.12.2013 kúpnu zmluvu, v ktorej boli označení ako fyzické osoby s doplňujúcimi údajmi obsahujúcimi ich údaje ako podnikateľov, ktorou sa žalovaná ako predávajúca zaviazala žalobcovi ako kupujúcemu previesť vlastnícke právo ako výlučná vlastníčka nehnuteľností konkretizovaných v bode 1.1 kúpnej zmluvy vedených na LV XXXX v k.ú. Stará Ľubovňa, a to: stavby súp. č. XXX - budova, postavená na pozemku C KN parc. č. 2889, stavby súp. č. XXXX - vrátnica, postavená na pozemku C KN parc. č. 2888/10, pozemku C KN parc. č. 2888/1 o výmere 1381 m², druh zastavané plochy a nádvoria, pozemku C KN parc. č. 2888/10 o výmere 20 m², druh zastavané plochy a nádvoria, pozemku C KN parc. č. 2888/11 o výmere 720 m², druh zastavané plochy a nádvoria, pozemku C KN parc. č. 2889 o výmere 1142 m², druh zastavané plochy a nádvoria a pozemku C KN parc. č. 2901/6 o výmere 815 m², druh zastavané plochy a nádvoria evidovanému na LV č. XXXX v k.ú. Stará Ľubovňa. V čl. 1.10. si zmluvné strany dohodli kúpnu cenu a platobné podmienky, kde v bode 1.10. konštatujú, že vzájomne si stanovili výšku kúpnej ceny vo výške 721.166,11 eur bez DPH. V bode 1.13. si dohodli, že kúpnu cenu vyporiadali započítaním vzájomných pohľadávok tým, že kupujúci má voči predávajúcej pohľadávku vo výške 721.166,11 eur z titulu pôžičiek, predávajúca má voči kupujúcemu pohľadávku vo výške 721.166,11 eur z titulu povinnosti zaplatiť kúpnu cenu na základe tejto dohody a tieto pohľadávky sa navzájom započítajú a ich započítaním zanikajú pohľadávky kupujúceho a predávajúceho v celosti. V bode 1.14. sa zaviazal kupujúci podať návrh na vklad vlastníckeho práva a v bode 1.16. zmluvy sa účastníci zmluvy zaviazali poskytnúť potrebnú súčinnosť na odstránenie prípadných väd kúpnej zmluvy alebo väd návrhu na vklad vlastníckeho práva. Z predložených listov vlastníctva č. XXXX v k.ú. Stará Ľubovňa v rôznych časových obdobiach mal súd preukázané, že vo februári 2013, kedy podľa tvrdení žalobcu bola kúpna zmluva pripravená, boli pri parcelách C KN 2888/1, 2888/11 a 2889 v katastri nehnuteľností vedené výmery, ako boli uvedené v kúpnej zmluve, ale v čase podania návrhu na vklad nehnuteľností už mala parcela C KN parc. č. 2888/1 evidovanú výmeru 1123 m², parcela C KN parc. č. 2888/11 mala evidovanú výmeru 566 m² a parcela C KN parc. č. 2889 mala evidovanú výmeru 1554

m2. V čase podania návrhu na vklad už bola z LV vymazaná aj budova vrátnice, ktorá bola zbúraná, o čom mali v čase podpisu zmluvy vedomosť obe strany. Celkový výmera parciel uvedených v kúpnej zmluve súhlasí s celkovou výmerou týchto parciel po zmene ich výmer. Ako vyplýva z geometrického plánu Ing. Kolumbera, u sporných parciel došlo k zmene len v tom, že časť niektorých sporných parciel bola pripojená k inej spornej parcele, čiže o čo sa jedna sporná parcela zmenšila, o tom sa zväčšila iná (iné) parcela (parcely).

30. Z predloženého spisu Okresného úradu v Starej Ľubovni, katastrálneho odboru č. V 1483/2014 (ďalej aj „správa katastra“) mal súd preukázané, že kúpnu zmluvu zo dňa 11.12.2013 predložil žalobca správe katastra na povolenie vkladu vlastníckeho práva, avšak rozhodnutím zo dňa 3.11.2014 bolo vkladové konanie prerušené a účastníci kúpnej zmluvy boli vyzvaní na odstránenie zistených nedostatkov, a to z dôvodu, že predložená zmluva nevychádza z platných údajov katastra nehnuteľností, pretože v KN je evidovaná iná výmera pozemkov, a to parciel C KN 2888/1, 2888/11 a 2889, ako uvádza zmluva. Na odstránenie týchto nedostatkov správa katastra určila lehotu 30 dní odo dňa doručenia tohto uznesenia a zároveň konštatovala, že nedostatky je možné odstrániť formou Dodatku ku zmluve, kde okrem iného musí byť uvedené miesto a dátum uzavretia Dodatku a podpis prevodcu musí byť úradne osvedčený. V prípade, ak zistené nedostatky nebudú v lehote odstránené, správny orgán zastaví katastrálne konanie. Zmluvné strany na základe tohto uznesenia požiadali správu katastra o predĺženie lehoty do 15.1.2015 z dôvodu pracovného zaťaženia oboch účastníkov konania, a to na základe žiadosti o predĺženie lehoty na zápis vkladu zo dňa 4.12.2014, ktorá bola podpísaná oboma zmluvnými stranami. Právny zástupca žalobcu vyhotovil dňa 7.1.2015 výzvu na uzavretie dodatku kúpnej zmluvy, ktorú doručil žalovanej, čo vyplýva aj zo žaloby žalovanej o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy, kde túto skutočnosť žalovaná potvrdila. Žalovaná však popierala, že jej bol doručený aj dodatok, na ktorý táto výzva žalobcu odkazuje. Táto skutočnosť ostala medzi stranami sporná. Zo spisu Okresného úradu Stará Ľubovňa, katastrálneho odboru č. V 1483/2014 ďalej vyplýva, že dňa 19.1.2015 žalobca oznámil správe katastra podanie žaloby na nahradenie prejavu vôle žalovanej z dôvodu, že žalovaná nemá záujem uzavrieť dodatok ku kúpnej zmluve. Podaním zo dňa 30.4.2015 označeným ako odstúpenie od zmluvy žalovaná oznámila žalobcovi, že dňom 30.4.2015 odstupuje od kúpnej zmluvy uzavretej dňa 11.12.2013, pričom v tomto podaní neuviedla žiaden dôvod odstúpenia od zmluvy. Toto odstúpenie doručila aj v správe katastra. Na základe tohto podania žalovanej správa katastra rozhodnutím číslo V 1483/14 zo dňa 7.5.2015 zastavila konanie o povolení vkladu. Na základe odvolania žalobcu rozhodol Okresný úrad Prešov, odbor opravných prostriedkov rozhodnutím číslo 4/2015 zo dňa 3.8.2015, ktorým napadnuté rozhodnutie zrušil a vec vrátil Okresnému úradu v Starej Ľubovni katastrálnemu odboru na nové prejednanie a rozhodnutie. Z odôvodnenia tohto rozhodnutia odvolacieho orgánu vyplýva názor, že správny orgán môže rozhodnúť o zastavení vkladového konania pre odstúpenie od zmluvy len vtedy, ak s tým obaja účastníci zmluvy súhlasia. Ak je otázka odstúpenia od zmluvy sporná, je potrebné to riešiť ako predbežnú otázku a vyzvať stranu, ktorá s týmto odstúpením nesúhlasí, na podanie žaloby na súd. V prípade ak žaloba nie je podaná, možno to považovať za konkludentný súhlas účastníka zmluvy s odstúpením od zmluvy a až na základe takéhoto stavu je možné rozhodnúť. Ak je podaná žaloba, správny orgán preruší vkladové konanie z dôvodu začatia konania o predbežnej otázke. Tieto skutkové zistenia ani neboli medzi stranami sporné okrem vyššie uvedenej otázky, či žalovanej bol doručený dodatok zo dňa 7.1.2015 a či mala čas na oboznámenie sa s kúpnu zmluvou pred jej uzavretím.

31. Súd po zhodnotení vykonaného dokazovania dospel k záveru, že nárok žalobcu je dôvodný.

32. V zmysle § 80 písm. b/ OSP účinného v čase podania žaloby, návrhom na začatie konania možno uplatniť, aby sa rozhodlo najmä o splnení povinnosti, ktorá vyplýva zo zákona, z právneho vzťahu alebo z porušenia práva.

33. V zmysle § 161 ods. 3 OSP účinného do 30.06.2016, právoplatné rozsudky ukladajúce vyhlásenie vôle nahradzujú toto vyhlásenie.

34. V zmysle § 229 CSP účinného od 01.07.2016, právoplatné rozsudky ukladajúce povinnosť prejavu vôle nahradzujú tento prejav.

35. Podľa § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka (ďalej aj „OZ“), právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný.

36. Podľa § 37 ods. 2 OZ, právny úkon, ktorého predmetom je plnenie nemožné, je neplatný.
37. Podľa § 37 ods. 3 OZ, právny úkon nie je neplatný pre chyby v písaní a počítaní, ak je jeho význam nepochybný.
38. Podľa § 41 OZ, ak sa dôvod neplatnosti vzťahuje len na časť právneho úkonu, je neplatnou len táto časť, pokiaľ z povahy právneho úkonu alebo z jeho obsahu alebo z okolností, za ktorých k nemu došlo, nevyplýva, že túto časť nemožno oddeliť od ostatného obsahu
39. Podľa § 43a ods. 1 OZ, prejav vôle smerujúci k uzavretiu zmluvy, ktorý je určený jednej alebo viacerým určitým osobám, je návrhom na uzavretie zmluvy (ďalej len „návrh“), ak je dostatočne určitý a vyplýva z neho vôľa navrhovateľa, aby bol viazaný v prípade jeho prijatia.
40. Podľa bodu 1.16 kúpnej zmluvy zo dňa 11.12.2013, účastníci zmluvy sa zaväzujú poskytnúť potrebnú súčinnosť na odstránenie prípadných väd kúpnej zmluvy alebo väd návrhu na vklad vlastníckeho práva.
41. Podľa § 50 ods. 2 OZ, ak do dohodnutej doby nedôjde k uzavretiu zmluvy, možno sa do jedného roka domáhať na súde, aby vyhlásenie vôle bolo nahradené súdnym rozhodnutím. Právo na náhradu škody tým nie je dotknuté.
42. Podľa § 853 ods. 1 OZ, občianskoprávne vzťahy, pokiaľ nie sú osobitne upravené ani týmto ani iným zákonom, sa spravujú ustanoveniami tohto zákona, ktoré upravujú vzťahy obsahom aj účelom im najbližšie.
43. Podľa § 35 ods. 2 OZ, právne úkony vyjadrené slovami treba vykladať nielen podľa ich jazykového vyjadrenia, ale najmä tiež podľa vôle toho, kto právny úkon urobil, ak táto vôľa nie je v rozpore s jazykovým prejavom.
44. Predmetom tohto konania po naposledy pripustenej zmene žaloby je nahradenie vôle žalovanej na uzavretia Dodatku č. 1 zo dňa 19.11.2019 ku kúpnej zmluve zo dňa 11.12.2013, ktorú uzatvorili strany sporu a zároveň určenie neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy zo dňa 11.12.2013, ktoré žalovaná vyhotovila dňa 30.4.2015. Pre rozhodnutie tohto sporu o prvom žalobnom návrhu je potrebné vyriešiť viaceré právne otázky, a to prejudiciálnu otázku platnosti kúpnej zmluvy, otázku charakteru opravovaných náležitostí zmluvy a s tým súvisiacu otázku, či je možné upraviť zmluvu aj v prípadnej neplatnej časti (ak by bola čiastočne neplatná), otázku hmotnoprávneho základu žaloby a s tým súvisiacu možnosť žalobcu uplatniť si svoj nárok, teda jeho aktívnu legitimáciu a otázku premlčania. Zároveň v rámci vysporiadania sa uvedenými právnymi otázkami, na ktoré mali strany rozdielne právne názory, sa súd zaoberal skutkovými tvrdeniami, ktoré ostali medzi stranami sporné aj po vykonanom dokazovaní, čiže či sa žalovaná mala možnosť a čas oboznámiť s kúpnu zmluvou, či žalovanej bol doručený dodatok ku kúpnej zmluve pred podaním žaloby a ich dopadom na právne posúdenie veci.
45. Platnosť kúpnej zmluvy. Žalovaná sa v priebehu celého konania namietala neplatnosť celej kúpnej zmluvy z dôvodov podľa § 37 ods. 1 OZ a neskôr aj podľa § 37 ods. 2 OZ. K § 37 ods. 1 OZ uvádzala, že zmluvu podpísala v časovej tiesni, syn využil moment, keď bola pracovne zaťažená pred Vianocami a až po podpise zmluvy, ktorú predtým nemala možnosť čítať a oboznámiť sa s jej obsahom zistila, čo je predmetom prevodu a akú zmluvu podpísala. Myslela si, že podpisuje zmluvu k iným nehnuteľnostiam. K § 37 ods. 2 OZ poukazovala na uzavretie zmluvy en bloc, pri ktorej čiastočná nemožnosť plnenia spôsobuje neplatnosť celej zmluvy.
46. Podľa § 588 OZ, z kúpnej zmluvy vznikne predávajúcemu povinnosť predmet zmluvy kupujúcemu odovzdať a kupujúcemu povinnosť predmet kúpy prevziať a zaplatiť zaň predávajúcemu dohodnutú cenu. Na vznik kúpnej zmluvy treba zhodný prejav vôle zmluvných strán, a to návrh zmluvy a akceptáciu návrhu obsahujúceho podstatné náležitosti zmluvy, ktorými sú predmet zmluvy a kúpna cena. Proces vzniku kúpnej zmluvy možno považovať za dvojfázový, teda návrh na budúci právny úkon môže urobiť ktorákoľvek zo zmluvných strán a rozhodujúce je, aby ho akceptovala druhá strana, teda prijatie takého návrhu druhou stranou sa považuje za akceptáciu návrhu (konsens), ak ku obsahu nemá výhrady a prejaví vôľu so znením, ako bola takáto zmluva pripravená. V prejednávanej veci návrh kúpnej zmluvy pripravil právny zástupca žalobcu a žalovaná ako prejav svojej vôle s obsahom takto pripravenej zmluvy

vyjadrila svojim podpisom dňa 11.12.2013. Predmet kúpy v spornej zmluve je dostatočne jasne a určito identifikovaný v súlade s údajmi vyžadovanými podľa §-u 42 ods. 2 písm. c) katastrálneho zákona a ten obsahuje kúpna zmluva v bode 1.1., kde sú obsiahnuté všetky nehnuteľnosti, ktoré mali byť predmetom zmluvy. Tieto sú uvedené hneď na prvej strane zmluvy, pričom každá nehnuteľnosť je uvedená v osobitnom riadku. Za tohto stavu sa javí ako dosť nepravdepodobné, že by aj pri zbežnom pohľade do kúpnej zmluvy žalovaná nezistila, čo je predmetom kúpnej zmluvy. Uvedené platí o to viac, že išlo o prevod nehnuteľností, v ktorých podniká, teda minimálne hneď pri 1. stavbe jej muselo byť zrejme, že ide o budovu, kde podniká. Navyše žalovaná evidentne podniká dlhší čas a nepochybne počas tohto obdobia uzatvárala viacero zmlúv, teda je predpoklad, že pri podpise zmlúv sa s týmito oboznámi minimálne v rozsahu, aby mala vedomosť, čo je predmetom tej ktorej zmluvy. Tomuto záveru súdu (teda o oboznámení sa so zmluvou minimálne v rozsahu potrebnom pre podpis zmluvy) nasvedčuje aj tvrdenie žalovanej vo vyjadrení k žalobe, že sa nemala čas „podrobne“ sa oboznámiť so zmluvou. Je teda zrejme, že určitý čas na oboznámenie mala, pričom minimálne predmet zmluvy uvedený v zmluve vyššie uvedeným spôsobom sa nedal prehliadnuť. Za tohto stavu súd ako hodnovernejšie považoval tvrdenia žalobcu o okolnostiach týkajúcich sa oboznámenia žalovanej s kúpnu zmluvou. Ak žalovaná podpísala kúpnu zmluvu, čím vyjadrila súhlas s jej znením, prípadné nedostatočné oboznámenie sa so zmluvou nemôže byť dôvodom na neplatnosť kúpnej zmluvy. Podobne námietku, že žalovaná sa nezúčastnila na formulovaní práv a povinností zakotvených v kúpnej zmluve a tento nedostatok by mal spôsobiť neplatnosť zmluvy ako takej, súd vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti týkajúce sa postupu pri uzatváraní zmlúv považuje za bezpredmetnú a z tohto dôvodu nevyhodnotil kúpnu zmluvu ako neplatnú. Nemožno súhlasiť s právnym zástupcom žalovanej, že len taká zmluva je platná, ktorú tvoria obaja účastníci zmluvy. Rozhodujúce je, aby s obsahom zmluvy boli stotožnené obe zmluvné strany, bez ohľadu na to, či zmluvu pripravila iba 1 strana alebo sa na znení zmluvy podieľali obe strany. Navyše je potrebné uviesť, že aj samotná žalovaná v žalobe o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy uvádzala, že po návrate žalobcu z USA hovorili o tom, že by bolo potrebné vysporiadať investície žalobcu do nehnuteľnosti, pričom sa podľa jej tvrdení rozprávali o pomere 60 % v prospech žalobcu a 40 % v prospech žalovanej. Aj keď rokovania o uzavretí zmluvy nemuseli byť medzi stranami nejaké intenzívne a mohlo ísť len o pár rozhovorov (možno aj krátkych) v priebehu dlhšieho časového obdobia, je zrejme, že obe strany si boli vedomé potreby uzavretia kúpnej zmluvy a vysporiadania investícií žalobcu a o tejto určitým spôsobom aj komunikovali. Navyše z bodu 1.9 kúpnej zmluvy sa súdu skôr javí, že minimálne v tomto bode sa žalovaná zúčastnila na tvorbe kúpnej zmluvy, pretože v opačnom prípade by nebol dôvod na uzatváranie osobitnej dohody o užívaní nehnuteľností v pomere podľa ich reálneho využívania, keďže strany by užívali predmet kúpy podľa výšky spoluvlastníckych podielov. V tomto smere preto súd za hodnovernejšiu považoval výpoveď žalobcu, ktorý tvrdil, že jedinou námietkou žalovanej bolo, či pri menšom pomere jej podielového spoluvlastníctva bude môcť užívať nehnuteľnosti v doterajšom rozsahu. Podobne žalovaná tvrdila, že konala v omyle, pretože so synom uzatvárala v tom čase viacero zmlúv a myslela si, že predmetom sú iné nehnuteľnosti. Z LV č. XXXX v k.ú. Stará Ľubovňa z rôznych časových období je zrejme, že v čase podpisu kúpnej zmluvy zo dňa 11.12.2013 neuzatvárala žiadne iné zmluvy týkajúce sa prevodu nehnuteľností so žalobcom. Ani táto námietka preto podľa názoru súdu neobstojí a z tohto dôvodu kúpna zmluva zo dňa 11.12.2013 nie je neplatná.

47. Vo vzťahu k hodnovernosti výpovede žalovanej a jej tvrdení o nesúhlase so zmluvou (keď podľa jej vyjadrení sa po zistení, čo bolo predmetom zmluvy, mala skoro zbláznit, teda pri takom intenzívnom prežívaní nesúhlasu by bolo možné očakávať nejaké kroky proti takejto zmluve) súd poukazuje na správanie žalovanej po podpise kúpnej zmluvy, ktorú podpísali jej účastníci dňa 11.12.2013. Od tej doby žalovaná žiadnym spôsobom nenamietala obsah zmluvy, nebránila sa, nepodala žiadnu žalobu na súde, ani nijakým iným spôsobom nenamietala, že to, čo podpísala, nebolo v súlade s jej vôľou. Nevyužila teda žiadnu zákonnú možnosť svojej obrany. Návrh na vklad tejto zmluvy bol pritom podaný až s odstupom 1 roku. Za celé toto obdobie teda žalovaná nemala potrebu odstrániť nezrovnalosti, ktoré sa podľa jej tvrdení údajne do zmluvy dostali. Ešte aj po prerušení vkladového konania a výzve správy katastra na odstránenie vád sa žalovaná nebránila, teda neprejavila vôľu nezavkladať zmluvu v takej podobe, ako ju sporné strany uzatvorili. Navyše spolu so žalobcom podpísala žiadosť na predĺženie lehoty na odstránenie zistených vád. Na pojednávaníach síce najprv uviedla, že žiadnu žiadosť o predĺženie lehoty nepodpisovala, po nahliadnutí do originálu tejto žiadosti však uznala, že túto podpísala. Podobne žalovaná namietala výšku kúpnej ceny, ktorá je uvedená bez DPH, ktorá daň mala byť pripočítaná v prípade neoslobodenia prevodu nehnuteľností od DPH. Oslobodenie od DPH, ktoré si zmluvné strany dohodli, je upravené v ust. § 38 zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z príadnej hodnoty, ak je dodanie stavby uskutočnené do 5 rokov od prvej kolaudácie stavby. Aj keď uvedenie kúpnej ceny s uvedením slovného

spojenia „bez DPH“ nie je úplne bežné, z kúpnej zmluvy je jasné, aká je výška kúpnej ceny a že táto sa môže navýšiť o DPH v prípade neoslobodenia prevodu od DPH. Takto určenú cenu preto nemožno považovať na neurčitú, pretože je z nej jasné, aká je kúpna cena. Takáto úprava v kúpnej zmluve takisto potvrdzuje tvrdenie žalobcu, prečo bol návrh na vklad kúpnej zmluvy podaný až po takmer roku od jej podpisu, t.j. že týmto dôvodom bolo uplynutie času, kedy by už prevod bol oslobodený od DPH. Aj v tomto smere považoval súd tvrdenia žalobcu za hodnovernejšie. Vychádzajúc z tohto správania žalovanej, ako aj z tvrdení žalovanej uvádzaných v predchádzajúcom odseku, ktoré súd nemal preukázané, súd vyhodnotil ako hodnovernejšiu výpoveď žalobcu aj pokiaľ ide o ostatné tvrdené okolnosti uzatvárania kúpnej zmluvy.

48. Za tohto stavu súd dospel k záveru, že kúpna zmluva nie je absolútne neplatný právny úkon v zmysle § 37 ods. 1 OZ z dôvodu, že trpí vadami neurčitosti, vadami vôle alebo vadami prejavu vôle. Naopak z vykonaného dokazovania a jeho hodnotenia v zmysle vyššie uvedeného súd vyhodnotil, že jednak je v kúpnej zmluve určito a zrozumiteľne vyjadrená vôľa účastníkov tejto zmluvy uzavrieť spornú kúpnu zmluvu (aj keď táto obsahovala určité nedostatky) a jednak že žalovaná vedela, čo je predmetom spornej kúpnej zmluvy, t.j. že ide o nehnuteľnosti v areáli, kde tak žalobca ako aj žalovaná vykonávajú svoju podnikateľskú činnosť a že ide o vyrovnanie sa vo vzťahu k finančným prostriedkom, za ktoré bolo nadobudnuté vlastnícke právo žalovanej k týmto nehnuteľnostiam a za ktoré bola vykonaná ich rekonštrukcia nehnuteľností. Následkom prípadných chýb, zrejmych nesprávností alebo väd zmluvy sa súd zaoberá nižšie.

49. Ďalšou námietkou týkajúcou sa neplatnosti kúpnej zmluvy bola nemožnosť plnenia, ktorá podľa žalovanej a jej právneho zástupcu spôsobuje absolútnu neplatnosť celej zmluvy. Naopak žalobca a jeho právny zástupca zastávali názor, že ide iba o čiastočnú neplatnosť kúpnej zmluvy. V danom prípade bolo medzi stranami nesporné, že v kúpnej zmluve bola ako predmet predaja uvedená aj budova vrátnice súp. č. XXXX, ktorá v čase podpisu zmluvy už reálne neexistovala, o čom mali vedomosť obe zmluvné strany. K uvedenému rozporu došlo z dôvodu zbúrania vrátnice medzi časom prípravy zmluvy a jej reálnym podpísaním. Pri absolútnej neplatnosti v zmysle § 37 ods. 2 Občianskeho zákonníka sa predpokladá, že ide o počiatočnú, objektívnu a trvalú nemožnosť plnenia, a to buď právnou alebo fyzickou. V danom prípade pri stavbe vrátnice súpisné č. XXXX boli tieto predpoklady naplnené. Pri posúdení vplyvu tejto skutočnosti na právne posúdenie neplatnosti kúpnej zmluvy súd v zmysle cit. § 41 OZ dospel k záveru, že neexistencia vrátnice spôsobuje iba čiastočnú neplatnosť kúpnej zmluvy. Občiansky zákonník zásadu čiastočnej neplatnosti právneho úkonu v tomto ustanovení vyjadruje tak, že ak sa dôvod neplatnosti vzťahuje iba na časť právneho úkonu, neplatnou je len táto časť právneho úkonu, ak ide o vadu právneho úkonu, ktorú možno oddeliť od jeho ostatného obsahu. Podmienkou samozrejme je, že po oddelení neplatnej časti musí zvyšok právneho úkonu sám osebe právne obstáť a zostať tak v platnosti. Možnosť resp. nemožnosť oddelenia neplatnej časti právneho úkonu od jeho ostatnej časti možno vyvodíť výkladom prejavu vôle účastníkov právneho úkonu, z povahy právneho úkonu, príp. z okolností, za ktorých k nemu došlo, príp. aj z účelu, ktorý konajúci právnym úkonom sledoval. Z vykonaného dokazovania súd vyvodil, že strany sporu vedeli, čo bolo účelom tejto kúpnej zmluvy (vysporiadanie vzájomných podielov podľa výšky investícií do nehnuteľností tvoriacich areál, v ktorom obidvaja vykonávajú svoju podnikateľskú činnosť), pričom obe strany vedeli, že vrátnica už neexistuje, teda že táto nemôže byť predmetom prevodu a táto v čase prevodu už potom nemá ani žiadnu hodnotu. Žalobca pritom nežiada ani si neuplatňuje žiadne nároky vo vzťahu ku kúpnej cene z dôvodu, že predmetom prevodu nie je aj budova vrátnice, teda že by kúpna zmluva mala byť nižšia, keďže táto bola určená podľa výšky investícií žalobcu. Za tohto stavu súd ustálil, že dojednanie o prevode budovy vrátnice je oddeliteľnou časťou kúpnej zmluvy a nemožnosť plnenia v tejto časti kúpnej zmluvy spôsobuje iba čiastočnú neplatnosť kúpnej zmluvy v časti týkajúcej sa budovy vrátnice. Rovnaký názor pritom zaujal aj odvolací súd v zrušujúcom rozhodnutí.

50. Pokiaľ právny zástupca žalovanej poukazoval na predaj nehnuteľností en bloc a z tohto odvodzoval neplatnosť celej kúpnej zmluvy, vzhľadom na vyššie uvedené súd nepovažoval túto námietku za dôvodnú. Ak právny zástupca vychádzal napr. z rozhodnutí NS ČR (napr. 22Cdo/2127/2000), pri zohľadnení kritérií potrebných pre posúdenie čiastočnej alebo celkovej neplatnosti právneho úkonu (najmä posúdenia obsahovej oddeliteľnosti neplatnej časti zmluvy, výkladu právneho úkonu v zmysle § 35 ods. 2 OZ a pri rešpektovaní vôle strán zmluvy) súd s poukazom na vyššie uvedený cieľ strán zmluvy a stanovení kúpnej ceny nemeniacej sa podľa hodnoty neexistujúcej stavby dospel k vyššie uvedenému záveru o možnosti oddeliť neplatnú časť zmluvy od zvyšku zmluvy.

51. Námitku právneho zástupcu žalobcu ohľadne absolútnej neplatnosti navrhovaného dodatku vzhľadom na to, že obsahuje budovu vrátnice, teda nemožné plnenie, považuje súd vzhľadom na pripustené zmeny žaloby, po ktorých v dodatku zo dňa 19.11.2019 je uvedené, že budova vrátnice sa z kúpnej zmluvy vypúšťa, za nedôvodnú. Ak by boli preukázané podmienky na vyhovie žaloby, tak takýto dodatok nie je absolútne neplatným právnym úkonom z dôvodu, že obsahu neplatné ustanovenie.

52. Súd sa ďalej zaoberal otázkou charakteru opravovaných náležitostí zmluvy a s tým súvisiacu otázku, či je možné upraviť zmluvu aj v prípadnej neplatnej časti (vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti súd dospel k záveru o čiastočnej neplatnosti kúpnej zmluvy). V tejto súvislosti právny zástupca žalovanej v priebehu konania okrem rozsiahleho vyjadrenia k tomu, čo treba rozumieť chybami v písaní, počítaní a inými zrejmyimi nesprávnosťami v zmysle § 42 ods. 4 katastrálneho zákona namietal aj neurčitosť kúpnej zmluvy s uvedením toho, čoho sa môže neurčitosť týkať s tým, že nemožno konvalidovať absolútne neplatný právny úkon. Naopak právny zástupca žalobcu považovať vady zmluvy za zrejme nesprávnosti a po rozhodnutí odvolacieho súdu argumentoval čiastočnou neplatnosťou zmluvy s tým, že dodatkom sa neplatné ustanovenie zmluvy neopravuje, iba vypúšťa, čo nie je zákonom zakázané.

53. Občiansky zákonník vyžaduje pre platnosť právneho úkonu okrem iného, aby bol určitý. Pokiaľ ide o označenie strán zmluvy, tieto súd označené ako fyzické osoby s uvedením doplňujúcich údajov týkajúcich sa ich označenia ako podnikateľov, keďže nehnuteľnosti uvedené v kúpnej zmluve využívajú na svoju podnikateľskú činnosť. Keďže strany zmluvy nie sú právnickými osobami, museli byť označené ako fyzické osoby v zmysle § 42 ods. 2 písm. a) katastrálneho zákona a dopĺňajúce údaje mali iba preukazovať, že ide o prevod nehnuteľností slúžiacich na ich podnikateľskú činnosť. Takéto označenie je podľa názoru súdu dostatočne určité, čo napokon uznal aj samotný právny zástupca žalovanej v podanom odvolaní proti prvému rozsudku vo veci.

54. Hlavnou námičkou týkajúcou sa určitosti právneho úkonu a nemožnosti opravy nedostatkov kúpnej zmluvy spôsobujúcich absolútnu neplatnosť bol predmet zmluvy. Vykonaným dokazovaním mal súd preukázať, že pri výmere 3 parciel, ktoré nesúhlasili so stavom v katastri nehnuteľností, došlo k rozdielu v dôsledku toho, že v čase medzi prípravou zmluvy a jej podpisom došlo k zmene ich výmer, ale iba v rámci týchto parciel, teda celková výmera, ako ani ich poloha, sa nezmenila. Označenie týchto parciel zodpovedá požiadavkám katastrálneho zákona, a to §-u 42 ods. 2 písm. c) tohto zákona, pričom pri nich bola uvedená aj výmera, aj keď už neaktuálna. Za tohto stavu dospel k záveru, že pri výmere 3 parciel ide o zrejmu nesprávnosť, keď nešlo o chybu v písaní (t.j. nejaký preklep pri určení výmery v zmysle, že došlo k preklepu jednej číslice a pod.), ale o uvedenie údajov, ktoré boli v čase podpisu zmluvy už neaktuálne.

55. Najpodstatnejším rozporom medzi stranami sporu však bola budova vrátnice a otázka, o aký typ chyby či vady ide a či možno opraviť neplatné dojednanie. Je nepochybné, že uvedenie vrátnice do predmetu kúpnej zmluvy bolo vadou tejto zmluvy, ktorá spôsobila jej čiastočnú neplatnosť (ako vyplýva z vyššie uvedenej argumentácie súdu 1. inštancie, k rovnakému názoru dospel aj odvolací súd). Za tohto stavu nie je potrebné sa bližšie zaoberať, o aký typ chyby či vady ide, keďže súd 1. inštancie je viazaný názorom odvolacieho súdu, v zmysle ktorého oprava neplatného dojednania nie je možná. V tomto smere v súvislosti s argumentáciou právneho zástupcu žalobcu vyvstáva otázka, či možno neplatné dojednanie zo zmluvy vypustiť, či takýto postup strán zmluvy je vylúčený, resp. zakázaný a či je ho možné považovať za opravu zmluvy.

56. Vo vzťahu k riešeniu otázok nastolených v predošlom odseku súd udáva, že v súkromnom práve nepochybne platí zásada, že fyzické osoby môžu robiť všetko, čo im zákon nezakazuje. Strany zmluvy si teda môžu upraviť svoje práva akokoľvek, ak to nie je v rozpore s právnymi predpismi. V bode 1.16 kúpnej zmluvy si strany dohodli, že sa zaväzujú poskytnúť súčinnosť na odstránenie prípadných väd kúpnej zmluvy alebo väd návrh na vklad vlastníckeho práva. Toto ustanovenie považoval právny zástupca za neurčité a nezrozumiteľné, keďže jednak nie je možné zistiť, čo sa rozumie „poskytnutím súčinnosti“, ani čo sa rozumie „vadami kúpnej zmluvy“. Uvedené namietal aj v súvislosti s absenciou hmotnoprávneho základu, ktorý by oprávňoval žalobcu na podanie žaloby. Slovo súčinnosť znamená spolupráca, spolupôsobenie, čiže je zrejme, že ak ide o súčinnosť v súvislosti s vadami zmluvy, ide o spolupôsobenie na tom, aby zmluva takéto vady neobsahovala, čo zahŕňa aj prípadný podpis nejakého dodatku k zmluve. Slovo vada v právnom zmysle zase znamená nedostatok. Obdobné ustanovenia

sa bežne používajú v podobných zmluvách a bežne je ľuďmi akceptované ako ustanovenie, ktoré ich zaväzuje vykonať úkony potrebné na to, aby určitá zmluva nemala nedostatky. Vada je pritom podľa názoru súdu širším pojmom ako chyby v písaní, počítaní alebo zrejme nesprávnosti v zmysle § 42 ods. 4 katastrálneho zákona, keďže okrem chýb uvádzaných v § 42 ods. 4 katastrálneho zákona zahŕňa aj iné pochybenia v zmluvách, ktoré môžu napr. spôsobiť aj neplatnosť uzavretej zmluvy. Bod 1.16 kúpnej zmluvy preto súd považoval za dostatočne určité, a teda platné a námietku neurčitosti tohto ustanovenia za nedôvodnú. Ak pritom na dosiahnutie účelu dohodnutého v bode 1.16 kúpnej zmluvy je potrebné uzavrieť nejaký dodatok, je to plne v súlade aj s bodom 1.20 kúpnej zmluvy. Ak existuje povinnosť jednej strany takýto dodatok uzavrieť, je možné sa ho domáhať aj prostredníctvom žaloby podanej na súde.

57. Pokiaľ ide o otázku vypustenia neplatného dojednania súd dospel k záveru, že jednak nejde o postup medzi stranami zmluvy, ktorý by bol zakázaný zákonom a jednak že nejde o opravu v pravom, či užšom zmysle slova. Ak si strany platne dohodli povinnosť spolupôsobiť pri odstraňovaní väd zmluvy (čiže nielen chýb a nesprávností podľa § 42 ods. 4 katastrálneho zákona), môžu podľa názoru súdu vypustiť aj čiastočne neplatné ustanovenie, ktoré by napr. bránilo zápisu do katastra nehnuteľností za účelom dosiahnutia účelu zmluvy. Súd pritom vychádzal jednak z zmluvnej voľnosti strán zmluvy, ktoré môžu konať všetko, čo zákon nezakazuje a tiež z toho, že bez takejto možnosti by v zásade nemali inú možnosť, ako uzavretie novej zmluvy.

58. Vo vzťahu k rozhodnutiu NS SR sp. zn. 1Cdo 109/2014, na ktorý poukázal vo svojom rozhodnutí odvolací súd, súd 1. inštancie len poznamenáva, že súhlasí s názorom uvedenom v tomto rozhodnutí, že súd nemôže pri rozhodnutí nahradením prejavu vôle nič na podstatných náležitostiach budúcej zmluvy meniť, dopĺňať či upresňovať a prípadné neurčité alebo chýbajúce údaje o identifikácii nehnuteľnosti napravným výkladom účastníkov zmluvy. Odvolací súd použil závery z tohto rozhodnutia vo vzťahu k určitosti prejavu vôle k budove vrátnice vzhľadom na závery v prvom rozhodnutí súdu 1. inštancie. Vzhľadom na dôvody, pre ktoré súd 1. inštancie dospel k záverom uvedeným v tomto novom rozhodnutí (kedy súd dospel k záveru o čiastočnej neplatnosti kúpnej zmluvy, teda už nenahrádza prejavom vôle čiastočnú neplatnosť zmluvy) a vzhľadom na skutočnosť, že súd nič nemení na navrhovanom žalobnom návrhu, sú tieto závery pre danú vec neaplikovateľné. Navyše je potrebné poukázať na značný rozdiel skutkového stavu v uvedenom rozhodnutí NS SR, kedy nehnuteľnosti, ktoré mali byť predmetom zmluvy o budúcej zmluve neboli nijako bližšie špecifikované údajmi podľa katastra nehnuteľností, oproti skutkovému stavu v tomto konaní, kedy v zmluve boli nehnuteľnosti riadne označené.

59. Následne sa súd zaoberal otázkou hmotnoprávneho základu žaloby a s tým súvisiacou možnosťou žalobcu uplatniť si svoj nárok, teda jeho aktívnu legitimitáciu. Vo vzťahu k tejto otázke súd po vykonanom dokazovaní dospel k záveru, že hmotnoprávnym základom, ktorý oprávňuje žalobcu na podanie žaloby o nahradenie prejavu vôle je bod 1.16 kúpnej zmluvy, ktoré z vyššie uvedených dôvodov súd považoval za dostatočne určité, zrozumiteľné a teda platné dojednanie. Predovšetkým o toto ustanovenie opieral žalobca svoje právo na nahradenie prejavu vôle žalovanej. Možnosť domáhať sa nahradenia vôle pritom pri analogickom použití § 50a ods. 2 OZ v spojení § 853 ods. 1 OZ a pri platnej dohode bodu 1.16 kúpnej zmluvy vyplýva aj z tohto zákonného ustanovenia. Z § 50 a ods. 2 OZ pritom súd aplikoval iba úpravu možnosti domáhať sa nahradenia prejavu vôle na súde, keďže táto úprava je obsahom aj účelom najbližšia úprave zmluvných vzťahov ako v tomto prípade, ktorá sa týka prípadného dodatku ohľadne odstránenia väd zmluvy (keďže strany neuzavreli zmluvu o budúcej zmluve, logicky nemožno skúmať analogicky podmienky pre uzavretie zmluvy o budúcej zmluve). Ak sa žalovaná platnou kúpnu zmluvou (okrem budovy vrátnice) zaviazala previesť spoluvlastnícky podiel na žalobcu, tak je viazaná svojím prejavom vôle a v zmysle bodu 1.16 kúpnej zmluvy potom je povinná poskytnúť súčinnosť na nápravu väd zmluvy. Za tohto stavu súd uzavrel, že žalobca je aktívne legitimovaný na podanie žaloby o nahradenie prejavu vôle.

60. Žalovaná a jej právny zástupca v súvislosti s podmienkami na podanie žaloby namietali aj skutočnosť, že žalovanej neboli doručené jednotlivé dodatky, či už pred podaním žaloby alebo dodatky, ktoré boli postupne v priebehu konania menené a bola navrhnutá zmena žaloby v súvislosti s ich zmenami. V tejto súvislosti súd udáva, že je pravdou, že žalobca nepreukázal žiadnym spôsobom svoje tvrdenie, že pred podaním žaloby doručil žalovanej dodatok ku kúpnej zmluve. Táto skutočnosť ostala medzi stranami sporná. Pokiaľ však ide o dodatky predkladané v priebehu konania, tieto boli postupne právnenému zástupcovi žalovanej doručené. Z námietky žalovanej možno vyvodiť, že namietala v podstate skutočnosť, že nemala možnosť dobrovoľne podpísať dodatok ku kúpnej zmluve a žalobca sa už domáha

nahradenia prejavu jej vôle. Žalovaná však svoj postoj k uzavretiu dodatkov vyjadrovala počas celého konania a aj na poslednom pojednávaní sa právny zástupca žalovanej vyjadril, že posledný dodatok zo dňa 19.11.2019 nie je ochotná podpísať, lebo nemôže byť naplnené, čo strany od kúpnej zmluvy očakávali (vzhľadom na právne závery žalovanej strany). Konanie v danej veci teda trvá už značnú dobu a počas celej tejto doby žalovaná nárok žalobcu popierala, navyše v priebehu konania aj odstúpila od kúpnej zmluvy, preto má súd za to, že aj prípadná predčasnosť žaloby sa po prvom vyjadrení žalovanej, že so žalobou nesúhlasí (teda že nemá záujem dodatok podpísať), odstrániť. Ak by žalovaná mala skutočne vôľu dodatok podpísať, mohla tak urobiť po doručení žaloby a predčasnosť žaloby by potom mala vplyv na skutočnosť, kto komu má nahradiť trovy konania.

61. K námiatka právneho zástupcu žalovanej, že rozhodnutie súdu o nahradení prejavu vôle by bolo nevykonateľné, lebo žalobca sa nedomáhal aj odstránenia väd návrhu na vklad, obsahom ktorého je aj neexistujúca nehnuteľnosť súd poznamenáva, že návrh na vklad podľa bodu 1.14 podá žalobca a tento aj sám podal, čiže tento môže opraviť aj sám žalobca bez potreby podpisu žalovanej. Za tohto stavu táto okolnosť nie je dôvodom, pre ktorý by nebolo možné vyhovieť žalobe o nahradenie prejavu vôle.

62. Pokiaľ ide o námiatku premlčania vznesenej právnym zástupcom žalovanej, právny zástupca túto odôvodňoval tým, že po pripustení každej zmeny žaloby v súvislosti s nahradením prejavu vôle žalovanej išlo o uplatnenie nového práva, ktoré má nové procesné a hmotnoprávne účinky. Žalobca a jeho právny zástupca s týmto názorom nesúhlasili. Je nesporné, že žalobca podal žalobu o nahradenie prejavu vôle v lehote 1 roka odo dňa, 15.1.2015, do kedy žiadal od žalovanej podpísať dodatok ku kúpnej zmluve (podľa názoru súdu v danom prípade je potrebné túto lehotu počítať od určenia lehoty na podpis niektorou zmluvnou stranou, keďže v zmluve nebol určený nejaký termín, v akom je potrebné vady zmluvy odstrániť). Vo vzťahu k žalobcom uplatňovaným zmenám žaloby v súvislosti so zmenami v jednotlivých dodatkoch súd poznamenáva, že žalobca sa stále domáhal nahradenia prejavu vôle žalovanej, v ktorých sa dodatok absolútne nemenil pokiaľ ide o opravu nesprávnej výmery 3 parciel, ktoré boli predmetom kúpnej zmluvy. K zmenám v dodatkoch dochádzalo len vo vzťahu k budove vrátnice, ktorá v dodatku zo dňa 15.1.2015 bola uvedená, v dodatku zo dňa 12.1.2016 (uplatnený až na pojednávaní dňa 13.3.2018) už uvedená nebola a v dodatku zo dňa 19.11.2019 je v súvislosti s vrátnicou uvedené znenie, že táto sa z predmetu zmluvy vypúšťa. Hlavný rozdiel je teda medzi dodatkom zo dňa 15.1.2015 a zo dňa 12.1.2016, keďže zmena z 19.11.2019 je len výslovným deklarováním toho, že budova vrátnice sa vypúšťa. Zmena žaloby je inštitút, ktorý umožňuje žalobcovi ako pánovi sporu upraviť žalobu, pričom táto zmena môže spočívať v rôznych úpravách, od drobných úprav až uplatňovanie iného nároku. Z procesného hľadiska pre pripustenie zmeny žaloby je podstatné, či výsledky doterajšieho konania môžu byť podkladom na konanie o zmenenej žalobe, čo v danom prípade nepochybne mohli byť. Z hmotnoprávneho hľadiska je pre súd podstatné uplatnenie práva v premlčacej lehote, čo podaním žaloby do 1 roka od márneho uplynutia lehoty na podpis dodatku, bolo splnené. Súd sa nestotožnil s názorom právneho zástupcu žalobcu, že požiadanim zmeny žaloby v súvislosti s predložením toho ktorého zmeneného dodatku, ide o uplatnenie nového nároku. Ak aj došlo k zmene dodatku spôsobom uplatneným žalobcom, ide stále o nahradenie prejavu vôle žalovanej ku dodatku ku kúpnej zmluve a práve zmena žaloby slúži na podobnú úpravu žaloby. Za tohto stavu súd považoval námiatku premlčania za nedôvodnú.

63. Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti ku ktorým dospel súd, teda že kúpna zmluva je len čiastočne neplatná v časti týkajúcej sa prevodu neexistujúcej vrátnice a vo zvyšnej časti je platným právnym úkonom, že chyby vo výmerách sú zrejmu nesprávnosťou zmluvy, ktorú je možné odstrániť v zmysle bodu 1.16 kúpnej zmluvy, že nie je zakázané uzavrieť dohodu ako uzavreli strany v bode 1.16 kúpnej zmluvy, na základe ktorej môžu strany vypustiť aj neplatné ustanovenie zmluvy, že uvedený bod zmluvy je hmotnoprávnym základom podanej žaloby o nahradenie prejavu vôle a že nárok nie je premlčaný, súd vyhovel žalobe v časti týkajúcej sa nahradenia prejavu vôle žalovanej uzavrieť dodatok č. 1 zo dňa 19.11.2019 ku kúpnej zmluve zo dňa 11.12.2013, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou rozsudku.

64. Neplatnosť odstúpenia žalovanej od kúpnej zmluvy. Vo vzťahu k neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy bola hlavnou námiatkou žalovanej a jej právneho zástupcu absencia naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení. Rozšírenie žaloby o túto časť žalobného návrhu bolo súdu doručené dňa 18.5.2015, teda ešte za účinnosti OSP, a to potom, ako bolo žalobcovi doručené odstúpenie žalovanej od kúpnej zmluvy a po rozhodnutí Správy katastra v Starej Ľubovni. Je pravdou, že podľa súčasného znenia § 137 CSP by v takom prípade išlo o určenie právnej skutočnosti, pri ktorej CSP vymedzuje podmienku, že možnosť domáhať sa určenia takejto skutočnosti musí vyplývať priamo

zo zákona. Za účinnosti OSP však súdna prax akceptovala podobné žaloby (teda ako napr. určenie neplatnosti nejakého právneho úkonu) ako žalobu o určenie, či tu právo je alebo nie (§ 80 písm. c OSP). Predpokladom takejto žaloby bolo však preukázanie naliehavého právneho záujmu na takomto určení, čiže kvalifikovaného záujmu, ktorý mal za následok odstránenie neistoty strany sporu.

65. Žalobca naliehavý právny záujem odôvodnil už pred prvým rozhodnutím súdu 1. inštancie a po rozhodnutí odvolacieho súdu znova uviedol, v čom vidí naliehavý právny záujem. Súd mal z pripojeného spisu správy katastra č. V 1483/2014 jednoznačne preukázané, že v prípade, ak by sa žalobca podobného nároku nedomáhal na súdu, správa katastra by to mohla považovať za konkludentný súhlas s odstúpením od kúpnej zmluvy a vkladové konanie zastaviť. V prípade zastavenia vkladového konania by potom pre žalobcu nemal zmysel ani prvý žalobný návrh na nahradenie prejavu vôle, keďže tento prejav vôle by nemohol slúžiť k pokračovaniu vo vkladovom konaní. Za tohto stavu súd uzavrel, že žalobca má na požadovanom určení naliehavý právny záujem. Na uvedenom nič nemení ani skutočnosť, že za účinnosti CSP sa obdobné otázky riešia ako prejudiciálne otázky, keďže za pôvodnej právnej úpravy boli podobné žaloby akceptované.

66. Žalovaná odstúpila od kúpnej zmluvy zo dňa 11.12.2013 až písomným podaním zo dňa 30.04.2015, a to bez uvedenia akéhokoľvek dôvodu. Teda žalovaná až po podaní žaloby sa týmto právnym úkonom začala brániť vo vzťahu ku uzavretej zmluve.

67. Podľa § 48 ods. 1 OZ, od zmluvy môže účastník odstúpiť, len ak je to v tomto alebo v inom zákone ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté.

68. Podmienkou platnosti odstúpenia od zmluvy je, aby to bolo upravené v zákone alebo dohodnuté zmluvnými stranami. Zákon upravuje možnosť odstúpenia od zmluvy skôr výnimočne, a to najmä v prípadoch porušenia povinností tej ktorej strany. Podobne v prípade dohody zmluvných strán o odstúpení od zmluvy je jej dôvodom porušenie niektorej zmluvnej povinností protistrany. V kúpnej zmluve podľa OZ (§ 588 a nasl.) je možnosť odstúpenia od zmluvy upravená iba pre prípad väd kúpenej veci, teda v rámci zodpovednosti za vady predanej veci. Z kúpnej zmluvy nevyplýva, že by si strany dohodli možnosť odstúpenia od zmluvy. Odstúpenie od zmluvy teda bolo vykonané v rozpore so zákonom (cit. § 48 ods. 1 OZ) a už len z tohto dôvodu je odstúpenie od zmluvy neplatné pre rozpor so zákonom. Navyše, ako vyplýva z vyjadrenia pôvodného právneho zástupcu žalovanej na pojednávaní dňa 26.09.2017, odstúpenie od zmluvy považuje za právny úkon, ktorý nenadobudol žiadne právne účinky a odstúpenie od zmluvy bolo ľudovo povedané „len pre natiahnutie času“. Z tohto vyjadrenia je evidentne zrejmé, že odstúpenie od zmluvy ani nemalo spôsobiť účinky zamýšľané zákonom, teda zánik zmluvy, čo by bol takisto dôvod pre neplatnosť takéhoto odstúpenia od zmluvy.

69. K námietke právneho zástupcu žalovanej ohľadne toho, že vo vzťahu k druhému žalobnému návrhu bol súdom pripustený nepreskúmateľný výrok, keďže podanie právneho zástupcu žalobcu zo dňa 11.5.2018 doručené súdu dňa 18.5.2018 nie je súčasťou spisu, súd len poznamenáva, že pri pripustení rozšírenia žaloby na pojednávaní došlo k zrejmej nesprávosti pri uvedení roku, kedy bolo vyhotovené a súdu doručené podanie právneho zástupcu žalobcu s návrhom na rozšírenie žaloby, keď správne mal byť uvedený rok 2015 (t.j dátumy 11.5.2015, resp. 18.5.2015) a nie uvedené dátumy s uvedením roka 2018. Vzhľadom na túto zrejmú nesprávosť ju súd opravil opravným uznesením vyhláseným na pojednávaní dňa 4.9.2020 s tým, že predmetom sporu pokiaľ ide o druhý žalobný návrh je určenie neplatnosti odstúpenia žalovanej zo dňa 30.4.2015 od kúpnej zmluvy uzavretej dňa 11.12.2013.

70. Vychádzajúc z vyššie uvedeného súd dospel k záveru, že nárok na určenie neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy bol uplatnený spôsobom, ktorý v čase jeho uplatnenia zákon a súdna prax pripúšťala, súd mal preukázaný naliehavý právny záujem žalobcu na požadovanom určení a odstúpenie od zmluvy bolo vykonané v rozpore so zákonom, teda že toto odstúpenie od zmluvy je neplatné.

71. Vzhľadom na uvedené skutočnosti, citované zákonné a zmluvné ustanovenia a právne úvahy súdu súd žalobe v celom rozsahu vyhovel.

72. O nároku na náhradu trov súd rozhodol v súlade s § 262 ods. 1 C.s.p. v spojení s § 255 ods. 1 C.s.p. tak, že žalobca bol v konaní v celom rozsahu úspešný, teda má nárok na náhradu trov konania v

rozsahu 100%, ktoré je povinná nahradiť mu žalovaná. O výške trov bude rozhodnuté po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie, ktoré sa podáva do 15 dní od doručenia tohto rozsudku na súde, proti rozhodnutiu ktorého odvolanie smeruje.

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

V odvolaní sa 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).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

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.

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.

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 zák. č. 233/1995 Z.z.