

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 7Co/59/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4121211668
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 01. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Lenka Halmešová
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2024:4121211668.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Lenky Halmešovej a členiek senátu JUDr. Eriky Madarászovej a JUDr. Marty Polyákovej, v spore žalobkyne: A. B., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom C. XXXX/X, XXX XX D., SR, t. č. D. E. XX, XXX XX D., zast. Józsa a partneri, s. r. o., advokátska kancelária, so sídlom Sládkovičova 7, 949 01 Nitra, IČO: 53 815 963, proti žalovanému: TMT - Tirna Marketing Trnava, spoločnosť s ručením obmedzeným, so sídlom Sedmikrásková 2791/2, 955 01 Topoľčany, IČO: 30 996 376, zast. KADUC & PARTNERS s.r.o., advokátska kancelária, so sídlom Trojičné námestie 4, 917 01 Trnava, IČO: 50 290 762, o určenie vlastníckeho práva, o odvolaní žalobkyne proti rozsudku Okresného súdu Nitra č. k. 36C/51/2021 - 300 zo dňa 24.11. 2022, takto

rozhodol:

Odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie v celom rozsahu potvrdzuje.

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

odôvodnenie:

1. Žalobkyňa sa žalobou, doručenou súdu dňa 08.10.2021, domáhala určenia, že je výlučnou vlastníčkou nehnuteľností, evidovaných katastrálnym odborom Okresného úradu Nitra pre katastrálne územie D., obec Nitra, okres Nitra, na LV č. XXXX, ako byt č. X, na I. NP bytového domu na C. F. C. G. XXXX, orientačné číslo X, podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku vo výške 5241/22961 (ďalej aj ako „byt“), ako aj nároku na náhradu trov konania. Žalobu odôvodnila tým, že od 10.11.2000 bola vlastníčkou bytu a na základe naliehania svojho syna H. a jeho manželky I., aby im pomohla finančne pri podnikaní, uskutočnila v priebehu rokov 2018 až 2019 niekoľko právnych úkonov, predmetom ktorých bolo záložné právo k bytu v jej vlastníctve a prechod záložného práva na iného veriteľa. Dňa 15.04.2020 prišli za žalobkyňou opätovne s tým, že ak nechce prísť o byt, musí podpísať nové zmluvy. Vzali žalobkyňu na Služby pre potvrdenie a k notárovi, kde už mali dohodnuté stretnutie s p. B. J., kde jej dali rýchlo podpísať dokumenty bez toho, aby si ich prečítala. Žalobkyňa bola presvedčená, že podpísala záložnú zmluvu s novým veriteľom, pretože jej bolo doručené oznámenie o výmaze záložného práva s pôvodným veriteľom. Po vydaní dokumentov žalobkyni zo strany nevesty však zistila, že podpísala kúpnu zmluvu na byt, namiesto záložnej zmluvy, a zároveň bola uzatvorená aj zmluva o opčnom práve medzi kupujúcim a nevestou žalobkyne, ktorá zahŕňala právo spätnej kúpy nehnuteľnosti žalobkyňou. Na základe uvedených skutočností mala žalobkyňa za to, že bola uvedená do omylu a ide o zastretý právny úkon, kde účelom nemal byť prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, ale zabezpečenie pohľadávky veriteľa, a preto je kúpna zmluva uzatvorená dňa 15.04.2020 medzi žalobkyňou a žalovaným absolútne neplatná.

2.1 Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie žalobu zamietol. Žalovanému priznal nárok na náhradu trov konania voči žalobkyni v rozsahu 100 % s tým, že o výške náhrady trov konania rozhodne súd po právoplatnosti rozsudku samostatným uznesením. Posledným výrokom zrušil neodkladné opatrenie,

nariadené uznesením Okresného súdu Nitra č.k. 36C/51/2021-60 zo dňa 03.11.2021 v spojení s uznesením Krajského súdu v Nitre č.k. 6Co/93/2021-97 zo dňa 21.12.2021. Svoje rozhodnutie odôvodnil ustanoveniami § 35 ods. 1, § 37 ods. 1, § 39, § 41a ods. 1, 2, § 132ods. 1, § 588 Občianskeho zákonníka. Súd prvej inštancie najskôr skúmal existenciu naliehavého právneho záujmu žalobkyne na požadovanom určení. Dospel k záveru, že žalobkyňa preukázala naliehavý právny záujem na určení vlastníckeho práva, keďže jej právne postavenie sa stalo neistým, nakoľko žalovaný popieral právo žalobkyne, čo vyvoláva existenciu stavu objektívnej právnej neistoty, pričom v katastri nehnuteľností je zapísaný žalovaný, preto vo vzťahu k tejto osobe má žalobkyňa naliehavý právny záujem na požadovanom určení.

2.2 Zo zisteného skutkového stavu vyplynulo, že dňa 27.03.2020 bola uzatvorená zmluva o sprostredkovaní medzi Agentúra Image, s.r.o, v zast. H. J., ako sprostredkovateľom a žalobkyňou ako záujemcom, pričom predmetom zmluvy bolo obstaranie predaja bytu za dohodnutú províziu. Dňa 15.04.2020 bola uzatvorená kúpna zmluva medzi žalobkyňou ako predávajúcou a žalovaným ako kupujúcim; predmetom zmluvy bol prevod bytu č. 3 vo vlastníctve žalobkyne a na LV č. XXXX pre k. ú. D. bola pri byte č. X evidovaná ťarcha - záložné právo v prospech OT kredit Slovakia, a.s., Bratislava podľa V 2672/19. Podľa čl. VII. kúpna cena bola dohodnutá na sumu 61 849,92 eur, pričom podľa bodu 2 tohto článku predávajúci mal výslovne kupujúceho požiadať, aby kúpnu cenu zaplatil tak, že časť kúpnej ceny 3 000 eur uhradí spoločnosti Agentúra Image, s.r.o, ako províziu, časť kúpnej ceny vo výške 56 349,92 eur uhradí spoločnosti OT kredit Slovakia, a.s., ktorá poskytla predávajúcemu úver na základe zmluvy o úvere z 28.03.2019; zvyšnú sumu 2 500 eur na účet predávajúceho. V bode 4 tohto článku - odovzdania a prevzatia predmetu kúpy, je uvedené, že predávajúci sa zaväzuje predmet kúpy odovzdať kupujúcemu najneskôr do 31.10.2020. Dňa 15.04.2020 bola uzatvorená medzi žalovaným ako povinným a I. B. ako oprávnenou zmluva o opčnom práve k bytu č. X, ktorý bol predmetom kúpnej zmluvy zo dňa 15.04.2020, uzatvorenej medzi žalobkyňou a žalovaným, pričom výška kúpnej ceny bola 76 349,92 eur. Podľa bodu 8 čl. III oprávnená berie na vedomie a súhlasí s tým, že nehnuteľnosť sa bude rekonštruovať.

2.3 Na základe vykonaného dokazovania súd prvej inštancie konštatoval, že medzi stranami sporu bolo nesporné, že žalobkyňa dňa 15.04.2020 podpisovala pred notárom kúpnu zmluvu, bola u správcu bytového domu pre vyhlásenie o tom, že na byte nie sú nedoplatky na úhradách spojených s užívaním bytu, ako aj to, že sa dobrovoľne odsťahovala spolu so svojim synom z predmetného bytu. Žalovanému boli odovzdané kľúče od bytu a z bytu si žalobkyňa odniesla všetky veci, ktoré chcela. Spornými zostali skutočnosti ohľadne toho, či žalobkyňa uzatvorila kúpnu zmluvu, ako aj zmluvu o sprostredkovaní vážne, teda či právny úkon kúpnej zmluvy je platný.

2.4 Listiny - kúpna zmluva, zmluva o sprostredkovaní boli nesporne podpísané žalobkyňou, pričom po ich podpise mala žalobkyňa k dispozícii dokument o tom, dokedy sa má z bytu vystaňovať. Súd mal preukázané, že pri podpise dokumentov u notára bol osobne prítomný aj syn žalobkyne H., ktorého sa žalobkyňa pýtala, či to má podpísať. Jednotliví svedkovia (p. J., B. a p. H. B.) svojimi výpoveďami presne popísali, za akých okolností došlo k uzatvoreniu kúpnej zmluvy. Napriek tomu, že žalobkyňa v priebehu konania tvrdila, že nikdy byt predat' nechcela, sama potvrdila, že o byt nepríde, ak sa zaplatí 76 000 eur. Zo všetkých tvrdení tak strán sporu, ako aj svedkov súd prvej inštancie dospel k záveru, že žalobkyňa mala, resp. musela mať vedomosť o prevode bytu. Je zrejmé, že celý postup ohľadne uzatvorenia zmluvy komunikovala žalobkyňa so svojimi najbližšími, teda svojimi deťmi, a to tak K., H., ako aj H. s nevestou I.. Nikto z nich nič nenamietal a ako potvrdili svedkyne J., B. a H. B., žalobkyňa ohľadne zmluvy nemala žiadne osobitné otázky. Napriek tomu, že následne žalobkyňa začala tvrdiť, že nevedela o tom, že byt predala, súd sa nestotožnil s jej tvrdením. Súd zdôraznil, že práve žalobkyňa sama postupovala tým spôsobom, že z bytu sa k dátumu 31.10.2020 dobrovoľne odsťahovala a odniesla si všetky veci, nábytok a prostredníctvom svojho syna K., odovzdala byt žalovanému. Je nesporné, že práve syn žalobkyne K. kontaktoval žalovaného za účelom dohodnutia si termínu odovzdania bytu, ako aj odhlásenia a prepisu elektriny. Konaním žalobkyne po podpise kúpnej zmluvy, tj. tým, že opustila byt bez toho, aby sa predtým domáhala nejakého nároku voči žalovanému, prestala uhrádzať preddavky na úhrady spojené s užívaním bytu, ukončila dodávku elektriny pre domácnosť v byte č. X, bolo žalovanému (ako aj by to bolo zjavné aj iným osobám) zrejmé, že prejavila svoju výslovnú vôľu aj navonok, tj. mala za to, že byt jej nepatrí a už nie je jeho vlastníčkou. V tomto postupe žalobkyne nikto z jej blízkych, ktorí inak o celej veci vedeli, žiadnym spôsobom nebránil a neurobil žiadne opatrenie. Súd zastal názor, že ak by sa považovala žalobkyňa naďalej za vlastníčku bytu, nemohol potom existovať predsa žiadny dôvod k tomu, aby byt dobrovoľne (aj so súhlasom svojich blízkych, teda aj syna K., ktorý byt odovzdával

žalovanému) opustila. Z takto vykonaného dokazovania súd mal za to, že žalobkyňa v čase realizovania právneho úkonu - kúpnej zmluvy, vedela o tom, aký úkon robí; jej prejav vôle bol slobodný a vážny, určitý a zrozumiteľný. Na základe toho kúpnu zmluvu zo dňa 15.04.2020 súd vyhodnotil ako platný právny úkon.

2.5 Súd prvej inštancie poukázal aj na skutočnosť, že v spojitosti so samotnou kúpnu zmluvou boli uzatvorené ďalšie zmluvy, tj. zmluva o sprostredkovaní, ktorá súvisela s kúpnu zmluvou. I keď žalobkyňa pred uzatvorením kúpnej zmluvy mala byť založená v prospech záložných veriteľov, bolo to jej dobrovoľné rozhodnutie pomôcť synovi s manželkou pri podnikaní, čo sama aj potvrdila. Vedela tiež o tom, že nevesta I. B. mala finančné problémy, napriek tomu súhlasila s tým, že jej pomôže, a to aj preto, aby neprišla o byt v dražbe. Súd dôvodil, že o celej transakcii musela mať žalobkyňa vedomosť, keď sama uviedla, že hneď po podpise vedela o tom, dokedy má byť opustiť, ak sa nezaplatí suma 76 000 eur. Poukázal aj na to, že vo výpovediach strán sporu, ako aj svedkov vznikli viaceré nezrovnalosti, ale smerodajné pre rozhodnutie súdu o tom, že kúpna zmluva je platným právnym úkonom, bolo samotné ďalšie konanie žalobkyne v súčinnosti so synom K., a to dobrovoľné vysťahovanie sa žalobkyne z bytu, odovzdanie kľúčov bez akýchkoľvek námietok, odhlásenie elektriny a ukončenie uhrádzania platieb za byt. Okrem už uvedeného nemôže zostať bez povšimnutia ani ten fakt, že samotná žalobkyňa navštívila správcu bytového domu - Službyt, s.r.o., kde bola osobne prevziať prehlásenie správcu, týkajúce sa bytu. Muselo jej byť už vtedy zvláštne, že doteraz nikdy od nej takéto potvrdenie nežiadali, keď riešila veci pre syna H.. Kúpna zmluva bola teda podľa záveru súdu uzatvorená vážne, neabsentovala tam vôľa žalobkyne, jej vážnosť, tj. ide o platný právny úkon. Zo strany žalobkyne preto nebolo unesené dôkazné bremeno vo vzťahu k jej tvrdeniam ohľadne neplatnosti právneho úkonu. Súd vykonaným dokazovaním nemal preukázané, že by mal byť kúpnu zmluvou zastieraný iný právny úkon. Žalovaný potom, čo mu bol byt odovzdaný, rekonštruoval a to mal súd preukázané z fotografií, predložených žalovaným. To, že sa rozhodol následne s bytom nakladať, bolo jeho oprávnenie ako vlastníka predmetného bytu.

2.6 K zmluve uzatvorenej medzi žalovaným a I. B. súd prvej inštancie uviedol, že táto bola uzatvorená v nadväznosti na kúpnu zmluvu, uzatvorenú medzi stranami sporu. Skutočnosť, že nedošlo k uplatneniu práva kúpy zo strany oprávnenej, bolo asi z dôvodu, že do uvedeného termínu si oprávnená právo neuplatnila a v čase kontaktovania žalovaného ako povinného bol už byt odovzdaný žalovanému zo strany žalobkyne. S poukazom na vyššie uvedené súd žalobu žalobkyne zamietol. Vzhľadom na skutočnosť, že žalovaný bol v konaní procesne úspešný v celom rozsahu, súd mu priznal voči žalobkyni nárok na plnú náhradu trov konania. Strany sporu v priebehu konania nenavrhli a ani súd nezistil existenciu dôvodov hodných osobitného zreteľa, pre ktoré by mal postupovať podľa § 257 CSP a náhradu trov konania žalovanému nepriznať. Súd prvej inštancie vydal uznesenie dňa 03.11.2021, č. k. 36C/51/2021-60, ktorým nariadil neodkladné opatrenie, podľa ktorého bol žalovaný povinný zdržať sa akéhokoľvek nakladania s nehnuteľnosťami, najmä tieto nezaťažovať, nedarovať ani ich inak nescudzovať, a to až do právoplatného skončenia vo veci samej. Uznesenie nadobudlo v spojení s uznesením Krajského súdu v Nitre zo dňa 21.12.2021, č. k. 6Co/93/2021-97, právoplatnosť dňa 12.01.2022. Na základe toho, že žalobkyňa bola pred súdom prvej inštancie procesne neúspešná, rozhodol súd o zrušení neodkladného opatrenia (výrok III.)

3.1 Proti tomuto rozhodnutiu podala v zákonnej lehote odvolanie žalobkyňa, s poukazom na ustanovenie § 365 ods. 1 písm. f), písm. h) CSP, ktorá navrhla napadnutý rozsudok zrušiť a vrátiť súdu prvej inštancie prípadne ho zmeniť a žalobe vyhovieť. Namietala, že nikdy netvrdila, že zmluvu nepodpísala, alebo, že by ju podpísala pod nátlakom, či v omyle alebo tiesni, ale počas celého konania tvrdila, že malo ísť o zabezpečenie pôžičky pre I. B., čo jednoznačne vyplynulo z vykonaného dokazovania. Svedkyňa I. B. vo svojej výpovedi rovnako uviedla, že stretnutie s pánom D., konateľom žalovaného, bolo za účelom poskytnutia pôžičky a nie predaja bytu, nakoľko ona žiaden byt nevlastnila. Aj samotná skutočnosť, že žalobkyňa sa stretla so sprostredkovateľkou len jedinýkrát v deň podpisu kúpnej zmluvy (čo potvrdili všetci zainteresovaní svedkovia), kedy jej dali podpísať aj antedatovanú sprostredkovateľskú zmluvu, jednoznačne preukazuje úmyselné konanie na strane žalovaného, resp. ním splnomocnenej osoby, za účelom zakryť pravý účel vykonaných úkonov pre prípad, že pôžička nebude vyplatená a záloh zostane žalovanému. To, že žalobkyňa odovzdala nehnuteľnosť žalovanému v dohodnutom termíne súd len prevzal z vyjadrenia žalovaného, avšak toto konanie nepreukazuje jej vôľu v čase podpisu zmluvy ale o šesť mesiacov neskôr. V tomto smere je potrebné vziať do úvahy aj vek, vzdelanie, inteligenciu ako aj citové rozpoloženie žalobkyne, ktoré výrazným spôsobom môžu ovplyvňovať rozhodovanie a vôľu.

3.2 Žalobkyňa tiež dôvodila, že ďalšia skutočnosť, ktorá potvrdila jej tvrdenia o zabezpečení pohľadávky a nie predaji nehnuteľností je kúpna cena, ktorá bola vysoko pod trhovou cenou. Aj tvrdenie žalovaného, že navýšenie sumy pri opčnej zmluve bolo z dôvodu prestavby preukazuje zavádzajúci údaj z jeho strany, nakoľko z kúpnej zmluvy vyplýva rovnaký dátum na vystaňovanie sa, ako aj zo zmluvy o opčnom práve na uplatnenie práva na spätnú kúpu, teda išlo len o úročenie bytom zabezpečenej pohľadávky, ktorá ak nebude uhradená, zostane mu nehnuteľnosť. Namietala tiež, že súd sa nevysporiadal s tvrdením žalobkyne, že ide o simulovaný právny úkon, iba konštatoval, že z kúpnej zmluvy vyplýva nejaká prejavovaná vôľa žalobkyne. Zo všetkých ostatných úkonov oboch strán však vyplynulo, že žalobkyňa chcela pomôcť so zabezpečením pôžičky pre I. B. a žalovaný chcel zabezpečiť ním poskytnutú pôžičku I. B. a pre prípad, že nebude uhradená zostane mu nehnuteľnosť. Pokiaľ jedným právnym úkonom má byť zastretý iný právny úkon, platí tento iný úkon, ak to zodpovedá vôli účastníkov. Súd prvej inštancie len formalisticky posúdil platnosť kúpnej zmluvy podľa § 37 Občianskeho zákonníka, bez prihliadnutia na špecifické okolnosti daného prípadu, ako aj ostatné zákonné podmienky spôsobujúce neplatnosť právneho úkonu. Žalobkyňa dodala, že súd sa mal v rozsudku podrobne vysporiadať s jej argumentáciou, prečo má byť zmluva neplatná, najmä náležite právne posúdiť, prečo požiadavka citovaného zákonného ustanovenia o neplatnosti právneho úkonu, ktorý obchádza zákon, nie je uspokojená vykonanými dôkazmi, najmä Zmluvou o opčnom práve, a nie sa formalisticky stožniť s posúdením tejto otázky žalovaným, ktorý konal účelovo tak aby jeho konanie nadobudlo dojem zákonnosti.

4.1 Žalovaný k odvolaniu žalobkyne uviedol, že s jej tvrdeniami obsiahnutými v odvolaní nesúhlasí. Odôvodnenie rozsudku v bode 34. až 47. vyvracia tvrdenia žalobkyne o údajnom prílišnom formalizme, keďže je možné konštatovať, že súd vzal na zreteľ všetky dostupné dôkazy, ktoré boli v konaní predložené, tieto vyhodnotil, a to aj s ohľadom na problematiku simulovaného a disimulovaného právneho úkonu. Žalovaný konštatoval, že I. B. – neveste žalobkyne žiadnu pôžičku či zábezpeku neposkytol a ani nebolo jeho zámerom túto poskytnúť. Od prvého stretnutia s I. B. a jej manželom H. B. (syn žalobkyne), ktoré bolo sprostredkované sprostredkovateľkou B. H. J., bolo výlučným zámerom/vôľou žalovaného kúpa nehnuteľností. Zmluvnými stranami Zmluvy o opčnom práve zo dňa 15.4.2020 (ďalej len ako „Zmluva o opčnom práve“) boli I. B. ako oprávnená a žalovaný ako povinný. Žalovaný zachoval transparentnosť voči I. B. aj s ohľadom na plánovanú a uskutočnenú rekonštrukciu, a to Článkom III. Ostatné ustanovenia ods. 8 Zmluvy o opčnom práve: „Oprávnená berie na vedomie a súhlasí s tým, že Nehnuteľnosť sa bude rekonštruovať.“. Navýšenie ceny v Zmluve o opčnom práve v porovnaní s kúpnou cenou uvedenou v Kúpnej zmluve, t. j. 61.849,92 Eur, zodpovedá nákladom vynaloženým na rekonštrukčné práce.

4.2 Dôvodil, že žalobkyňa mala vedomosť o charaktere právneho úkonu Kúpnej zmluvy, čo vyvodzuje z (i) právnych úkonov a faktických krokov, ktoré žalobkyňa uskutočnila a na ktoré viackrát upozorňoval – uzatvorenie zmluvy o sprostredkovaní, vyzdvihnutie a predloženie potvrdenia od správcu bytového domu Službyt Nitra, s.r.o. vydávané výlučne vlastníkovi bytu (nehnuteľnosti) v origináli a tvoriace obligatórnu prílohu k zmluve o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru, (ii) vystaňovanie sa z nehnuteľností včas, riadne a bez výhrad, (iii) ukončenie zmluvného vzťahu o združenej dodávke elektrickej energie pre odberateľa ku dňu vystaňovania sa z nehnuteľností. Žalovaný záverom dodal, že žalobkyňa síce v rámci celého konania prezentuje, že v čase podpisu Kúpnej zmluvy absentovala jej vôľa uskutočniť tento právny úkon, napriek tomu tento uskutočnila bez prejavenej výhrad či otázok, ba aj potom ako bola opakovane oslovená či obsahu právneho úkonu rozumie. S ohľadom na uvedené žalovaný vôľu žalobkyne nespochybňoval, keďže na to nemal žiadny dôvod. Navrhol, aby odvolací súd napadnutý rozsudok potvrdil a priznal žalovanému náhradu trov konania.

5. Žalobkyňa k vyjadreniu žalovaného uviedla, že skutočnosť, že uzatvorila kúpnu zmluvu bez prejavenej výhrad či otázok žalobkyňa nikdy ani nepopierala. Podstatou konania bolo to, že sa jednalo len o zastretý právny úkon, ktorým sa mala zabezpečiť pôžička pre nevestu žalobkyne. Žalobkyňa bolo po celý čas tvrdené, že sa jedná len o zabezpečenie pôžičky a uvedené právne úkony sú na to najvhodnejšie. Z uvedených dôvodov bez výhrad podpísala kúpnu zmluvu. O tom, že žalobkyňa nemala záujem o predaj bytu svedčí aj fakt, že celý obchod dohadovala nevesta žalobkyne. Rovnako neobstojí ani tvrdenie žalovaného, že cena za byt bola nízka z dôvodu stavu bytu, nakoľko cena bola nízka vzhľadom na ceny podobných bytov v čase a mieste predaja. Skladala sa len zo sumy zabezpečenej záložným právom navýšenej o províziu realitnej kancelárie a symbolickú sumu 3 000,- EUR, ktoré ale nedostala žalobkyňa.

6. Žalovaný k vyjadreniu žalobkyne uviedol, že z vykonaného dokazovania (najmä písomný výsluch svedka B. H. J.) preukázateľne vyplýva, že charakter právneho úkonu bol žalobkyňi známy, opakovane jej bola kladená otázka či danému úkonu rozumie a či s ním súhlasí, pričom žalobkyňa, ako účastník občianskoprávneho vzťahu – fyzická osoba, ktorej spôsobilosť na právne úkony nebola/nie je obmedzená, s jeho obsahom súhlasila. V zmysle uvedeného žalovaný taktiež považuje za potrebné upriamiť pozornosť na bod 38, ale najmä bod 39 rozsudku, v ktorých sa súd riadne vysporiadal s otázkou vôle zmluvných strán. V nadväznosti na uvedené je potrebné uviesť, že z konania žalobkyne bolo viac ako zrejmé, že jej vôľou je predaj nehnuteľností, čo možno konštatovať nielen v rovine subjektívneho vnímania žalovaného, ale predovšetkým v rovine vnímania konania žalobkyne z pozície priemerne rozumného jednotlivca v obdobnom postavení v akom bol žalovaný. V takomto postavení bol v predmetnom prípade svedok – B. H. J., eventuálne aj notár na notárskom úrade, na ktorom bol podpis žalobkyne overený.

7. Krajský súd v Nitre, ako súd odvolací (§ 34 CSP), po preskúmaní napadnutého rozsudku, konania, ktoré mu predchádzalo a odvolania žalobkyne podľa § 363 a § 365 ods. 1 CSP, viazaný dôvodmi a rozsahom tohto odvolania (§ 379, § 380 ods. 1 CSP), skutkovým stavom zisteným súdom prvej inštancie podľa § 383 CSP, bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 385 ods. 1 CSP, za splnenia podmienok uvedených v ustanovení § 219 ods. 3 CSP, dospel k záveru, že odvolanie žalobkyne nie je opodstatnené, a preto napadnutý rozsudok v celom rozsahu ako vecne správny podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdil.

8. Podľa § 387 ods. 1 CSP odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne.

9. Podľa § 387 ods. 2 CSP, ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody.

10. Odvolací súd, rozhodujúc o odvolaní podanom žalobkyňou, preskúmal v danej veci tak napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie, konanie, ktoré mu predchádzalo a tiež dôvody odvolania a skonštatoval, že súd prvej inštancie vykonal dostatočné dokazovanie, jednotlivé dôkazy vyhodnotil a na ich závere vec aj správne právne posúdil. Následne vo veci rozhodol napadnutým rozsudkom, s ktorým sa odvolací súd v plnom rozsahu stotožnil, a preto ho podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdil.

11. Hlavnou odvolacou námietkou žalobkyne bolo, že súd prvej inštancie sa nevysporiadal s tvrdením žalobkyne, že išlo o simulovaný právny úkon, keď zo všetkých ostatných úkonov oboch strán vyplynulo, že žalobkyňa chcela pomôcť so zabezpečením pôžičky pre I. B. a jej syna a žalovaný chcel zabezpečiť ním poskytnutú pôžičku I. B. a pre prípad, že nebude uhradená zostane mu nehnuteľnosť. Počas celého konania tvrdila, že malo ísť o zabezpečenie pôžičky pre I. B..

12. Odvolací súd uvádza, že súd prvej inštancie vykonal podrobné dokazovanie a riadne sa vysporiadal so všetkými dôkazmi vrátane svedeckých výpovedí, na základe čoho potom dospel k správne záveru, že žalobkyňa v čase podpisu kúpnej zmluvy vedela o aký právny úkon ide. S odvolacou námietkou žalobkyne sa odvolací súd nestotožnil. Poukazujúc na vyčerpávajúce odôvodnenie súdu prvej inštancie navyše dodáva, že už aj zo samotnej výpovede žalobkyne na pojednávaní dňa 26.5.2022 vyplynulo: „To, že sa mám z bytu vysťahovať mi povedala na námestí v D. pani J.. Bolo to na papieri, čo som podpisovala, tam bolo, že do konca októbra mám z bytu odísť.“ Podľa názoru odvolacieho súdu, žalobkyňa mala vedomosť dokedy sa má z bytu vysťahovať práve na základe podpísanej kúpnej zmluvy, v ktorej táto informácia bola uvedená. Rovnako, ak jej pani J. v deň podpisu tejto zmluvy povedala, kedy sa musí najneskôr vysťahovať, žalobkyňa musela mať vedomosť, že ide o kúpnu zmluvu a nie o záložnú zmluvu, ktoré už v minulosti uzatvárala v prospech I. B.. Žalobkyňa tiež na pojednávaní dňa 29.9.2022 uviedla, že pani J. jej ponúkla, že jej zoženie podnájom. Toto vyjadrenie žalobkyne tiež svedčí o tom, že žalobkyňa mala vedomosť o tom, že z predmetného bytu bude musieť odísť a túto vedomosť mohla nadobudnúť jedine v dôsledku podpísania kúpnej zmluvy. Odvolací súd tiež zdôrazňuje, že ak by si žalobkyňa ako predávajúca neprečítala pri podpisovaní na notárskom úrade, že ide o právny úkon týkajúci sa kúpnej zmluvy, uvedené je potrebné pripísať na ľarchu žalobkyne, ktorá nebola nijako obmedzená na spôsobilosti na právne úkony a priemerne rozumovo vyspelý človek vie,

že u notára sa podpisujú zmluvy zásadného významu a teda musí byť oboznámený s ich obsahom, v opačnom prípade nemôže požívať žiadnu ochranu. Sama žalobkyňa pritom uviedla, že nikdy netvrdila, že by zmluvu podpísala pod nátlakom, či v omyle alebo tiesni. Navyše z dokazovania vyplynulo, že pri podpisovaní kúpnej zmluvy u notára bol aj jej syn H., ktorý takisto musel mať vedomosť o aký právny úkon ide, obzvlášť, keď sa ho žalobkyňa pýtala, či to má naozaj podpísať. Všetky tieto skutočnosti spolu s konštatovaním súdu prvej inštancie o tom, že žalobkyňa zabezpečila zo Službytu prehlásenie správcu o neexistencii nedoplatkov na jej byte, a najmä dobrovoľné vystaňovanie sa žalobkyne z predmetného bytu, svedčia o tom, že žalobkyňa mala už v čase podpisovania zmluvy na notárskom úrade vedomosť, že podpísala kúpnu zmluvu.

13. Odvolací súd poukazuje tiež na výpoveď svedkyne I. B., podľa ktorej žalobkyňa mala vedomosť o tom, že ide podpísať kúpnu zmluvu a rovnako o tom vedeli aj jej synovia. Zhodné tvrdenia vyplynuli aj z písomnej výpovede H. J., ktorá uviedla, že viackrát telefonovala so žalobkyňou aj jej synom K. a všetci vedeli, že sa jedná o predaj bytu. Tiež uviedla, že na notárskom úrade bol prítomný ďalší syn žalobkyne, pričom aj on mal vedomosť, že sa ide podpísať kúpna zmluva. Rovnako potvrdila, že žalobkyňa sa jej dopytovala, či by skutočne jej byt išiel do dražby, ak by kúpnu zmluvu nepodpísala. Menovaná svedkyňa mala vedomosť aj o tom, že I. B. prejavila záujem o odkúpenie bytu, preto s ňou bola spísaná zmluva o opčnom práve. Uvedené výpovede svedkýň teda potvrdzujú, že žalobkyňa mala vedomosť o tom, aký právny úkon so žalovaným uzatvorila. Pokiaľ ide o výpoveď svedka K. B. (syna žalobkyne), ktorý uviedol, že vždy sa riešilo len to, že matka poskytne byt ako zábezpeku a nie predaj bytu, táto výpoveď je v kontexte ostatných vykonaných dôkazov nedôveryhodná vzhľadom na blízky príbuzenský pomer, ale aj skutočnosť, že tento svedok sa nezúčastnil priamo podpisovania kúpnej zmluvy na notárskom úrade. Okrajovo odvolací súd dodáva, že ak by sa žalobkyňa cítila byť podvedená resp. oklamaná, určite by sa hneď domáhala ochrany svojich práv a nepristúpila by k dobrovoľnému opusteniu bytu a podaniu žaloby až o rok a pol od podpísania kúpnej zmluvy.

14. Vykonané dokazovanie zo strany súdu prvej inštancie, ako aj uvedené zistené skutočnosti vylučujú, že v danej veci malo ísť o simulovaný právny úkon. Súd prvej inštancie v bode 38 odôvodnenia podrobne uviedol, kedy ide o simulovaný alebo zastretý právny úkon. Simulovaný právny úkon je neplatný z dôvodu nedostatku skutočnej vôle konajúcich subjektov urobiť tento úkon, preto následne platí zastieraný právny úkon, ak však tento zodpovedá vôli zmluvných strán a zároveň spĺňa zákonné náležitosti pre jeho platnosť. V konaní však nebolo preukázané, že by žalovaný simuloval uzavretie kúpnej zmluvy a v skutočnosti by mal záujem uzavrieť iný právny úkon. Uzavretiu kúpnej zmluvy predchádzalo uzavretie zmluvy o sprostredkovaní za účelom predaja bytu, pričom je nesporné, že všetky záležitosti ohľadom predaja bytu boli dohodnuté a komunikované práve zo strany H. J.. Žalovaný následne po kúpe bytu, tento rekonštruoval za účelom zvýšenia jeho celkovej ceny. Rovnako žalobkyňa v konaní nepreukázala, že mala záujem uzatvoriť inú ako kúpnu zmluvu. Uvedené vyplýva z vykonaného dokazovania, ktoré správne vyhodnotil súd prvej inštancie a odvolací súd doplnil tieto dôvody v bodoch 12,13 odôvodnenia.

15. S poukazom na uvedené dôvody odvolací súd dospel k záveru, že súd prvej inštancie dostatočne zistil skutkový stav veci a vyvodil z neho i správny právny záver, preto považoval odvolanie žalobkyne za neopodstatnené a rozsudok súdu prvej inštancie v celom rozsahu ako vecne správny podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdil.

16. O náhrade trov odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa ustanovení § 396 a § 255 ods. 1 CSP. V odvolacom konaní bol úspešný žalovaný, preto mu odvolací súd priznal voči žalobkyne nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

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

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku nie je prípustné odvolanie.

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

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).
Dovolaateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).