

Súd: Krajský súd Košice
Spisová značka: 6Co/22/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7513200931
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 08. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Viktória Midová
ECLI: ECLI:SK:KSKE:2019:7513200931.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Košiciach v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Viktórie Midovej a sudcov JUDr. Alexandra Husivargu a JUDr. Andrey Galdunovej v spore žalobcu: REO, s.r.o. Košice, so sídlom v Košiciach, Jantárová 30, IČO: 36 174 106, zast. Advokátska kancelária Hopferova s.r.o., so sídlom v Košiciach, Bajzova 2, v mene ktorej koná JUDr. Martina Hopferová, proti žalovanej: A&A Trading s.r.o., so sídlom v Moldave nad Bodvou, Budulovská 29, IČO: 36 727 687, zast. JUDr. Vlastimilom Klepáčom, advokátom, so sídlom v Košiciach, Krmanova 16, o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy a určenie vlastníckeho práva, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Košice-okolie zo dňa 11. júla 2018 sp. zn. 14C/8/2013

rozhodol:

P o t v r d u j e rozsudok Okresného súdu Košice-okolie zo dňa 11. júla 2018 č.k. 14C/8/2013-271.

Žalovaná má proti žalobcovi nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

odôvodnenie:

1.Okresný súd Košice-okolie (ďalej len súd prvej inštancie alebo len súd) rozsudkom zo dňa 11.7.2018 č.k. 14C/8/2013-271 zamietol žalobu o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy a určenie vlastníckeho práva (výrok I.) a rozhodol, že žalovaná má nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 % (výrok II.).

2. Rozhodol tak o žalobe, ktorou sa žalobca domáhal určenia neplatnosti kúpnej zmluvy, uzavretej dňa 16.6.2008 s právnym predchodcom žalovanej RDB s.r.o., so sídlom v Moldave nad Bodvou (ďalej len RDB s.r.o.), ktorej predmetom bol prevod nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX, katastrálne územie Budulov ako parc. č.130/54 s výmerou 230 m² - zastavané plochy a nádvoria a stavba - transformátor na tejto parcele, parc. č.130/92 s výmerou 2959 m²- zastavané plochy a nádvoria a stavba - výrobná hala na tejto parcele, parc. č. 130/135 s výmerou 4421 m² - zastavané plochy a nádvoria a nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX katastrálne územie Mokrance, ako parc. č. 636/6 s výmerou 205 m² - zastavané plochy a nádvoria, parc. č. 636/7 s výmerou 164 m² - zastavané plochy a nádvoria, parc. č. 636/10 s výmerou 1153 m² - zastavané plochy a nádvoria, parc. č. 636/29 s výmerou 411 m² - zastavané plochy a nádvoria, parc. č. 636/35 s výmerou 8928 m² - zastavané plochy a nádvoria, parc. č. 636/36 s výmerou 1236 m² - zastavané plochy a nádvoria, parc. č. 636/38 s výmerou 359 m² - zastavané plochy a nádvoria, stavba bez súp. čísla - strážna budova stojaca na parc. č. 636/7 s výmerou 164 m² - zastavané plochy a nádvoria a stavba - výrobná hala, stojaca na parc. č. 636/10 s výmerou 1153 m² -zastavané plochy a nádvoria. Zároveň žiadal, aby súd určil, že je výlučným vlastníkom vyššie uvedených nehnuteľností oproti vydaniu plnenia vo výške 331.939,18 € na účet žalovanej do 3 dní od právoplatnosti rozsudku. Kúpnu zmluvu považoval za neplatnú z dôvodu absencie vôle uzavrieť túto za kúpnu cenu 10.000.000,- Sk, keď takáto kúpna zmluva bola uzavretá iba fiktívne, výlučne za účelom získania nenávratného finančného príspevku právnym predchodcom žalovanej a bola pre žalobcu zjavne nevýhodná pre neprimerane nízku cenu v porovnaní s trhovou

cenou zistenou znaleckým posudkom, čo odôvodňuje jej neplatnosť podľa § 37 Občianskeho zákonníka. Argumentoval aj neplatnosťou tejto kúpnej zmluvy podľa § 39 Občianskeho zákonníka, keďže RDB s.r.o. konala v rozpore s dobrými mravmi, lebo navrhla uzavretie kúpnej zmluvy žalobcovi s jediným cieľom - získať nenávratný finančný príspevok. Z neplatnosti tejto kúpnej zmluvy následne odvíjal neplatnosť zmluvy o predaji podniku, uzavretej medzi RDB s.r.o. a žalovanou, keďže spoločnosť RDB s.r.o. ako nevlastník nemohla previesť svoje neexistujúce vlastnícke právo na žalovanú. Keďže v súčasnosti je zapísaná ako vlastníčka vyššie uvedených nehnuteľností v katastri nehnuteľností žalovaná, trval aj na určení, že je výlučným vlastníkom vyššie uvedených nehnuteľností.

3. Súd konštatoval, že sa jedná o určovací žalobu a žalobca má naliehavý právny záujem na požadovanom určení vlastníckeho práva, pretože súdne rozhodnutie o určení vlastníckeho práva k nehnuteľnosti je podkladom na vykonanie zmeny zápisu v katastri nehnuteľností.

4. Z vykonaného dokazovania mal súd za preukázané, že žalobca uzatvoril dňa 16.6.2008 kúpnu zmluvu so spoločnosťou RDB s.r.o., predmetom ktorej bol prevod nehnuteľností uvedených v ods. 1 odôvodnenia za dohodnutú kúpnu cenu 10.000.000,- Sk. Za žalobcu ako predávajúceho podpísal túto zmluvu A. J. R., konateľ a za RDB s.r.o. ako kupujúceho podpísali zmluvu konatelia H. H. C. H. Y. (č.l. 7 spisu). Táto dohodnutá kúpna cena vo výške 10.000.000,- Sk bola kupujúcim RDB s.r.o. riadne vyplatená žalobcovi, ktorú skutočnosť sám žalobca potvrdil. Podpis štatutárneho zástupcu žalobcu A. J. R. na kúpnej zmluve bol overený notárom. Spoločnosť RDB s.r.o. podala žiadosť o nenávratný finančný príspevok dňa 23.4.2010 a rozhodnutím Ministerstva životného prostredia SR zo dňa 18.11.2010 tento príspevok nebol schválený. V čase uzavretia kúpnej zmluvy, ako aj rozhodnutia o neschválení nenávratného finančného príspevku konateľom spoločnosti RDB s.r.o. boli nielen H. Y. C. H. H., ale aj A. J. R., ktorý v tom čase bol zároveň aj konateľom žalobcu a je ním aj v súčasnosti. Súd vzal za preukázané, že žalobca sa nedomáhal vrátenia nehnuteľností od právneho predchodcu žalovanej potom, čo nebol poskytnutý nenávratný finančný príspevok v zmysle rozhodnutia zo dňa 18.11.2010 a žalobu o určenie vlastníckeho práva podal na súde až 22.1.2013. Zistil aj podstatný časový rozdiel medzi uzavretím kúpnej zmluvy (16.6.2008) a podaním žiadosti o nenávratný finančný príspevok (23.4.2010) v rozsahu viac ako 22 mesiacov. Z kúpnej zmluvy zistil, že v tejto bola dohodnutá kúpna cena 10.000.000,- Sk a v kúpnej zmluve nie sú žiadne dojednania o dočasnom prevode. Z vykonaného dokazovania ďalej zistil, že spoločnosť RDB s.r.o. sporné nehnuteľnosti od ich nadobudnutia na základe kúpnej zmluvy nerušene užívala, vykonala ich rekonštrukciu, a teda investovala do nich vlastné finančné prostriedky už pred uzavretím kúpnej zmluvy a tým zvýšila ich hodnotu, ktorú skutočnosť nerozporoval ani žalobca. Následne spoločnosť RDB s.r.o. na základe zmluvy o predaji podniku previedla predmetné nehnuteľnosti na žalovanú, pričom vklad tejto zmluvy bol povolený pod V 1599/2015. Zo znaleckého posudku č. 12/2007 znalca A. Y. B. zo dňa 24.8.2007 vzal za preukázané, že zadávateľom tohto znaleckého posudku bol žalobca, a to za účelom zriadenia záložného práva a predmetom bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností - výrobné haly, energobloku v Moldave nad Bodvou a pozemkov parc. č. 636/6, 636/7, 636/10, 636/29, 636/34, 636/35, 636/36 a 636/38 v zmysle LV č. XXX, katastrálne územie Budulov a v zmysle LV č. XXXX C. XXXX katastrálne územie Mokrance. Hodnotu týchto nehnuteľností určil ku dňu vypracovania posudku podľa stavu ku dňu ohodnotenia sumou 50.200.000,- Sk. V súvislosti s uzavretím kúpnej zmluvy nebol vypracovaný znalecký posudok na ocenenie prevádzaných nehnuteľností.

5. Z výpovedí svedkov H. Y. C. A. H. H. (štatutárnych zástupcov RDB s.r.o.) bolo preukázané, že kúpna cena bola dohodnutá zmluvnými stranami vo výške 10.000.000,- Sk, tejto dohode predchádzalo viacero rokovaní, pričom kúpnu zmluvu vypracoval a predložil svedkom žalobca. Vrátenia týchto nehnuteľností sa začal žalobca domáhať až v čase, keď medzi žalobcom a RDB s.r.o. vznikli konflikty, avšak popreli, že by takáto podmienka bola dohodnutá pri uzatváraní zmluvy, a teda popreli dohodu, v zmysle ktorej predmetné nehnuteľnosti mali byť prevedené na RDB s.r.o. iba z dôvodu získania dotácie s tým, že neskôr budú vrátené žalobcovi. Obaja svedkovia zhodne uviedli, že so žalobcom sa pustili do spoločného projektu, kedy mala byť zakúpená technológia na spracovanie odpadov a táto nainštalovaná v priestoroch vo vlastníctve žalobcu. RDB s.r.o. investovala do nehnuteľností vo vlastníctve žalobcu, ktoré boli následne predmetom kúpnej zmluvy, značné finančné prostriedky už pred jej kúpou a rekonštrukcia bola ukončená až potom, čo vlastníkom týchto nehnuteľností sa stala spoločnosť RDB s.r.o. Išlo o investíciu v rozsahu 700.000,- Sk až 800.000,- Sk a o kúpnu týchto nehnuteľností mala záujem spoločnosť RDB s.r.o. z dôvodu, že v týchto mienila podnikáť a investovala do nich vlastné finančné prostriedky. Uviedli, že okrem znaleckého posudku na sumu 55.000.000,- Sk zaslal im A. R.

aj znalecký posudok, v ktorom boli nehnuteľnosti ocenené sumou 20.000.000,- Sk. Obaja svedkovia k listinnému dôkazu - tabuľkám, v ktorých je uvedená kúpna cena predávaného areálu sumou 55.000.000,- Sk uviedli, že išlo o pracovnú verziu financovania celého projektu a táto položka sa priebežne menila. Sumu 55.000.000,- Sk síce požadoval A.. R., avšak po dlhých rokovaniach bola dohodnutá kúpna cena 10.000.000,- Sk. RDB s.r.o. nikdy nemala nájomnú zmluvu k uvedeným nehnuteľnostiam a do týchto investovala z dôvodu, že mienila do týchto priestorov priviesť technológiu a začať tam vyrábať. Obaja popreli, že by bol žalobcovi daný sľub, že nehnuteľnosti budú vrátené po získaní dotácie a obaja tiež zhodne potvrdili, že kúpna cena 10.000.000,- Sk bola žalobcovi vyplatená.

6. Z výpovede svedka A.. H. Š., ktorý vykonával v spoločnosti RDB s.r.o. dohľad nad účtovníctvom vzal súd za preukázané, že RDB s.r.o. investovala do kupovaných nehnuteľností, keďže v čase odkúpenia boli v dezolátnom a nepoužiteľnom stave a v priebehu rokov 2008 až 2010 investovala do týchto nehnuteľností viac ako 20.000.000,- Sk, dobudovala tam novú budovu, ako aj ďalšie budovy, ktoré boli skolaudované v roku 2011. Konflikt medzi štatutárnym zástupcom žalobcu a štatutárnymi zástupcami spoločnosti RDB s.r.o. vznikol potom, čo štatutárny zástupca žalobcu, ktorý bol zároveň riaditeľom spoločnosti RDB s.r.o., vykonával nevýhodné transakcie pre spoločnosť RDB s.r.o., z ktorých sa tvoril zisk hlavne pre žalobcu, ktorej bol taktiež spoločníkom. V súvislosti s riešením tejto situácie štatutárny zástupca žalobcu navrhol, že odíde zo spoločnosti, avšak žiadal, aby spoločnosť RDB s.r.o. prepísala nehnuteľný majetok späť na žalobcu, konkrétne A.. R. navrhoval spätný odpredaj nehnuteľností, prípadne započítanie. S týmto spoločnosť RDB s.r.o. nesúhlasila, pretože tieto nehnuteľnosti boli výrazne zhodnotené jej investíciami a navyše štatutárny zástupca žalobcu zo spoločností RDB s.r.o. vybral viac peňazí, ako do nej vložil. Z toho dôvodu v roku 2012 spoločnosť RDB s.r.o. zažalovala žalobcu o vrátenie peňazí, v dôsledku čoho následne žalobca podal viacero žalôb na spoločnosť RDB s.r.o., z ktorých jednou je aj táto žaloba o neplatnosť kúpnej zmluvy. Vypovedal tiež, že táto nehnuteľnosť bola pôvodne nadobudnutá od správcu konkurznej podstaty za 1,8 mil. Sk a pri ďalších prevodoch sa cena nehnuteľností pohybovala od 1,8-2 mil. Sk. Následne boli nehnuteľnosti zaťažené úverom a boli ponúknuté za sumu 10 mil. Sk. Takáto kúpa sa aj uskutočnila, kúpna cena bola vyplatená. Poukázal na viaceré znalecké posudky na ocenenie nehnuteľností, v ktorých sa cena menila bez zmeny hodnotiacich koeficientov. V jednom z týchto znaleckých posudkov boli nehnuteľnosti ohodnotené sumou 15 mil. Sk, ďalej v roku 2005 to bol znalecký posudok, ktorého výsledkom bola cena 20 mil. Sk a následne znalecký posudok na sumu 55 mil. Sk zahŕňal aj ďalšie nehnuteľnosti, ktoré neboli predmetom kúpy (je v ňom ocenená aj budova energobloku, ktorá nebola predávaná). K dôvodu uzavretia kúpnej zmluvy vypovedal, že dotácie sa realizovali až v roku 2010 a neboli dôvodom, prečo RDB s.r.o. odkupovala nehnuteľnosti. Skutočným dôvodom na odkúpenie bol fakt, že tieto boli v dezolátnom stave, pričom to bol práve štatutárny zástupca žalobcu, ktorý chcel, aby RDB s.r.o. investovala do týchto nehnuteľností. Keďže RDB s.r.o. investovala do majetku, ktorý nebol v jej vlastníctve, navrhla odkúpenie týchto nehnuteľností. Zdôraznil, že žalobca nadobudol tieto nehnuteľnosti za 1,8 mil. Sk.

7. Súd aj zo žalovanej predloženej listinných dôkazov zistil, že žalobca nadobudol predmetné nehnuteľnosti kúpnu zmluvou za 1.856.000,- Sk, tieto založil a na základe záložnej zmluvy obdržal 8.000.000,- Sk. Spolu so záložným právom previedol tieto nehnuteľnosti na A.. P. X. a následne A.. X. previedol tieto nehnuteľnosti opäť na pôvodného vlastníka a tento obe tieto nehnuteľnosti previedol na žalobcu za kúpnu cenu 2 mil. Sk aj so zriadeným záložným právom. Pred uzatvorením kúpnej zmluvy v roku 2008 kúpna cena bola vyplatená vopred za účelom vyrovnania záložného práva tak, aby spoločnosť RDB s.r.o. už mohla nadobudnúť nehnuteľnosti bez záložného práva. Súd tak konštatoval, že pokiaľ žalobca kúpil tieto nehnuteľnosti za 1.850.000,- Sk a predal ich za 10.000.000,- Sk, jeho zisk bol viac ako 8.000.000,- Sk. K dispozícii mal aj znalecký posudok A.. Y. B.É. zo dňa 8.11.2005, v ktorom boli nehnuteľnosti ohodnotené na sumu 20.300 000,- Sk.

8. Z výpovede štatutárneho zástupcu žalobcu A.. J. R. vzal za preukázané, že navrhol umiestnenie novej technológie depolymerizácie plastov v areáli žalobcu v Moldave nad Bodvou, pričom prvotný návrh bol taký, že nehnuteľnosti budú v nájme spoločnosti RDB s.r.o. a žalobca tak aj areál za tým účelom pripravil. Tvrdil, že podmienkou získania nenávratného finančného príspevku bolo vlastníctvo nehnuteľnosti, v ktorej mali byť technológie umiestnené a z toho dôvodu bolo navrhnuté uzavretie kúpnej zmluvy s fiktívnou cenou 10.000.000,- Sk, keďže spoločnosť RDB s.r.o. v tom čase nedisponovala finančnými prostriedkami. Tvrdil však dohodnutú kúpnu cenu 55.000.000,- Sk v zmysle znaleckého posudku. Uviedol, že podmienky získania dotácií boli zrejme už v máji 2008, kedy bolo zistené, že bude vyhlásená výzva.

9. Právne súd posudzoval vec podľa ust. § 34, § 37 ods. 1, § 39 až 49 Občianskeho zákonníka v spojení s ust. § 3 Občianskeho zákonníka a § 40a Občianskeho zákonníka a dospel k záveru, že žalobca nepreukázal žiaden z tvrdených dôvodov neplatnosti kúpnej zmluvy, z ktorého dôvodu jeho žalobu zamietol.

10. Pokiaľ žalobca tvrdil, že kúpna zmluva je neplatná v zmysle § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka z dôvodu, že nešlo o prejav vôle slobodný a vážny, súd uviedol, že žalobca okrem tvrdenia o neprimerane nízkej kúpnej cene netvrdil žiadne skutočnosti, zakladajúce pochybnosti o existencii vážnej vôle. Poukázal na objektívne okolnosti, za ktorých bol úkon urobený, konkrétne na fakt, že kúpnu zmluvu pripravil samotný žalobca a podpis konateľa žalobcu na kúpnej zmluve bol osvedčený pred notárom. Ďalej zdôraznil fakt, že po uzavretí kúpnej zmluvy bola dohodnutá kúpna cena 10 mil. Sk zaplatená v prospech žalobcu, čo žalobca aj potvrdil. Tieto okolnosti nevzbudzujú pochybnosti o existencii vážnej vôle zo strany predávajúceho. K námietke, že zmluva je neplatná aj z dôvodu neprimerane nízkej kúpnej ceny, dojedanej vo výške 10 mil. Sk, poukázal na ust. § 49 Občianskeho zákonníka a skúmal, či uvedená zmluva bola uzavretá v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok. Konštatoval, že ak kupujúci o tiesni a nápadne nevýhodných podmienkach vedel a zneužil ich, pôjde o zmluvu neplatnú pre rozpor s dobrými mravmi podľa § 39 Občianskeho zákonníka. Ak však kupujúci o tiesni nevedel a túto nezneužil, v takom prípade pôjde o zmluvu platnú a predávajúci má právo odstúpiť podľa § 49 Občianskeho zákonníka.

11. V danom prípade k odstúpeniu od zmluvy zo strany predávajúceho nedošlo, a preto súd skúmal, či boli splnené podmienky pre záver o neplatnosti zmluvy pre rozpor s dobrými mravmi. Vo vzťahu k tejto otázke opäť poukázal na objektívne okolnosti, za ktorých bol úkon vykonaný a ktoré pretrvávali aj po uzavretí kúpnej zmluvy, a teda, že v čase uzavretia kúpnej zmluvy, resp. ešte pred jej uzavretím boli zo strany kupujúceho investované značné finančné prostriedky na zveľadenie predmetných nehnuteľností, čo žalobca ani nespochybňoval. Za týchto okolností je potom ťažké hovoriť o zjavnom nepomere vzájomne poskytnutých plnení a o rozpore s dobrými mravmi.

12. Súd dospel k záveru, že žalobca nepreukázal rozpor uzavretej kúpnej zmluvy s dobrými mravmi, ktorý by spôsobil neplatnosť tejto kúpnej zmluvy a nepreukázal ani jej neplatnosť podľa § 37 Občianskeho zákonníka. Prejav vôle žalobcu previesť vlastnícke právo na spoločnosť RDB s.r.o. bol slobodný, vážny, určitý a zrozumiteľný, na dôkaz čoho žalobca podpísal kúpnu zmluvu a úradne overil svoj podpis, prevzal dohodnutú kúpnu cenu ako protiplnenie za prevod vlastníckeho práva vo výške dohodnutej v kúpnej zmluve.

13. K tvrdeniu o neprimerane nízkej cene súd poukázal na ust. 589 Občianskeho zákonníka, ktoré ustanovuje, že cenu treba dojednať v súlade so všeobecne záväzným predpisom, inak je zmluva neplatná podľa § 40a Občianskeho zákonníka. Výška kúpnej ceny je výsledkom dohody zmluvných strán, a ak sa na predmet kúpy nevzťahuje cenová regulácia, možno kúpnu cenu v zásade dohodnúť v ľubovoľnej výške, ktorá je výsledkom dohody zmluvných strán. Neboli preto naplnené podmienky neplatnosti právneho úkonu podľa § 37 Občianskeho zákonníka.

14. Súd zamietol návrh na vykonanie dokazovania opätovným výsluchom svedka H. H. a výsluchom svedka E. F. z dôvodu, že svedok H. už bol v konaní vypočutý a žalobca mal možnosť mu klásť otázky na preukázanie tvrdených skutočností. Obaja svedkovia sa mali vyjadriť k rekonštrukcii areálu a k jeho financovaniu, ktoré okolnosti však nemajú vplyv na platnosť, resp. neplatnosť kúpnej zmluvy, ktorá je predmetom tohto sporu.

15. Zo všetkých vyššie uvedených dôvodov zamietol žalobu a priznal žalovanej nárok na náhradu trov konania voči neúspešnému žalobcovi v zmysle ust. § 255 ods. 1 CSP.

16. Proti tomuto rozsudku v zákonnej lehote podal odvolanie žalobca z dôvodov podľa ust. § 365 ods. 1 písm. b/,d/,e/,f/ a h/ CSP a navrhol napadnutý rozsudok zrušiť a vec vrátiť súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a rozhodnutie. Nesúhlasil so záverom súdu, v zmysle ktorého nepreukázal, že zmluva bola uzavretá fiktívne a dohodnutá suma za odpredaj bola 55 mil. Sk, ani so záverom, že nepreukázal, že kúpna zmluva bola uzavretá z dôvodu, aby spoločnosť RDB s.r.o. sa mohla uchádzať o nenávratný finančný príspevok. Nestotožnil sa teda s posúdením samotnej kúpnej zmluvy zo dňa 16.6.2008 a

jej platnosti. Pokiaľ ide o nenávratný finančný príspevok, poukázal na to, že sa jedná o programové obdobie rokov 2007 až 2013, teda predmetný projekt prebiehal viac rokov. Podmienky pre predkladanie žiadosti o nenávratný finančný príspevok boli známe už od začatia predmetného projektu, pričom žalobca právneho predchodcu žalovanej s výzvou oboznámil už v roku 2008. Príprava a kompletizácia žiadosti o nenávratný finančný príspevok bola dlhodobým procesom a je preto irelevantné časové obdobie, ktoré uvádza súd medzi uzavretím kúpnej zmluvy a podaním žiadosti o nenávratný finančný príspevok (22 mesiacov). Argumentoval ďalej, že nie je možné zo skutočnosti, že bolo uhradených 10.000.000,- Sk, jednoznačne vyvodiť, že uzavretá kúpna zmluva bola mienená vážne. Keďže išlo o uzavretie kúpnej zmluvy medzi dvoma právnickými osobami, dokonca za účelom žiadosti o nenávratný finančný príspevok, muselo k zaplateniu sumy dôjsť tak, aby finančné transakcie zodpovedali riadnemu účtovaniu v účtovníctve a boli transparentné pre prípad kontroly. Zaplatenie kúpnej ceny preto samé osebe nemôže byť dôkazom o skutočnom úmysle pri uzatváraní kúpnej zmluvy. Na podporu svojho tvrdenia, že nemienil uzavrieť kúpnu zmluvu s kúpnu cenou 10.000.000,- Sk, opätovne poukázal na predložený znalecký posudok, v zmysle ktorého bola reálna trhová hodnota prevedených nehnuteľností niekoľkonásobne vyššia ako kúpna cena. Je pritom irelevantné, za akým účelom bol tento posudok vypracovaný, lebo rozhodujúci je jeho obsah a tento znalecký posudok sa týka aj nehnuteľností, ktoré boli dotknuté napadnutou kúpnu zmluvou. O existencii predmetného posudku mali vedomosť tak žalobca, ako aj právny predchodca žalovanej ako kupujúci. Od žalobcu nebolo možné reálne a spravodlivo očakávať, že pokiaľ mal vedomosť o tom, že prevádzané nehnuteľnosti mali hodnotu určenú znaleckým posudkom, že by ich previedol za zlomok ich ceny. Žalobca si bol plne vedomý reálnej ceny a z toho dôvodu by nikdy neuzavrel vážne kúpnu zmluvu, na základe ktorej by boli tieto nehnuteľnosti prevedené za minimálnu cenu. Zopakoval, že bol úmyselne uvedený do omylu právnym predchodcom žalovanej, ktorý mu v rámci ústnych rokovaní uviedol, že má vedomosť o hodnote nehnuteľností, ale takouto čiastkou nedisponuje, a tak bolo navrhnuté, že uvedená bude fiktívna cena 10.000.000,- Sk, pričom bola medzi stranami dohoda, že sa to následne vysporiada. Samotná zmluva nemohla obsahovať žiadne dojednanie o dočasnom prevode nehnuteľností, keďže táto bola uzatváraná za účelom žiadosti o nenávratný príspevok a mal sa ňou preukazovať majetkoprávny vzťah právneho predchodcu žalovanej k nehnuteľnosti. Okrem toho, že absentoval prvok vážnosti vôle predať nehnuteľnosti za fiktívnu sumu 10.000.000,- Sk, konanie právneho predchodcu žalovanej bolo v rozpore s dobrými mravmi, keďže tento zneužil situáciu a presvedčenie žalobcu o tom, že sa nejedná o vážne uzavretú zmluvu. Právne bezvýznamným je, kto bol tvorcom zmluvy, keďže jej obsah vyplynul z ústnych rokovaní s fiktívnu sumou 10.000.000,- Sk. Obsah zmluvy bol dohodnutý s očakávaním žalobcu, že v budúcnosti mu budú nehnuteľnosti navrátené. Suma 55.000.000,- Sk vyplýva aj z tabuľky, ktorá bola predložená súdu a vyhotovená bola z účtovníctva. Z dokazovania teda vyplynulo, že fiktívna cena bola neprimerane nízka oproti reálnej trhovej hodnote nehnuteľností. Vytýkal ďalej súdu, že nevzal do úvahy dôkaz o personálnom prepojení medzi právnym predchodcom žalovanej a žalovanou, pričom sa jedná o zásadnú skutočnosť pri zisťovaní dobrej viery žalovanej pri nadobúdaní nehnuteľností. Nakoniec namietal nepreskúmateľnosť rozsudku. Vytýkal tiež súdu, že nevykonal všetky žalobcom navrhnuté dôkazy, smerujúce k preukázaniu tej skutočnosti, že do nehnuteľností pred jej kúpou neinvestovala len spoločnosť RDB s.r.o. K otázke investícií zo strany žalobcu by sa vedel vyjadriť svedok Koniar, ktorého súd nevypočul. V konaní bolo preukázané dohodnutie iba fiktívnej kúpnej ceny, bol preukázaný aj jediný zámer uzavretia tejto zmluvy, a to získanie eurofondov, a tieto skutočnosti preto zakladajú neplatnosť napadnutej kúpnej zmluvy z dôvodu absencie vôle a vážnosti na strane žalobcu, ako aj rozpor s dobrými mravmi z dôvodu konania právneho predchodcu žalovanej a úmyselného uvedenia do omylu žalobcu zo strany právneho predchodcu žalovanej a neprimerane nízkej ceny zodpovedajúcej len zlomku reálnej hodnoty nehnuteľností. Taktiež neobstojí tvrdenie o dobrej viere žalovanej pri nadobúdaní nehnuteľností, a to z dôvodu existencie personálneho prepojenia medzi jednotlivými spoločníkmi. Zo všetkých týchto dôvodov považuje rozhodnutie za nesprávne.

17. Žalovaná vo vyjadrení k odvolaniu navrhla napadnutý rozsudok ako vecne správny potvrdiť a priznať jej náhradu trov odvolacieho konania. Uviedla, že spoločnosť RDB s.r.o. mala záujem o kúpnu nehnuteľností z dôvodu výkonu svojej podnikateľskej činnosti. Nenávratný finančný príspevok sa netýkal samotných nehnuteľností, ale technológie na spracovanie odpadových plastov. V konaní predložila listinné dôkazy, ktoré vyvracajú tvrdenie žalobcu, že poskytnutie nenávratného finančného príspevku bolo podmienené vlastníctvom nehnuteľností. Trvala na tom, že kúpna zmluva bola uzavretá platne. Ak by tvrdenia žalobcu o fiktívnej kúpnej zmluve boli pravdivé, nebola by kúpna cena zo strany kupujúce RDB s.r.o. žalobcovi nikdy vyplatená a žalobca by sa bezprostredne po zamietnutí žiadosti o nenávratný finančný príspevok domáhal spätného prevodu nehnuteľností. RDB s.r.o. do predmetných nehnuteľností

po nadobudnutí vlastníckeho práva investovala viac ako 700.000 €. Toto konanie tiež preukazuje, že kúpnu zmluvu uzavrela v úmysle stať sa vlastníkom nehnuteľností a po značnej investícii ju využívať na svoje podnikanie. O úmysle žalobcu previesť vlastnícke právo k nehnuteľnostiam za dohodnutú kúpnu cenu svedčí nielen text zmluvy, ktorý neobsahuje žiadne dojednanie o dočasnom prevode, ale aj správanie sa žalobcu po uzavretí kúpnej zmluvy až do doby, kedy došlo k rozporom medzi Pavlom Sabom a spoločníkmi RDB s.r.o.. Žalobca podal žalobu o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy až potom, čo spoločnosť RDB s.r.o. podala návrh na pristúpenie do konkurzného konania, vedeného voči žalobcovi a v ktorom si uplatnila voči žalobcovi pohľadávku v celkovej výške 232.967,64 € s príslušenstvom. Ďalej uviedla, že Ministerstvo životného prostredia SR neschválilo nenávratný finančný príspevok rozhodnutím zo dňa 18.11.2010 a k podaniu žaloby došlo po viac ako dvoch rokoch od tohto zamietnutia. Na druhej strane spoločnosť RDB s.r.o. ako kupujúca nadobudnuté nehnuteľnosti až do ich predaja nerušene užívala a investovala do nich viac ako 700.000 €, čo bolo preukázané. Zároveň uzavretie kúpnej zmluvy zo dňa 16.6.2008 medzi žalobcom a RDB s.r.o. nebolo pre žalobcu až tak nevýhodné, ako sa snaží v konaní preukázať, keďže nehnuteľnosti predal so ziskom 400 % oproti nadobúdacej cene (1,8 mil. Sk). Nakoniec uviedla, že so spoločnosťou RDB s.r.o. nie je nijak personálne ani majetkovo prepojená. Keďže súd riadne zistil skutkový stav a z neho vyvodil aj správny právny záver, navrhla napadnutý rozsudok potvrdiť.

18. Žalobca v replike zotrval na skutočnostiach uvedených v odvolaní.

19. Ďalšie vyjadrenia vo veci neboli podané.

20. Krajský súd v Košiciach ako odvolací súd (§ 34 CSP) prejednal odvolanie žalobcu ako podané včas oprávnenou osobou proti rozhodnutiu, proti ktorému je odvolanie prípustné, bez nariadenia odvolacieho pojednávania v zmysle ust. § 385 ods. 1 CSP a contrario v rozsahu vyplývajúcom z ust. § 379 a § 380 CSP a z hľadísk uplatnených odvolacích dôvodov (§ 365 ods. 1 písm. b/,d/,e/,f/ a h/ CSP) a dospel k záveru, že odvolaniu žalobcu nie je možné vyhovieť.

21. Rozsudok je vo výroku vecne správny, preto ho odvolací súd v zmysle ust. § 387 ods. 1 CSP potvrdil.

22. Rozsudok bol verejne vyhlásený na Krajskom súde v Košiciach dňa 27. augusta 2019 o 9.45 hod. v pojednávacej miestnosti č. dv. 202, II. poschodie, pričom miesto a čas verejného vyhlásenia rozhodnutia boli zverejnené dňa 20. augusta 2019 na úradnej tabuli Krajského súdu v Košiciach a žalobca bol na žiadosť právnej zástupkyne upovedomený o mieste a čase verejného vyhlásenia rozhodnutia elektronickými prostriedkami v zmysle ust. § 219 ods. 1,3 CSP.

23. K jednotlivým odvolacím dôvodom uplatneným žalobcom odvolací súd uvádza nasledovné :

24. Odvolací dôvod podľa ust. § 365 ods. 1 písm. b/ CSP (súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces) je naplnený vtedy, ak súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces. Tento odvolací dôvod je potrebné vykladať eurokonformne s judikatúrou Európskeho súdu pre ľudské práva, ktorá predpokladá, že v tomto prípade ide o porušenie procesných práv. Ochrana ohrozených alebo porušených práv a právom chránených záujmov musí byť spravodlivá a účinná tak, aby bol naplnený princíp právnej istoty. Právna istota je stav, v ktorom každý môže legitímne očakávať, že jeho spor bude rozhodnutý v súlade s ustálenou rozhodovacou praxou najvyšších súdnych autorít a ak takejto ustálenej rozhodovacej praxe niet, aj stav, v ktorom každý môže legitímne očakávať, že jeho spor bude rozhodnutý spravodlivo.

25. K odvolaciemu dôvodu podľa ust. § 365 ods. 1 písm. d/ CSP (konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci) odvolací súd uvádza, že inou vadou sa rozumie také porušenie procesných predpisov, ktoré mohlo mať vplyv na výrok napadnutého rozhodnutia. Ide predovšetkým o porušenie procesných práv účastníka, ktoré nemožno podradiť pod ust. § 365 ods. 1 písm. a/, b/, c/ CSP, ale ich dôsledok sa mohol (nemusel) prejaviť vo výsledku konania formulovanom vo výroku súdneho rozhodnutia vo veci samej.

26. K odvolaciemu dôvodu podľa ust. § 365 ods. 1 písm. e/ CSP (súd prvej inštancie nevykonával navrhnuté dôkazy potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností) je potrebné uviesť, že súd nie je povinný vykonať všetky navrhnuté dôkazy stranami sporu. Najmä nevykoná dôkazy na preukázanie skutočností, ktoré z hľadiska hmotného práva nie sú významné a dôkazy nadbytočné, t.j. ku skutkovým okolnostiam, ktoré už boli preukázané iným spôsobom alebo sú založené na zhodnom tvrdení strán. Neúplné zistenie skutkového stavu je však odvolacím dôvodom len za predpokladu, že príčinou neúplných skutkových zistení bola okolnosť, že súd prvej inštancie nevykonával stranou navrhnutý dôkaz, spôsobilý preukázať právne významnú skutočnosť, avšak iba samotná okolnosť, že nevykonával dôkazy stranami navrhnuté, nemôže byť v sporovom konaní spôsobilým odvolacím dôvodom. Z povahy veci vyplýva, že strana, ktorá v odvolaní uplatní tento odvolací dôvod, súčasne označí dôkaz, ktorý, hoci bol navrhovaný, nebol vykonaný a uvedie právne významné skutočnosti, ktoré hoci boli tvrdené, súd prvej inštancie nezisťoval, najmä preto, že ich nepovažoval za právne významné a ďalej, že musí ísť len o skutočnosti a dôkazy uplatnené už v konaní pred súdom prvej inštancie.

27. Odvolací dôvod podľa ust. § 365 ods. 1 písm. f/ CSP (súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam) je v súdnej praxi vykladaný tak, že musí ísť o také skutkové zistenia, na základe ktorých súd prvej inštancie vec posúdil po právnej stránke a ktoré nemajú v podstatnej časti oporu vo vykonanom dokazovaní. Skutkové zistenia nezodpovedajú vykonaným dôkazom, ak výsledok hodnotenia dôkazov nie je v súlade s ust. § 191 CSP (do 30.6.2016 s ust. § 132 O.s.p.), a to vzhľadom na to, že súd vzal do úvahy len skutočnosti, ktoré z vykonaných dôkazov alebo z prednesov strán nevyplývali, ani inak nevyšli počas konania najavo alebo opomenul rozhodujúce skutočnosti, ktoré boli vykonanými dôkazmi preukázané alebo vyšli počas konania najavo.

28. Nesprávne sú aj také skutkové zistenia, ktoré súd prvej inštancie založil na chybnom hodnotení dôkazov. Typovo ide o situáciu, kde je logický rozpor v hodnotení dôkazov, prípadne poznatkov, ktoré vyplývajú z prednesov strán alebo ktoré vyšli najavo inak z hľadiska závažnosti (dôležitosti), zákonnosti, pravdivosti, eventuálne vierohodnosti alebo ak výsledok hodnotenia dôkazov nezodpovedá tomu, čo malo byť zistené spôsobom vyplývajúcim z ust. § 192, § 193 a § 205 CSP (do 30.6.2016 z ust. § 133 až 135 O.s.p.).

29. K odvolaciemu dôvodu podľa ust. § 365 ods. 1 písm. h/ CSP (rozhodnutie súdu vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci) odvolací súd uvádza, že právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a aplikuje konkrétnu právnu normu na zistený skutkový stav. Nesprávnym právnym posúdením je omyl súdu pri aplikácii práva na správne zistený skutkový stav. O omyl v aplikácii práva ide vtedy, ak súd použil iný právny predpis, než ktorý mal použiť alebo ak použil síce správny právny predpis, ale nesprávne ho interpretoval na daný prípad.

30. Odvolací súd dospel k záveru, že tieto odvolacie dôvody nie sú naplnené.

31. Súd prvej inštancie vykonával vo veci dokazovanie v dostatočnom rozsahu pre náležité zistenie skutkového stavu, vykonanie ďalších dôkazov nebolo potrebné, vykonané dôkazy vyhodnotil podľa ust. § 191 a § 192 CSP, z týchto dôkazov dospel k správnym skutkovým zisteniam, na ktorých aj založil svoje rozhodnutie, zo zisteného skutkového stavu vyvodil aj správny právny záver a nebolo zistené žiadne porušenie procesných práv ani iná vada konania, ktorá by mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, preto odvolací súd rozsudok ako vecne správny potvrdil.

32. Správne, podrobné, presvedčivé a zákonu zodpovedajúce sú aj dôvody napadnutého rozsudku, s ktorými sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje a na tieto odkazuje (§ 387 ods. 2 CSP).

33. Žalobca v odvolaní argumentuje skutočnosťami, ktoré uvádzal už v konaní pred súdom prvej inštancie a s ktorými sa súd náležite a správne vypořiadal pri rozhodovaní daného sporu, preto jeho odvolacie námietky nie sú spôsobilé spochybniť vecnú správnosť napadnutého rozsudku a neumožňujú prijať iné závery.

34. Na zdôraznenie správnosti napadnutého rozsudku a k odvolacím námietkam žalobcu odvolací súd uvádza nasledovné :

35. Predmetom konania je neplatnosť kúpnej zmluvy zo dňa 16.6.2008, uzavretej medzi žalobkyňou (REO, s.r.o. Košice) a právnym predchodcom žalovanej (RDB s.r.o.) a určenie vlastníckeho práva žalobcu k nehnuteľnostiam, ktoré boli predmetom prevodu vyššie uvedenou kúpnu zmluvou.

36. Súd prvej inštancie správne uzavrel, že žalobca má na určenie vlastníckeho práva naliehavý právny záujem vzhľadom na skutočnosť, že ako vlastníč vyššie uvedených nehnuteľností je v katastri nehnuteľností zapísaná žalovaná (A & A Trading s.r.o.) a za tejto situácie je jeho právne postavenie neisté a bez požadovaného určenia nie je možné vykonať zmenu zápisu v katastri nehnuteľností (§ 34 ods. 2 katastrálneho zákona).

37. Správne preto súd dospel k záveru, že žalobca má naliehavý právny záujem na určovacej žalobe o určenie vlastníckeho práva, hoci nesprávne posudzoval splnenie tejto procesnej podmienky podľa § 137 písm. c) CSP, ktorá skutočnosť však nemala význam z hľadiska správnosti tohto jeho záveru.

38. Žaloba v tejto prejednávanej veci bola podaná dňa 22.1.2013, t. j. za účinnosti Občianskeho súdneho poriadku, preto (ne)prípustnosť tejto žaloby je potrebné posudzovať podľa procesného predpisu účinného v čase podania žaloby, t. j. O.s.p., s odkazom na ust. § 470 ods. 2 prvej vety CSP, v zmysle ktorého právne účinky úkonov, ktoré v konaní nastali pred dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona, zostávajú zachované.

39. Ak teda takáto žaloba je prípustná v čase jej podania podľa Občianskeho súdneho poriadku, je súd povinný o takejto žalobe konať.

40. Naliehavý právny záujem tu musí existovať v čase rozhodovania súdu. Súd ale (ne)existenciu tohto naliehavého právneho záujmu posudzuje podľa procesného predpisu účinného v čase podania žaloby.

41. Odvolací súd teda konštatuje, že žalobca preukázal naliehavý právny záujem na určovacej žalobe o určenie vlastníckeho práva (aj) podľa ust. § 80 písm. c) O.s.p.

42. Na určenie neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 16.6.2008 žalobca nemá naliehavý právny záujem, lebo touto určovacou žalobou sa definitívne nevyrieši spornosť práv vzhľadom na realizáciu ďalšieho prevodu - uzavretie ďalšej zmluvy o prevode vlastníckeho práva (zmluvy o predaji podniku medzi RDB s.r.o. a žalovanou A&A Trading s.r.o.), na základe ktorej je už zapísaný v katastri nehnuteľností iný subjekt, než kupujúci. Vzhľadom na ďalší (v poradí druhý) prevod vlastníckeho práva k totožným nehnuteľnostiam, platnosť prvej kúpnej zmluvy môže byť v konaní pred súdom skúmaná len ako predbežná otázka. Na základe rozsudku o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy by totiž nemohlo dôjsť k zápisu vlastníckeho práva v prospech žalobcu a tým by sa definitívne nevyriešila spornosť jeho práv.

43. Súd postupoval správne, ak zameral dokazovanie na vyriešenie prejudiciálnych otázok o (ne)platnosti kúpnej zmluvy a zmluvy o predaji podniku ako právnych úkonov o prevode vlastníckeho práva zo žalobcu na RDB s.r.o. a následne z RDB s.r.o. na žalovanú (A&A Trading s.r.o.).

44. Odvolací súd sa stotožňuje so správnym záverom súdu prvej inštancie, ktorý vyplynul z vykonaného dokazovania, o platnosti kúpnej zmluvy zo dňa 16.6.2008, uzavretej medzi žalobcom a RDB s.r.o. a v nadväznosti na to o platnosti zmluvy o predaji podniku, uzavretej medzi RDB s.r.o. a žalovanou z dôvodov, ako ich podrobne uviedol súd prvej inštancie v odôvodnení napadnutého rozsudku.

45. Žalobca v odvolaní zhodne s argumentáciou na súde prvej inštancie tvrdí neplatnosť zmluvy podľa § 37 ods. 1 OZ z dôvodu nedostatku vážnej vôle, keď kúpna cena v zmluve bola dohodnutá len fiktívne s vedomím všetkých zmluvných strán, že reálna cena nehnuteľností je omnoho vyššia. Zároveň tvrdí aj neplatnosť podľa § 39 OZ, keďže právny predchodca žalovanej konal v rozpore s dobrými mravmi, keď navrhol uzavretie kúpnej zmluvy s jediným cieľom - získať nenávratný finančný príspevok a dojednanie neprímerane nízkej ceny v spojitosti s týmito ďalšími okolnosťami zakladá rozpor konania právneho predchodcu žalovanej s dobrými mravmi. Tvrdí tiež, že právnym predchodcom žalovanej bol úmyselne uvedený do omylu.

46. Z vykonaného dokazovania nebolo preukázané žalobcovo tvrdenie o nedostatku vážnosti vôle zmluvných strán kúpnej zmluvy zo dňa 16.6.2008 pri jej uzatváraní, t. j. že by kúpna zmluva s kúpnu

cenou 10.000.000,- Sk bola simulovaným úkonom, a preto neplatným podľa § 37 ods. 1 OZ. Nebola totiž preukázaná vôľa zmluvných strán uzavrieť kúpnu zmluvu za iných podmienok - s inou kúpnu cenou. Právny predchodca žalovanej (kupujúci) poprel inú dohodu o kúpnej cene, ako to vyplynulo z výpovedí oboch jeho štatutárnych zástupcov (svedkov). Písomný obsah samotnej kúpnej zmluvy, ako aj konanie zmluvných strán pred jej uzavretím a po jej uzavretí a okolnosti, za ktorých bola kúpna zmluva uzavretá, ako na ne poukazuje súd v odôvodnení napadnutého rozsudku, nesvedčia v prospech tvrdenia žalobcu o simulovanom právnom úkone, a teda neplatnom.

47. Ako vyplynulo zo svedeckých výpovedí štatutárnych zástupcov právneho predchodcu žalovanej, uzavretiu kúpnej zmluvy predchádzalo viacero rokovaní a aj keď žalobca sa domáhal kúpnej ceny 55.000.000,- Sk, vzhľadom na kúpnu cenu, za ktorú bola žalobcom nehnuteľnosť nadobudnutá (1,8 - 2 milióny Sk) a vzhľadom na investície vynaložené právnym predchodcom žalovanej RDB s.r.o., bola nakoniec dojednaná kúpna cena vo výške 10.000.000,- Sk a táto teda bola výsledkom konsenzu zmluvných strán. V konaní nebolo preukázané žiadne dojednanie v písomnej zmluve a ani žiadne konanie právneho predchodcu žalovanej (jej štatutárnych zástupcov), ktoré by svedčilo o tom, že so žalobcom uzatvárajú iba fiktívnu kúpnu zmluvu, teda že simulujú uzavretie tejto kúpnej zmluvy výlučne s cieľom získať neprímeranú výhodu na úkor žalobcu.

48. V konaní nebolo preukázané, že kúpna zmluva bola uzavieraná výlučne iba s cieľom získania nenávratného finančného príspevku spoločnosťou RDB s.r.o., keďže ako vyplynulo z vykonaného dokazovania, podmienkou získania nenávratného finančného príspevku na výrobnú technológiu nebolo vlastníctvo nehnuteľnosti, v ktorom výroba za použitia danej technológie bude využívaná. Právny predchodca žalovanej uzavrel túto zmluvu za účelom vykonávania podnikateľskej činnosti v predmetných nehnuteľnostiach, do ktorých pred ich nadobudnutím investoval vlastné finančné prostriedky a ani potom, čo nenávratný finančný príspevok mu nebol poskytnutý, nepreviedol späť tieto nehnuteľnosti na žalobcu a ani žalobca sa spätného prevodu týchto nehnuteľností nedomáhal (nedošlo k odstúpeniu od kúpnej zmluvy žiadnou zo zmluvných strán).

49. V konaní teda nebolo preukázané, že by zmluvné strany nechceli svojim prejavom vôle (kúpnu zmluvou) vyvolať právne následky, spojené s týmto úkonom, t. j. prevod vlastníctva nehnuteľností žalobcom za dohodnutú kúpnu cenu a nadobudnutie vlastníctva týchto nehnuteľností právnym predchodcom žalovanej.

50. Žalobca nedostatok vážnosti vôle zmluvných strán pri uzavieraní kúpnej zmluvy odôvodňoval výlučne tvrdením o neprímerane nízkej cene s odkazom na znalecký posudok č. 12/2007 zo dňa 24.8.2007, vypracovaný znalcom A. Y. B. na základe žiadosti žalobcu pre účely zriadenia záložného práva k nehnuteľnostiam, ktoré mali byť ocenené.

51. Právny úkon je prejav vôle smerujúci najmä k vzniku, zmene alebo zániku tých práv alebo povinností, ktoré právne predpisy s takýmto prejavom spájajú (§ 34 OZ). Neplatný je právny úkon, ktorý svojim obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom (§ 39 OZ). Z kúpnej zmluvy vznikne predávajúcemu povinnosť predmet kúpy kupujúcemu odovzdať a kupujúcemu povinnosť predmet kúpy prevziať a zaplatiť zaň predávajúcemu dohodnutú cenu (§ 588 OZ). Cenu treba dojednať v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, inak je zmluva neplatná podľa § 40a (§ 589 OZ).

52. V zmysle citovaných ustanovení je dohoda o kúpnej cene obligatórnou náležitosťou kúpnej zmluvy. Výška kúpnej ceny sa v praxi stanovuje spravidla dohodou predávajúceho a kupujúceho, pričom nemusí zodpovedať trhovej cene. Určité zákonné obmedzenie voľnosti dojednávania výšky kúpnej ceny predstavuje § 589 OZ. Všeobecne záväzným právnym predpisom, na ktorý odkazuje § 589 OZ, je zákon č. 18/1996 Z.z. o cenách; z ustanovení tohto zákona nevyplýva, že by sa vzťahoval na prejednávaný prípad.

53. V zmysle § 39 OZ je neplatný právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

54. Úprava absolútnej neplatnosti právneho úkonu podľa § 39 OZ vo všeobecnosti výrazným spôsobom zasahuje do zmluvnej voľnosti subjektov práva, pretože svojou kogentnosťou ich zmluvnú voľnosť (slobodnú dispozíciu) obmedzuje a v niektorých prípadoch až vylučuje.

55. Účastníci kúpnej zmluvy nie sú ale viazaní alebo obmedzovaní pri dojednávaní výšky kúpnej ceny, ktorá nie je upravená cenovým predpisom. Neprieči sa preto zákonu, pokiaľ účastníci kúpnej zmluvy v prípade, na ktorý sa nevzťahuje cenová regulácia, dojednávajú kúpnu cenu vo výške, ktorá je buď vyššia alebo nižšia ako cena obvyklá (trhová). V rámci zmluvnej voľnosti nie je v týchto prípadoch právnym poriadkom zakázané ani dojednanie príliš nízkej kúpnej ceny (*leasio enormis*), resp. dojednanie, pri ktorom je „zvlášť hrubý nepomer medzi plnením a protiplnením pri kúpnej zmluve“.

56. Sama skutočnosť, že účastníci kúpnej zmluvy dohodli príliš nízku kúpnu cenu nepredstavuje rozpor so zákonom a nezakladá absolútnu neplatnosť tohto právneho úkonu podľa § 39 OZ.

57. Výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi (§ 3 ods. 1 OZ).

58. Občiansky zákonník, ani iný právny predpis nedefinuje pojem dobré mravy. Právna teória a tiež prax stotožňujú dobré mravy so všeobecne uznávanými a historicky overenými základnými spoločenskými, kultúrnymi a etickými normami správania, ako sú napr. slušnosť, poctivosť, nezneužitie výkonu práv, nešikanózný spôsob výkonu práva, rešpektovanie rovnosti účastníkov občianskoprávných vzťahov. Za právny úkon priečiaci sa dobrým mravom (úkon *contra bonos mores*) v zmysle § 3 ods. 1 OZ treba považovať úkon, ktorý je všeobecne neakceptovateľný z hľadiska v spoločnosti prevládajúcich mravných zásad a princípov vzájomných vzťahov medzi ľuďmi.

59. Posúdenie, či dojednanie príliš nízkej kúpnej ceny, pri ktorom dochádza k „zvlášť hrubému nepomeru medzi plnením a protiplnením pri kúpe nehnuteľnosti“, je alebo nie je v rozpore s dobrými mravmi, závisí v každej veci na individuálnych skutkových okolnostiach týkajúcich sa predovšetkým vzájomného vzťahu zmluvných strán. Súlad právneho úkonu s dobrými mravmi treba preto posudzovať vždy komplexne, so zreteľom na konkrétnu situáciu účastníkov úkonu, s prihliadnutím na všetky rozhodujúce okolnosti.

60. Avšak sama skutočnosť, že účastníci kúpnej zmluvy o prevode nehnuteľnosti sa pri jej uzavretí dohodli na kúpnej cene nízkej, bez ďalšieho nesignalizuje porušenie dobrých mravov (§ 3 ods. 1 OZ). Pokiaľ bolo uzavretie kúpnej zmluvy výsledkom dohody jej účastníkov nespätej s konaním priečiacim sa dobrým mravom (konaním *contra bonos mores*), samo dojednanie kúpnej ceny v nízkej výške nie je v rozpore s dobrými mravmi, nemá spoločensky neakceptovateľné ciele, ani dôsledky, ktoré by boli v kolízii s dobrými mravmi (viď rozsudok NS SR zo dňa 27.6.2019 sp. zn. 3 Cdo 244/2018).

61. V prejednávanej veci vykonaným dokazovaním nebol zistený hrubý nepomer vzájomných plnení, teda že by dojednaná kúpna cena bola neprimerane nízka v porovnaní s trhovou hodnotou nehnuteľností a aj pre prípad, že by išlo o neprimerane nízku cenu, z vykonaného dokazovania nebola preukázaná existencia žiadnych okolností, ktoré by spôsobovali rozpor tohto právneho úkonu s dobrými mravmi.

62. V konaní bolo preukázané, že žalobca nadobudol predmetné nehnuteľnosti najprv za cenu 1.856.000,- Sk a potom následne opätovne ich kupoval za cenu 2.000.000,- Sk, pričom tieto nehnuteľnosti predal za cenu 10.000.000,- Sk. V čase pred uzavretím kúpnej zmluvy pritom na týchto nehnuteľnostiach viazlo aj záložné právo. Na predmetné nehnuteľnosti bol vypracovaný dňa 8.11.2005 znalecký posudok A. Y. B., v ktorom nehnuteľnosti boli ohodnotené sumou 20.300.000,- Sk, tento znalecký posudok bol vypracovaný na žiadosť žalobcu. Následne bol vypracovaný tým istým znalcom znalecký posudok dňa 24.8.2007 a predmetom ocenenia za účelom zriadenia záložného práva boli nielen nehnuteľnosti, ktoré boli predmetom kúpnej zmluvy, ale boli to aj ďalšie nehnuteľnosti, a to energoblok a nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX, kat. úz. Mokrance. Ostatný uvádzaný znalecký posudok teda nebol vypracovaný za účelom predaja predmetných nehnuteľností a predmetom jeho ocenenia neboli výlučne predávané nehnuteľnosti, a teda tento znalecký posudok nie je jediným dôkazom o trhovej hodnote predávaných nehnuteľností a všeobecnú hodnotu týchto nehnuteľností je treba posudzovať aj s ohľadom na znalecký posudok zo dňa 8.11.2005, ako aj s ohľadom na okolnosti nadobudnutia ich vlastníctva žalobcom a následne okolnosti, ktoré predchádzali uzavretiu

kúpnej zmluvy, najmä pokiaľ ide o investície kupujúceho do kupovanej nehnuteľnosti pred uzavretím kúpnej zmluvy.

63. Táto dohodnutá kúpna cena bola právnym predchodcom žalovanej aj vyplatená a žalobcom prijatá, ktorá skutočnosť taktiež nasvedčuje vážnosti vôle pri uzavieraní kúpnej zmluvy.

64. Bez ohľadu na záver, či dojednaná kúpna cena bola alebo nebola primeraná trhovej hodnote, vykonaným dokazovaním bolo nepochybne preukázané, že v predmetnej veci neexistujú žiadne okolnosti, ktoré by spôsobili rozpor tejto kúpnej zmluvy s dobrými mravmi aj prípade, že by išlo o neprimeranú kúpnu cenu.

65. Žalobcom tvrdené konanie RDB s.r.o., ktorá mala uzavrieť kúpnu zmluvu s jediným cieľom, a to získať nenávratný finančný príspevok a uviedla žalobcu do omylu o kúpnej cene, preukázané nebolo.

66. Znalecký posudok, na ktorý sa žalobca odvoláva, bol vypracovaný pre žalobcu, na iný účel, ako uzavretie kúpnej zmluvy a boli ním ocenené aj iné nehnuteľnosti, ako boli predmetom kúpnej zmluvy. Obsah tohto znaleckého posudku zo dňa 24.8.2007 a v ňom uvedená kúpna cena (55.000.000,- Sk) boli v čase uzavretia kúpnej zmluvy známe obom zmluvným stranám a žalobca preto nemôže tvrdiť, že bol právnym predchodcom žalovanej uvedený do omylu o kúpnej cene.

67. Ako vyplynulo z dokazovania, žalobca navrhoval kúpnu cenu podľa tohto znaleckého posudku, avšak táto cena nebola právnym predchodcom žalovanej akceptovaná a nakoniec došlo k dohode o cene 10.000.000,- Sk bez akýchkoľvek ďalších podmienok, vrátane podmienky spätného prevodu nehnuteľností, ak by nastala nejaká rozvázovacia podmienka.

68. Ako bolo uvedené už vyššie, z vykonaného dokazovania nebolo preukázané, že by právny predchodca žalovanej uzavieral kúpnu zmluvu iba z dôvodu, aby sa mohol uchádzať o nenávratný finančný príspevok. Právny predchodca žalovanej a žalobca začali realizovať spoločný projekt, kedy právny predchodca žalovanej mal zakúpiť technológiu na spracovanie odpadu a túto nainštalovať do nehnuteľností vo vlastníctve žalobcu. Právny predchodca žalovanej práve za účelom získania technológie na spracovanie odpadových plastov požiadal o nenávratný finančný príspevok, ktorého podmienkou poskytnutia nebolo vlastníctvo nehnuteľnosti, v ktorom bola technológia umiestnená.

69. Nemožno preto prisvedčiť tvrdeniu žalobcu, že právny predchodca žalovanej uzavrel fiktívnu kúpnu zmluvu, len aby získal nenávratný finančný príspevok.

70. Ak by bolo toto tvrdenie pravdivé, právny predchodca žalovanej potom, čo finančný príspevok nezískal, nemal by záujem podnikat' v kúpených nehnuteľnostiach. Právny predchodca žalovanej zrekonštruoval nehnuteľnosti už pred uzavretím kúpnej zmluvy a tieto ďalej rekonštruoval, nerušene ich užíval a vykonával v nich podnikateľskú činnosť aj po ich kúpe. Žalobca sa vrátenia nehnuteľností v tomto období nedomáhal a žalobu v tejto veci podal až dva roky po zamietnutí žiadosti o príspevok.

71. Správne preto súd s poukazom na všetky okolnosti prejednávanej veci konštatoval, že nemožno hovoriť o zjavnom nepomere vzájomných plnení a nemožno hovoriť ani o konaní právneho predchodcu žalovanej v rozpore s dobrými mravmi, ktoré by (v spojitosti s neprimerane nízkou cenou, ktorá však preukázaná nebola) malo za následok neplatnosť právneho úkonu podľa § 39 OZ pre rozpor s dobrými mravmi.

72. Záver súdu o platnosti kúpnej zmluvy zo dňa 16.6.2008 je preto vecne správny, v nadväznosti na to nie je neplatnou ani zmluva o predaji podniku, uzavretá medzi právnym predchodcom žalovanej RDB s.r.o. a žalovanou A&A Trading s.r.o., keďže jej neplatnosť bola namietaná výlučne z dôvodu, že RDB s.r.o. nebola vlastníkom prevádzaných nehnuteľností, a preto súd prvej inštancie nemohol žalobe o určenie vlastníckeho práva žalobcu vyhovieť.

73. V tejto súvislosti je potom bez právneho významu posudzovanie, či žalovaná bola/ nebola v dobrej viere pri uzavieraní zmluvy s RDB s.r.o. a bez právneho významu je aj tvrdené personálne prepojenie medzi právnym predchodcom žalovanej RDB s.r.o. a žalovanou.

74. Pokiaľ žalobca namieta, že súd nevykonal ním navrhnuté dôkazy opätovným výsluchom svedka H. H. a výsluchom svedka E. F., odvolací súd uvádza, že dôvody, pre ktoré súd nevykonal tieto dôkazy, uviedol v odôvodnení svojho rozsudku. Keďže títo svedkovia sa mali vyjadriť k rekonštrukcii areálu a k jeho financovaniu, ktorá skutočnosť nebola významná z hľadiska rozhodnutia vo veci, nemožno jeho postup považovať za nesprávny, ktorý by mal za následok porušenie procesných práv žalobcu a vecnú nesprávnosť rozhodnutia. Vykonanie takéhoto dokazovania by bolo nevhodné, lebo pokiaľ by aj svedok Koniar potvrdil investície na rekonštrukciu nehnuteľností aj zo strany žalobcu, uvedená skutočnosť by žiadnym spôsobom nemala význam z hľadiska posúdenia (ne)primeranosti kúpnej ceny, keďže aj prípadné preukázanie neprimeranosti kúpnej ceny by v tejto prejednávanej veci, kedy neexistujú okolnosti, ktoré by spôsobovali rozpor tohto právneho úkonu s dobrými mravmi, nemalo za následok určenie neplatnosti kúpnej zmluvy.

75. K otázke neplatnosti kúpnej zmluvy v nadväznosti na dojednanú neprimerane nízku cenu sa už vyjadril aj Najvyšší súd SR vo svojich rozhodnutiach sp. zn. 2 MCdo/9/2016 zo dňa 29.9.2015 a v rozsudku sp. zn. 3Cdo/244/2018 zo dňa 27.6.2009 a ani odvolací súd nemal dôvod sa od záverov vyslovených vo vyššie uvedených rozsudkoch odchýliť.

76. Z týchto rozsudkov vyplýva, že dojednanie neprimerane nízkej ceny bez ďalšieho nie je dôvodom neplatnosti právneho úkonu podľa § 39 OZ. Nemožno však vylúčiť, že okolnosť hrubého nepomeru plnenia jednej zo strán k tomu, čo poskytla druhá strana, môže v spojitosti s ďalšími okolnosťami daného prípadu (nie však sama o sebe) už napĺňať znaky konania, priečiaceho sa dobrým mravom (viď aj rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky z 31. augusta 2010 sp. zn. 30Cdo/1653/2009). Posúdenie, či dojednanie príliš nízkej ceny, pri ktorom dochádza k zvlášť hrubému nepomeru medzi plnením a protiplnením pri kúpe nehnuteľnosti je alebo nie je v rozpore s dobrými mravmi, závisí v každej veci na individuálnych okolnostiach, týkajúcich sa predovšetkým vzájomného vzťahu zmluvných strán. Súlad právneho úkonu s dobrými mravmi treba posudzovať vždy komplexne, so zreteľom na konkrétnu situáciu účastníkov úkonu, s prihliadnutím na všetky rozhodujúce skutočnosti. Pokiaľ bolo uzavretie kúpnej zmluvy výsledkom dohody jej účastníkov, nespäťej s konaním priečiacim sa dobrým mravom, samo dojednanie kúpnej ceny v tejto výške nie je v rozpore s dobrými mravmi.

77. Týmito závermi sa riadil aj odvolací súd v prejednávanej veci.

78. Zo všetkých vyššie uvedených dôvodov, ako aj z dôvodov obsiahnutých v odôvodnení napadnutého rozsudku, odvolací súd napadnutý rozsudok ako vecne správny podľa ust. § 387 ods. 1 CSP potvrdil, vrátane výroku o náhrade trov konania.

79. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania bolo rozhodnuté podľa ust. § 396 ods. 1 CSP v spojení s ust. § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1, 2 CSP.

80. Žalobca bol v odvolacom konaní neúspešný, preto nemá právo na náhradu trov konania a vznikla mu povinnosť nahradiť trovy konania úspešnej žalovanej v plnom rozsahu, o výške ktorých rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti tohto rozhodnutia, a to samostatným uznesením, ktoré vydá vyšší súdny úradník, zohľadňujúc ust. § 251 CSP.

81. Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Košiciach pomerom hlasov 3 : 0 (§ 393 ods. 2 CSP).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP).

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,

- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
- f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 CSP).

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 CSP).

Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n) (§ 421 ods. 2 CSP).

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak

- a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b).

Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie (§ 422 ods. 1,2 CSP).

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 CSP).

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy. Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 1,2 CSP).

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).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

- a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods. 2 CSP).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže dovolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie dovolania (§ 430 CSP).