

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 25Co/73/2017
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7613235093
Dátum vydania rozhodnutia: 20. 08. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Marek Koščo
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2019:7613235093.7

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Mareka Košča a členov senátu JUDr. Milana Majerníka a JUDr. Viery Zoľákovej, v právnej veci žalobcov: 1/ Z. S., K.. XX.X.XXXX, O. J. XXX, XXX XX J., 2/ U. S., K.. XX.X.XXXX, O. J. XXX, XXX XX J., obaja právne zastúpení Mgr. Petrom Piatnikom, advokátom, so sídlom Námestie sv. Egídia 29/69, 058 01 Poprad, IČO: 42 090 903, proti žalovaným: 1/ V. W., K.. X.X.XXXX, O. U. XXXX/XX, XXX XX V. - Q., 2/ V. Š., K.. XX.X.XXXX, O. B. D. XXXX/XX, XXX XX V. - W. W., obaja právne zastúpení Hudzík & Partners s.r.o., so sídlom Mnoheľova 830/15, 058 01 Poprad, IČO: 47 251 654, o určenie nehnuteľnosti patriacich do podielového spoluvlastníctva a o náhradu nemajetkovej ujmy, odvolaní žalovaných 1/ a 2/ proti rozsudku Okresného súdu Poprad č.k. 20C/36/2014-242 zo dňa 4.4.2017, takto

rozhodol:

I. Čiastočne mení rozsudok súdu prvej inštancie tak, že určuje, že nehnuteľnosti, a to rodinný dom so súpisným číslom XX postavený na CKN parcelné číslo XX/X, zastavané plochy a nádvoría, o výmere 104 m², rozostavaná budova bez súpisného čísla postavená na CKN parcelné číslo XX/X, zastavané plochy a nádvoría o výmere 80 m², vrátane pozemkov CKN parcelné číslo XX/XX, trvalé trávnaté porasty o výmere 250 m², CKN parcelné číslo XX/X, zastavané plochy a nádvoría o výmere 570 m², CKN parcelné číslo XX/X, záhrady o výmere 556 m², CKN parcelné číslo XX/X zastavané plochy a nádvoría o výmere 104 m², CKN parcelné číslo XX/X, zastavané plochy a nádvoría o výmere 180 m², to všetko vedené Okresným úrad Spišská Nová Ves, katastrálny odbor, LV č. XXX pre obec a k. ú. P., patria do podielového spoluvlastníctva žalobkyne v 1/ rade v 1 ako podiel z celku a žalobcu v 2/ rade v 1 ako podiel z celku.

II. Rozsudok súdu prvej inštancie v časti o náhradu nemajetkovej ujmy a vo výroku o trovách konania zrušuje a v rozsahu zrušenia vec vracia na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

odôvodnenie:

1. Žalobcovia sa po zmene žaloby (č.l. 238 zo dňa 14.3.2017) domáhali určenia nehnuteľnosti patriacich do podielového spoluvlastníctva (vlastníckeho práva) k nehnuteľnosti uvedenej vo výroku rozsudku, ďalej („predmetná nehnuteľnosť“), ako aj náhrady nemajetkovej ujmy. Argumentujú neplatnosťou kúpnych zmlúv. Prvá je o „prevode“ nehnuteľnosti (stavby a pozemok) na žalovaného 1/ a druhá o prevode tých istých nehnuteľnosti zo žalovaného 1/ na žalovaného 2/. Žalobným dôvodom je tvrdenie, že skutočnou vôľou nebolo predať nehnuteľnosti, ale zabezpečiť si finančné prostriedky na ich dokončenie a že sa stali obeťami zneužitia tiesne a nečestných úmyslov a ako ich cez obchádzanie zabezpečovacieho prevodu práva mali žalovaní pripraviť nielen o nehnuteľnosti, ale aj o zadovážené finančné prostriedky.

2. V predmetnej veci odvolací súd už zrušil nevyhovujúci verdikt súdu prvej inštancie s pokynom na zaoberanie sa okolnosťami obchádzania zabezpečovacieho prevodu práva. Je zrejmé, že súd

prvej inštancie sa však vysloveným právnym názorom neriadil, opätovne žalobu zamietol, a to s týmto odôvodnením: cit.,,

3. Žalobcovia boli podielovými spoluvlastníkmi rozostavanej stavby rodinného domu postaveného na parc. č. XX/X, zastavané plochy a nádvoría o výmere 570 m² a tiež rodinného domu súp. č. XX postaveného na parcele parc. č. XX/X, zastavané plochy a nádvoría o výmere 104 m², ako aj pozemkov parc. č. XX/X, XX/X, XX/X, XX/X a parc. č. XX/XX, to všetko zapísané na LV č. XXX pre obec a k. ú. P... Podľa žalobcov dôvodom uzavretia kúpnej zmluvy bola skutočnosť, že žalobcovia nemali prostriedky na dostavbu rozostavaného rodinného domu, preto žalobkyni v 1/ rade Y. F. odporučil známeho Q. S., ktorý mal prostriedky zabezpečiť. Tento mal zabezpečiť kupujúceho, žalovaného v 1/ rade, s tým, že žalobcom kupujúci poskytne lehotu na spätné odkúpenie domu za rovnakých podmienok ako boli dohodnuté v kúpnej zmluve. Dňa 28.3.2013 sa žalobcovia a žalovaný v 1/ rade dostavili k podpisu kúpnej zmluvy s tým, že žalovaný v 1/ rade spísal vlastnoručne prehlásenie, ktorým sa zaviazal späťne odpredať predávané nehnuteľnosti, v prípade, že do 31.5.2013 žalobcovia o spätný odkúp požiadajú. Po uplynutí lehoty bol žalovaný v 1/ rade oprávnený nakladať s nehnuteľnosťou podľa vlastného uváženia. Na základe tohto prehlásenia žalobcovia podpísali kúpnu zmluvu a nehnuteľnosti odpredali. Kúpna cena bola žalovaným v 1/ rade uhradená v sume 13.000,- eur pri podpise zmluvy v hotovosti v priestoroch Mestského úradu Poprad, čo žalobcovia potvrdili svojim podpisom na zmluve a suma 15.000,- eur bola žalobcom každému po 7.500,- eur poukázaná žalovaným v 1/ rade dňa 4.4.2013 hotovostným vkladom na účet.

4. Nakoľko zo strany žalobcov nedošlo k riadnemu uplatneniu práva spätného odkupu, zmluvou zo dňa 16.9.2013 žalovaný v 1/ rade odpredal žalobcovi v 2/ rade kúpené nehnuteľnosti za sumu 31.000,- eur.

5. Nakoľko žalobcovia sa pôvodne podaným návrhom domáhali určenia neplatnosti právnych úkonov, bolo na ich podnet vo veci vedené trestné stíhanie, pričom uznesením vyšetrovateľa OR PZ OKP Spišská Nová Ves zo dňa 3.2.2014 ČVS: R.-XXX/OEK-W.-XXXX bolo trestné stíhanie zastavené, lebo skutok nie je trestným činom a nie je dôvod na postúpenie veci. Rozhodnutie vyšetrovateľa bolo následne potvrdené uznesením Okresnej prokuratúry Spišská Nová Ves zo dňa 8.4.2014 sp. zn. 2Pv 647/13/8810-6, ktorým bola sťažnosť žalobkyne v 1/ rade zamietnutá ako nedôvodná.

6. Napriek uvedenej skutočnosti žalobcovia trvajú na tom, že došlo k nátlaku, v dôsledku čoho sa domáhajú určenia neplatnosti kúpnej zmluvy, ktorou nehnuteľnosti odpredali žalovanému v 1/ rade a tiež neplatnosti kúpnej zmluvy, ktorou následne žalovaný v 1/ rade nehnuteľnosť odpredal žalovanému v 2/ rade.

7. Žalovaní s podaným návrhom nesúhlasia a navrhli návrh zamietnuť.

Žalovaný v 1/ rade bol kontaktovaný Q. S. s tým, že má na predaj rozostavanú stavbu a po obhliadke súhlasil s odkúpením a možnosťou spätného odkúpenia žalobcami. Po uzavretí kúpnej zmluvy mala žalobkyňa v 1/ rade snahu na spätné odkúpenie získať prostriedky z úveru, ktorý jej však nebol schválený pre nedostatok príjmu. Od uzavretia kúpnej zmluvy účastníci normálne komunikovali, avšak žalobcovia nespĺnili podmienky pre spätné odkúpenie nehnuteľnosti ani nevrátili kúpnu cenu, preto žalovaný v 1/ rade nehnuteľnosti ďalej odpredal.

Odmietol akýkoľvek nátlak z jeho strany, čo bolo konštatované tiež v trestnom konaní. Súčasne súd konštatuje, že žalobcovia sa nepokúsili vrátiť kúpnu cenu, a to ani čiastočným plnením. V súvislosti s údajným nátlakom tiež žalobcovia nepodnikli žiadne kroky, od zmluvy účinne neodstúpili.

8. Žalovaný v 2/ rade uviedol, že má stavebnú firmu a dom s pozemkami buď dokončí alebo ho môže ďalej odpredať. Pravdivosť uvedených vyjadrení spochybňovaná nebola. Potvrdil úhradu časti kúpnej ceny v hotovosti žalovaným v 1/ rade pri podpise zmluvy so žalobcami.

9. Žalobkyňa v 1/ rade v konaní predložila znalecký posudok H.. W. Č. č. XXX/XXXX, ktorým určil všeobecnú hodnotu predávaných nehnuteľností sumou 58 400,- eur a ďalej predložila uznanie dlhu zo dňa 21.3.2014, ktorým Q. S., K.. X.X.XXXX, uznal svoj dlh voči žalobkyni v 1/ rade vo výške 25.000,- eur a zaviazal sa ho splácať do 10.4.2018. Žalobkyňa doposiaľ nepristúpila k vymáhaniu dlhu, i keď dlžník Q. S. podľa jej vyjadrení splátky dlhu nehradí. Tvrdenia o psychickom nátlaku žalobkyňa nepreukázala a nepreukazovala v rámci civilného ani trestného konania.

10. Z výsluchu svedkyne Y. O. súd zistil, že svedkyňa mala vedomosť o tom, že pre žalobcov mal Y. F. vykonať stavbu domu, a že k dostavbe nedošlo. Súčasne svedkyňa uviedla, že sa zúčastnila stretnutia so žalovaným v 1/ rade a tiež Q. S., pričom žalobkyňa v 1/ rade mala mať z toho stretnutia strach, avšak svedkyňa nepotvrdila, že by mala žalobkyňa strach zo žalovaného v 1/ rade, ani či sa stretnutie odohralo pred, alebo po uzavretí kúpnej zmluvy. K okolnostiam uzavretia kúpnej zmluvy sa svedkyňa vyjadriť nevedela.

11. Z výsluchu svedka X. E., brata žalobkyne v 1/ rade súd zistil, že žalobkyňa v 1/ rade prišla za svedkom spolu s Y. F. v roku 2012 objednať rezivo na stavbu. Keďže stavba nebola ani po 2 rokoch dokončená a realitná kancelária zverejnila inzerát na predaj domu, svedok kontaktoval telefonicky Y. F. s tým, že tento sa mal vyjadriť, že on má nejakých známych, a že žalobkyni pomôže získať peniaze na dostavbu, že urobia nejaké obchody, aby prišla k peniazom, aby sa dom dokončil.

Žalobkyňa v 1/ rade svedkovi následne uviedla, že F. má nejakého známeho, ktorý jej požičia peniaze a ďalšieho známeho, ktorému tie peniaze dá a on kúpi od nejakého exekútora v V. byt, ktorý vzápätí predá a s veľkým ziskom vyplatí pôžičku a zbytok peňazí sa použije na dostavbu domu. Byt sa mal kupovať svedka kupovať žalobkyni. Svedok sa vyjadril, že: „Ešte mi povedala, že si požičala 20.000,- eur a má vrátiť 28.000,-eur, tých 20.000,-eur niesla niekomu, kto jej mal ten byt zabezpečiť.“

12. Z výsluchu svedka Q. V., priateľa žalobkyne, súd zistil, že svedok mal vedomosť o zámere žalobkyne v 1/ rade postaviť dom. O prácach svedka priebežne informovala až následne po niekoľkých mesiacoch priznala, že ju svedok F. zoznámil s Q. S., ktorý jej mal pomôcť získať financie. Pri stretnutiach ani podpise zmluvy prítomný svedok nebol.

13. Z výsluchu svedkyne G. S. súd zistil, že so žalobkyňou sa poznám 8 rokov, sú v kontakte. Potvrdila zámer žalobkyne v 1/ rade postaviť dom. Čo sa týka svedka F., svedkyňa uviedla, že pre potrebu získania financií žalobkyňu zoznámil s S.. Žalobkyňa podľa svedkyne podpísala kúpno-predajnú zmluvu, aby získala finančné prostriedky na dokončenie stavby s tým, že prostriedky dala S., aby ich zhodnotil. Následne svedkyňa uviedla, že žalobkyňa mala obavy z S., ktorý sa žalobkyni posmieval.

14. Z výsluchu svedka Q. S. súd zistil, že žalobkyňu v 1/ rade poznám cez jej známeho Y. F.. Svedok potvrdil, že má vedomosť o spore ohľadom domu, ktorý bol žalobkyne. Z dôvodu nebezpečenstva privedenia trestného stíhania seba, či blízkej osobe odmietol ďalej vypovedať.

15. Z výsluchu svedka Y. F. súd zistil, že so žalobkyňou v 1/ rade sa poznajú zo sociálnej siete, žalobkyňa si chcela postaviť dom. Dohodli si podmienky pre výstavbu domu, stavať mal svedok. Zmluva o dielo bola uzavretá písomne, predmetom diela bola hrubá stavba, okná, dvere, sanita. Suma za stavbu domu bola dohodnutá na 55.000,-eur, zodpovedá dokončenému rozsahu. Pôvodne na pozemku stála stodola, zostali po nej základy, ďalej tam boli maštale, prístavba starého domu. Všetko bolo potrebné zbúrať, v dôsledku čoho vznikli svedkovi náklady. Stavebná dokumentácia k stavbe neexistuje. Dom na pozemku umiestnil projektant, stojí v svahu a jeho umiestnenie a terén zapríčinilo zvýšenie nákladov. Svedok potvrdil, že Q. S. zoznámil so žalobkyňou, poprel vedomosť o obchodných aktivitách.

16. Podľa ust. § 3 Občianskeho zákonníka výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi.

17. Dobré mravy sú síce neurčitým právnym pojmom, ktorého obsah je dopĺňaný judikatúrou a často je problematické zistiť, ktoré konkrétne okolnosti možno alebo nemožno subsumovať pod tento pojem. Vo všeobecnosti sa zvykne o dobrých mravoch hovoriť ako o mimoprávných hodnotách, spoločných určitej spoločnosti na určitom stupni jej vývoja - chápané ako nespochybniteľné minimum slušnosti všetkých spravodlivo uvažujúcich jedincov.

Súhlasí sa možno aj s chápaním dobrých mravov ako súboru určitých spoločnosťou vytvorených a uznávaných pravidiel slušnosti, ktoré vedú jednotlivcov ako k rešpektovaniu sa navzájom, tak aj k nepoškodzovaniu všeobecných záujmov spoločnosti (v zmysle jej civilizačného zachovania).

Hoci Občiansky zákonník priamo pojem dobré mravy nedefinuje, vo všeobecnosti však možno s použitím § 3 cit. zákona hovoriť o pravidlách morálneho charakteru všeobecne platných v demokratickej spoločnosti, v ktorých sa uplatňuje a presadzuje vzájomná slušnosť, ohľaduplnosť a vzájomné rešpektovanie....

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

19. S ohľadom na citovanú právnu úpravu a v súlade s výsledkami doplneného dokazovania mal súd za preukázané, že medzi žalobcami a žalovaným v 1/ rade došlo dňa 28.3.2013 k riadnemu uzavretiu kúpnej zmluvy, predmetom ktorej boli nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXX k. ú. P.

Z vykonaného dokazovania mal súd tiež za preukázané, že došlo k úhrade kúpnej ceny v časti v hotovosti a v časti prevodom na účty žalobcov. Túto skutočnosť žalobcovia nespochybňovali.

Bolo tiež preukázané, že žalobkyňa v 1/ rade následne finančné prostriedky zverila Q. S., ktorý s nimi mal „obchodovať“ a zabezpečiť zisk na dostavbu domu a vrátenie pôžičky. Nakoľko zisk dosiahnutý nebol, domáhajú sa žalobcovia určenia spoluvlastníckych podielov k predmetu sporu.

Svedkovia E., V., S., S. aj F. potvrdili, že žalobkyňa v 1/ rade mala v úmysle prostredníctvom S. špekulatívne investovať finančné prostriedky získané predajom domu a tieto následne opätovne použiť na kúpu domu. V konaní nebolo preukázané, že by v týchto zamýšľaných operáciách bol akokoľvek angažovaný žalovaný v 1/ rade, či dokonca žalovaný v 2/ rade. Čo by teda malo byť dôvodom straty vlastníckeho práva žalovaného v 2/ rade či neplatnosti kúpnej zmluvy žalobcovia nepreukázali.

20. Z hľadiska posúdenia oprávnenosti a odôvodnenosti žalobného návrhu je v zmysle uvedeného nevyhnutné, aby sa tento posúdil aj z hľadiska zásad občianskoprávných vzťahov - základného a zásadného interpretačného pravidla obsiahnutého v § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého „výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi“.

Subjekt vykonávajúci právo musí jeho výkon realizovať v súlade so zákonom, jeho realizácia musí byť primeraná s ohľadom na cieľ, ktorý má byť dosiahnutý, t. j. nesmie ísť o šikanóznny výkon práva a musí byť v súlade s dobrými mravmi (napr. uznesenie najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 2 Cdo 4/2014).

21. Princíp dobrej viery chrániaci účastníkov súkromnoprávných vzťahov je jedným z kľúčových prejavov princípu právnej istoty odvíjajúceho sa od princípu právneho štátu. Vo vzťahu k žalovanému v 2/ rade tak je nepochybné, že ako nadobúdateľovi vlastníckeho práva, pokiaľ toto právo nadobudol v dobrej viere, musí byť poskytovaná široká ochrana, pretože v opačnom prípade by si nikdy nemohol byť istým svojim vlastníctvom, čo by bolo v rozpore s poňatím materiálneho právneho štátu (porovnaj aj R 14/2009).

22. Zrejším výsledkom vyhovujúceho rozhodnutia by bolo bezdôvodné obohatenie žalobcov vo forme opätovného získania nehnuteľností, pravdepodobne utratenej kúpnej ceny a súčasne možnosť získať od Q. S. prostriedky v sume 25.000,- eur a naopak by vyhovujúce rozhodnutie spôsobilo ďalšie spory z titulu nárokov žalovaných medzi sebou a voči žalobcom, pričom možnosť ich vymoženia v budúcnosti vzhľadom na nedostatok príjmu žalobcov by bola neistá, čo odporuje zásadám spravodlivosti. Pokiaľ žalobcovia mali v úmysle získať a „investovať“ finančné prostriedky, z čoho mali dosiahnuť profit, museli tiež počítať s prípadnou stratou a na tejto sa podieľať. S ohľadom na uvedené skutočnosti súd žalobný návrh v celom rozsahu zamietol.,,

23. Žalobcovia proti rozsudku súdu prvej inštancie podali včas odvolanie a žiadali zmenu rozsudku, pričom žiadali zmenenej žalobe vyhovieť. V odvolaní vytkli súdu prvej inštancie nesprávne tak skutkové, ako aj právne závery. Uviedli, že,,

Prvostupňový súd sa vo svojom rozhodnutí vôbec nezaoberal skutkovým tvrdením žalobcov, že kúpno-predajné zmluvy boli len akousi zábezpekou za požičanie peňazí. V tejto súvislosti absentujú akékoľvek úvahy súdu ohľadom právneho posúdenia simulovania právnych úkonov, platnosti resp. neplatnosti dissimulovaného právneho úkonu, ako aj posúdenia platnosti právnych úkonov z ohľadom na ust. § 39 OZ a z hľadiska súladu s ust. § 39a OZ. Z vyššie uvedených dôvodov je jeho rozhodnutie nepreskúmateľné.

V tejto súvislosti poukázali na to, že Krajský súd v Prešove vo svojom uznesení sp. zn.: 12Co/219/2015 zo dňa 22.12.2015 vyššie uvedené nedostatky súdu prvej inštancie vytkol už vo vzťahu k jeho prvému rozsudku, ktorý bol z dôvodu nepreskúmateľnosti zrušený.

Taktiež uviedli, že je síce pravdou, že žalobkyňa poskytla finančné prostriedky získané z uhradenej „kúpnej ceny“ Q. S. za účelom, aby ich zhodnotil, na jej strane však nešlo v žiadnom prípade o „špekulatívnu operáciu“ za účelom dosiahnutia vysokého zisku, ale o zúfalý čin, ktorý vyplýval jednak

z jej dôverčivosti voči Q. S., ktorý jej pár krát pomohol napríklad tým, že zaplatil za ňu nájomné (por. výpoveď svedkyne O. W.. X G.. R. V.. G. P. XX.X.XXXX), ako aj z jej nepriaznivej situácie, v ktorej sa žalobkyňa v 1/ rade ocitla po tom, ako jej zhotoviteľ oznámil, že sa minuli finančné prostriedky poskytnuté na stavbu domu. Žalobkyňa v 1/ rade v tom čase už niekoľko mesiacov bývala spolu so svojimi štyrmi deťmi podľa vyjadrenia svedkyne S.: „v krátkodobých podnájmoch, bola hotová z toho, že musí byť so svojimi deťmi v nejakom 1-izbovom byte a nevedela, kedy sa presťahuje.“ Svedkyňa O.Y. takisto potvrdila, že žalobkyňa v 1/ rade bývala každý druhý resp. tretí mesiac v inom nájomnom byte. Ako vyplýva najmä z výpovede svedkyne S., žalovaný v 1/ rade bol zaangažovaný do týchto operácií tým, že to bol práve on, kto poskytol pôžičku zabezpečenú predajom domu.

To, že skutočnou vôľou zmluvných strán nebolo uzavretie kúpnej zmluvy zo dňa 28.3.2013, na základe ktorej by došlo k nadobudnutiu vlastníckeho práva žalovanému v 1/ rade, ale uzavretie zastretého (dissimulovaného) právneho úkonu - Zmluvy o zabezpečovacom prevode práva, ktorým mala byť zabezpečená pôžička žalovaného v 1/ a 2/ rade pre žalobcov, podporuje niekoľko preukázaných skutočností:

- písomné prehlásenie žalovaného v 1/ rade zo dňa 28.3.2013, v ktorom tento prehlasuje, že do 31.5.2013 odpredá žalobcom späť predmetnú nehnuteľnosť za kúpnu cenu 28.000,- eur s tým, že ak ho žalobcovia do uvedeného dátumu nepožiadajú o odkúpenie nehnuteľnosti, môže s ňou nakladať podľa svojho uváženia.

- Vysvetlenie žalovaného v 1/ rade, že bol dohodnutý so žalobcami na spätnú kúpu s tým, že ústne mali dohodnutú províziu vo výške 1.000,- až 2.000,- eur, je pochybné a neobstojí. Pokiaľ by bolo skutočným zámerom účastníkov uzavrieť pri predaji nehnuteľnosti doložku o práve spätnej kúpy v prospech žalobcov, je nepochopiteľné, prečo potom nebola táto dohoda súčasťou textu kúpno-predajnej zmluvy zo dňa 28.3.2013, ale bola uvedená osobitne na samostatnej, rukou spísanej listine, ktorá bola navyše podpísaná účastníkmi zmluvy v ten istý deň na Mestskom úrade v Poprade? Ak by si aj žalobcovia vymienili takúto dohodu až priamo na mieste, čo bránilo účastníkom zmluvy návrh kúpno-predajnej zmluvy doplniť o klauzulu o spätnej kúpe a predmetnú zmluvu podpísať neskôr? Okolnosti uzavretia kúpno-predajnej zmluvy vrátane predmetného prehlásenia skôr nasvedčujú tomu, že k podpisu cit. právnych úkonov žalobcovia pristúpili skutočne pod psychickým tlakom a v časovej tiesni. Na margo je potrebné uviesť aj to, že nie je zrejmé, aký bol zmysel takejto údajnej dohody o práve spätnej kúpy, čo ňou účastníci mali sledovať.

- Žalovaný v 1/ rade navyše vo svojej výpovedi v trestnom konaní na otázku vyšetrovateľa, z akého dôvodu kupoval dom p. S. v obci P., uviedol: „Kúpil som to z dôvodu, že som si myslel, že pani S. si odo mňa odkúpi ten dom naspäť a že mi vyplatí províziu, že som jej pomohol. Myslel som si, že to bude asi od 1.000,- do 2.000,-eur.“ (zápisnica o výsluchu svedka V. W. zo dňa 20.11.2013, str. č. 4).

- Aj vo svojom účastníckom výsluchu na pojednávaní žalovaný v 1/ rade potvrdil, že: „Spätný odkúp nehnuteľnosti mal byť zo ziskom za sumu 1.000,- až 2.000,- eur, tak sme sa dohodli“ (zápisnica z pojednávania zo dňa 3.2.2015, str. č. 2).

-Ak by však bolo pravdou, že sa žalovaný v 1/ rade dohodol so žalobcami na akejsi províziu za predaj predmetných nehnuteľností, prečo potom táto „provízia“ resp. profit nebol zohľadnený v údajnej dohode o práve spätnej kúpy, podľa ktorej mali žalobcovia právo odkúpiť od žalovaného v 1/ rade predmetnú nehnuteľnosť do 31.5.2013 za tú istú cenu, za akú ju žalovanému v 1/ rade predali? Žalovaný predsa výslovne na pojednávaní uviedol, že si privyrába kúpou a predajom nehnuteľností, samozrejme so ziskom. (zápisnica z pojednávania zo dňa 3.2.2015, str. č. 2).

-Podľa spísaného čestného prehlásenia by žalovaný zo spätneho predaja predmetných nehnuteľností 1/ žiaden zisk nemal mať, keďže sa ich zaviazal žalobcom predať za tú istú kúpnu cenu. Zároveň je veľmi nepravdepodobné, že by si žalovaný v 1/ rade, ktorý podľa vlastných tvrdení obchoduje s nehnuteľnosťami, svoj zisk nepremietol do navýšenia kúpnej ceny, za ktorú mali žalobcovia od neho nehnuteľnosti späť odkúpiť.

-Skutkové tvrdenie, ktoré žalovaný v 1/ rade uviedol v rámci telefonického rozhovoru medzi reportérkou a žalovaným v 1/ rade v reportáži televízie Markíza, ktorej obrazovo-zvukový záznam bol prehratý na pojednávaní dňa 19.12.2016, sa nachádza v časti záznamu od 4:38 min. do 5:01 min.: „Ja som povedal, koľko jej za to môžem dať, prišla s tým, že predaj, to je normálny obchod, Vy keď kupujete auto, tiež zjednávate, je tak?“

„No dobre, ale keď je to výrazne pod cenu, tak už sa jedná aj o úžeru.“

„Prosím? Úžera? Kúpno-predajná cena je úžera? Ja som jej požičiaval peniaze, tak mi tu nedristajte somariny, dobre?“

„Takže Vy sa necítite byť nijako zodpovedný?“

-koniec telefonátu-

-Je pravdou, že v priebehu súdneho konania žalovaný v 1/ rade uvádzal, že so žalobkyňou uzavrel riadnu kúpno-predajnú zmluvu, svoje rozporné skutkové tvrdenie uvedené v predmetnej reportáži však už dodatočne vôbec nevysvetlil. Obranu žalovaného v 1/ rade je potrebné preto posúdiť vzhľadom na jeho rozporné tvrdenia v kontexte so zjavným nepomerom kúpnej ceny a hodnoty kúpenej nehnuteľnosti ako nedôveryhodnú.

-Svedkyňa G. S., ktorá potvrdila, že si vypočula množstvo telefonátov na hlasný odposluch medzi žalobkyňou v 1/ rade a Y. F., S. resp. so žalovaným v 1/ rade, z ktorých sa dozvedela o spôsobe, akým mali byť získané finančné prostriedky na dokončenie rozostaveného domu. Uviedla, že Y. F. žalobkyni v 1/ rade sprostredkoval stretnutie s S.. S.S. jej mal zhodnotiť peniaze získané z poskytnutej pôžičky od žalovaného v 1/ rade, ktorá bola zabezpečená kúpno-predajnou zmluvou s tým, že keď sa peniaze vrátia, tak sa dom prepíše na žalobkyňu. Jednoznačne potvrdila, že kúpno-predajná zmluva bola podpísaná na poskytnutie finančných prostriedkov.

-Skutočnosť, že na dome sa vykonávali stavebné práce aj po jeho „predaji“, čo preukazuje najmä:

- výpoveď svedka F., ktorý síce poprel svoju vedomosť o poskytnutej pôžičke, poprel však aj to, že by vedel o úmysle žalobkyne predať predmetný dom, pričom potvrdil, že ešte aj v letných mesiacoch (t.j. po uzavretí spornej kúpnej zmluvy) pokračoval na stavbe v stavebných prácach, kde robil omietky a to až do času, kým ho z nehnuteľnosti nevyhodili (nový majiteľ). (str. 3 zápisnice o pojednávaní zo dňa 19.12.2016).

- výpoveď svedkyne S., ktorá uviedla že: „Na začiatku teta som jej dala kontakt na môjho bývalého kolegu, ktorý je stolár, mal jej spraviť kuchynskú linku na mieru. On tam bol všetko pomeráť. V lete som tam bola s ňou. Ja som si myslela, že stavba sa pohla, lenže zase potom nič.“ (str. 2 zápisnice o pojednávaní zo dňa 06.02.2017).

- Je nepochybné, že pokiaľ by žalobcovia mali skutočne úmysel predmetný dom scudzit', na predmetnom dome by sa už po jeho predaji nevykonávali žiadne stavebné práce a žalobkyňa v 1/ rade by nekontaktovala stolára za účelom zhotovenia kuchynskej linky na mieru.

V súlade s pokynom v Uznesení KS PO sp. zn.: 12Co/219/2015 zo dňa 22.12.2015 súd prvej inštancie predvola na výsluch svedka Q. S., ktorý sa mal vyjadriť k okolnostiam uzavretia spornej kúpnej zmluvy. Svedok však na pojednávaní odmietol vypovedať z dôvodu, že by sa o sebe alebo svojmu blížnemu mohol privodiť trestné stíhanie. Aj keď sa svedok k okolnostiam uzavretia kúpnej zmluvy teda nevyjadril, v kontexte výpovede svedkyne S. je zrejmé, že sa dôvodne obával nebezpečenstva trestného stíhania svojej osoby, prípadne ďalších jemu blízkych osôb, ak by pravdivo vypovedal o skutočnostiach a okolnostiach týkajúcich sa uzavretia predmetnej kúpnej zmluvy.

Kúpna cena bola zaplatená na bankový účet, ktorého majiteľom nebol žalovaný v 1/ rade. Vo vyjadrení zo dňa 24.2.2017 W. W.Ň., U..W.. uviedla, že súd prvej inštancie vo svojej žiadosti neuviedol majiteľa účtu č. XXXXXXXXXXX/XXXX ako účastníka konania a preto z uvedeného dôvodu vzhľadom na znenie § 91 ods. 4 písm. a) zákona o bankách nemohla poskytnúť informácie o jeho vlastníkovi. Z uvedeného teda vyplýva, že majiteľom účtu, na ktorý bola žalobcami poukázaná kúpna cena, nebol ani jeden z účastníkov tohto súdneho konania, teda ani žalovaný v 1/ rade. Hoci v rámci civilného konania nebolo možné zistiť jeho skutočného majiteľa, už samotná táto skutočnosť zakladá dôvodné pochybnosti o celej transakcii. Žalovaný v 1/ rade v tejto súvislosti sa skutkovo vôbec nevyjadril a nevysvetlil, z akého dôvodu nebola kúpna cena plnená na jeho účet, resp. na koho účet bola „kúpna cena“ plnená.

Dohodnutá kúpna cena vo výške 28.000,- Eur, ktorá je v zjavnom nepomere s reálnou hodnotou predmetných nehnuteľností (t.j. rozostavenej stavby s pozemkom). Podľa Znaleckého posudku č. XXX/XXXX zo dňa 8.12.2012, vypracovaného H.. W. Č., znalcom z odboru stavebníctva predstavuje všeobecná hodnota rozostavaného domu spolu s pozemkom sumu vo výške 58.400,- eur, čo je viac ako dvojnásobok kúpnej ceny, za ktorú bol predmetný dom s pozemkami predaný žalovanému v 1/ rade.

- Je nelogické, že by žalobcovia predali rozostavenú stavbu spolu s pozemkom za cenu nižšiu, za akú nadobudli samotný stavebný pozemok, ktorý kúpili za kúpnu cenu vo výške 33.000,- eur, (navyše keď mali aj k dispozícii znalecký posudok, podľa ktorého všeobecná hodnota predmetných nehnuteľností bola ohodnotená na sumu 58.400,- eur) a za súčasnej situácie, že žalobkyni v 1/ rade po predaji domu zostane nezaplatený dlh voči Štátnemu fondu rozvoja a bývania vo výške 17.523,63 eur (bez príslušenstva)! V tejto súvislosti chcem poukázať na to, že žalobcovia si nechali u znalca H.. Č. vypracovať Znalecký posudok č. XXX/XXXX zo dňa 30.12.2012 práve pre účely zriadenia záložného práva k rozostavanému domu s pozemkami v prospech Štátneho fondu rozvoja a bývania (ŠFRB) na zabezpečenie jeho pohľadávky, ktorú mal voči žalobkyni v 1/ a jej bývalému manželovi, ktorej zaplata sa voči nej aj neskôr domáhal v konaní vedenom na Okresnom súde v Spišskej Novej Vsi pod sp. zn.: 8C/370/2013. V pripojenom súdnom spise v predmetnej právnej veci sa nachádza List ŠFRB č.

XXX/XXXX zo dňa 22.3.2013 (čl. 33), z ktorého vyplýva, že ŠFRB vyzval žalobkyňu v 1/ rade na doručenie podkladov na zriadenie záložného práva do 30.3.2013 s tým, že v prípade zriadenia záložného práva stornuje odstúpenie od úverovej zmluvy. Žalobkyňa v 1/ rade, ako aj uvádza vo svojom vyjadrení na čl. 133 pripojeného súdneho spisu, mala záujem zriadiť na novostavbe záložné právo v prospech ŠFRB, (inak by si nenechala vypracovať znalecký posudok) avšak v danom čase nastali problémy so zhotoviteľom, pričom ona bola podvodným spôsobom pripravená o dom.

- Výška dohodnutej kúpnej ceny nasvedčuje skôr tvrdeniam žalobcov, že v skutočnosti išlo o pôžičku, ktorá bola zabezpečená dočasným prevodom predmetných nehnuteľností na odporcu v 1/ rade, a to až do jej splatenia. Dátum splatnosti pôžičky bol 31.5.2013. Po uvedenom dátume bol žalovaný v 1/ rade oprávnený nakladať s nehnuteľnosťou podľa svojho uváženia. Inými slovami si účastníci dohodli v podstate prepadnú klauzulu, ktorá je v zmysle § 151 j ods. 3 OZ zakázaná.

- Toto bolo zrejme aj dôvodom simulovania právneho úkonu - kúpnej zmluvy zo strany žalovaných v 1/ a 2/ rade. Je zrejme, že akákoľvek zmluva o zabezpečení záväzku, ktorá by obsahovala prepadnú klauzulu, by musela byť v zmysle § 151 j ods. 3 OZ absolútne neplatná. Účelom simulácie právneho úkonu bolo teda obchádzanie zákonného zákazu prepadnej klauzuly, ako aj ustanovení § 553 a nasl. OZ, ktoré podrobne upravujú podstatné náležitosti Zmluvy o zabezpečovacom prevode práva, vrátane postupu veriteľa v prípade výkonu tohto práva, kde sú zákonom garantované práva nielen veriteľa, ale aj dlžníka.

„Pokiaľ právnym úkonom má byť zastretý iný právny úkon, platí tento iný úkon, ak to zodpovedá vôli účastníkov a ak sú splnené všetky jeho náležitosti (§ 41a ods. 2 veta prvá Občianskeho zákonníka). Z uvedeného potom vyplýva, že ak má byť určitým právnym úkonom urobeným len „naoko“ (tzv. simulovaným právnym úkonom) zastieraný iný právny úkon (tzv. disimulovaný právny úkon), je simulovaný právny úkon neplatný z dôvodu nedostatku skutočnej vôle konajúcich subjektov urobiť tento úkon. V takých prípadoch platí zastieraný právny úkon; podmienkou ale je, že zastieraný právny úkon zodpovedá vôli subjektov a že spĺňa náležitosti požadované zákonom pre jeho platnosť. Pokiaľ by bol sám zastieraný právny úkon nedovolený (priečil by sa zákonu), bol by tiež neplatný (§ 39 Občianskeho zákonníka).“ (rozsudok Najvyššieho súdu SR z 30. marca 2011, sp. zn. 3 Cdo 144/2010)

S poukazom na vyššie cit. právny názor Najvyššieho súdu SR majú žalobcovia za to, že kúpna zmluva zo dňa 28.3.2013 je absolútne neplatným právnym úkonom z dôvodu uvedeného v § 41a ods. 2 OZ.

Nakoľko Zmluva o zabezpečovacom prevode práva, uzavretá medzi žalobcami a žalovaným v 1/ a 2/ rade, ktorá je dissimulovaným právnym úkonom, nespĺňa zákonné náležitosti v zmysle ust. § 553a ods. 2 OZ, keďže neobsahuje vymedzenie zabezpečovaného záväzku a označenie práva, ktoré sa prevádza v prospech veriteľa, práva a povinnosti účastníkov zmluvy, k prevedenému právu počas trvania zabezpečovacieho prevodu práva jeho ocenenie v peniazoch, spôsob výkonu zabezpečovacieho práva a ani najnižšie podanie v prípade dobrovoľnej dražby, je absolútne neplatná.

S poukazom na právnu zásadu nemo plus iuris je absolútne neplatným právnym úkonom aj nasledujúca kúpna zmluva, uzavretá medzi žalovaným v 1/ a 2/ rade.

Ad DI Neplatnosť oboch právnych úkonov z dôvodu rozporu s ust. § 39 a § 39a OZ

Ako už bolo vyššie uvedené, skutočným dôvodom uzavretia Kúpnej zmluvy zo dňa 28.03.2013 bolo zabezpečenie pohľadávky žalovaného v 1/ rade, ktorý poskytol žalobcom pôžičku, pričom zabezpečenie pohľadávky bolo urobené právnym úkonom, ktorý sice zákonom dovolený bol, ale v skutočnosti jeho účelom bolo obchádzať ust. § 553a ods. 2 OZ, ktoré podrobne upravuje podstatné náležitosti Zmluvy o zabezpečovacom prevode práva, ako aj ust. § 151 j ods. 3 OZ, ktoré zakazuje tzv. prepadné klauzuly. Kúpna zmluva zo dňa 28.3.2013 je teda neplatná aj z dôvodu jej rozporu s ust. § 39 OZ, keďže ide o právny úkon, ktorý svojím účelom alebo obsahom zákon obchádza.

- Ďalším dôvodom neplatnosti Kúpnej zmluvy zo dňa 28.3.2013 je aj jej rozpor s ust. § 39a OZ, v zmysle ktorého: „Neplatný je právny úkon urobený fyzickou osobou nepodnikateľom, pri ktorom niekto zneužije tieseň, neskúsenosť, rozumovú vyspelosť, rozrušenie, dôverčivosť, ľahkomyselnosť, finančnú závislosť alebo neschopnosť plniť záväzky druhej strany a dá sebe alebo inému sľúbiť alebo poskytnúť plnenie, ktorého majetková hodnota je vzhľadom na vzájomné plnenie v hrubom nepomere.“

Skutkový stav zistený prvostupňovým súdom je možné jednoznačne subsumovať pod vyššie cit. zákonné ustanovenie, keďže v danom prípade ide o ukážkový príklad civilnoprávnej úžery.

Žalovaný v 1/ (za súčinnosti žalovaného v 2/ rade a Q. S.) jednoznačne využil tieseň žalobcov v dôsledku ich nepriaznivej finančnej situácie, ich neskúsenosť, dôverčivosť a neschopnosť plniť záväzky stavebníkovi F.. Žalovaný v 1/ rade na základe uzavretej kúpnej zmluvy nadobudol nehnuteľnosti v hodnote 58.400,- eur, ktorá je v zjavnom nepomere k výške kúpnej ceny (28.000,- eur), ktorú mali podľa uzavretej kúpnej zmluvy získať žalobcovia. Takéto konanie žalovaného v 1/ rade je nielen v rozpore s

predmetným ust. § 39a OZ, ale aj s ust. § 39 OZ, nakoľko odporuje dobrým mravom, jedná morálnym normám, ktoré sú všeobecne uznávané v demokratickej spoločnosti.

Skutočnosť, že dôvodom uzavretia napádanej kúpnej zmluvy zo dňa 28.3.2013 bola finančná tieseň žalobcov vyplýva z výpovede Q. S. učinenej v trestnom konaní, kde vo slovom výsluchu uviedol: „Y. F. ma požiadal, aby som sprostredkoval nejakého kupca na kúpu jej rozostavaného domu, pretože ona bola vo veľmi zlom finančnom stave a už nevládala financovať stavbu svojho domu. Z toho dôvodu som preto ja potom zabezpečil V. W., ktorý dom kúpil.“ (zápisnica o výsluchu svedka Q. S. zo dňa 16.12.2013, str.č.5). V žiadnom prípade teda nešlo zo strany žalobcov o šikanóznny výkon práva, resp. taký, ktorý je v rozpore s dobrými mravmi, ale naopak o dôvodné uplatnenie ich práv na súde. Je predsa ich nespochybniteľným právom, domáhať sa navrátenia vlastníckeho práva, ktoré im bolo odňaté uzavretím neplatného právneho úkonu so žalovaným v 1/ rade. Ako som už vyššie uviedol, je to najmä žalovaný v 1/ rade, ktorý sa konania, ktoré sa prieči dobrým mravom, čím sa však prvostupňový súd vôbec nezaoberal S poukazom na vyššie uvedené navrhli, aby odvolací súd rozsudok Okresného súdu v Poprade pod č. k. : 20C/36/2014-242 zo dňa 4.4.2017 podľa s ust. § 388 CSP z m e n i l tak, že žalobe žalobcov vyhovie v celom rozsahu a prizná im náhradu trov konania pred súdom prvej inštancie, ako aj náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100%.,,

24. Žalovaní vo vyjadrení k odvolaniu uviedli, cit. „žalobcovia vytýkajú súdu prvej inštancie skutočnosť, že súd zamietol nárok žalobcov na zaplatenie nemajetkovej ujmy vo výške 3.000,- eur.

Žalobcovia síce podaním zo dňa 6.4.2016 podali návrh na pripustenie zmeny petitu žaloby, avšak k takejto zmene nepredložili žiadne skutkové tvrdenia a ani neoznačili žiadne dôkazy, že k nemajetkovej ujme skutočne došlo.

Pri tomto uplatnenom nároku boli žalobcovia pasívni a zo samotnej ich procesnej aktivity vyplýva, že tento uplatnený nárok pre nich samotných je len sekundárny, čo však nič nemení na tom, že tento nárok nepreukázali.

Žalobcovia vo svojom odvolaní tvrdia, že žalovaný v 1/ rade (za súčinnosti žalovaného v 2/ rade a Q. S.) jednoznačne využili tieseň žalobcov v dôsledku ich nepriaznivej finančnej situácie, ich neskúsenosť a neschopnosť plniť si záväzky voči stavebníkovi F., a preto sú kúpne zmluvy neplatné pre rozpor s dobrými mravmi.

V danom prípade je potrebné uviesť, že podľa názoru žalovaných nebolo preukázané, aby žalovaný v 1/ rade využil tieseň žalobkyne v 1/ rade, nakoľko bol to žalovaný v 1/ rade, čo na požiadanie žalobkyne v 1/ rade spísal vyhlásenie, ktoré požadovala žalobkyňa v 1/ rade. Navyše, ak bola žalobkyňa v 1/ rade v tom, že žalovaný v 1/ rade využíva jej tieseň, nemusela podpisovať dodatok ku kúpnej zmluve, nakoľko správa katastra svojím rozhodnutím zo dňa 30.4.2013 prerušila vkladové konanie. Dňa 20.5.2017 žalobcovia podpísali dodatok ku kúpnej zmluve. Žalovaní sú toho názoru, že žiadnu tieseň žalobcov nezneužili a všetky právne úkony boli uskutočnené v súlade s právom.

Z vykonaného dokazovania okrem tvrdení žalobcov nevyplýva, aby právne úkony urobili sporové strany v tiesni. Tieseň sa snažia žalobcovia preukázať zámerné, aby dosiahli vyslovenie neplatnosti právnych úkonov, bez ich reálnej schopnosti vrátiť zaplatenú kúpnu cenu.

Tak, ako sme už uviedli v našom prvom vyjadrení k odvolaniu zo dňa 21.9.2015, žalobcovia sa dostali do stavu tiesne, nie uzavretím kúpnej zmluvy, ale až po tom, ako získané finančné prostriedky kúpou poskytli Q. S., ktorý ich žalobkyňi v 1/ rade nevrátil. Aj výsluchu svedka F.U. vyplýva, že tento robil stavebné práce aj neskôr bez toho, aby žalobkyňu v 1/ rade nútil k úhrade za vykonané práce. Z konania svedka F.U. nevyplýva, aby žalobcovia boli pod tlakom, ktorý by ich nútil k právnym úkonom vo vzťahu k žalovanému v 1/ rade.

Žalovaní poukazujú na to, že tieseň nie je možné zamieňať s precenením svojich schopností a možnosti dokončiť stavbu. Nič žalobcom nebránilo stavbu zakonzervovať a v prácach na stavbe nepokračovať a nepredávať ju. Nie každú nemožnosť dokončiť stavbu je možno zároveň považovať za tieseň.

Na základe vyššie uvedených skutočností navrhujeme odvolaciemu súdu, aby rozsudok OS Poprad pod sp.zn. 20C/36/2014 zo dňa 4.4.2017 potvrdil ako vecne správny a priznal náhradu trov odvolacieho konania.“

25. Krajský súd v Prešove ako súd odvolací v rámci kompetencií vyplývajúcich z ustanovení § 34 CSP (Civilný sporový poriadok, zákon č. 160/2015 Z.z., ďalej iba „CSP“, platný od 1.7.2016) preskúmal napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie podľa zásad uvedených v ustanovení § 379 a nasl. CSP a dospel k záveru, že neboli splnené podmienky na zrušenie rozsudku (§ 389 CSP), taktiež ani na jeho potvrdenie (§ 387 CSP) a taktiež, že súd prvej inštancie zistený skutkový stav posúdil vecne nesprávne.

26. Odvolací súd pri preskúmaní dospel k záveru, že súd prvej inštancie opakovane pochybil tým, že na nesprávne zistený skutkový stav veci a nesprávne vyhodnotenie dôkazov, aplikoval nesprávnu právnu normu. Bolo preto povinnosťou odvolacieho súdu zopakovať a doplniť dokazovanie postupom podľa § 384 CSP na nariadenom pojednávaní (§ 385 CSP).

27. Mal súčasne za to, že sa na vec vzťahuje ustanovenie všeobecne záväzného právneho predpisu, ktoré pri doterajšom rozhodovaní veci nebolo použité a je pre rozhodnutie veci rozhodujúce. Vyzval preto najprv strany sporu, aby sa vyjadril k možnému použitiu tohto ustanovenia, ktoré vo výzve adresovanej stranám sporu podrobne popísal, čo je v súlade s ust. § 382 CSP (výzva na č.l. 297 spisu).K tejto výzve odvolacieho súdu sa vyjadrili iba žalovaní, ktorí zotrvali na svojich doterajších tvrdeniach a s právnym posúdením odvolacieho súdu nesúhlasili.

28. Na nariadenom odvolacom pojednávaní odvolací súd zopakoval dokazovanie oboznámením všetkých vykonaných dôkazov spôsobom, s ktorým výslovne prítomné sporové strany súhlasili a súčasne ho doplnil, pričom zistil skutkový stav, ktorý sa tak stal podkladom pre jeho zmenené rozhodnutie. Oboznámil s návrhom na č.l. 1, 3, vyjadreniami žalobcov na č.l. 1 až 27, vyjadreniami žalovaných v 1/ a 2/ rade na č.l. 26 a č.l. 27, zápisnicou o pojednávaní zo dňa 16.12.2014 na č.l. 66, 67, zápisnicou o pojednávaní zo dňa 3.2.2015 na č.l. 69, ďalej doklad - originál transakcie na účte na č.l. 39 nachádzajúci sa v prílohovej obálke, ďalej so znaleckým posudkom na č.l. 90, uznaním dlhu na č.l. 95, zápisnicou o pojednávaní na č.l. 96 až 98 zo dňa 23.6.2015, listom vlastníctva na č.l. 133, inzerátom na č.l. 135 založený v spise, návrhom na zmenu žaloby, zápisnicou o pojednávaní zo dňa 16.5.2016 na č.l. 185, na ktorom boli vypočutí svedkovia Y. O. a X. E., zápisnicou o pojednávaní zo dňa 4.11.2016 na č.l. 206, kde bol vypočutý svedok Q. S., ktorý odmietol vypovedať, zápisnicou o pojednávaní na č.l. 218 zo dňa 19.12.2016, kde boli vypočutí svedkovia Y. F. a Q. V., ďalej s čestným prehlásením Zuzany Kačírovej na č.l. 224, zápisnicou o pojednávaní na č.l. 225, kde bola vypočutá svedkyňa G. S., a to zo dňa 6.2.2017. Ďalej oboznámil návrh žalobcu na vykonanie dokazovania dopytom na W. W. a odpoveď W. W. na č.l. 234, zápisnicou o pojednávaní zo dňa 14.3.2017 na č.l. 238, kde súd pripustil zmenu žaloby. Ďalej oboznamuje, s pripojenými spismi, a to Okresného riaditeľstva policajného zboru v Spišskej Novej Vsi, Odbor kriminálnej polície č. ČVS:R.-XXX/OEK-W.-XXX, a najmä z tohto spisu zápisnicami o výsluchu svedkov v rámci tohto trestného konania poškodenej Z. S., U. S., ako aj svedkov Y. F., V. W., V. Š. U. Q. S.. Ďalej s výpisom z LV č. XXX a so všetkými zmluvami, a to kúpnu zmluvou uzavretá medzi U. S. a Z. S. ako predávajúcimi a kupujúcim V. W. zo dňa 28.3.2013, dodatok č. 1 ku kúpnej zmluve uzavretej medzi týmito stranami dňa 20.5.2013, s kúpnu zmluvou uzavretou medzi predávajúcim V. W. a kupujúcim V. Š. dňa 16.9.2013, dokladom o vklade na účet W. W. na č.l. 65 spisu, rozhodnutím o povolenie vkladu na č.l. 281 a 288, oboznámil so spisom Okresného súdu Spišská Nová Ves sp. zn. 8C/370/2013, v ktorom sa žalobca Štátny fond rozvoja bývania domáhal proti žalovaným X. S., ktorý zomrel, Z. S. a Y. K. vydania rozsudku, v ktorom by uložil súd povinnosť žalovaným spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcovi zostatok nesplatennej istiny z titulu nesplácania úveru a nezriadenia záložného práva na nehnuteľnosť, na ktorej výstavbu bol poskytnutý úver po tom, čo žalobca od úverovej zmluvy listom zo dňa 19.11.2012 odstúpil od tejto zmluvy. Ďalej oboznámil s uznesením na č. l. 140 vo veci 8C/370/2013, z ktorého vyplýva, že bol schválený medzi účastníkmi súdny zmier. Po takto vykonanom dokazovaní prítomné strany sporu zhodne prehlásili, že nemajú ďalšie návrhy na doplnenie dokazovania a preto odvolací súd vyhlásil dokazovanie za skončené.

29. Odvolací súd pri rozhodovaní vo veci samej vychádzal najmä z obsahu kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalobcami v 1/ a 2/ rade ako predávajúcimi a V. W. dňa 28.3.2013, dodatku č. 1 k tejto kúpnej zmluve zo dňa 20.5.2013, kúpnej zmluvy uzavretej medzi V. W. ako predávajúcim a V. Š. ako kupujúcim zo dňa 16.9.2013. Ďalej z obsahu vyšetrovacieho spisu Okresného riaditeľstva policajného zboru,

Odboru kriminálnej polície č. R.-XXX/OEK-W.-XXX, ďalej zo samotných výpovedí strán sporu a taktiež zo svedeckých výpovedí vypočutých svedkov, najmä X. E., G. S., zo zápisnice o výsluchu svedkov na ORPZ Spišská Nová Ves, a to Y. F. a Q. S.Č., taktiež znaleckého posudku H.. W. Č. č. XXX/XXXX.

30. Po takto vykonanom dokazovaní a prednesoch a vyjadreniach strán sporu dospel tak k záveru, že je potrebné rozhodnutie súdu prvej inštancie čiastočne zmeniť, a to postupom podľa § 388 CSP.

31. Odvolací súd tak poukazuje, že asi nikto zo zúčastnených osôb neverí tomu, že žalobkyňa mala vôľu predať dom a zbaviť sa natrvalo vlastníctva domu, ktorý stavala. Naopak je evidentné, že jej išlo len o získanie finančných prostriedkov na dostavbu domu, aby nebola odkázaná na sťahovanie sa z nájmu do nájmu a aby si zabezpečila sebe a jej štyrom deťom strechu nad hlavou. Správny je preto skutkový záver súdu prvej inštancie, že cit., zabezpečiť zisk na dostavbu domu a vrátenie pôžičky. Nie teda kúpna zmluva, ale pôžička bola vôľou pri spornej kontraktácii. To je ale dôležité, pretože rozhodujúca je skutočná kauza právneho vzťahu (hospodársky cieľ sledovaný právnym úkonom; bez kauzálne právne úkony sú len výnimočné, porov. zmenky; § 495 OZ). Pri kúpnej zmluve jedna osoba vlastní vec a z určitých dôvodov sa rozhodne ju scudziť a previesť ju na inú osobu (za odplatu). Pri zabezpečovacom prevode (vlastníckeho) práva (ďalej aj „ZPP“) je tou kauzou prevod dočasný a len na účely zabezpečenia vrátenia dlhu s tým, že keď sa dlh nevráti, je možnosť aktivovať tzv. výkon zabezpečovacieho prevodu práva a naplniť tak jeho uhradzovaciu funkciu.

32. Odvolací súd nemal žiadne pochybnosti, že zistené okolnosti nesmerovali k nenávratnému zbaveniu sa vlastníctva, ktoré bolo z hľadiska obydlija pre žalobkyňu prepotrebné, ale k prevodu nehnuteľnosti len a len za účelom zabezpečenia vrátenia dlhu. Skutočná kauza tak odôvodňuje úplne odlišný právny záver, než k akému dospel súd prvej inštancie. Právne hodnotenie malo byť zamerané nie na kauzu kúpnej zmluvy, ale na skutočnú kauzu zabezpečovacieho prevodu práva.

33. Podľa § 553 OZ

(1)

Splnenie záväzku možno zabezpečiť dočasným prevodom práva dlžníka alebo tretej osoby v prospech veriteľa (ďalej len „zabezpečovací prevod práva“). Pri zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva sa dočasne prevádza vlastníctvo k prevádzanej veci podľa všeobecných ustanovení o nadobudnutí vlastníctva zmluvou (§ 133).

§ 553a

(2)

Zmluva o zabezpečovacom prevode práva musí obsahovať vymedzenie zabezpečeného záväzku a označenie práva, ktoré sa prevádza v prospech veriteľa, práva a povinnosti účastníkov zmluvy k prevedenému právu počas trvania zabezpečovacieho prevodu práva, jeho ocenenie v peniazoch, spôsob výkonu zabezpečovacieho prevodu práva a najnižšie podanie v prípade dobrovoľnej dražby; ak sa prevádza právo inej osoby ako dlžníka, zmluva o zabezpečovacom prevode práva musí obsahovať aj označenie dlžníka.

§ 553b

34. Je zrejmé, že na kúpnu zmluvu nebola vôľa (žalujúca strana nesledovala trvalé nenávratné zbavenie sa vlastníctva), a preto pre nedostatok vôle nemôže ísť ani o platnú kúpnu zmluvu (právny úkon je prejav vôle...). Právo však pripúšťa stav, že síce formálne označenie právneho úkonu pre nedostatok vôle neobstojí (kúpna zmluva), no ak ten istý právny úkon má náležitosti iného právneho úkonu (zastiera), tak môže bez ohľadu na označenie (nadpis) ísť o iný platný (skutočný) právny úkon (§41a OZ).

35. V danej veci však nemôžu byť žiadne pochybnosti o tom, že úkon, ktorý sa skutočne sledoval (prevod na účely zabezpečenia splnenia dlhu) nemá minimálne jednu esenciálnu náležitosť- ocenenie. Z dôvodu hospodárnosti už ani nie je treba vytykať ďalšie nedostatky v náležitostiach ZPP (spôsob výkonu ZPP a iné).

36. Z uvedených dôvodov nie je platná kúpna zmluva o prevode predmetných nehnuteľností na žalovaného v 1/ rade (nedostatok vôle natrvalo predať). Neplatná je aj následná kúpna zmluva medzi žalovanými v 1/ rade a 2/ rade. Za určitých okolností môže platne uzavrieť kúpnu zmluvu aj osoba, na ktorú ešte neprešli vecno-právne účinky prevodu. Kúpna zmluva je totiž záväzkovo právny vzťah a jeho obsahom je záväzok previesť vlastníctvo. No okolnosti, za akých bola podpísaná tzv. „kúpna zmluva“

medzi žalobcami a žalovaným v 1/ rade , nijako neumožňujú platný prevod (následný) medzi žalovanými v 1/ a 2/ rade.

37. Nikto nemôže previesť viacej práv ako sám má. Žalovaný v 1/ rade nikdy nebol legitimovaný na následný scudzovací právny úkon (1. nebol vlastníkom a 2. nebol ani oprávnený vykonať zabezpečovací prevod práva na ďalšiu osobu). Pre kataster tento určovací rozsudok predstavuje záznamovú listinu pre formálne navrátenie vecí do pôvodného stavu (§ 34 ods. 2 katastrálneho zákona; z. č. 162/1995 Z.z.; § 228 CSP).

38. Z týchto dôvodov odvolací súd zmenil rozsudok a určil dotknuté „kúpne zmluvy“ za neplatné postupom podľa § 388 CSP. Súčasne poukazuje, že právne účinky neplatnosti zasahujú do vecnoprávneho (vlastníckeho) vzťahu, ktorý vznikol na základe neplatného právneho úkonu.

39. V časti o náhradu nemajetkovej ujmy súd prvej inštancie rozsudok nijako neodôvodnil a pre úplnú nepreskúmateľnosť odvolací súd zrušil v tejto časti a v súvisiacom výroku rozsudok a vrátil vec na ďalšie konanie (§ 389 ods. 1 písm. b), c), CSP a § 391 ods. 1 CSP). Relevanciu bude mať pre tento uplatnený nárok žalobcami okrem iného ,aj zistenie intenzity porušenia § 26 zákona č. 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa, keďže žalovaný v 1/ rade komentuje sporný prevod ako časť jeho obchodov.

40. Odvolací súd poznamenáva, že sporové konanie založené inter alia na efektívite procesu nevyžaduje ďalšie odôvodnenie podporujúce záver o vadnosti spornej kontraktácie. Odklon od spravodlivosti zo strany súdu prvej inštancie je však tak závažný, že je treba poznamenať niekoľko poznámok. Prima facie súd prvej inštancie nemohol udržať argument o „riadnej kúpnej zmluve“, ak vzápätí označuje pôžičku ,ako dôvod vrátenia peňazí prijatých pri „kúpnej zmluve“. Ide o rozpor až na úrovni argumentačného lapsusu.

41. Predmetná vec indikuje kontraktáciu pri využití nadvlády nad osobou v tiesni (minimálne finančnej), nehovoriac o takých civilistických kategóriách, akými je zneužitie neskúsenosti (§ 39a OZ). Na náprotivnej strane kontraktácie stáli osoby, ktoré sa venujú biznisu, či už obchodovaniu s nehnuteľnosťami (žalovaný v 1/ rade) alebo stavebnému biznisu (žalovaný v 2/ rade). Asi by sotva niekto uveril tvrdeniu, že sa dá robiť biznis na spätnom predaji nehnuteľností za rovnakú cenu (28.000,- eur). Elementárna dávka logiky podporuje záver o biznise na ďalšom predaji nehnuteľností, ktorá má cca 100 % vyššiu hodnotu (cca 58.000,- eur). Najnecitlivejší záver na celej kauze je prenesenie nečestného úmyslu na žalobkyňu, ktorá sa evidentne nechala vmanipulovať do pochybnej a neistej transakcie manažovanej Y. F. a jeho odkazom na jemu známe osoby s prepojením na žalovaného v 1/ rade.

42. Vecí obdobného scenára (zneužitie osoby v tiesni vlastniacej nehnuteľnosť a sledovanie prevodu zastieraním skutočnej vôle) vôbec nie je málo (porov. vec tiež z popradského prostredia sp. zn. tunajšieho súdu 11Co/43/2017; vyhľadanie osoby v životnej tiesni, poskytnutie jej pôžičky so skomplikovaním možnosti jej vrátenia a získanie podstatne hodnotnejšej nehnuteľností, ktorej následný predaj predstavuje v demokratickej spoločnosti neželaný stav). Neskúsené osoby spravidla majú výrazne sťažnenú dôkaznú pozíciu. Ak proces končí záverom súdu o dobrých mravoch, no ktoré mravy porušili obeť týchto transakcií, je dôvod na záver o rezignácii súdu na spravodlivosť!

43. Z rovnakých dôvodov (efektivita) nebolo dôvodné už otvárať opakované podnikanie žalovaného v 1/ rade pri poskytovaní pôžičiek (zabezpečených) prevodom nehnuteľností, ktoré podlieha dohľadu Národnej banky Slovenska, či je oprávnené a či žalobcovia nemajú podliehať ďalším ochranným normám (porov. § 26 z. č. 250/2007 Z.z.).

44. Odvolací súd čiastočne zmenil rozhodnutie súdu prvej inštancie ,ale súčasne toto rozhodnutie súdu prvej inštancie aj zrušil. Preto bude povinnosťou súdu prvej inštancie rozhodnúť o náhrade trov celého konania v novom rozhodnutí o veci, čo vyplýva z ust. § 396 ods. 3 CSP.

45. Toto rozhodnutie bolo prijaté odvolacím senátom Krajského súdu v Prešove v pomere hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) 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 (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolaťel musí byť s výnimkou prípadov podľa § 429 ods. 2 v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 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).