

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 5Co/45/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8715214362
Dátum vydania rozhodnutia: 22. 08. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Gabriela Világiová
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2024:8715214362.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Gabriely Világiovej a členov senátu JUDr. Karola Krochtu a JUDr. Andreja Radomského v spore žalobcu Q. P., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom Y. XXXX/X, XXX XX V., právne zastúpený advokátkou Mgr. Lucia Lorenčíková, so sídlom Murgašova 86/1, 058 01 Poprad, IČO: 50 053 167, proti žalovanému STING HOTELS s.r.o., so sídlom Pod břehem 796, 739 61 Třinec - Staré město, Česká republika, IČO: 045 20 491, právne zastúpený Vojčík & Partners, s.r.o., so sídlom Rázusova 13, 040 01 Košice, IČO: 36 866 563, o určenie, že žalobca je vlastníkom bytu s prísl., o odvolaní žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Poprad, č.k. 10C/537/2015-430 zo dňa 13. februára 2023, takto

rozhodol:

I. Potvrďuje rozsudok.

II. Žalobcovi priznáva voči žalovanému nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu s tým, že o výške tejto náhrady rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením po právoplatnom skončení veci.

odôvodnenie:

1. Okresný súd Poprad (ďalej len „súd prvej inštancie“) napadnutým rozsudkom rozhodol tak, že:
„I. Určuje, že žalobca je vlastníkom nehnuteľnosti bytu č. XX nachádzajúceho sa na XX. poschodí v X. vchode bloku V. súp. č. XXXX, ktorý je postavený na parc. č. XXXX/XXX o výmere XXX m², druh - zastavané plochy a nádvoría, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku o veľkosti XXXX/XXXXXX, všetko zapísané na LV č. XXXX, vedeným Okresným úradom V., katastrálny odbor, pre obec V., k. ú. V..“

II. Žalobca je povinný zaplatiť žalovanému sumu 21 239,17 eura do troch dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku.

III. Priznáva žalobcovi nárok na náhradu trov konania voči žalovanému v rozsahu 100 %, pričom o výške náhrady trov konania rozhodne súd po právoplatnosti tohto rozhodnutia samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.“

2. Rozhodnutie právne odôvodnil § 37 ods. 1, § 39, § 52 ods. 1, 3, 4, § 53 ods. 1, 2, 3, 7, § 126 ods. 1, § 457, § 533 ods. 1, § 588 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, § 9, § 10a ods. 1 písm. a) zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene a doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov, čl. 8, 9 smernice Rady 2005/29/ES z 11.05.2005, čl. 3 smernice Rady 93/13/EHS z 05.04.1993, § 140 ods. 3, § 232 ods. 3, § 255 ods. 1, § 262 ods. 1, 2 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok v znení neskorších predpisov.

3. Uznesením č.k. 19Co/31/2021-332 zo dňa 07.12.2021 Krajský súd v Prešove ako odvolací súd zrušil rozsudok súdu prvej inštancie a vec mu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. V odôvodnení rozhodnutia uviedol, že súd prvej inštancie sa dôsledne neriadil citovanou právnou úpravou, pretože sa vôbec nezaoberal tým, či žalobcu je možné posudzovať ako spotrebiteľa v súvislosti so všetkými zmluvami a právnymi úkonmi z ktorých odvodzoval neplatnosť prevodu jeho nehnuteľnosti, aj keď je celé odôvodnenie napadnutého rozsudku založené na vyhodnotení žalobcu ako spotrebiteľa v danej veci a taktiež nedostatočne vysvetlil, v čom videl nerovnovážne postavenie zmluvných strán. Rovnako nedostatočne vyhodnotil v čom videl agresívnu obchodnú praktiku a nedostatok individuálneho dojednaní pri vyhodnocovaní podmienok uzatvárania právnych úkonov. Z rozsudku tiež nevyplýva prečo a ktoré podmienky nemali byť individuálne dohodnuté, no prvoinštančný súd uzavrel, že neboli individuálne dojednané bez toho, aby uviedol z čoho tento záver vyplýva. Taktiež bolo dané za pravdu odvolateľovi, že v prípade neplatnej zmluvy je každý z účastníkov povinný vrátiť druhému všetko, čo podľa nej dostal, no ani uvedeným sa prvoinštančný súd nezaoberal. Súd prvej inštancie sa taktiež nevysporiadal s namietaným nepreukázaným naliehavým právnym záujmom, čo do pôvodne uplatnenej žaloby o vyslovenie neplatnosti jednotlivých zmlúv a notárskej zápisnice. Z uvedeného tak odvolací súd ustálil, že napadnutý rozsudok jednoznačne nespĺňa atribúty ustanovené zákonom pre odôvodnenie rozhodnutia. Úlohou súdu prvej inštancie bolo riadne vyhodnotiť postavenie žalobcu, a to či má alebo nemá status spotrebiteľa a ak áno, vo vzťahu ku ktorým právnym úkonom, ktoré podľa žalobcu spôsobili neplatnosť kúpnej zmluvy, teda v čom je treba vidieť neplatnosť zmlúv a právnych úkonov a z akých dôvodov, tiež v čom spočíva tvrdenie, že tieto úkony neboli individuálne dojednané a v čom sa prejavilo agresívne konanie žalovaného. V prípade zistenia, že strany sporu uzavreli právne úkony ako spotrebiteľské zmluvy, je potrebné riadne sa zaoberať ich podmienkami a vyhodnotiť ich, či neobsahujú neprijateľné zmluvné podmienky, ktoré nie sú platné a z ktorých povinnosti by zmluvné strany nezaväzovali. Pritom súd je oprávnený vykonať aj také dôkazy, ktoré spotrebiteľ nenavrhol, prípadne ich zabezpečiť. Teda súd opätovne posúdi platnosť, resp. neplatnosť právnych úkonov v zmysle uvedeného, vyhodnotí tiež odvolacie námietky žalobcu a až následne vo veci rozhodne.

4. V zmysle pokynu odvolacieho súdu a na základe vykonaného dokazovania súd prvej inštancie po zrušení veci a vrátení na ďalšie konanie v odôvodnení rozhodnutia uviedol, že v prejednávanej veci dospel k záveru, že na strane žalobcu existuje naliehavý právny záujem na určení jeho vlastníckeho práva. Cieľom žalobcu je dosiahnuť zhodu zápisu vo verejnom registri so skutočným právnym stavom. Žalobca tvrdil, že je vlastníkom bytu, ktorý nemienil predať, ale na základe právnych úkonov, ktoré rozporoval si dal vlastníctvo k bytu zapísať žalovaný, čím porušil právo žalobcu realizovať svoje vlastnícke práva a táto žaloba umožní žalobcovi dosiahnuť panstvo nad vecou, ktoré stratil nekalým konaním žalovaného a odstráni sa tak stav právnej neistoty. Zo zisteného skutkového stavu dospel k záveru, že v zmluvných vzťahoch vystupuje žalobca ako spotrebiteľ a žalovaný ako dodávateľ. Žalovaný pri uzatváraní týchto zmlúv konal v rámci predmetu svojej obchodnej činnosti, pričom v priebehu konania nepreukázal opak a žalobca mal postavenie spotrebiteľa, nekonal v rámci svojej obchodnej činnosti, či jej predmetu, nevykonával ani inú podnikateľskú činnosť, pričom opak zo strany žalovaného nebol preukázaný. Ďalej uviedol, že žalobca sa v polovici roka 2015 dostal do takej životnej situácie, ktorá mala zásadný vplyv na jeho rozhodovanie, bol realizovaný proces dobrovoľnej dražby na jeho byt, boli voči nemu vedené exekúcie pre iné úvery a aj ostatní veritelia žiadali úhradu dlhov, prišiel o zamestnanie a jediným príjmom bol invalidný dôchodok, ktorý nepostačoval ani len na živobytie, nie to na vyrovnanie dlhov. Žalobca si s touto situáciou nevedel poradiť, rozhodne nechcel prísť o byt, jeho cieľom bolo dlhy splácať. Túto situáciu využil žalovaný, ktorý ho iniciatívne kontaktoval a sľúbil pomoc s refinancovaním dlhov, najmä však so zabezpečením oddialenia, resp. ukončenia dobrovoľnej dražby. Žalovaný poznal životnú situáciu žalobcu, jeho finančné možnosti, neschopnosť dlhy uhrádzať a vedel, že žalobca mieni v byte ďalej bývať. Žalovaný nemienil žalobcovi poskytnúť úver a zabezpečiť ho záložným právom k bytu, čo potvrdil. Ako jediné „technické“ riešenie mal pre žalobcu pripravenú kúpu a následne spätnú kúpu bytu žalobcom za podstatne vyššiu sumu, než za ktorú byt odkúpil žalovaný a za krátky čas, kedy žalobca nebol schopný za žiadnych okolností získať na spätnú kúpu finančné prostriedky, navyše keď už nemohol ani byt ponúknuť ako záložné právo, pretože tento vlastnil žalovaný. Aj napriek tomu, že žalobca odmietal predať byt, žalovaný vystupoval so svojím „technickým“ riešením životnej situácie ako s bežnou záležitosťou, keď utvrdzoval žalobcu, že takéto zmluvy uzatvárajú bežne aj v iných prípadoch a nikdy s tým neboli žiadne problémy. Na základe takýchto utvrdení a s tým, že sa blížil termín dobrovoľnej dražby, ktorú žalobca chcel odvrátiť, rozhodol sa uzavrieť so žalovaným navrhované zmluvy. Žalobca bol stále v domnení, že žalovaný bude jeho veriteľom a bude mu dlh splácať, pretože celá kúpna cena

za byt bola rozdelená veriteľom žalobcu. Za situácie, kedy žalobca považoval pomoc žalovaného za korektnú, pri obave, že dobrovoľnou dražbou svojho bytu príde o jeho vlastníctvo, malo to priamy vplyv na jeho úsudok a snahu svoje dlhy riešiť. Žalovaným bol ubezpečovaný o bežnom postupe a o jedinom možnom „technickom“ riešení, preto uzatvoril sporné zmluvy a vykonal vyhlásenie o vypratani sa z bytu do notárskej zápisnice a rezervoval si kúpu vlastného bytu za neprimerane vysokú sumu oproti tomu čo od žalovaného dostal na úhradu kúpnej ceny. Ako to vyplýva z vykonaného dokazovania, na strane žalovaného bola daná jednoznačná vedomosť o osobitnej situácii žalobcu a úmysel žalovaného bol využiť ju vo svoj prospech s cieľom zabezpečiť si zisk. Navyše, žalovaný mal vedomosť aj o tom, že pokiaľ by poskytol žalobcovi úver, zabezpečovací prevod práva by v spotrebiteľskej zmluve nemohol byť dohodnutý. Žalovaný neuvažoval ani o inej alternatíve riešenia životnej a finančnej situácie žalobcu (napr. aj zriadením záložného práva), ale najbezpečnejšie „technické“ riešenie videl v postupe, ktorý zásadne, vzhľadom na okolnosti prípadu a vedomosť žalovaného o finančnej situácii žalobcu nespôsobí žalobcovi stratu, resp. naoko pomôže žalobcovi. Je pravdou, že z kúpnej ceny sa ihneď uhradila časť dlhov, avšak nikto nebral zreteľ na to, za akú cenu sa snažil žalovaný žalobcu oddlžiť. Žalovaný vedel, že žalobca je invalidný dôchodca, jeho príjem bol len vo výške čiastočného invalidného dôchodku. Preto, že prišiel o prácu, nevedel svoje dlhy splácať, nemohol si nájsť ďalšiu prácu, jeho príjmy sa natoľko zredukovali, že nemohli pokryť za žiadnych okolností čo i len bežné životné potreby (strava, oblečenie, bývanie) nie to uhrádzať dlhy, a už vôbec nie vytvárať si akékoľvek finančné rezervy na odkúpenie bytu späť, prípadne aj úhrady navýšenej sumy. Tieto okolnosti, zrejmé na prvý pohľad naznačujú, že žalovaný mal v úmysle zneužiť osobitnú závažnosť situácie, v ktorej sa žalobca nachádzal a ktorá mu bola známa. Cieľom žalovaného bolo, aby ovplyvnil rozhodnutie žalobcu pre jediné možné „technické“ riešenie problému. Žalobca ako priemerný spotrebiteľ, navyše ešte vo finančnej tiesni a strachu zo straty bytu nemohol racionálne vyhodnotiť následky svojho konania. Naopak, žalovaný k veci pristupoval z pozície, keď predstrel žalobcovi len jednu alternatívu riešenia situácie, ako osoby rozhodujúcej v prospech žalobcu, ako osoby, ktorá takéto problémy rieši úspešne bežne, ako osoby, ktorá nesleduje iný záujem, len záujem žalobcu. Z uvedených dôvodov považoval postup žalovaného pri uzatváraní rezervačnej zmluvy, kúpnej zmluvy, aj zmluvy o obstaraní predaja nehnuteľnosti za prípad agresívnej obchodnej praktiky. Na tomto závere nič nemení ani tá okolnosť, že aj žalobca navštívil žalovaného v pobočke v J., pretože jeho konanie malo za cieľ odvrátiť dražbu a splácať dlh, nie predáť byt. Len aktívna prezentácia žalovaného s tvrdením, že žalovaný má ten istý cieľ ako žalobca, a tieseň na strane žalobcu bez reálneho vlastného riešenia problému, úplne ovplyvnila správanie sa žalobcu a podpis zmlúv v sídle žalovaného.

5. Súd prvej inštancie ďalej v odôvodnení rozhodnutia uviedol, že zistil nedostatok vôle žalobcu pri uzatváraní všetkých právnych úkonov, pretože cieľom žalobcu nebolo zbaviť sa vlastníctva k bytu, ale usporiadať svoje dlhy a vyhnúť sa dobrovoľnej dražbe. Žalobca „technické“ riešenie považoval za spôsob splnenia svojho cieľa. Žalovaný v priebehu konania nepreukázal, že žalobca rozumel „technickému“ riešeniu žalovaného a chcel práve len týmto spôsobom svoje problémy riešiť. Nepreukázal, že žalobca vedel, aké následky jeho vyhlásenia do notárskej zápisnice nastanú a že nasledujúci deň po podpise kúpnej zmluvy sa musí z bytu vypratať.

6. Vo vzťahu k otázke individuálneho dojednanie podmienok v kúpnej zmluve a v súvisiacich právnych úkonoch uviedol, že už na prvý pohľad sú všetky zmluvy formulárového charakteru, pripravené vopred žalovaným. Do zmlúv sa dopĺňali len údaje o predmete obstarania predaja, ponukovej ceny, doby uzavretia, predmetu kúpnej zmluvy, výška kúpnej ceny a forma jej úhrady a pri rezervačnej zmluve aj výška kúpnej ceny rezervovaného bytu. Žalovaný na výzvu súdu nepredložil pre účely porovnania iné obdobné zmluvy, ktorými by bolo možné overiť ich individuálne dojednanie. Žalovaný ako dodávateľ mal dôkazné bremeno na preukázaní individuálneho dohodnutia zmluvných podmienok. Dôkazné bremeno neuniesol, preto takéto dojednania sa považujú za neplatné. Žalobca nemal možnosť sa so zmluvami vopred oboznámiť, nebolo preukázané, že žalobca mal možnosť ovplyvniť ich obsah. Dokonca pri určovaní kúpnej ceny bytu, túto určil svedok X. pracujúci v prospech žalovaného. Z uvedeného je preto jednoznačné, že žalobca nemal možnosť vyjednať si so žalovaným podmienky zmlúv pre seba priaznivejšie, preto považoval všetky právne úkony medzi stranami sporu a súčasne aj vyhlásenie žalobcu pred notárskym úradom za neplatné podľa § 39 Občianskeho zákonníka. Absolútna neplatnosť právnych úkonov potom spôsobila situáciu, kedy žalobca na základe kúpnej zmluvy prijal plnenie v podobe kúpnej ceny za byt, išlo o sumu 21.239,17 Eur, ale žalovaný sa nestal vlastníkom bytu, pretože kúpnopredajná zmluva nevznikla. Vlastnícke právo žalobcu k bytu naďalej trvá, nikdy nezaniklo. Synalagmatická povinnosť vrátiť si vzájomné plnenia vyplýva zo zákona, preto na základe uvedeného

si účastníci neplatnej zmluvy vrátiť všetko, čo im druhá strana plnila, čo od druhej strany dostali. V danom prípade si strany sporu musia vrátiť vlastníctvo k bytu, ale na druhej strane žalobca musí vrátiť žalovanému kúpnu cenu uhradenú po častiach vo výške spolu 21.239,17 Eur.

7. Súd prvej inštancie dospel k záveru, že všetky zmluvy uzavreté so žalobcom, vrátane kúpnej zmluvy sú absolútne neplatné právne úkony, preto napriek tomu, že v katastri nehnuteľností žalobca nie je zapísaný ako vlastník, mu vlastnícke právo svedčí. Vlastnícke právo na žalovaného neprešlo, preto prvým deklaratórnym výrokom potvrdil vlastníctvo žalobcu k bytu, čím sa zabezpečí súlad reálneho stavu so stavom evidenčným. K vyprataniu bytu, ako to vyplýva zo spisu, žalobcom nedošlo, byt užíva žalobca, preto nie je potrebné rozhodovať o fyzickom odovzdaní bytu žalobcovi (vypratáním). Žalovaný však uhradil kúpnu cenu žalobcovi formou úhrady dlhov veriteľom, spolu vo výške 21.239,17 Eur, ktorú sumu žalobca ako reštitučné plnenie deklaroval, že je ochotný vrátiť. Žalobcovi táto povinnosť vyplýva aj zo zákona, preto žalobe ako dôvodnej vyhovel.

8. K žiadosti žalobcu o povinnosti plniť žalovanému sumu 21.239,17 Eur v mesačných splátkach vo výške 50,- Eur alebo alternatívne k uloženiu povinnosti zaplatiť uvedenú sumu do 5 rokov od právoplatnosti rozsudku uviedol, že tvrdenia žalobcu o dôvodoch predĺženia paričnej lehoty neboli podložené žiadnymi listinami okrem výšky dôchodku (aj to len v konaní o oslobodenie od súdnych poplatkov za roky 2015 a 2016), nákladov na domácnosť, lieky, prípadne ako úhrada náklady na bývanie, či počet vyživovaných osôb. Súd prvej inštancie prihliadol nielen na okolnosti celého prípadu a od počiatku nekorektného správania sa žalovaného voči žalobcovi, ale aj na to, že v prípade, pokiaľ vlastníctvo žalobcu k bytu ostalo zachované a v skutočnosti ani nedošlo k jeho zmene, je spravodlivé, aby žalovaný získal naspäť poskytnuté finančné prostriedky v čo najkratšej dobe tak, aby boli vzťahy s konečnou platnosťou usporiadané. Navrhované plnenie žalobcom v mesačných splátkach predstavuje úhradu kúpnej ceny v časovom horizonte takmer 35 rokov a ani navrhovaná lehota 5 rokov nie je primeraná výške a dôvodom plnenia pohľadávky. Keďže žalobca nepreukázal dôvody predĺženia paričnej lehoty a navrhované časové horizonty sú neodôvodnené, ponechal povinnosť žalobcu vrátiť kúpnu cenu žalovanému v zákonom stanovenej 3 - dňovej lehote odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku.

9. Návrh žalobcu na doplnenie dokazovania potvrdeniami o úhrade kúpnej ceny zamietol, pretože žalobca v priebehu konania ničím nespochybnil úhradu kúpnej ceny na účet veriteľov a nikdy ani len netvrdil prípadnú spornosť jednotlivých úhrad. V rámci hospodárnosti konania preto nie je na mieste preukazovať nesporne zistené skutočnosti len preto, aby mal žalobca istotu o synalagmatickom vzťahu. Rovnako zamietol návrh žalobcu na doplnenie dokazovania predložením listín, ktoré by preukazovali, že zmluvy neboli individuálne dojednané a boli mu predkladané bez možnosti zásahu do textu. Žalovaný na výzvu súdu nereagoval a ďalšie obdobné zmluvy na nahliadnutie nepredložil, preto neuniesol dôkazné bremeno a dostal sa do situácie, kedy je individuálnosť prejednávania zmluvných podmienok sporná, preto za tejto situácie trvanie na preukázaní uvedených listín by bolo zo strany súdu nehospodárne.

10. Výrok o trovách konania odôvodnil súd prvej inštancie tak, že ich plnú náhradu priznal žalobcovi, ktorý bol úspešný, čo do uplatneného základu, pričom o výške ich náhrady sa rozhodne samostatným uznesením po právoplatnosti veci.

11. Proti rozsudku podal v zákonnej lehote odvolanie žalovaný, a to v celom rozsahu. Odvolanie právne odôvodnil § 365 ods. 1 písm. b), d), f), h) zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok v znení neskorších predpisov (ďalej len „C.s.p.“). Vo vzťahu k nesprávnemu právnomu posúdeniu veci uviedol, že naplnenie tohto odvolacieho dôvodu vzhliadol v určení absolútnej neplatnosti právnych úkonov, nakoľko na rozdiel od predchádzajúceho rozsudku, súd založil neplatnosť napádaných právnych úkonov na nedostatku vôle žalobcu a existencii agresívnej obchodnej praxe. V tejto súvislosti namietal nesprávnu interpretáciu a aplikáciu § 39 Občianskeho zákonníka, § 9 a § 10a zákona č. 250/2007 Z. z., čl. 8 a 9 smernice Rady 2005/29/ES a čl. 3 smernice Rady 93/13/EHS. Vo vzťahu ku konštatovaniu o agresívnej obchodnej praxi uviedol, že z informácií poskytnutých žalobcom možno dedukovať, že na jeho strane nešlo o náhle zhoršenie finančnej situácie, ktoré by mohol zneužiť po tom, ako sa o zhoršení dozvedel, ale ide o dlhodobý spôsob života žalobcu. Uviedol, že v rámci svojej podnikateľskej činnosti prirodzene aktívne zháňa klientov, čo však nemožno stotožniť s úmyslom zneužiť ťažkú finančnú situáciu žalobcu, pričom súd mal uviesť v odôvodnení konkrétne dôvody, ktoré favorizujú existenciu agresívnej obchodnej praxe. Poukázal na to, že o finančnej situácii žalobcu nemal, okrem základných informácií, bližšiu vedomosť a v konaní to nebolo ani preukázané.

Revíziou napadaných zmlúv možno dospieť k záveru, že tieto zmluvy neobsahujú finančné, či iné sankcie, ktoré by žalobcovi hrozili, rovnako sa podpisom zmluvy nevzdal svojich práv a ani nebol postavený do inej, nevýhodnejšej situácie. Rovnako nesúhlasil so záverom súdu o absencii vôle žalobcu previesť na neho vlastnícke právo k bytu, pretože aj so zohľadnením spotrebiteľského statusu žalobcu je pri podpise kúpnej zmluvy vôľa predať natoľko zrejماً, že pochybnosti týkajúce sa vôle vylučuje. Pripomenul, že ustanovenia a podmienky boli žalobcovi riadne a včas prezentované, nebol na neho vyvíjaný časový nátlak na ich podpis a obsahovali vyhlásenia o existencii pravej a slobodnej vôle a naopak o absencii nátlaku a tiesne. Takisto zdôraznil, že žalobca bol pri podpise notárskej zápisnice o povinnosti vypratať byt dôsledne poučený notárom. Vo vzťahu k nedostatku individuálneho dojednaní podmienok uviedol, že uvedené ešte samo o sebe nezakladá existenciu neprijateľnej podmienky v spotrebiteľských zmluvách. Uviedol, že došlo medzi nimi k viacerým rokovaniam o náležitostiach zmlúv a to, že zo strany žalobcu neboli vykonané žiadne zmeny neznamena, že mu nebol vytvorený priestor na zásahy do namietaných právnych úkonov. Poukázal na nesprávne skutkové zistenia v bode 87. odôvodnenia rozsudku, pretože nie je zrejماً, z čoho konajúci súd usúdil, že určité údaje boli do zmlúv dopĺňované a taktiež na to, že už na prvý pohľad zmluvy po formálnej stránke formulár neevokujú. Za inú vadu konania označil opomenutie nepripustenia zmeny žaloby a nevyporiadanie sa s právnym nástupníctvom strany sporu v konaní. Ak by podanie zo dňa 24.11.2022 bolo vyhodnotené ako návrh na zmenu žaloby, tak s touto skutočnosťou sa konajúci súd nevyporiadal ani na poslednom pojednávaní. Ak žalobný návrh uvedenie vzájomnej povinnosti neobsahuje, nemôže súd žalobe vyhovieť a musí ju zamietnuť. Ďalej poukázal na zánik procesnej subjektivity pôvodného žalovaného dňa 04.01.2023 ku ktorému tak došlo ešte pred vyhlásením rozsudku, preto súd pochybil, keď nerozhodol o pokračovaní s právnym nástupcom. Rovnako poukázal na nesprávne zistený skutkový stav v bodoch 74., 75., 77. a 79. odôvodnenia napadnutého rozsudku s tým, že mu nie je zrejماً z čoho konajúci súd takéto vedomosti žalovaného derivuje, nakoľko nemal záujem poskytnúť žalobcovi úver a ani dohodnúť sa na zabezpečovacom prevode práva. Záverom namietal nedostatočné odôvodnenie rozsudku súdu prvej inštancie a tiež to, že súd sa opomenul vysporiadať s klasifikáciou zmlúv ako spotrebiteľského úveru, právnym režimom, platnosťou a neplatnosťou napadnutých úkonov, neuvedením konania, ktoré zakladá existenciu agresívnej obchodnej praktiky a dôvodmi nedostatku individuálneho dojednaní podmienok. Navrhol, aby odvolací súd zmenil rozsudok tak, že žalobu v celom rozsahu zamietne a prizná mu náhradu trov konania vo výške 100%.

12. Žalobca sa k podanému odvolaniu vyjadril tak, že rozhodnutie súdu prvej inštancie považuje za vecne správne a má za to, že súd vykonal všetky nevyhnutné dôkazy potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností a správne ustálil, že právne úkony sú absolútne neplatnými. Rovnako mal za to, že na základe vykonaných dôkazov dospel k správny skutkovým zisteniam a nedošlo ani k porušeniu práva žalovaného na spravodlivý proces. Rovnako sa súd vysporiadal s predchádzajúcim rozhodnutím súdu a jeho rozhodnutie spĺňa atribúty v zmysle § 220 ods. 2 a 3 C.s.p.. Navrhol, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdil a priznal mu aj náhradu trov odvolacieho konania.

13. Žalovaný sa vyjadril tak, že žalobca neuviedol k jeho odvolaniu žiadne konkrétne skutočnosti, ani žiadne argumenty, ktoré by vyvracali jeho argumentáciu. Žalobca sa obmedzil len na všeobecné konštatovanie, že rozhodnutie považuje za vecne správne, dôkazy za riadne vykonané a skutkové zistenia za správne ani v jednom prípade však žalobca neuviedol o aké skutočnosti svoje závery opiera a na základe akej právnej argumentácie k nim dospel. Nevidel žiadne relevantné argumenty, ku ktorým by sa mohol kvalifikovane vyjadriť a naďalej tak trvá na svojej argumentácii. Zotrvál na svojom odvolacom petite.

14. Žalobca sa vyjadril tak, že opakovane považuje rozhodnutie súdu prvej inštancie za vecne správne. Zároveň uviedol, že svoje prvotné vyjadrenie opiera o závery rozhodnutia súdu prvej inštancie, ktorý sa v kontexte s predchádzajúcim rozhodnutím odvolacieho súdu vysporiadal so všetkými pokynmi odvolacieho súdu. Mal za to, že od bodu 69. a nasl. odôvodnenia sa súd dostatočne vysporiadal so skutkovým stavom, ako aj s pokynmi súdu, konštatoval status spotrebiteľa a aj neplatnosť dojednaných formulárových zmlúv. Právne úkony vyhodnotil v súlade s § 39 Občianskeho zákonníka a zaoberal sa aj vzájomným princípom, v kontexte podania zo dňa 24.11.2022. Závery súdu sa stotožňujú s vykonaným dokazovaním a ustáleným skutkovým stavom, stotožňuje sa s nimi a námietky žalovaného považuje za nedôvodné v ich celosti. Nad rámec predchádzajúceho vyjadrenia uviedol, že zánik pôvodného žalovaného je odvolacím, ale aj dovolacím dôvodom, avšak napriek tomu, že právny zástupca mal

o uvedenej skutočnosti vedomosť, na pojednávaní konanom dňa 13.02.2023 zastupoval neexistujúci subjekt bez toho, aby túto skutočnosť zmienil, čo možno vyhodnotiť jedine ako snahu predĺžiť konanie.

15. Ďalšie vyjadrenia neboli podané.

16. Skôr ako súd prvej inštancie predložil vec odvolaciemu súdu na rozhodnutie o podanom odvolaní, uznesením č.k. 10C/537/2015-483 zo dňa 16.06.2023 rozhodol o pokračovaní v konaní s právnym nástupcom žalovaného, a to spoločnosťou STING HOTELS s.r.o.. Uvedené rozhodnutie odôvodnil tým, že spoločnosť STING Reality, s.r.o. je od 04.01.2023 dobrovoľne vymazaná z Obchodného registra a spoločnosť STING HOTELS s.r.o. sa stala jej právnym nástupcom, preto po tom, čo nadobudol túto informáciu postupoval podľa § 64 C.s.p., pričom právny nástupca prijíma stav konania ku dňu zániku procesnej subjektivity svojho predchodcu.

17. Krajský súd v Prešove ako súd odvolací (§ 34 C.s.p.) po zistení, že odvolanie bolo podané v zákonom stanovenej lehote (§ 362 ods. 1 C.s.p.), oprávneným subjektom (§ 359 C.s.p.), proti rozhodnutiu, proti ktorému je odvolanie prípustné (§ 355 C.s.p.), preskúmal napadnuté rozhodnutie ako aj konanie mu predchádzajúce v zmysle zásad vyplývajúcich z ust. § 379 a nasl. C.s.p., bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 C.s.p. a contrario) s tým, že miesto a čas vyhlásenia rozsudku oznámil na úradnej tabuli Krajského súdu v Prešove a na jeho webovej stránke dňa 15.08.2024 a dospel k záveru, že odvolanie žalovaného nie je dôvodné.

18. V odvolacom konaní z dispozičnej zásady vyplýva, že odvolací súd vec prejedná v medziach, v ktorých sa odvolateľ domáha prieskumu. Určením rozsahu napadnutia rozhodnutia súdu prvej inštancie odvolateľ nielen vymedzuje to, ohľadne akých výrokov u rozhodnutia súdu prvej inštancie nastal suspenzívny účinok odvolania, ale súčasne stanoví medze, v ktorých je odvolací súd oprávnený a povinný rozhodnutie súdu prvej inštancie preskúmať.

19. Odvolací súd v odvolacom konaní posúdil relevantnosť konkrétnych odvolacích dôvodov v kontexte s namietanou nepreskúmateľnosťou, inou vadou konania, nesprávnymi skutkovými zisteniami a nesprávnym právnym posúdením, teda to, či súd prvej inštancie na zistený skutkový stav správne, v úplnosti, aplikoval príslušné právne predpisy, či riadne svoje rozhodnutie odôvodnil, to všetko s prihliadnutím na to, že v odôvodnení rozhodnutia nemusí byť daná odpoveď na každú námietku alebo argument v opravnom prostriedku, ale iba na tie, ktoré majú rozhodujúci význam pre rozhodnutie o odvolaní (viď rozhodnutie Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. II. ÚS 78/05).

20. Vo veci sa v dostatočnom rozsahu zistil skutkový stav a zo zistených skutočností bol vyvodený správny právny záver. Keďže ani v priebehu odvolacieho konania sa na týchto skutkových a právnych zisteniach nič nezmenilo, odvolací súd si osvojil náležité a presvedčivé odôvodnenie rozhodnutia prvoinštančným súdom, na ktoré v plnom rozsahu odkazuje.

21. V prvom rade odvolací súd poukazuje na to, že súd prvej inštancie sa správne zaoberal tým, či v predmetnom prípade má žalobca naliehavý právny záujem na určení jeho vlastníckeho práva, keďže podaná žaloba má charakter určovacej žaloby v zmysle § 137 písm. c) C.s.p.. Obdobne aj odvolací súd dospel k záveru, že žalobca má na určení vlastníckeho práva k špecifikovanému bytu naliehavý právny záujem, keďže tak v čase podania žaloby, ako aj v súčasnosti je ako vlastník bytu zapísaný v katastri nehnuteľností žalovaný, pričom podľa tvrdení žalobcu, došlo k prevodu vlastníckeho práva nekalým, resp. podvodným konaním žalovaného. Napokon odvolací súd poukazuje na to, že v priebehu prvoinštančného konania, ako ani v odvolacom konaní neboli uvedené závery namietané. Vzhľadom na to, že v predmetnom prípade je daný naliehavý právny záujem žalobcu na požadovanom určení, odvolací súd sa zaoberal vecou samou a obsahom podaného odvolania.

22. V zhode so súdom prvej inštancie, ani odvolací súd v predmetnej veci nemal pochybnosti o tom, že predmetný vzťah medzi žalobcom a právnym predchodcom žalovaného je vzťahom spotrebiteľským, pretože uzatvorené zmluvy sú štandardnými formulárovými spotrebiteľskými zmluvami, kde právny predchodca žalovaného vystupoval v postavení dodávateľa, pretože pri ich uzatváraní konal v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti a žalobca je spotrebiteľom, keďže pri ich uzatváraní a plnení nekonal v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti. Odvolací súd na tomto mieste ešte zdôrazňuje, že základnou črtou spotrebiteľských zmlúv je to, že tieto

sú pre spotrebiteľa vopred pripravené a nie je vytvorený priestor na dojednávanie obsahu zmluvy alebo jej zmeny, pričom aj predmetná zmluva túto charakteristiku spĺňa. Zároveň je potrebné zdôrazniť, že žalovaný nespochybňoval spotrebiteľský vzťah, keďže sám mal za to, že predmetný prípad je vzťahom spotrebiteľským.

23. Žalovaný nesúhlasil s rozhodnutím súdu prvej inštancie nakoľko mal za to, že na predmetný prípad nie je možné aplikovať ust. § 39 Občianskeho zákonníka a už vôbec nie je možné hovoriť o jeho úmysle zneužiť ťažkú finančnú situáciu žalobcu. Z vykonaného dokazovania súdu prvej inštancie a z výsluchu žalobcu nepochybne vyplynulo, že žalobca sa v čase podpisu zmlúv nachádzal v nepriaznivej finančnej situácii, bol poberateľom invalidného dôchodku, bol nezamestnaný a mal dlhy. Právny predchodca žalovaného a v podanom odvolaní ani sám žalovaný nepoprel, že vedel o finančnej situácii žalobcu. Aj keď žalovaný tvrdí, že mal o finančnej situácii žalobcu len základné údaje, aj podľa názoru odvolacieho súdu nič to nemení na tom, že uvedenú situáciu žalovaný, resp. jeho právny predchodca zneužil. Právny predchodca žalovaného si bol vedomý, že žalobca má dlhy, ktoré chce vyplatiť, pričom výška a počet dlhov museli byť právnomu predchodcovi známe už len z toho dôvodu, že kúpnu cenu za byt nezasielal na účet žalobcu, ale na štyri rôzne účty, ktoré patrili veriteľom žalobcu. Napokon, ak by bol žalobca zamestnaný a poberal by pravidelný príjem je pravdepodobnejšie, že by využil bankové alebo nebankové finančné služby s tým, že vlastníctvo k bytu by ostalo zachované a jeho dlh by bol zabezpečený niektorým so zákonných spôsobov a nevyužil by tak služby žalovaného, kde v podstate hneď po podpise kúpnej zmluvy a úhrade kúpnej ceny „prišiel“ o vlastníckeho právo k bytu. Z uvedeného dôvodu neobstojí tvrdenie žalovaného, že o ťažkej finančnej situácii žalobcu nevedel.

24. Rovnako ako súd prvej inštancie, aj odvolací súd mal za to, že čo do konania žalovaného sa jedná o agresívnu obchodnú praktiku, a to už len s poukazom na to, že žalovaný, resp. jeho právny predchodca využil nepriaznivú finančnú situáciu žalobcu a prezentovaním pomoci žalobcovi bez toho, aby došlo k zmene alebo k strate vlastníckeho práva k bytu mu ponúkol pomoc, pričom reálne kroky právneho predchodcu žalovaného poukazovali na opak, keďže žalobca sa v notárskej zápisnici zaviazal vypratať byt hneď nasledujúci deň po podpise kúpnej zmluvy. Nemožno súhlasiť ani s námietkami žalovaného o tom, že súd prvej inštancie neuviedol konkrétne skutočnosti, ktoré ho viedli k záveru o agresívnej obchodnej praktike, keďže tieto súd prvej inštancie uviedol a opísal v bodoch 73. až 82. odôvodnenia rozsudku súdu prvej inštancie, na ktoré odkazuje aj odvolací súd a s ktorými sa stotožňuje. Odvolací súd dáva do pozornosti, že z vykonaného dokazovania nepochybne vyplynulo, že primárnym úmyslom žalobcu bolo uhradiť dlhy, a to bez toho, aby došlo k strate jeho vlastníckeho práva k bytu. Z obsahu spisu i výsledkov vykonaného dokazovania jednoznačne vyplýva, že žalobca mal za to, že podpísaním zmluvy o obstaraní predaja nehnuteľností, kúpnej zmluvy a zmluvy o rezervácii dôjde len k formálnemu predaju bytu, keďže kúpna cena mala slúžiť na úhradu dlhov a túto sumu mal následne žalobca vrátiť navýšenú. Z uvedeného tak nemožno prisvedčiť k skutkovým tvrdeniam žalovaného, že žalobca si bol vedomý následkov, vedel a chcel situáciu riešiť nie len formálne, ale aj reálne uvedeným spôsobom. Vzhľadom na to, že z vykonaného dokazovania súdu prvej inštancie nepochybne vyplynula absencia vôle žalobcu predať byt, a teda previesť vlastnícke právo na žalovaného, nemožno uzatvorené zmluvy medzi sporovými stranami vyhodnotiť inak, ako v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka za absolútne neplatné. Ak spomínané zmluvy sú teda postihnuté sankciou absolútnej neplatnosti, nemohlo potom dôjsť ani k prevodu vlastníckeho práva na žalovaného, preto vlastnícke právo aj naďalej svedčí žalobcovi.

25. Žalovaný nesúhlasil so závermi súdu prvej inštancie o tom, že určité údaje boli do zmluvy doplňované a že ide o formulár zmluvy, k čomu odvolací súd uvádza, že žalovaný v podanom odvolaní sám uviedol, že v rámci svojej podnikateľskej činnosti prirodzene sám zháňa klientov, pričom z výpisu z Obchodného registra vyplýva, že právny predchodca žalobcu vykonával realitnú činnosť, teda je nepravdepodobné, aby právny predchodca žalovaného nemal vopred pripravené formulárové zmluvy, do ktorých dopĺňal už len údaje klientov a potrebné údaje týkajúce sa nehnuteľností. V konaní pred súdom prvej inštancie naviac žalovaný, resp. jeho právny predchodca ani nepredložil alebo neoznačil žiadne dôkazy, ktoré by uvedené sponchyňovali, alebo by preukazovali opak. Odvolací súd preto aj túto odvoláciu námietku žalovaného vyhodnotil ako nedôvodnú.

26. K námietke žalovaného, že súd nerozhodol o pripustení zmeny na strane žalovaného, teda došlo k inej vade konania odvolací súd uvádza, že z výpisu z Obchodného registra vyplýva, že právny predchodca žalobcu bol vymazaný dňa 04.01.2023, t.j. pred vyhlásením rozsudku vo veci samej. Z

uvedeného nepochybne vyplýva, že súd tak konal a rozhodol už s neexistujúcim subjektom, čím došlo k pochybeniu súdu prvej inštancie tak, ako to správne namietal žalovaný v podanom odvolaní. Odvolací súd však poukazuje na to, že v priebehu odvolacieho konania vydal súd prvej inštancie uznesenie, č.k. 10C/537/2015-483 zo dňa 16.06.2023 v ktorom rozhodol o pokračovaní v konaní s právnym nástupcom spoločnosti STING Reality, s.r.o., a to so žalovaným. Uvedeným uznesením súdu prvej inštancie tak došlo k zhojeniu spomínaného nedostatku, preto nebolo možné vzhľadom už na vydané uznesenie súdu prvej inštancie vyhovieť tejto odvolacej námietke žalovaného.

27. Záverom odvolací súd poukazuje na to, že súd prvej inštancie správne uzavrel, že v predmetnom prípade ide medzi sporovými stranami o synalagmatický záväzok a ak teda na žalovaného neprešlo vlastnícke právo k bytu z dôvodu absolútne neplatných právnych úkonov, potom je žalobca povinný vrátiť kúpnu cenu za byt. Ako správne poukázal súd prvej inštancie, je pritom irelevantné, že kúpna cena nebola zaslaná priamo na účet žalobcu, ale na účty veriteľov žalobcu. Rozhodnutie súdu prvej inštancie tak bolo správne aj vo výroku II. napadnutého rozsudku. Zároveň odvolací súd poznamenáva, že sa jedná o rozhodnutie v prospech žalovaného.

28. Odvolací súd ďalej poukazuje na to, že správnemu výroku vo veci samej zodpovedá aj správny výrok o trovách konania. Žalobca bol úspešný vo veci. Jeho žalobe bolo vyhovené. Na uvedenom nič nemení ani skutočnosť, že bol zaviazaný vrátiť žalovanému sumu, ktorú od neho dostal (bola zaslaná veriteľom žalobcu). V tejto súvislosti odvolací súd poukazuje na ust. § 255 ods. 1 C.s.p. i komentár k uvedenému ustanoveniu, z ktorého vyplýva, že úspech vo veci sa zisťuje porovnaním žalobnej žiadosti (petitu) a výroku rozhodnutia, ktorým sa vo veci rozhodlo. U žalobcu ide o plný úspech vo veci vtedy, ak sa výrok meritorneho rozhodnutia zhoduje so žalobným petitom, t.j. ak sa jeho žalobe vyhovel v plnom rozsahu. V danom prípade tak, ako odvolací súd uviedol vyššie, žalobe sa v plnom rozsahu vyhovel.

29. S poukazom na vyššie uvedené, odvolací súd postupom vyplývajúcim z ust. § 387 ods. 1 a 2 C.s.p. rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdil.

30. O trovách odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa § 396 ods. 1 v spojení s § 262 ods. 1 C.s.p. a § 255 ods. 1 C.s.p. tak, že úspešnému žalobcovi v odvolacom konaní priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania proti neúspešnému žalovanému v plnom rozsahu. O výške priznanej náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením vydaným súdnym úradníkom po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí (§ 262 ods. 2 C.s.p.). Odvolací súd nezistil dôvody pre aplikáciu § 257 C.s.p..

31. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom odvolacieho súdu pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

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

Dovolateľ má právo zvoliť si advokáta a možnosť obrátiť sa na Centrum právnej pomoci (§ 160 ods. 2 C.s.p.).

Podanie vo veci samej urobené v elektronickej podobe bez autorizácie podľa osobitného predpisu treba dodatočne doručiť v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu; ak sa dodatočne nedoručí súdu do desiatich dní, na podanie sa neprihliada. Súd na dodatočné doručenie podania nevyzýva (§ 125 ods. 2 C.s.p.).

Dovolateľ 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 C.s.p.).

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 C.s.p.).