

Súd: Krajský súd Žilina  
Spisová značka: 9Co/43/2023  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5720202253  
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 11. 2023  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Erik Varga  
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2023:5720202253.2

## Rozhodnutie

Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Erika Vargu a členov - senátu sudcov JUDr. Martiny Mochnáčovej (sudca -spravodajca) a JUDr. Róberta Urbana, v spore žalobcu: D. D., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom S. XX, prechodne bytom K., N. H. XX, právne zastúpený spoločnosťou Advokátska kancelária JUDr. Michal Krnáč, s. r. o. so sídlom Žilina, Vojtecha Tvrdého 793/21, proti žalovaným: 1/ O. D., nar. XX. XX. XXXX, bytom V. XX, 2/ D. D., nar. XX. XX. XXXX, bytom V. XX, obe právne zastúpené Mgr. Petrom Balážom, advokátom so sídlom K., C. XXXXX/XX, 3/ K. F., nar. XX. XX. XXXX, bytom I., I. T. XXXX/X, právne zastúpený JUDr. Ladislavom Meštríkom, advokátom so sídlom K., E. o určenie vlastníckeho práva a iné, na základe odvolania žalobcu a žalovanej 2/ proti rozsudku Okresného súdu Martin č. k. 15C/27/2020-706 zo dňa 18. 11. 2022 takto

### rozhodol:

Rozsudok súdu prvej inštancie o s t á v a nedotknutým vo výroku I. o zamietnutí návrhu na prerušenie konania.

Rozsudok súdu prvej inštancie vo zvyšnej časti (výroky II. až VII.) zrušuje a vec mu v rozsahu zrušenia vracia na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

### odôvodnenie:

1. Okresný súd (ďalej v texte aj ako súd prvej inštancie) napadnutým rozsudkom zamietol návrh žalobcu na prerušenie konania zo dňa 12. 05. 2022 doplnený prednesom na pojednávaní konanom dňa 30. 05. 2022 (výrok I.). Zároveň týmto rozsudkom zamietol primárny žalobný návrh na určenie, že žalobca je výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX a LV č. XXXX, katastrálne územie K. (výrok II.). V časti eventuálneho žalobného návrhu tomuto vyhovel tak, že žalovaná 2/ je povinná zaplatiť žalobcovi sumu 600.000 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 280.000 eur od 31. 05. 2020 do zaplatenia, zo sumy 320.000 eur od 13. 07. 2020 do zaplatenia, do 30 dní od právoplatnosti rozsudku (výrok III.). Výrokom IV. súd prvej inštancie zamietol eventuálny žalobný návrh v časti týkajúcej sa povinnosti žalovanej 2/ zaplatiť úrok z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 320.000 eur od 31. 05. 2020 do 12. 07. 2020, povinnosti žalovanej 1/ zaplatiť žalobcovi sumu 600.000 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 600.000 eur od 31. 05. 2020 do zaplatenia a v časti týkajúcej sa určenia, že kúpna zmluva, na základe ktorej došlo k prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXX a LV č. XXXX, katastrálne územie K., v prospech žalovaného 3/, je vo vzťahu k žalobcovi neúčinná. Podľa výroku V. má žalobca právo na náhradu trov konania voči žalovanej 2/ v celom rozsahu. Žalovanej 1/ a žalovanému 3/ priznal okresný súd právo na náhradu trov konania vo vzťahu k žalobcovi v celom rozsahu (výroky VI. a VII.).

2. Okresný súd sa nestotožnil s argumentáciou žalobcu, že v prípade kúpnej zmluvy uzavretej medzi ním ako predávajúcim zastúpeným žalovanou 1/ a žalovanou 2/ dňa 01. 07. 2019, ide o absolútne neplatný právny úkon. Odkázal na obsah výsluchu žalovaných 1/ a 2/ a tiež na splnomocnenie z 30. 05. 2019, z obsahu ktorého jednoznačne vyplýva generálne splnomocnenie pre žalovanú 1/ na akékoľvek a všetky úkony súvisiace s predajom a prevodom nehnuteľností vo vlastníctve žalobcu zapísaných na LV č. XXXX

a LV č. XXXX. Splnomocnenie obsahuje podpis žalobcu s jeho úradným overením na Obecnom úrade S.. Tvrdenia žalobcu, že mu bola plná moc zo strany žalovanej 1/ podstrčená na podpis spolu s inými dokumentmi a on si nevšimol, čo podpisuje, preukázané neboli.

3. V spojitosti s uvedeným bolo zo strany žalobcu podané trestné oznámenie; v trestnom konaní bol vypočutý aj svedok Q. J.. Tento uvádzal, že vo vzťahu k predaju nehnuteľnosti bol v mesiaci marec 2019 oslovený D. D., ktorý svedkovi oznámil, že má záujem predáť budovu na Ul. N. v K.. Skôr, ako však k tomu dôjde, tak sa musí stretnúť s mamou (žalovanou 1/), keďže aj tak o všetkom vo vzťahu k tejto budove rozhoduje ona, hoci budova patrí žalobcovi. Následne D. D. kontaktoval svedka s požiadavkou, aby prišiel za jeho mamou do V., že tam mu bude všetko ozrejmene. Tieto skutočnosti potvrdil svedok aj v aktuálnom konaní. Zo svedeckej výpovede vyplynulo, že to nebola ani žalovaná 1/, ani žalovaná 2/, ktoré by svedka ohľadom predaja kontaktovali. Bol to hlavne žalobca, ktorý opakovane svedka žiadal, aby robil kroky smerujúce k zabezpečeniu záujemcu o kúpu nehnuteľností, resp. aj alternatívneho riešenia v podobe poskytnutia pôžičky. V trestnom konaní časť svedeckej výpovede Q. J. dosvedčil aj K. J., ktorý vo svojom vyjadrení poukázal na nevyspytateľnosť konania žalobcu, ktorý opakovane menil svoje rozhodnutia, a to jednak vo vzťahu k predaju budovy, ako aj k výške týkajúcej sa jeho finančného vyrovnania. Tiež poukázal na agresívne správanie žalobcu voči matke. V trestnom konaní bola vypočutá aj svedkyňa C. K., pracovníčka Obecného úradu v S., ktorá mala splnomocnenie z 30. 05. 2019 overovať dňa 03. 06. 2019. Táto v rámci výpovede vyvrátila tvrdenie žalobcu o priebehu podpisovania dokladov.

4. Súd prvej inštancie čiastočne uzavrel, že tvrdenia žalobcu, že u neho neexistovala vôľa previesť nehnuteľnosti, preukázané neboli. Na podporu svojho názoru odkázal na mailovú komunikáciu z 28. 09. 2019, z ktorej vôbec nie je zrejmé, že by žalobca o predaji nehnuteľností žalovanej 2/ nevedel. Pokiaľ žalobca tvrdil, že kúpna zmluva mala v skutočnosti zastrieť darovaciu zmluvu a že žalované 1/ a 2/ nemali vôľu nikdy nič žalobcovi vyplatiť, tieto tvrdenia neboli ničím preukázané. Z výsluchov žalovaných 1/ a 2/ totiž vyplýva, že zvolili kúpnu zmluvu, pretože zmluvou okrem prevodu chceli vysporiadať dlžoby žalobcu voči žalovanej 1/, ktorá dlhodobo žalobcovi požičiavala peniaze. Preto žalovaná 1/ postúpila pohľadávky vo výške viac ako 600.000 eur na žalovanú 2/, aby si ich započítala s pohľadávkou žalobcu z titulu kúpnej ceny za prevod, čím mala byť celá vec vyriešená. O vykonaní započítania svedčí okrem iného aj obsah mimosúdnej dohody zo dňa 16. 09. 2019, kde sa uvedené spomína.

5. Žalobca uzavrel dňa 16. 09. 2019 so žalovanou 2/ mimosúdnu dohodu. Uvedený postup bol dôsledkom dohody strán súvisiacich s ukončením konania o nariadenie neodkladného opatrenia vedeného Okresným súdom Martin pod sp. zn. 21C/44/2019. Podpis žalobcu v uvedenej dohode je overený. Strany sa dohodli na urýchlennom predaji nehnuteľností, ktoré sú predmetom sporu a žalobca súhlasil, že predaj dokončí žalovaná 2/. Zároveň tu bol dohodnutý záväzok žalovanej 2/ vo vzťahu k žalobcovi zaplatiť pri predaji budovy 111.000 eur ako celkové finančné vyrovnanie z predaja s tým, že všetky ostatné finančné nároky žalobcu sú týmto po vzájomnom započítaní pohľadávok žalovanej 2/ voči žalobcovi vyrovnané a ukončené k spokojnosti obidvoch zúčastnených strán. Žalobca v spore namietal neplatnosť uvedenej mimosúdnej dohody dôvodiac, že bol vedome a cielene uvedený do omylu, keďže suma finančného urovnania, na vyplatení ktorej sa dohodli, vychádzala zo zámerne oznámeného iného (nepravdivého) údajov o výške kúpnej ceny dohodnutej za prevádzané nehnuteľnosti v kúpnej zmluve zo dňa 01. 07. 2019, ako bola skutočná výška tejto kúpnej ceny. Mimosúdnu dohodu uzatváral ako právny laik v tiesni a bez toho, aby mal možnosť ju akýmkoľvek spôsobom a s kýmkoľvek prekonzultovať, a preto je neplatná.

6. Okresný súd tu poukázal na rokovanie uskutočnené u advokátky K.. U. N. a na výpovede žalovanej 2/ i svedka Q. J.. Žalobca vedel, čo je predmetom mimosúdnej dohody, poznal jej obsah, nebol uvedený do omylu pri jej podpísaní. Taktiež sa (súd) nestotožnil s argumentáciou žalobcu, že mimosúdna dohoda bola neurčitá, keďže z jej obsahu je zrejmé, že išlo o dohodu o urovaní, ktorá upravila a vysporiadala vzájomné práva a povinnosti týkajúce sa zaplataenia kúpnej ceny v zmysle kúpnej zmluvy zo dňa 01. 07. 2019. Ak žalobca uvádzal, že pri podpísaní mimosúdnej dohody mu bola oznámená nižšia kúpna cena v zmysle kúpnej zmluvy zo dňa 01. 07. 2019, konkrétne neuviedol sumu išlo.

7. Následne sa súd prvej inštancie zaoberal odstúpeniami od spomínanej mimosúdnej dohody, a to zo strany žalobcu.

8. Pokiaľ ide o prvé odstúpenie od tejto dohody datované 24. 09. 2019, toto posúdil okresný súd ako neplatné, keďže mimosúdna dohoda nestanovila dôvody, pre ktoré by mohol od nej žalobca odstúpiť. Argumentácia žalobcu, že od dohody odstupuje, pretože okolnosti, z ktorých pri uzavretí tejto dohody vychádzal, sa neskôr zmenili, v dôsledku čoho sa nedá plnenie z dohody požadovať, nemôže obstať. Pokiaľ ide o druhé odstúpenie od mimosúdnej dohody listom zo dňa 07. 05. 2020, toto bolo odôvodnené

nesplnením záväzku žalovanej 2/ vyplatiť žalobcovi sumu 111.000 eur a tiež tým, že žalobca bol uvedený do omylu. Žalovaná 2/ bola povinná v zmysle mimosúdnej dohody vyplatiť žalobcovi čiastku 111.000 eur; nesplnením tejto povinnosti sa dostala do omeškania. Okresný súd považoval za preukázané, že žalobca výzvou zo dňa 02. 03. 2020 žiadal žalovanú 2/ o úhradu tejto čiastky najneskôr do 20. 03. 2020, výzva bola prevzatá dňa 11. 03. 2020. Následne žalobca listom zo dňa 25. 03. 2020 opätovne vyzval žalovanú 2/ na plnenie jej záväzkov najneskôr do 20. 04. 2020. Zásielka bola doručená žalovanej 2/, ktorá prevzatie výzvy nespochybnila. Žalobca ďalšou výzvou zo dňa 31. 03. 2020 opätovne žiadal žalovanú o zaplatenie 111.000 eur v lehote do 20. 05. 2020, výzva bola prevzatá dňa 29. 04. 2020. Odstúpenie od mimosúdnej dohody vykonal žalobca v zmysle § 517 ods. 1 Občianskeho zákonníka listom zo dňa 07. 05. 2020, ktorý bol doručený žalovanej 2/ dňa 29. 05. 2020. Tento úkon považoval okresný súd za platný právny úkon, keďže v spore bolo jednoznačne preukázané, že žalobca poskytol žalovanej 2/ primeranú dodatočnú lehotu na plnenie už v rámci prvej výzvy zo dňa 02. 03. 2020. To, že žalobca zaslal ešte ďalšiu výzvu, neznamená zánik jeho práva na odstúpenie od zmluvy. Odstúpením od mimosúdnej dohody sa táto podľa § 48 ods. 2 Občianskeho zákonníka zrušila, čo znamenalo obnovenie pôvodného stavu, t. j. ostala v platnosti kúpna zmluva zo dňa 01. 07. 2019 s kúpnu cenou a s lehotami splatnosti tak, ako bolo dohodnuté v článku VI. a v článku VII. upravujúcich platobné podmienky. Pokiaľ spolu s odstúpením od mimosúdnej dohody listom zo dňa 07. 05. 2020 žalobca odstúpil aj od kúpnej zmluvy, tento úkon považoval okresný súd za neplatný. Podľa jeho názoru mohol žalobca odstúpiť od kúpnej zmluvy len pri splnení podmienok podľa § 517 ods. 1 Občianskeho zákonníka, a to až po uplynutí primeranej dodatočnej lehoty na zaplatenie kúpnej ceny. Pokiaľ boli zo strany žalobcu vykonané výzvy na úhradu kúpnej ceny, tieto boli učené v čase, keď bola v platnosti mimosúdna dohoda. Z uvedeného dôvodu konštatoval, že v danom čase neplatili ustanovenia kúpnej zmluvy týkajúce sa kúpnej ceny a platobných podmienok v nej upravených, ale platili dojednania v zmysle mimosúdnej dohody zo dňa 16. 09. 2019.

9. Pokiaľ žalobca žiadal prerušiť konanie z dôvodu prebiehajúceho trestného konania na základe jeho trestného oznámenia, okresný súd nepovažoval za splnené podmienky v zmysle § 164 CSP. Poukázal na to, že trestné oznámenie bolo uznesením zo dňa 18. 07. 2022 odmietnuté s odôvodnením, že v danom prípade ide o spor majúci súkromnoprávny základ.

10. Ak by súd posúdil nárok žalobcu na zaplatenie 600.000 eur ako opodstatnený, žalovaná 2/ si pre tento prípad eventuálne jednostranne započítala voči žalobcovmu nároku sumu 600.000 eur z titulu pohľadávok, ktoré boli postúpené zmluvou o postúpení pohľadávok zo dňa 02. 01. 2019 zo strany žalovanej 1/ na žalovanú 2/. Žalovaná 1/ tvrdené skutočnosti o pôžičkách nepreukazovala písomnými zmluvami, uvádzala, že tieto pôžičky boli riešené vždy ústne dohodou medzi ňou a žalobcom a preukazovala ich poskytnutie jednak výpismi z účtov, výsluchmi svedka a žalovanej 2/. Pokiaľ ide o pôžičky vo výške 14.500.000 Sk (481.300 eur), 900.000 Sk a 75.000 Sk (32.364 eur), 1.000.000 Sk (33.193 eur), tieto preukázané neboli. K pôžičkám v sume 16.666 eur na kúpu bytu v K. - S., v sume 63.000 eur na rodinný dom v S. v sume 1.600 eur, 3.000 eur, 1.700 eur, 960 eur, 3.000 eur, 1.000 eur, 6.250 eur, 1.500 eur, 1.000 eur, 2.000 eur, 500,43 eur a v sume 33.379,71 eur okresný súd uviedol, že v tejto časti žalovaná 1/ uniesla dôkazné bremeno a bremeno tvrdenia o existencii pôžičiek, ktoré mala poskytnúť žalobcovi. Pri stanovení ich splatnosti vychádzal okresný súd z § 563 Občianskeho zákonníka a uviedol, že pre začiatok premlčacej doby je rozhodujúci deň nasledujúci po dni, kedy došlo ku vzniku právneho vzťahu, nie až deň, keď došlo k splatnosti dlhu. Pokiaľ ide o pôžičky, žalobca všeobecne vzniesol námietku premlčania s tým, že okresný súd na jej základe vyhodnotil pôžičky za premlčané, keďže uplynula všeobecná trojročná premlčacia doba. Z uvedeného dôvodu nemohli byť tieto predmetom započítania.

11. Napokon okresný súd uviedol, že primárny petit na určenie vlastníckeho práva žalobcu k nehnuteľnostiam zamietol, keďže posúdil kúpnu zmluvu zo dňa 01. 07. 2019 ako platný právny úkon, a teda žalovaná 2/ bola oprávnená previesť nehnuteľnosti na žalovaného 3/ ďalšou kúpnu zmluvou.

12. Pokiaľ sa žalobca domáhal eventuálne zaplatenia sumy 600.000 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne od 31. 05. 2020 do zaplatenia, tento nebol posúdený ako nárok podľa § 451 Občianskeho zákonníka (bezodôvodné obohatenie), ale ako nárok na zaplatenie kúpnej ceny. Vo vzťahu k žalovanej 1/ tento nárok zamietol, keďže mal za to, že bola odvolaná plná moc pre ňu ako zástupcu žalobcu pri uzatváraní kúpnej zmluvy zo dňa 01. 07. 2019, to znamená, že nebola oprávnená už prijímať plnenia vrátane kúpnej ceny, a z tohto dôvodu ten záväzok je platný a účinný len vo vzťahu k žalovanej 2/. Okresný súd priznal žalobcovi aj nárok na úrok z omeškania vo výške 5 %, pričom odkázal na

obsah kúpnej zmluvy, avšak konštatoval, že žalobca si uplatnil úrok z omeškania od 31. 05. 2020. Od uvedeného dátumu bol priznaný úrok z omeškania, pokiaľ ide o prvé dve splátky v zmysle kúpnej zmluvy v celkovej sume 280.000 eur a ďalej bol priznaný úrok z omeškania zo sumy 320.000 eur, čo bola tretia splátka od 13. 07. 2020 do zaplatenia.

13. Žalobca namietal aj odporovateľnosť právneho úkonu - kúpnej zmluvy, ktorou bola nehnuteľnosť prevedená zo strany žalovanej 2/ na žalovaného 3/. Okresný súd odkázal na ustanovenie § 42a ods. 1 a ods. 2 Občianskeho zákonníka, pričom konštatoval, že odporovateľnými nemôžu byť nikdy tzv. ekvivalentné právne úkony, pri ktorých nedochádza k objektívnemu zmenšeniu majetku dlžníka.

14. O trovách konania rozhodol súd prvej inštancie podľa § 255 ods. 1 CSP, pričom konštatoval, že žalobca bol úspešný vo vzťahu k žalovanej 2/ a žalovaná 1/ a žalovaný 3/ boli úspešní vo vzťahu k žalobcovi, preto im bola priznaná náhrada trov konania v celom rozsahu.

15. Proti tomuto rozsudku podali odvolanie žalobca a žalovaná 2/.

16. Žalobca sa v podanom odvolaní domáhal zmeny napadnutého rozhodnutia tak, že bude určené, že je výlučným vlastníkom sporných nehnuteľností, eventuálne, že bude rozsudok zmenený tak, že žalovaným 1/ a 2/ bude uložená povinnosť spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcovi 600.000 eur s príslušenstvom.

17. Argumentoval tým, že okresný súd nesprávne vyhodnotil platnosť kúpnej zmluvy zo dňa 01. 07. 2019, keďže táto je absolútne neplatným právnym úkonom. V zmysle § 37 Občianskeho zákonníka tu absentovala skutočná vôľa žalobcu uzavrieť túto kúpnu zmluvu, čo potvrdzuje najmä skutočnosť, že zmluva obsahuje vyslovene alogické ustanovenia, s ktorými by žalobca v žiadnom prípade nesúhlasil a zároveň chýbajú ustanovenia, ktoré by si žalobca nepochybne v kúpnej zmluve vymienil, ak by o jej existencii vedel, pričom navyše neexistoval žiaden relevantný dôvod, pre ktorý by kúpnu zmluvu nemohol žalobca uzavrieť sám. Podotkol, že v zmysle § 41a ods. 2 Občianskeho zákonníka žalované 1/ a 2/ simulovali, že v skutočnosti išlo o obyčajnú bezodplatnú zmluvu. Mal za to, že v zmysle § 517 ods. 1 Občianskeho zákonníka platne odstúpil od kúpnej zmluvy po tom, ako žalovanú 2/ vyzval na úhradu splátok kúpnej ceny.

18. Podľa odvolateľa je mimosúdna dohoda v zmysle § 37 Občianskeho zákonníka absolútne neplatným právnym úkonom, keďže neobsahuje žiadnu explicitnú zmienku o novácii, resp. nahradení akéhokoľvek záväzku vyplývajúceho z kúpnej zmluvy zo dňa 01. 07. 2019 a ani žiadnu jednoznačnú a určitú identifikáciu, čo, v akom rozsahu a akým spôsobom sa má na kúpnej zmluve zmeniť. V zmysle § 49a Občianskeho zákonníka bol žalobca pri uzatváraní mimosúdnej dohody zámerne, vedome a cielene uvedený do omylu, keďže suma finančného urovnania, na vyplatení ktorej sa v mimosúdnej dohode dohodli, vychádzala zo zámerne oznámeného iného údaja o výške kúpnej ceny dohodnutej za prevádzané nehnuteľnosti v kúpnej zmluve, ako bola skutočná suma tejto kúpnej ceny. Žalobca uzatváral túto mimosúdnu dohodu ako právny laik v tiesni a bez toho, aby mal možnosť ju akýmkoľvek spôsobom a s kýmkoľvek konzultovať. Mimosúdna dohoda je v zmysle § 37 ods. 2 a § 39 Občianskeho zákonníka od počiatku neplatnou aj z toho dôvodu, že ak by aj bola nováciou kúpnej zmluvy, nemôže byť jej platnou nováciou, keďže aj sama kúpna zmluva zo dňa 01. 07. 2019 je absolútne neplatným právnym úkonom.

19. Ďalej argumentoval, že platným odstúpením od mimosúdnej dohody sa táto zrušila od počiatku, teda všetky výzvy zaslané vo vzťahu k zaplateniu kúpnej ceny podľa kúpnej zmluvy musia byť platnými právnymi úkonmi, keďže platnosť a účinnosť nadobudli najneskôr momentom platného odstúpenia od mimosúdnej dohody. Neobstojí ani konštatovanie okresného súdu o nemožnosti aplikácie § 350 ods. 1 Obchodného zákonníka, keďže v Občianskom zákonníku je síce upravené odstúpenie od zmluvy, avšak nie prípad skoršieho odstúpenia, t. j. pred uplynutím dodatočnej lehoty, o ktorom Občiansky zákonník mlčí. Podľa názoru žalobcu výzva na zaplatenie sumy 111.000 eur podľa mimosúdnej dohody zo dňa 02. 03. 2020 s dodatočnou lehotou na zaplatenie do 20. 03. 2020, kedy táto suma predstavovala modifikáciu kúpnej ceny podľa kúpnej zmluvy, musí byť výzvou týkajúcou sa tak mimosúdnej dohody, ako aj kúpnej zmluvy, v dôsledku čoho jej doručením žalovanej 2/ došlo k naplneniu podmienok odstúpenia tak od mimosúdnej dohody, ako aj od kúpnej zmluvy.

20. Okresnému súdu tiež vytykal, že sa nijakým spôsobom v rozsudku nevysporiadal s nedobromyseľnosťou žalovaného 3/, ktorá je významná minimálne v prípade, ak sa odvolací súd stotožní s argumentáciou žalobcu o neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 01. 07. 2019. Žalovaný 3/ mal totiž v čase nadobúdania nehnuteľnosti vedomosť o prebiehajúcom súdnom konaní, o trestnom oznámení i o odstúpení od kúpnej zmluvy zo dňa 01. 07. 2019, ako aj od mimosúdnej dohody. Na

základe uvedeného mal okresný súd vyhlásiť kúpnu zmluvu zo dňa 01. 07. 2019 za neplatný právny úkon, eventuálne za právny úkon, od ktorého sa celkom nepochybne platne odstúpilo a v spojení s jednoznačnou nedobromyseľnosťou žalovaného 3/ mal vyhovieť primárnemu petitu žalobcu a určiť, že mu patrí vlastnícke právo k nehnuteľnostiam.

21. Žalobca poukázal na skutočnosť, že okresný súd čiastočne zamietol eventuálny petit žaloby z dôvodu, že bolo voči žalovanej 1/ platne odvolané plnomocenstvo, a teda od 31. 05. 2020 nemohla prijímať nijaké plnenia súvisiace s kúpnu zmluvou zo dňa 01. 07. 2019. Zdôraznil tu, že odvolaním plnomocenstva nezaničujú záväzky, ktoré vznikli počas jeho platnosti. Splatnosť prvej splátky nastala dňa 22. 08. 2019 a druhej splátky dňa 13. 01. 2020, t. j. viac ako 4 mesiace pred odvolaním plnomocenstva. Žalobca ani súd teda nemôžu nijakým spôsobom vylúčiť, či došlo k nejakému plneniu zo strany žalovanej 2/ v prospech žalovanej 1/, ktorá konala v zastúpení žalobcu, uvedené platí o to viac, že z vykonaného dokazovania nepochybne vyplynulo, že finančné prostriedky kúpnej ceny v zmysle kúpnej zmluvy uzavretej v prospech žalovaného 3/ jednoznačne zinkasovala práve žalovaná 1/, ktorá tieto potrebovala na vedenie súdnych sporov a ktorá mala nárok voči žalovanej 2/ minimálne titulom odplaty za postúpenie pohľadávok, ktorými mala byť údajne započítaná kúpna cena v zmysle kúpnej zmluvy zo dňa 01. 07. 2019. Ak by aj k plneniu zo strany žalovanej 2/ nedošlo, je nepochybné, že práve žalovaná 1/ mala byť skutočným príjemcom kúpnej ceny, čo vyplynulo aj z výpovedi strán sporu, aj svedkov, keďže práve žalovaná 1/ mala kvôli množstvu vlastných súdnych konaní a zhoršujúcej sa finančnej situácie eminentný záujem na predaji nehnuteľností, o čom svedčí aj pravdepodobný skutkový priebeh, ktorý už žalobca uviedol vo svojom záverečnom zhrnutí. Žalobca mal za to, že ak už aj súd nevyhovel primárnemu petitu žaloby, mal v rámci eventuálneho petitu zaviazat' na úhradu žalovanej sumy spoločne a nerozdielne žalovanú 1/, ako aj žalovanú 2/.

22. Žalovaná 2/ sa v podanom odvolaní domáhala zmeny rozsudku vo výroku o vyhovení eventuálnemu petitu tak, že tento bude zamietnutý a v súvislosti s tým aj zmenené rozhodnutie o trovách konania.

23. Primárne namietala, že vo veci rozhodol vylúčený sudca. Dňa 18. 08. 2021 sa zástupca žalovaných 1/, 2/ pri štúdiu spisu vedeného na okresnom súde pod sp. zn. 15C/6/2021 dozvedel, že S.. K. C. a S.. X. Z. D. (v označenom konaní zástupkyňa strany) majú medzi sebou priateľský vzťah. Z uvedeného dôvodu sa S.. C. cítila byť vo veci zaujatá a nechala sa z predmetného konania vylúčiť. V aktuálnom konaní zastupuje žalobcu spoločnosť Advokátska kancelária JUDr. Michal Krnáč, s.r.o. Ako advokátka v uvedenej advokátskej kancelárii pôsobí aj S.. X. Z. D., K., Q.. Blízky vzťah konajúcej sudkyne a advokátky S.. Z. D. a dlhodobé pôsobenie tejto advokátky v advokátskej kancelárii zastupujúcej žalobcu v aktuálnom konaní samo o sebe môže objektívne vzbudiť pochybnosť o nezáujatosti sudkyne S.. K. C..

24. Žalovaná 2/ poukázala na jednotlivé výzvy na splnenie povinnosti z mimosúdnej dohody zo dňa 02. 03. 2020, zo dňa 25. 03. 2020 a zo dňa 31. 03. 2020, ako aj na doručovanie odstúpenia od mimosúdnej dohody zo dňa 07. 05. 2020. Poukázala na to, že výzva zo dňa 02. 03. 2020 bola len výzvou na splnenie dlhu, nie určením dodatočnej primeranej lehoty na plnenie. Druhá výzva zo dňa 25. 03. 2020 bola uložená na pošte dňa 31. 03. 2020 s tým, že žalobca určil lehotu na plnenie do 20. 04. 2020. Skôr ako uplynula lehota na plnenie však žalobca zaslal žalovanej 2/ výzvu zo dňa 25. 03. 2020 s lehotou na plnenie do 20. 05. 2020. Táto bola uložená na pošte dňa 06. 04. 2020. Z uvedeného vyplýva, že ešte pred uplynutím prvej riadne stanovenej lehoty na plnenie žalobca predĺžil lehotu na dodatočné splnenie záväzku do 20. 05. 2020. Od mimosúdnej dohody však odstúpil už dňa 07. 05. 2020, pričom do dispozície žalovanej 2/ sa odstúpenie dostalo dňa 14. 05. 2020, kedy bolo uložené na pošte. Žalobca zjavne odstúpil od mimosúdnej dohody predčasne, t. j. skôr, ako uplynula dodatočná lehota na splnenie záväzku. Tá uplynula až dňa 20. 05. 2020. Argumentácia súdu, že toto právo vzniklo žalobcovi už na základe prvej výzvy zo dňa 02. 03. 2020 a lehota uplynula dňa 20. 03. 2020, neobstojí a je nesprávna. Táto výzva totiž bola len určením splatnosti záväzku zaplatiť sumu 111.000 eur. Až druhá výzva zo dňa 25. 03. 2020 bola určením dodatočne primeranej lehoty, ktorú však žalobca sám dobrovoľne predĺžil. V zmysle judikatúry môže veriteľ dodatočne určenú lehotu predlžovať, avšak nie skracovať. Súd nevzal do úvahy právo žalobcu predĺžiť dodatočnú lehotu na splnenie záväzku, ani prejav vôle žalobcu, ktorým toto právo vykonal. Dôvody pre odstúpenie od zmluvy musia byť dané v čase vykonania tohto úkonu, čo v danom prípade nebolo splnené, pretože neuplynula lehota stanovená žalobcom v zmysle § 517 ods. 1 Občianskeho zákonníka (v rozsahu po jej predĺžení).

25. Okrem toho, nárok žalobcu na zaplatenie sumy 600.000 eur bol odôvodňovaný vznikom bezdôvodného obohatenia na strane žalovanej 2/, keďže táto prijala plnenie z právneho dôvodu, ktorý neskôr odpadol. V priebehu konania žalobca zotrvával na tvrdení, že kúpna zmluva zo dňa 01. 07. 2019 je neplatná. Zároveň tvrdil, že listom zo dňa 07. 05. 2020 odstúpil súčasne od mimosúdnej dohody zo dňa 16. 09. 2019 i od kúpnej zmluvy. V konaní sa neprekázalo ani jedno zo skutkových tvrdení, na ktorých

žalobca založil eventuálny nárok. Súd priznal žalobcovi voči žalovanej 2/ nárok na zaplatenie kúpnej ceny z kúpnej zmluvy zo dňa 01. 07. 2019. Žalobca však takýto nárok voči žalovanej 2/ žalobou neuplatnil a ani v priebehu konania žalobu v tomto smere nezmenil. Eventuálny žalobný návrh žalobca formuloval tak, že žalované 1/ a 2/ majú zaplatiť žalovanú sumu solidárne, pretože ich spoločným protiprávnym konaním žalobca prišiel o nehnuteľnosti. Aj z toho je zrejmé, že žalobca si neuplatňoval voči žalovanej 2/ nárok na zaplatenie kúpnej ceny, ale úplne iný nárok, z ktorého mali byť spolu so žalovanou 2/ zaviazané solidárne. Účastníkom kúpnej zmluvy zo dňa 01. 07. 2019 bola len žalovaná 2/ a žalovaná 1/ konala pri jej uzatvorení v mene žalobcu. Ich solidarita by dávala zmysel iba vtedy, ak by išlo o nárok na náhradu škody. Žalobca si uplatnil eventuálny nárok na bezdôvodné obohatenie, resp. náhradu škody vo výške 600.000 eur, pričom výšku týchto nárokov vyčíslil bez akýchkoľvek dôkazov v sume zodpovedajúcej kúpnej cene podľa kúpnej zmluvy. Žalovaný a priznaný nárok sa zhodujú len čo do subjektov a čo do výšky plnenia, v skutočnosti však ide o úplne iný právny nárok, ako žalobca uplatnil. Ide o prekvapivé rozhodnutie súdu, pretože v priebehu konania ani len nenaznačil, že by mal nárok žalobcu posúdiť ako nárok z kúpnej zmluvy zo dňa 01. 07. 2019. Žalovaná 2/ tak nemala žiadnu šancu zareagovať na úvahy súdu uberajúce sa týmto smerom, brániť sa voči nim a zvrátiť tak výsledok konania na prvom stupni.

26. Pokiaľ ide o započítanie pohľadávok, súd prvej inštancie podľa odvolateľky vôbec nezobral do úvahy zhodné tvrdenia žalovaných 1/ a 2/ o tom, že v lete 2019 došlo medzi žalobcom a žalovanou 2/ za prítomnosti žalovanej 1/ k ústnej dohode o započítaní pohľadávok z kúpnej zmluvy zo dňa 01. 07. 2019 s pohľadávkami špecifikovanými v zmluve o postúpení. O existencii tejto dohody svedčí okrem výpovedí žalovaných 1/ a 2/ aj obsah mimosúdnej dohody zo dňa 16. 09. 2019, v ktorej sa započítanie pohľadávok medzi žalobcom a žalovanou 2/ spomína. Žalobca síce poprel akúkoľvek dohodu o započítaní pohľadávok, avšak z dokazovania vyplynulo, že si finančné prostriedky od žalovanej 1/ opakovane požičiaval. Žalované 1/ a 2/ po celú dobu konzistentne tvrdili, že účel uzatvorenia kúpnej zmluvy bolo vyrovnanie záväzkov žalobcu, ktorý nebol schopný tieto splniť. Kúpna cena mala byť uhradená formou započítania pohľadávok. Tvrdenia žalovaných potvrdili aj výpovede svedkov vypočutých v trestnom konaní (J., J.). Okresný súd sa tiež nesprávne vysporiadal s otázkou pohľadávky vo výške 14.500.000 Sk. Existenciu tejto pohľadávky potvrdil list žalobcu z augusta 2015, pričom žalobca uvádzal, že je autorom listu. Okresný súd nesprávne vyhodnotil aj otázku oznámenia, resp. preukázania postúpenia pohľadávok žalovanej 1/ na žalovanú 2/, keď konštatoval, že oznámenie postúpenia nebolo preukázané. O tom, že žalobca už v roku 2019 vedel o postúpení pohľadávok zo zmluvy o postúpení, svedčí aj obsah mimosúdnej dohody zo dňa 16. 09. 2019, kde žalobca písomne potvrdil, že medzi ním a žalovanou 2/ došlo pred jej podpisom k započítaniu vzájomných pohľadávok. Následne žalobca výslovne v konaní uviedol, že suma urovnania vo výške 111.000 eur mala byť extra čiastkou mimo pohľadávok z kúpnej zmluvy zo dňa 01. 07. 2019 a táto suma so zápočtom nijako nesúvisí. Okresný súd síce tvrdenia žalovaných 1/ a 2/ o splatnosti pohľadávok pri predaji nehnuteľností vyhodnotil ako nepreukázané, tento záver však ničím nezodôvodnil. Okresný súd ďalej nesprávne vyhodnotil splatnosť jednotlivých pôžičiek, čo viedlo k nesprávnemu záveru o ich premlčaní. Predmetné pohľadávky z pôžičiek však nemohli byť v čase započítania premlčané, keďže sa stali splatnými až v júli 2019 pri predaji nehnuteľností. Žalované 1/ a 2/ v konaní zhodne uvádzali, že ešte pred podpisom plnej moci dňa 30. 05. 2019 boli so žalobcom dohodnuté na vysporiadaní jeho dlhov voči žalovanej 1/ formou predaja nehnuteľností. Samotný žalobca v liste z augusta 2012 uvádzal ohľadom týchto pôžičiek, že jediná možnosť ich vrátenia je predaj nehnuteľností. Do roku 2019 sa jeho finančná situácia a schopnosť vrátiť tak vysoké sumy nijako nezlepšila. Práve naopak, od žalovanej 1/ si medzičasom požičal ďalšie peniaze. Z tvrdení žalovaných 1/ a 2/ a aj z listu z augusta 2012, a aj zo samotnej mimosúdnej dohody je zrejmé, že medzi nimi a žalobcom bola dohoda o tom, že pôžičky sa vrátia, keď sa budú predávať nehnuteľnosti, a taktiež dohoda o konkrétnom započítaní konkrétnych pohľadávok v roku 2019.

27. Odvolateľka tiež namietala, že sa súd nezaoberal synalagmatickou povahou záväzkov vymedzených v mimosúdnej dohode zo dňa 16. 09. 2019. V zmysle tejto dohody mal žalobca vziať späť návrh na neodkladné opatrenie v konaní sp. zn. 21C/44/2019, zároveň odvolať plnú moc udelenú advokátke S.. N. a tiež mal poskytnúť potrebnú súčinnosť pri predaji nehnuteľností. Žalobca však nesplnil povinnosť odvolať spomínanú plnú moc a zároveň sabotoval predaj nehnuteľností. Žalovaná 2/ preto nemohla byť v omeškaní so splnením povinnosti zaplatiť sumu 111.000 eur pre omeškanie žalobcu za splnenie jeho povinnosti z mimosúdnej dohody, resp. žalobcovi nevzniklo právo domáhať sa jej zaplatenia. Aj preto nemohol platne odstúpiť od mimosúdnej dohody. Mimosúdna dohoda je dôkazom toho, že medzi žalovanou 2/ a žalobcom došlo k započítaniu vzájomných pohľadávok. Na strane žalobcu sa konkrétne jednalo o pohľadávku z kúpnej zmluvy zo dňa 01. 07. 2019 na zaplatenie kúpnej ceny. Svedčí o tom dojednanie mimosúdnej dohody, kde sa uvádza: „všetky ostatné finančné nároky D. D. z predaja nehnuteľností, ktorá je predmetom súdneho sporu, sú týmto po vzájomnom započítaní pohľadávok D.

D. voči D. D. vyrovnané a ukončené k spokojnosti obidvoch zúčastnených strán“. Z toho je zrejmé, že zo strany žalovanej 2/ došlo k splneniu záväzku zaplatiť kúpnu cenu z kúpnej zmluvy zo dňa 01. 07. 2019, ktorej výška nebola v mimosúdnej dohode bližšie konkretizovaná.

28. Súčasťou odvolania bolo aj vyjadrenie žalovanej 2/ k odvolaniu žalobcu. Poukázala na to, že žalobca zotrval na svojej argumentácii o neplatnosti plnej moci zo dňa 30. 05. 2019 a kúpnej zmluvy zo dňa 01. 07. 2019. Uvedené len potvrdzuje to, čo uvádzala v odvolaní. Ak by aj bola správna argumentáciu žalobcu, mal by právo na zaplatenie bezdôvodného obohatenia. Musel by však vrátiť žalovanej 2/ to, čo sa plnilo v rámci započítania opísaného v mimosúdnej dohode a zároveň by musel preukázať výšku bezdôvodného obohatenia.

29. Žalovaný 3/ vo vyjadrení k odvolaniu žalobcu navrhol napadnutý rozsudok potvrdiť. Uviedol, že vlastnícke právo k sporným nehnuteľnostiam nadobudol riadnym spôsobom ako dobromyseľný kupujúci. Pred kúpou si bol obzrieť predmetné nehnuteľnosti, pričom pri obhliadke bol prítomný aj žalobca, ktorý ale vôbec nevystupoval ako vlastník, ale ako správca budovy. Žalobca mu zaslal niekoľko týždňov po vykonaní obhliadky e-mail, a to dňa 24. 11. 2019, z ktorého vyplýva „aby sme sa pohli, predaj je nevyhnutný...“, pričom navrhol, že môže vykonávať spravovanie budovy na Ulici N.. v prípade kúpy nehnuteľností zo strany žalovaného 3/. V čase, keď nadobudol nehnuteľnosť, nebola na katastrálnom odbore Okresného úradu Martin evidovaná k nehnuteľnosti žiadna plomba alebo poznámka o súdnom konaní či iná ťarcha. Tvrdenia o tom, že splnomocnenie, ktoré žalobca udelil žalovanej 1/ mu bolo podstrčené, že nemal vedomosť, aký dokument podpisuje, neobstáli ani v trestnom konaní. Z vyjadrení žalobcu, navyše jednoznačne potvrdených mimosúdnou dohodou overenou na Mestskom úrade v Martine, je zrejmé, že bolo spoločným úmyslom žalobcu, ale aj žalovanej 2/ budovu predať. To, že si žalovaná 2/ nespĺnila povinnosť voči žalobcovi, nemôže viesť k sponchybnovaniu vlastníckeho práva žalovaného 3/. Podľa názoru žalovaného 3/ by si mal žalobca vybrať, či trvá na tom, že zmluva je neplatná a je vlastníkom predmetných nehnuteľností, alebo žiada zaplatiť kúpnu cenu, čím vlastne potvrdzuje, že právny úkon predaja a kúpy bol platný, prípadne sa žalobca mohol domáhať od žalovaných zaplatenia sumy 111.000 eur vyplývajúcej z ich dohody uzavretej v septembri 2019. V tomto prípade nie je ani zrejmé, prečo by malo ísť o eventúálny petit; na jednej strane žalobca tvrdí, že zmluva je neplatná, ale na druhej sa z neplatnej zmluvy domáha zaplatenia kúpnej ceny.

30. Žalované 1/ a 2/ vo vyjadrení k odvolaniu žalobcu uviedli, že kúpna zmluva zo dňa 01. 07. 2019 bola uzavretá platne, čo potvrdzuje obsah plnej moci udelennej zo strany žalobcu, ako aj výpoveď zamestnankyne obecného úradu osvedčujúcej pravosť podpisu žalobcu a tiež výpovede žalovaných 1/ a 2/. Akékoľvek úvahy a právne konštrukcie smerujúce k údajnej fiktívnosti kúpnej zmluvy o predaji nehnuteľností žalovanej 2/ a o absencii skutočnej vôle žalobcu nie sú na mieste. V súvislosti s prevodom nehnuteľností mal žalobca dostať plnenie formou započítania vzájomných pohľadávok. Žalované 1/ a 2/ sa nestotožnili s tvrdením žalobcu, že platne odstúpil od mimosúdnej dohody. Poukázali na rozporné tvrdenia žalobcu, ktorý na jednej strane poukázal na neplatnosť kúpnej zmluvy a následne na platné odstúpenie od nej. To isté platí aj pre mimosúdnou dohodu, kde žalobca namietal, že táto nemala náležitosť dohody o urovaní a následne, že od nej platne odstúpil. Z mimosúdnej dohody je zrejmé, že pôvodný záväzok žalovanej 2/ zaplatiť žalobcovi kúpnu cenu vo výške dohodnutej v kúpnej zmluve zo dňa 01. 07. 2019 bol vyrovnaný vzájomným započítaním pohľadávok žalobcu a žalovanej 2/. Nad rámec toho si žalobca u žalovanej 2/ v tejto dohode vymienil vyplatenie sumy 111.000 eur, ktorá však aj podľa jeho vlastných slov nesúvisela so záväzkom na zaplatenie kúpnej ceny z kúpnej zmluvy zo dňa 01. 07. 2019.

31. Nie je pravdou, že by bol žalobca v súvislosti s uzavretím mimosúdnej dohody uvedený do omylu, naopak z dokazovania vyplynulo, že žalované 1/ a 2/ boli od začiatku so žalobcom dohodnuté na predaji budovy. Nesprávna je aj úvaha žalobcu, že odstúpením od mimosúdnej dohody nadobudli platnosť a účinnosť aj výzvy žalobcu na zaplatenie kúpnej ceny z kúpnej zmluvy zo dňa 01. 07. 2019. Navyše je z dokazovania zrejmé, že žalobca odstúpil od mimosúdnej dohody predčasne, a teda neplatne. Ak by aj žalobca odstúpil od mimosúdnej dohody platne, nemalo by to podľa žalovaných 1/ a 2/ za následok automaticky konvalidáciu jeho výziev na zaplatenie kúpnej ceny z kúpnej zmluvy zo dňa 01. 07. 2019. Nárok žalobcu na zaplatenie kúpnej ceny totiž zanikol už na základe započítania pohľadávok, a teda uspokojením. Započítanie bolo úplne iným, od mimosúdnej dohody oddeleným právnym úkonom. Preto, čo by aj platné odstúpenie od mimosúdnej dohody, by nemohlo zrušiť dohodu o započítaní pohľadávok a obnoviť záväzok žalovanej 2/ zaplatiť kúpnu cenu vo výške 600.000 eur. Žalobca v odvolaní tvrdil, že on ani súd nemôžu nijako vylúčiť, že žalovaná 2/ prijala od žalovanej 1/ plnenie titulom kúpnej ceny z kúpnej zmluvy zo dňa 01. 07. 2019. Žalovaný však v konaní nijako nepreukázal, že by k tomu malo

dôjsť. Kúpna cena bola totiž v celom rozsahu uhradená vzájomným započítaním pohľadávok medzi žalobcom a žalovanou 2/. Žalovaná 1/ nijaké plnenie nezískala, a preto sa nemohla na úkor žalobcu v žiadnom prípade obohatiť. Žalobca v odvolaní okrem iného uviedol, že podľa rodinných dojednaní mali nehnuteľnosti ostať jemu. Aj z toho je zrejmé, že žalobca evidentne nenadobudol nehnuteľnosti iba na základe svojej snahy a s použitím vlastných prostriedkov, ako aj to, že mal určité záväzky voči členom svojej rodiny, t. j. voči žalovanej 2/, resp. žalovanej 1/.

32. Žalobca vo vyjadrení k odvolaniu žalovanej 2/ uviedol, že nikdy neprijal definitívne rozhodnutie o predaji predmetnej nehnuteľnosti a uzavretie kúpnej zmluvy zo dňa 01. 07. 2019 nezodpovedalo jeho skutočnej vôli. V konaní bolo preukázané, že žalované 1/ a 2/ nemali nikdy skutočnú vôľu uzavrieť odplatnú zmluvu, na základe ktorej by za predaj predmetných nehnuteľností žalobcovi čokoľvek vyplatili, práve naopak, mali záujem iba a výlučne o bezodplatné nadobudnutie predmetných nehnuteľností. Žalované 1/ a 2/ simulovali, zastierali právny úkon predaja, ich skutočnou vôľou nebola úhrada kúpnej ceny v zmysle ustanovení uvedených v kúpnej zmluve, z ich výpovedí v konaní je preukázané, že nechceli zaplatiť žalobcovi kúpnu cenu v troch termínoch a v troch platbách. Ich zámer bol iba previesť nehnuteľnosti, dostať ich z dispozície žalobcu. Žalobca zopakoval, že došlo k uvedeniu jeho osoby do omylu, keď žalované 1/ a 2/ uzavreli kúpnopredajnú zmluvu, avšak nemali vôľu vyplatiť kúpnu cenu. V prípade kúpnej zmluvy zo dňa 01. 07. 2019 i v prípade mimosúdnej dohody bola žalovanej 2/ poskytnutá dodatočná lehota na úhradu omeškaných peňažných plnení a tieto neboli z jej strany uhradené ani dodatočne. Žalovaná 2/ nedisponovala žiadnymi pohľadávkami spôsobilými na započítanie s pohľadávkou žalobcu na zaplatenie kúpnej ceny za prevod nehnuteľností.

33. V ďalšom podaní zo dňa 11. 10. 2023 žalobca apeloval na odvolací súd rozhodnúť v primeranom čase, pričom zhrnul niektoré už zmienené právne otázky sporu.

34. Krajský súd, ako súd odvolací (§ 34 CSP), po zistení, že odvolanie podali subjektívne legitimované strany sporu (§ 359 CSP), v zákonom stanovenej lehote (§ 362 ods. 1 CSP), preskúmal rozsudok okresného súdu v rozsahu vyplývajúcom z ustanovenia § 379 CSP a bez nariadenia pojednávania podľa ustanovenia § 385 ods. 1 CSP a contrario toto rozhodnutie v zmysle § 389 ods. 1 písm. b) a c) CSP vo výrokoch II. až VII. zrušil a podľa § 391 ods. 1 CSP vec vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. V nenapadnutom výroku I. ostal rozsudok okresného súdu nedotknutý.

35. Vzhľadom na námietku žalovanej 2/, že vo veci rozhodol vylúčený sudca, sa krajský súd primárne zaoberal touto otázkou. Na pripomenutie uvádza, že o námietke zaujatosti voči konajúcej sudkyňi S.. C. rozhodol krajský súd uznesením č. k. 9NcC/9/2021-322 zo dňa 02. 09. 2021. Podstata námietky zaujatosti vznesenej žalovanými 1/ a 2/ spočívala v označení vzťahu zákonnej sudkyne a advokátky S.. Z. D. pracujúcej v tíme zástupcu žalobcu ako relevantného pre konštatovanie pochybností o nezaujatosti zákonnej sudkyne.

36. V tomto smere môže odvolací súd odkázať na spomínané rozhodnutie o nevyhlúčení zákonnej sudkyne a zároveň doplniť, že tvrdený vzťah sudkyne a advokátky (ktorá ani v spore nekoná) je odvodený, nepriamy a jeho vplyv na postup zákonnej sudkyne nie je možné vyvodiť zo žiadnej zistenej skutočnosti. Judikatúra súdov Slovenskej republiky v tomto smere stabilne formuluje požiadavku subjektívnej i objektívnej nezaujatosti sudcu, ktorý má vec prejednať a rozhodnúť. V danej veci sa odvolacia námietka týka vzťahu, ktorý v očiach žalovanej 2/ vzbudzuje pochybnosti o nezaujatosti sudkyne; len samotný pocit odvolateľky však nie je dostatočným základom pre konštatovanie dôvodnosti námietky.

37. Rozhodujúcim prvkom pri posudzovaní námietky zaujatosti zákonného sudcu je to, či obava účastníka konania je objektívne oprávnená a relevantná. Relevantnou je len taká obava z nedostatku nestrannosti, ktorá sa zakladá na objektívnych, dostatočne konkrétnych a závažných skutočnostiach (uznesenie Najvyššieho súdu SR z 12. 08. 2021, sp. zn. 9Nc/7/2021). V posudzovanej veci je tvrdený vzťah k zástupcovi žalobcu sprostredkovaný, odvodený, z obsahu námietky odvolateľky nie je možné vyvodiť, že by tento mohol mať akýkoľvek vplyv na objektívnu nezaujatosť sudkyne, z ktorého dôvodu odvolací súd zotrúva na názore, ktorý už bol vyjadrený v skoršom rozhodnutí o nevyhlúčení zákonnej sudkyne z pojednávania a rozhodovania veci. Pokiaľ ide o subjektívnu zaujatosť sudkyne k zástupcovi strany, táto nebola vo veci tvrdená.

38. V posudzovanej veci žalobca a žalované 1/ a 2/ uzavreli dňa 16. 09. 2019 mimosúdnu dohodu reagujúcu na návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia, o ktorom konal Okresný súd

Martin pod sp. zn. 21C/44/2019. Zmieným návrhom sa žalobca domáhal voči D. D. vyslovenia zákazu nakladať s nehnuteľnosťami, ktoré sú predmetom aj aktuálneho sporu, pričom poukazoval na absenciu jeho vôle previesť uvedené nehnuteľnosti a na podvodné konanie D. D., prípadne tretích osôb. Mimosúdna dohoda zo dňa 16. 09. 2019 stanovila povinnosť žalobcu vziať späť návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, strany sa dohodli na urýchlennom predaji nehnuteľností a na vyplatení sumy 111.000 eur v prospech žalobcu po danom predaji. Dohoda obsahuje ustanovenie: „Všetky ostatné finančné nároky D. D. z predaja nehnuteľností, ktorá je predmetom súdneho sporu, sú týmto po vzájomnom započítaní pohľadávok D. D. voči D. D. vyrovnané a ukončené k spokojnosti obidvoch zúčastnených strán“.

39. Z kontextu rokovania uskutočneného po podaní návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia (21C/44/2019) a jeho vyústenia v podobe mimosúdnej dohody vyplýva, že toto malo za cieľ usporiadať právne pomery žalobcu a žalovaných 1/ a 2/ práve v spojitosti s kúpnu zmluvou, na základe ktorej sa stala vlastníčkou nehnuteľností žalovaná 2/. Argumentácia žalobcu o tom, že mimosúdna dohoda neobsahovala explicitný odkaz na skoršiu kúpnu zmluvu, ktorá bola daným spôsobom modifikovaná, potom neobstojí. Obsah mimosúdnej dohody bolo nutné vykladať na základe okolností, za ktorých bola uzavretá, čo viedlo aj k definovaniu „nehnuteľností“, ktoré táto dohoda zmieňuje i ich predaja či vysvetlenia konečnej úhrady v sume 111.000 eur v prospech žalobcu. Napokon uvedené bolo relevantné aj pre posúdenie otázky započítania záväzkov žalobcu voči žalovanej 2/, keďže aj tieto dohoda zo dňa 16. 09. 2019 rieši.

40. Z § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka vyplýva, že právne úkony vyjadrené slovami treba vykladať nielen podľa ich jazykového vyjadrenia, ale najmä tiež podľa vôle toho, kto právny úkon urobil, ak táto vôľa nie je v rozpore s jazykovým prejavom. V zmysle uvedeného potom nebolo možné posudzovať mimosúdnu dohodu sporových strán bez vyššie uvedených súvislostí, ktoré boli rozhodujúce pre skúmanie jej obsahu. Námitku žalobcu o neurčitosti tejto dohody z dôvodu absencie výslovného odkazu na kúpnu zmluvu zo dňa 01. 07. 2019, posúdil odvolací súd ako neopodstatnenú a mal za to, že táto má charakter dohody o urovaní podľa § 585 a nasl. Občianskeho zákonníka, čo napokon aj výslovne vyplýva z rokovaní, ktoré predchádzali jej uzavretiu.

41. Vo vzťahu ku kúpnej zmluve uzavretej dňa 01. 07. 2019, na základe ktorej sa vlastníčkou nehnuteľností stala žalovaná 2/, krajský súd uvádza, že táto je platná, pričom v podrobnostiach k tejto otázke odkazuje na závery vyslovené v napadnutom rozsudku. Tieto z hľadiska skutkového i právneho vyčerpávajúco reagovali na žalobné námietky o neplatnosti uvedenej kúpnej zmluvy. Tvrdenia žalobcu, že v prípade, ak by zmluvu uzatváral sám, táto by formulovala aj ďalšie ustanovenia, resp. by niektoré ustanovenia neobsahovala, sú bez právneho významu, pretože v konkrétnostiach nevysvetľujú vady zmluvy či prípadné nedodržanie rozsahu oprávnenia žalovanej 1/ takúto zmluvu v mene žalobcu uzavrieť. Rovnako aj vo vzťahu k mimosúdnej dohode zo dňa 16. 09. 2019 odvolací súd odkazuje na argumenty okresného súdu, ktorý podrobne vysvetlil nedôvodnosť všetkých námietok žalobcu týkajúcich sa neplatnosti tejto dohody. Tvrdená tieseň či omyl, v ktorom mala byť dohoda uzavretá, je spojená s dôkazným bremenom žalobcu, ktorý v tomto smere neoznačil žiadne relevantné dôkazy.

42. K argumentácii žalobcu ohľadom nedobromyseľnosti žalovaného 3/ krajský súd upriamuje pozornosť na posudzovanie otázky dobrej viery pri nadobúdaní nehnuteľnosti v kontexte aktuálnej judikatúry Najvyššieho súdu SR - jeho uznesenie zo dňa 27. apríla 2021, sp. zn. 1VOBdo/2/2020.

43. Ako opodstatnenú posúdil okresný súd argumentáciu žalovanej 2/ vo vzťahu k posúdeniu jednotlivých výziev na plnenie v zmysle mimosúdnej dohody. Z mimosúdnej dohody vyplynulo, že žalobcovi vznikol nárok na zaplatenie sumy 111.000 eur „pri predaji budovy“; uvedené ustanovenie vyhodnotil krajský súd ako povinnosť žalovanej 2/ vyplatiť žalobcovi označenú sumu po právoplatnosti rozhodnutia katastrálneho orgánu o vklade vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam po ich predaji. Následne, ak neboli finančné prostriedky vyplatené, bol dôvodný postup podľa § 517 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Žalobca bol oprávnený odstúpiť od mimosúdnej dohody po poskytnutí dodatočnej primeranej lehoty na zaplatenie.

44. Zákon v tomto smere obmedzuje veriteľa len stanovením minimálnej časovej hranice na dodatočné splnenie záväzku (použitím pojmu „primeraná lehota“), jej prípadné predĺžovanie je v kompetencii oprávnenej osoby. K takémuto postupu došlo v posudzovanej veci - žalobca ako veriteľ opakovane vyzýval žalovanú 2/ na úhradu sumy 111.000 eur (ku chronológii jednotlivých výziev viď odsek 4 tohto rozhodnutia). Týmto postupom (zjavne v dôsledku nerešpektovania skorších výziev) umožňoval žalovanej 2/ splniť dlh v dodatočne poskytnutých lehotách. Daným spôsobom ju utvrdzoval v domnienke, že lehotu na plnenie má stále k dispozícii.

45. Nemožno potom súhlasiť s názorom okresného súdu, ktorý poukázal na uplynutie primeranej lehoty v zmysle § 517 ods. 1 Občianskeho zákonníka už po doručení prvej výzvy na plnenie zo dňa 02. 03. 2020, z čoho vyvodil, že odstúpenie od dohody dňa 07. 05. 2020 bolo opodstatnené. Pokiaľ by žalobca odstúpil od mimosúdnej dohody bezprostredne po uplynutí lehoty na plnenie v zmysle prvej výzvy, odvolací súd by nemal pochybnosti o splnení podmienok podľa § 517 ods. 1 vety druhej Občianskeho zákonníka. Namiesto toho však žalobca fakticky akceptoval stav nezaplatenia v určenej lehote a ďalšími výzvami túto lehotu predlžoval. Výzva na plnenie zo dňa 31. 03. 2020 pritom umožnila žalovanej splniť jej záväzok do 20. 05. 2020. Ak došlo k odstúpeniu od dohody pred týmto termínom, stalo sa tak v rozpore so zákonom; odstúpenie tak nerešpektuje vlastnú vôľu žalobcu získať plnenie od žalovanej 2/ v predĺženej lehote.

46. Nadväzne, ak nedošlo k právne účinnému odstúpeniu od mimosúdnej dohody, ktorá čiastočne modifikovala kúpnu zmluvu zo dňa 01. 07. 2019, potom sú úplne bezpredmetné argumenty o odstúpení od tejto kúpnej zmluvy alebo také, ktoré sa týkali plnenia na jej základe. Ak totiž stále existuje mimosúdna dohoda zo dňa 16. 09. 2019, nemôžu popri nej obstať ustanovenia o kúpnej cene v zmysle kúpnej zmluvy a s tým spojené platobné ustanovenia.

47. Nesprávnosť vyhodnotenia podmienok pre odstúpenie od mimosúdnej dohody zo dňa 16. 09. 2019 mala následne vplyv aj na hodnotenie započítacieho prejavu žalovanej 2/. Mimosúdna dohoda stále platí a jej súčasťou je aj úprava započítania nárokov žalovanej 2/ voči žalobcovi. Dohoda obsahovala konštatovanie o konečnom uspokojení všetkých nárokov žalobcu, ktoré mali byť po započítaní nárokov žalovanej 2/ úplne vyrovnané. Dohoda by potom znamenala urovanie upravujúce všetky sporné otázky strán (§ 585 Občianskeho zákonníka). Tento aspekt sporu nebol zo strany okresného súdu posudzovaný, keďže tu bola nesprávne vyhodnotená platnosť odstúpenia od mimosúdnej dohody zo dňa 16. 09. 2019.

48. Žalovaná 2/ tiež namietala, že žalobcovi bol okresným súdom priznaný iný nárok ako uplatnil, pretože v zmysle žaloby bolo požadované vydanie bezdôvodného obohatenia, resp. škody, nie nároku z kúpnej zmluvy, z čoho vyvodila prekvapivosť napadnutého rozsudku.

49. Z hľadiska opodstatnenosti tejto odvolacej námietky treba uviesť, že nedostatok postupu podľa § 181 ods. 2 CSP má relevanciu len pri vydaní tzv. prekvapivého rozhodnutia, o ktoré ide predovšetkým vtedy, ak súd založí svoje rozhodnutie vo veci na záveroch, ku ktorým sa strana sporu v dôsledku postupu súdu nemohla nijako vyjadriť, namietat ich, resp. prezentovať proti nim z jej pohľadu účinnú právnu argumentáciu, predkladať dôkazy a pod. Strana sporu totiž musí mať vždy možnosť vyjadriť sa k novej aplikácii doposiaľ nepredvídaného právneho ustanovenia, resp. inštitútu na zistený skutkový stav. Správne uplatňovanie § 181 ods. 2 CSP významným spôsobom eliminuje procesné situácie, kedy sa strany sporu snažia preukazovať skutočnosti, ktoré sudca za významné vôbec nepovažuje a naopak, ku skutočnostiam, podľa sudcu pre posúdenie veci podstatným, sa vôbec nevyjadria, resp. nepredložia dôkazy na preukázanie svojich tvrdení.

50. Vyjadrenie predbežného právneho názoru sudcu na prejednávajúcu vec, znamená usmerňovanie strán sporu k tomu, na čom je civilný proces postavený - k prejednaciemu princípu. Treba zdôrazniť, že súčasťou práva na spravodlivý proces je nepochybne i prediktabilita súdneho konania, kontinuálne sledovateľná línia myšlienkového pochodu sudcu pri hodnotení tvrdených skutočností a vykonaných dôkazov, čím sa v konečnom dôsledku eliminuje možnosť odôvodňovania odvolaní prekvapivosťou výroku, či nesúlalom medzi vykonaným dokazovaním a výsledným právnym posúdením.

51. Z obsahu žaloby je zrejmé, že žalobca v spore uplatnil eventúálny petit, ktorý právne kvalifikoval ako „bezdôvodné obohatenie, resp. škodu“. Z obsahu napadnutého rozsudku vyplýva, že súd vyhovel eventúalnemu petitu v časti žalovanej sumy 600.000 eur, ktorý nárok bol kvalifikovaný ako kúpna cena v zmysle kúpnej zmluvy zo dňa 01. 07. 2019. Išlo o iné právne posúdenie nároku, ako to prezentoval žalobca. Zo zápisníc o pojednávaní zo dňa 30. 05. 2022 a 15. 08. 2022 vyplýva, že zákonná sudkyňa prezentovala vo veci predbežné právne posúdenie. Z nahrávky z týchto pojednávaní je zrejмый jej právny názor k námietkam o platnosti spornej kúpnej zmluvy i mimosúdnej dohody; možnosť kvalifikácie eventúálneho petitu ako nároku z kúpnej zmluvy však na pojednávaní prezentované nebolo. Iné právne posúdenie veci tak znamenalo vydanie prekvapivého rozhodnutia, a teda založilo vadu odôvodňujúcu záver odvolacieho súdu o porušení práva na spravodlivý proces.

52. Konštatované dôvody (zrušenia napadnutého rozsudku) súčasne vedú k potrebe vrátenia veci súdu prvej inštancie, nakoľko to presahuje rámec odvolacieho prieskumu. Súd prvej inštancie teda opätovne prejedná vec v zmysle vyslovených právnych záverov krajského súdu. Pre prípad rozhodnutia

na základe inej právnej kvalifikácie ako uviedli strany sporu, bude nevyhnutné s alternatívnou právnou úpravu strany oboznámiť postupom podľa § 181 ods. 2 CSP.

53. Rozhodnutie odvolacieho súdu bolo prijaté hlasovaním senátu v pomere hlasov 3 : 0.

**Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu dovolanie **n i e j e** prípustné.