

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 25Co/250/2011
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4610204055
Dátum vydania rozhodnutia: 16. 05. 2012
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Dušan Harbuta
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2012:4610204055.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre, v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Dušana Harbutu a členov senátu JUDr. Ingrid Doležajovej a JUDr. Adriany Kálmánovej, PhD., v právnej veci navrhovateľov: 1/ D. V., nar. XX. XX. XXXX a 2/ F. V., rod. O., nar. XX. XX. XXXX, obaja bytom V. J., F. XXX/XXX, zast. JUDr. Romanom Juríkom, advokátom so sídlom v Bratislave 3, Račianska 62, proti odporcovi: L & A - Consult, s.r.o., so sídlom Botanická 16, 917 08 Trnava, IČO: 43 965 130, zast. JUDr. Miroslavom Michaličkom, advokátom so sídlom Trnava, Vajanského 22, o neplatnosť kúpnej zmluvy, o odvolaní navrhovateľov proti rozsudku Okresného súdu Topoľčany zo dňa 21. 09. 2011 č. k. 5C/126/2010-206 a proti uzneseniu zo dňa 29. 09. 2011 č. k. 5C/126/2010-227, takto

rozhodol:

I. Odvolací súd rozsudok súdu prvého stupňa **p o t v r d z u j e**.

II. Odvolací súd uznesenie súdu prvého stupňa č.k. 5C/126/2010-227 z 29. 09. 2011 **z r u š u j e** a vec mu vracia na ďalšie konanie.

o d ô v o d n e n i e :

Navrhovatelia sa návrhom, došlým súdu prvého stupňa 24. 05. 2010, domáhali proti odporcovi určenia neplatnosti kúpnej zmluvy o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam v kat. úz. V. J., zapísaných na Správe katastra K. na LV č. XXX ako parc. č. 120/1 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 467 m², parc. č. 121 - záhrady o výmere 1.028 m² a rodinný dom súp. č. XXX na parc. č. 120/1, uzavretej 02. 02. 2009 formou notárskej zápisnice JUDr. Alenou Mesárošovou pod č. N 18/2009, NZ 2860/2009, NCRIs 2842/2009. Na základe tejto zmluvy sa odporca stal vlastníkom nehnuteľností a v exekučnom konaní sa domáha vypratania týchto nehnuteľností, ktoré oni stále užívajú. Podľa ich názoru je vyššie uvedená kúpna zmluva neplatná v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka. K uzavretiu kúpnej zmluvy ich viedla zlá ekonomická situácia, odporca mal za nich dlžoby vyplatiť a oni mu mali odpredať dom. Na zabezpečenie bývania mali mať zriadené vecné bremeno, ktoré ich oprávňovalo naďalej v dome bývať. Toto vecné bremeno sa však v zmluve neuviedlo a odporcovia s nimi uzavreli nájomnú zmluvu, ktorej platnosť skončila vo februári 2010. Nehnuteľnosti, ktoré boli premetom kúpnej zmluvy, majú hodnotu vyše 1,8 mil. Sk, t.j. 60.000 eur. Dlžoby, ktoré za nich odporca vyplatil, boli okolo 500.000,-Sk, čo je približne 1-tina skutočnej hodnoty nehnuteľností. Takýto právny postup sa prieči zákonu a dobrým mravom, preto je podľa ich názoru kúpna zmluva neplatná. Ak bude vyslovená neplatnosť kúpnej zmluvy, sú ochotní vyplatiť odporcovi tú časť kúpnej ceny, ktorú od neho prijali. Majú podozrenie, že všetko bolo vykonštruované a išlo o podvod. Odporca s návrhom nesúhlasil a žiadal návrh zamietnuť. Uviedol, že boli to práve navrhovatelia, ktorí kontaktovali zástupcu odporcu s ponukou odpredať týchto nehnuteľností, pričom na uvedené nehnuteľnosti tým viazli ťarchy a to záložné právo v prospech tretej osoby a dve exekučné záložné práva. Sami navrhovatelia uvádzali, že nevedia prediť nehnuteľnosti na realitnom trhu obvyklým spôsobom a odporca akceptoval žiadosť navrhovateľov ponechať si prevádzanú nehnuteľnosť v bezplatnom užívaní 3 mesiace odo dňa uzatvorenia kúpnej zmluvy, o čom svedčí aj notárska zápisnica.

Odporca s kúpou nehnuteľností súhlasil, predložil odporcom návrh kúpnej zmluvy s tým, že sú povinní podpísať aj notársku zápisnicu, ak súhlasia so zmluvou a potom dňa 02. 02. 2009 uzatvorili kúpnu zmluvu, pričom notár bol povinný informovať účastníkov o úkonoch všetkých skutočností uvedených v zápisnici aj v kúpnej zmluve. Počas uzatvárania kúpnej zmluvy sa zvýšili exekútorom vyčíslené dlžné sumy v exekučných konaniach EX 487/2008 a EX 2015/2008 o sumu 33,65 eura, ktorú sumu vyplatil odporca navrhovateľom. Navrhovatelia prejavili záujem o spätnú kúpu nehnuteľností tak, že kúpna cena bude vyplatená z hypotekárneho úveru, s čím odporca súhlasil, pričom bol dohodnutý termín vyplatenia kúpnej ceny do 01. 05. 2009, avšak navrhovatelia kúpnu zmluvu neuzavreli, údajne pre nedostatok finančných prostriedkov. Neustále sľubovali schválenie hypotekárneho úveru a viackrát posúvali termín s tým, že majú záujem na zotrvaní v nehnuteľnostiach. Po tom, čo odporca žiadal, aby spolu písomne komunikovali, navrhovatelia sa odmlčali. Podal preto návrh na začatie exekučného konania na OS Topoľčany pod sp. zn. 7Er/160/2009. Aj v tomto konaní navrhovatelia niekoľkokrát prezentovali svoju vďačnosť a zhovievavosť a korektný prístup. Odporca, ten im vyšiel v ústrety a uzavrel s nimi nájomnú zmluvu dňa 29. 09. 2009. Títo však zaplatili iba jedno nájomné a ďalšie už vôbec neplatili. Odporca kategoricky potvrdil, že vyplatil kúpnu cenu tak, ako bolo dohodnuté v kúpnej zmluve v plnom rozsahu.

Súd prvého stupňa rozsudkom z 21. 09. 2011 č. k. 5C/126/2010-206 rozhodol tak, že návrh navrhovateľov v 1/ a 2/ rade zamietol. Zároveň vyslovil vo výrokovvej časti rozsudku, že o náhrade trov konania rozhodne súd samostatným uznesením. Rozsudok odôvodnil takto: „Súd vykonal dokazovanie vypočítaním navrhovateľov, hore uvedených svedkov, oboznámením sa s kúpnu zmluvou zo dňa 02. 02. 2009, notárskou zápisnicou sp. zn. N18/2009, NZ 2860/2009, NCRIs 2842/2009, príjmovými pokladničnými dokladmi, nájomnou zmluvou, ako aj s ostatným spisovým materiálom a zistil, že: Účastníci uzavreli dňa 02. 02. 2009 kúpnu zmluvu, na základe ktorej navrhovatelia predali odporcovi nehnuteľnosti v kat. úz. V. J., zapísané na LV č. XXX ako parc.č.120/1-zast. plochy a nádvoría o výmere 467m², parc. č. 121- záhrady o výmere 1.028m² a rodinného domu súp. č. XXX na parc. č. 120/1. V článku III bod 1, 2 kúpnej zmluvy si zmluvné strany dohodli kúpnu cenu vo výške 31.534,22 eur, t.j. 950.000,-Sk. Kúpna cena mala byť zaplatená v 5-tich splátkach: a) prvá časť kúpnej ceny vo výške 8.298,48 eur bola kupujúcim zaplatená do rúk predávajúcich pri podpise zmluvy, b) druhá časť kúpnej ceny 11.517,35 eur bude kupujúcim zaplatená na vklad na účet Q. sporiteľni, a.s. B., v dôsledku čoho zanikne úver č. XXXXXXXXXXXX zabezpečený záložným právom na nehnuteľnostiach, c) tretia časť kúpnej ceny vo výške 1.252,02 eur bude kupujúcim zaplatená po podaní návrhu na vklad na účet súdneho exekútora JUDr. Soni Stodolovej, v dôsledku čoho zanikne pohľadávka s príslušenstvom vymáhaná v exekučnom konaní vedenom pod sp. zn. EX 487/2008, d) štvrtá časť kúpnej ceny vo výške 4.524,33 eur bude kupujúcim zaplatená po podaní návrhu na vklad na účet súdneho exekútora JUDr. Zuzany Kubešovej, v dôsledku čoho zanikne pohľadávka s príslušenstvom vymáhaná v exekučnom konaní vedenom pod sp. zn. EX215/2008, e) piatu časť kúpnej ceny vo výške 5.942,04 eur kupujúci zaplatí do rúk predávajúcich do 24 hodín po prechode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam nezaťaženým akoukoľvek ťarchou alebo poznámkou. V článku IV ods. 2 sa účastníci dohodli, že predávajúci môžu nehnuteľnosti užívať do 31. 04. 2009 a 01. 05. 2009 sú povinní odovzdať kupujúcemu nehnuteľnosti. Predávajúci sú povinní o tejto skutočnosti spísať notársku zápisnicu, ktorá bude exekučným titulom na vypratanie. V článku VII zmluvy je v bode 4, 5 uvedené, že zmluvné strany prehlásili, že ich zmluvná voľnosť, prípadne právo nakladať s nehnuteľnosťami nie sú ničím obmedzené, zmluvu uzatvárajú slobodne a vážne, pričom obsah zmluvy zodpovedá ich skutočnej vôli. Predávajúci čestne prehlasujú, že neexistujú žiadne negatívne hospodárske alebo sociálne dôvody, ktoré by boli dôvodom pre uzatvorenie tejto zmluvy. Zmluvné strany osvedčujú a prehlasujú, že túto zmluvu si prečítali, neuzatvárajú ju v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu, ich prejavy sú dostatočne zrozumiteľné a určité a na znak súhlasu s jej obsahom túto podpísali.

Z notárskej zápisnice spísanej u JUDr. Aleny Mesárošovej dňa 02. 02. 2009 pod sp. zn. N18/2009, NZ 2860/2009, NCRIs 2842/2009 vyplýva, že navrhovatelia vyhlásili, že v súlade s článkom IV. ods. 2 kúpnej zmluvy sa zaväzujú najneskôr 01. 05. 2009 uvoľniť a odovzdať vypratane predmetné nehnuteľnosti, že súhlasia s vykonateľnosťou zápisnice a výslovne súhlasia s tým, aby sa táto notárska zápisnica stala vykonateľným exekučným titulom pre výkon exekúcie.

Výzvou zo dňa 18. 01. 2010 odporca vyzval navrhovateľov, aby uhradili dlžné nájomné od 01. 05. 2009 a ak majú skutočný záujem kúpiť predmetnú nehnuteľnosť, aby dokladovali, či disponujú kúpnu cenou.

Z výdavkového pokladničného dokladu zo dňa 04. 02. 2009 vyplýva, že odporca zaplatil navrhovateľovi v 1/ rade sumu 5.942,04 eur - piata časť kúpnej ceny.

Z príjmového pokladničného dokladu zo dňa 04. 02. 2009 vyplýva, že navrhovateľ v 1/ rade prevzal sumu 5.942,04 eur - piata časť kúpnej ceny.

Z výdavkového pokladničného dokladu zo dňa 02. 02. 2009 vyplýva, že odporca zaplatil navrhovateľom sumu 8.298,48eur - prvá časť kúpnej ceny.

Z výdavkového pokladničného dokladu z 03. 02. 2009 vyplýva, že odporca vyplatil p. P. - na účet exekútorky Kubešovej 4.550 eur.

Z výdavkového pokladničného dokladu z 03. 02. 2009 vyplýva, že odporca vyplatil p. P. - na účet exekútorky Stodolovej 1.260,83 eur.

Z výdavkového pokladničného dokladu z 03. 02. 2009 vyplýva, že odporca vyplatil p. P. - na účet SLSP 11.517,35 eur, účel: vyplatenie úveru V. - zápočet na KC nehnuteľností.

Z nájomnej zmluvy zo dňa 29. 09. 2009 vyplýva, že účastníci uzavreli nájomnú zmluvu, predmetom ktorej bol prenájom nehnuteľností navrhovateľmi vo vlastníctve odporcu zapísané na LV č. XXX, k.ú. V. J. na dobu určitú do 01. 02. 2010. Nájomné bolo dohodnuté v sume 165,97 eur mesačne.

Na tunajšom súde prebieha exekučné konanie pod sp. zn. 7Er/160/2009, kde exekučným titulom je notárska zápisnica N 18/2009 zo dňa 02. 02. 2009.

Zo žiadosti navrhovateľov (povinných) o odklad exekúcie vedenej pod sp. zn. Ex/349/7Er/160/20099 okrem iného vyplýva, že navrhovatelia tu uviedli: " Ceníme si veľkú

zhovievavosť spoločnosti L & A - Consult za to, že v podstate ešte stále obývame uvedenú nehnuteľnosť, pokiaľ si doriešime danú problematiku".

Z ponuky z internetového portálu www.reality.sk vyplýva, že trhovú hodnotu nehnuteľností vo V. J. za obdobnú nehnuteľnosť(3-izbový rodinný dom z roku 1967) je od 18.000 eur do 35.000 eur. Iba novostavba má hodnotu 67.000 eur.

Podľa §-u 39 Občianskeho zákonníka, neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

Podľa §-u 588 Občianskeho zákonníka, z kúpnej zmluvy vznikne predávajúcemu povinnosť predmet kúpy kupujúcemu odovzdať a kupujúcemu povinnosť predmet kúpy prevziať a zaplatiť zaň predávajúcemu dohodnutú cenu.

Podľa §-u 80 písm. c) Občianskeho súdneho poriadku, návrhom na začatie konania možno uplatniť, aby sa rozhodlo najmä o určení, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem.

Platný Občiansky súdny poriadok stanovuje výslovne, čoho sa môže žalobca žalobou domáhať, čiže, aké sú prípustné druhy žalôb z hľadiska obsahu petitu (§ 80 O.s.p.). Podľa ustanovenia § 80 písm. c) O.s.p., návrhom na začatie konania (žalobou) možno uplatniť, aby bolo rozhodnuté o určení, či tu právny vzťah alebo právo je, či nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem. Určovacou žalobou sa teda žalobca nedomáha vydania exekučného titulu, ale vydania autoritatívneho výroku súdu, že určitý právny vzťah alebo právo tu je (pozitívna určovacia žaloba), alebo že tu nie je (negatívna určovacia žaloba). Takéhoto určenia sa môže žalobca domáhať vtedy, ak je na tom naliehavý právny záujem, ktorý spočíva v tom, že právne postavenie žalobcu je bez tohto určenia ohrozené alebo je neisté. Autoritatívne určenie súdom potom ohrozenie, neistotu alebo neurčitosť v právnom postavení žalobcu odstraňuje bez toho, aby ukladalo splnenie nejakej povinnosti. Preto sa pri určovacích žalobách, na rozdiel od žalôb na plnenie, zdôrazňuje ich preventívny charakter a význam. Z uvedeného možno teda uzavrieť, že naliehavý právny záujem na určení je daný vtedy, ak je tu aktuálny stav objektívnej právnej neistoty medzi žalobcom a žalovaným, ktorý je ohrozením žalobcovho právneho postavenia a ktorý nemožno iným právnym prostriedkom odstrániť, nezáleží na tom, ako táto neistota vznikla.

Posúdenie naliehavého právneho záujmu je otázkou právnej kvalifikácie rozhodných skutočností tých pomerov (vzťahov), ktoré sú ohrozené neistotou, a teda nebezpečenstvom budúceho porušenia právnych povinností iným subjektom. Navrhovateľ nežiada plnenie, ale žiada určenie, ktoré samo vyvolá určité právne následky. Navrhovateľ podaním určovacej žaloby vyvodzuje, že mu k ochrane práva postačí jeho určenie, danie mu istoty práva. Určovacie žaloby majú len preventívnu funkciu, smerujú k tomu, aby sa k porušeniu práva v budúcnosti predišlo. Rozsudkom nemožno zásadne určiť existenciu (prípadne neexistenciu) právneho vzťahu alebo práva za dobu minulú. Výrok rozsudku aj v konaní o určovacej žalobe musí zodpovedať právnemu vzťahu, resp. právu v prítomnom čase, t.j. v čase vyhlásenia rozsudku (§154 ods.1OSP). Pre rozsudok súdu teda nemôže byť rozhodujúci stav, ktorý tu už nie je. Základnou podmienkou dôvodnosti a teda východiskom v prípadnej úspešnosti určovacej žaloby podľa §-u 80 písm. c) OSP je existencia naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení. Naliehavosť právneho záujmu je charakterizovaná určitými aspektmi, odporcom je popieraná existencia (neexistencia práva), či právneho pomeru navrhovateľa, teda je tu stav, že právo resp. právny vzťah medzi účastníkmi konania je sporný (existencia aktuálneho stavu objektívnej neistoty medzi účastníkmi), existuje ohrozenie práva, či právneho vzťahu, resp. stav neistoty právneho postavenia navrhovateľa, ktorý nemôže odstrániť inak, len určovacím výrokom, jestvuje potreba odstránenia tejto neistoty, resp. ohrozenia práva alebo právneho záujmu. Nepreukázaná existencia naliehavého právneho záujmu v čase rozhodovania súdu vedie k zamietnutiu určovacieho návrhu.

Z prevedeného dokazovania, zisteného skutkového stavu, ako i jeho právnej kvalifikácie súd dospel k záveru, že návrh navrhovateľov v 1/ a 2/ rade nie je dôvodný. Navrhovatelia sa podaným návrhom domáhali určenia, že kúpna zmluva uzavretá medzi účastníkmi dňa 02. 02. 2009 je neplatná z dôvodu, že je v rozpore s §-39 OZ, keď navrhovatelia uzavreli predmetnú zmluvu z dôvodu zlej finančnej situácie, na zabezpečenie ich bývania mali mať zriadené vecné bremeno, ktoré ich oprávňovalo i naďalej nehnuteľnosti užívať a bývať v nich. Odporcovia to riešili čiastočne len tak, že uzavreli s nimi nájomnú zmluvu, ktorej platnosť však skončila vo februári 2010. Nehnuteľnosti podľa nich majú hodnotu 60.000 euro, dlžoby, ktoré odporca za nich vyplatil, boli o málo viac ako 500.000,-Sk, čo predstavuje približne 1/4 skutočnej hodnoty nehnuteľnosti a oni tak prišli o rodinný dom za protihodnotu, ktorá absolútne nezodpovedá skutočnej hodnote domu. Takýto právny postup sa prieči zákonu a dobrým mravom, preto je podľa ich názoru kúpna zmluva neplatná.

Súd po prevedenom dokazovaní dospel k záveru, že navrhovatelia v 1/ a 2/ rade nepreukázali naliehavý právny záujem na takom určení, akého sa žalobou domáhali ani neunesli dôkazné bremeno. Kúpna zmluva, ktorú uzatvorili navrhovatelia v 1/ 2/ rade s odporcom dňa 02. 02. 2009 je bezvadná, účastníci urobili svoje prejavy vôle slobodne, vážne, určito a zrozumiteľne, vyjadruje vôľu účastníkov zmluvy a je teda úkonom vyvolávajúcim právne účinky a úkonom, ktorý svojim obsahom a účelom zákonu neodporuje ani ho neobchádza resp. úkonom, ktorý sa neprieči dobrým mravom. V nadväznosti na tieto konštatovania potom nie je na základe takéhoto právneho úkonu postavenie navrhovateľov v 1/ a 2/ rade neisté. Prevedeným dokazovaním bolo preukázané, že účastníci dňa 02. 02. 2009 uzavreli kúpnu zmluvu, na základe ktorej navrhovatelia predali odporcovi nehnuteľnosti v kat. úz. V. J., zapísané na LV č. XXX ako parc.č.120/1 - zast. plochy a nádvorí o výmere 467m², parc. č. 121- záhrady o výmere 1.028m² a rodinného domu s. č. XXX na parc. č. 120/1. V článku III bod 1, 2 kúpnej zmluvy si zmluvné strany dohodli kúpnu cenu vo výške 31.534,22 eur, t.j. 950.000,-Sk. Kúpna cena mala byť zaplatená v 5-tich splátkach : a) prvá časť kúpnej ceny vo výške 8.298,48 eur bola kupujúcim zaplatená do rúk predávajúcich pri podpise zmluvy, b) druhá časť kúpnej ceny 11.517,35 eur bude kupujúcim zaplatená na vklad na účet Q. sporiteľni, a.s. B., v dôsledku čoho zanikne úver č. XXXXXXXXXX zabezpečený záložným právom na nehnuteľnostiach, c) tretia časť kúpnej ceny vo výške 1.252,02 eur bude kupujúcim zaplatená po podaní návrhu na vklad na účet súdneho exekútora JUDr. Soni Stodolovej, v dôsledku čoho zanikne pohľadávka s príslušenstvom vymáhaná v exekučnom konaní vedenom pod sp. zn. EX 487/2008, d) štvrtá časť kúpnej ceny vo výške 4.524,33 eur bude kupujúcim zaplatená po podaní návrhu na vklad na účet súdneho exekútora JUDr. Zuzany Kubešovej, v dôsledku čoho zanikne pohľadávka s príslušenstvom vymáhaná v exekučnom konaní vedenom pod sp. zn. EX215/2008, e) piatu časť kúpnej ceny vo výške 5.942,04 eur kupujúci zaplatí do rúk predávajúcich do 24 hodín po prechode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam nezaťaženým akoukoľvek ťarchou alebo poznámkou. V článku IV ods.2 sa účastníci dohodli, že predávajúci môžu nehnuteľnosti užívať do 31. 04. 2009 a 01. 05. 2009 sú povinní odovzdať kupujúcemu nehnuteľnosti. Predávajúci sú povinní o tejto skutočnosti spísať notársku zápisnicu, ktorá bude exekučným titulom na vypratanie. V článku VII zmluvy je v bode 4,5 uvedené, že zmluvné strany prehlásili, že ich zmluvná voľnosť, prípadne právo nakladať s nehnuteľnosťami nie sú

ničím obmedzené, zmluvu uzatvárajú slobodne a vážne, pričom obsah zmluvy zodpovedá ich skutočnej vôli. Predávajúci čestne prehlasujú, že neexistujú žiadne negatívne hospodárske alebo sociálne dôvody, ktoré by boli dôvodom pre uzatvorenie tejto zmluvy. Zmluvné strany osvedčujú a prehlasujú, že túto zmluvu si prečítali, neuzatvárajú ju v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu, ich prejavy sú dostatočne zrozumiteľné a určité a na znak súhlasu s jej obsahom túto podpísali. Z notárskej zápisnice spisanej u JUDr. Aleny Mesárošovej dňa 02. 02. 2009 pod sp. zn. N18/2009, NZ 2860/2009, NCRI 2842/2009 bolo preukázané, že navrhovatelia vyhlásili, že v súlade s článkom IV. ods. 2 kúpnej zmluvy sa zaväzujú najneskôr 01. 05. 2009 uvoľniť a odovzdať vypratané predmetné nehnuteľnosti, že súhlasia s vykonateľnosťou zápisnice a výslovne súhlasia s tým, aby sa táto notárska zápisnica stala vykonateľným exekučným titulom pre výkon exekúcie.

Z výdavkového pokladničného dokladu zo dňa 04. 02. 2009 bolo preukázané, že odporca zaplatil navrhovateľovi v 1/ rade sumu 5.942,04 eur - piata časť kúpnej ceny, z príjmového pokladničného dokladu zo dňa 04. 02. 2009 bolo preukázané, že navrhovateľ v 1/ rade prevzal sumu 5.942,04 eur - piata časť kúpnej ceny, z výdavkového pokladničného dokladu zo dňa 02. 02. 2009 bolo preukázané, že odporca zaplatil navrhovateľom sumu 8.298,48eur - prvá časť kúpnej ceny, z výdavkového pokladničného dokladu z 03. 02. 2009 bolo preukázané, že odporca vyplatil p. P. - na účet exekútorky Kubešovej 4.550 eur, z výdavkového pokladničného dokladu z 03. 02. 2009 bolo preukázané, že odporca vyplatil p. P. - na účet exekútorky Stodolovej 1.260,83 eur, z výdavkového pokladničného dokladu z 03. 02. 2009 bolo preukázané, že odporca vyplatil p. P. - na účet SLSP 11.517,35 eur, účel: vyplatenie úveru V. - zápočet na KC nehnuteľností. Dňa 29. 09. účastníci uzavreli nájomnú zmluvu, predmetom ktorej bol prenájom nehnuteľností navrhovateľmi vo vlastníctve odporcu zapísané na LV č. XXX, k.ú. V. J. na dobu určitú do 01. 02. 2010. Nájomné bolo dohodnuté v sume 165,97 eur mesačne.

Pokiaľ navrhovatelia tvrdili, že kúpnu zmluvu považujú za neplatnú, nakoľko kúpa nehnuteľností bola za 1/4 reálnej hodnoty, toto svoje tvrdenie navrhovatelia ničím nepreukázali ani neoznačili žiadne dôkazy, pričom odporca predložil vyjadrenie dvoch realitných kancelárií, z ktorých vyplynulo, že trhovú hodnotu obdobných nehnuteľností je maximálne 35.000 eur. Tiež bolo v konaní preukázané, že odporca ponúkol navrhovateľom za takúto kúpnu cenu viackrát na predaj predmetné nehnuteľnosti, avšak navrhovatelia na túto ponuku nereagovali. Navrhovatelia v 1/ rade a 2/ rade v návrhu uviedli, že odporca im vyplatil kúpnu cenu len 500.000,-Sk, pričom navrhovateľ v 1/ rade na pojednávaní dňa 02. 03. 2011 uviedol, že odporca im celkovo vyplatil sumu 760.000,-Sk. Navrhovateľ v 1/ rade tiež tvrdil, že nedostal zaplatenú prvú časť kúpnej ceny 250.000,-Sk, pretože podpísal zmenku na 250.000,-Sk, potom povedal, že nepodpísal zmenku, že sa pomýlil. Tvrdenia navrhovateľa v 1/ rade si v priebehu konania viackrát vzájomne odporovali a ukázali sa ako nepravdivé. Taktiež svedkyňa E. O. uviedla, že počula z telefonického rozhovoru, že navrhovateľ v 1/ rade podpísal zmenku, hoci navrhovateľ v 1/ rade poprel akúkoľvek existenciu zmenky, preto jej výpoveď súd považuje za účelovú a nevierohodnú. Navrhovatelia nepreukázali žiaden dôvod neplatnosti napádanej kúpnej zmluvy, jediným tvrdením bolo vyplatenie resp. nevyplatenie časti kúpnej ceny, čo však nie je dôvodom neplatnosti predmetnej zmluvy. Svedkyňa U. C. vo svojej výpovedi neuviedla žiadne skutočnosti, ktoré by súviseli s konaním. Ďalšie návrhy navrhovateľov na vypočutie svedkýň F. V. a P. B. súd zamietol vzhľadom na hore uvedené, keďže na základe prevedeného dokazovania dospel k záveru, že navrhovatelia nemajú naliehavý právny záujem na určení neplatnosti predmetnej kúpnej zmluvy a vypočutie navrhovaných svedkýň by bolo nadbytočné a nevhodné.

Na základe hore uvedeného preto súd rozhodol tak, ako je to uvedené vo výroku tohto rozsudku a návrh navrhovateľov v 1/ a 2/ rade ako nedôvodný zamietol.

O náhrade trov konania rozhodne súd samostatným uznesením.“

Súd prvého stupňa neskôr uznesením z 29. 09. 2011 č. k. 5C/126/2010-227 rozhodol o trovách konania účastníkov takto: „Navrhovatelia v 1/ a 2/ rade sú povinní spoločne a nerozdielne zaplatiť odporcovi náhradu trov konania vo výške 1.468,79 eur do rúk právneho zástupcu odporcu, do 3 dní od právoplatnosti tohto uznesenia.“ Uznesenie odôvodnil s tým, že rozsudkom z 21. 09. 2011 rozhodol tak, že o trovách konania rozhodne samostatným uznesením. Rozhodnutie oprel o ust. § 142 ods. 1 OSP a v konaní úspešnému účastníkovi, ktorý mal vo veci plný úspech, prizná náhradu trov potrebných na uplatňovanie alebo bránenie práva proti účastníkovi, ktorý vo veci úspech nemal. Zároveň podrobne

rozviedol výšku náhrady trov konania, pozostávajúcu zo zaplateného súdneho poplatku, z trov právneho zastúpenia a odmeny a náhrady advokáta za poskytovanie právnych služieb.

Proti rozsudku súdu prvého stupňa podali v zákonnej lehote odvolanie navrhovateľa. Domáhali sa jeho zrušenia a vrátenia veci súdu prvého stupňa na ďalšie konanie. Vytýkali súdu, že bol v niektorých oblastiach nečinný, keď si z vlastnej iniciatívy neoveril podnikateľskú činnosť p. B. s tým, že súd ignoroval skutočnosť, že sa ocitli v ťažkej životnej situácii a boli priamo pod nátlakom exekučného súdu, lebo sa proti nim viedli dve exekúcie, ktoré mali oni záujem vyporiadať. Tvrdili, že nikdy nemali záujem uzatvoriť kúpnu zmluvu a nikto ich o tom vopred neinformoval. Ich cieľom bolo získať finančné prostriedky, či už ako pôžičku alebo úver. Nehnuteľnosti nechceli predať. Pri podpisovaní zmlúv boli podľa nich uvedení do omylu a o tom, že podpísali kúpnu zmluvu sa dozvedeli až na ceste domov od notára. Tvrdili, že im nebola vyplatená suma 250.000,-Sk. Vytýkali súdu, že sa nevysporiadal so skutočnosťou, že nepotrebovali odpredať nehnuteľnosť iba pre 200.000-ový dlh a poukazovali na nekorektný spôsob konania odporcu. Nesúhlasili so záverom súdu, že nepreukázali naliehavý právny záujem na určení vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, o ktoré prišli pre absolútny neplatný právny úkon z dôvodu ich vedomého uvedenia do omylu inými osobami. Súd sa nesnažil ani vykonať také dôkazy, dôsledkom ktorých by vyšla najavo skutočná vôľa samotných navrhovateľov, ale rozhodol iba formálne. Podali tiež odvolanie proti uzneseniu o trovách konania. Namietali, že podali odvolanie proti celému rozsudku súdu prvého stupňa, avšak týmto uznesením súd vopred prejudikoval výsledok odvolacieho procesu. Navrhli napadnuté uznesenie súdu prvého stupňa zrušiť pre jeho nezákonnosť. Podaním došlým súdu 23. 11. 2011 navrhovateľa doplnili svoje odvolania bez toho, aby rozširovali odvolacie dôvody. Namietli správnosť názoru o nedostatku naliehavého právneho záujmu poukazom na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR z 30. 03. 2011 č.k. 3Cdo 144/2010. Vytýkali súdu zjavne nesprávne právne posúdenie veci aj v otázkach bezvadnosti kúpnej zmluvy a neunesenia dôkazného bremena, poukazovali na právnu úpravu spotrebiteľského práva, spotrebiteľských zmlúv a najmä na ust. § 53 ods. 7 Občianskeho zákonníka, ktorý od novembra 2008 kogentne upravil zabezpečenia a splnenia záväzku zo spotrebiteľskej zmluvy prostredníctvom zabezpečovacieho prevodu práva k nehnuteľnosti, ktorý je pre spotrebiteľské zmluvy neprípustný. Podľa ich názoru kúpna zmluva z 02. 02. 2009 zastiera zákonom nedovolený právny úkon, a je absolútne neplatným právnym úkonom podľa § 37 a § 53 ods. 7 v spojení s § 39 Občianskeho zákonníka. Poukázali na to, že notárska zápisnica, ako aj celá kúpna zmluva sú hrubo nemorálne, keď notár neposkytol ochranu účastníkov. K okolnostiam výplaty finančných prostriedkov dodali, že súd riadne nepreskúmal ani túto otázku a vychádzal iba z predložených pokladničných dôkazov. Zdôrazňovali svoju tieseň a neskúsenosť navrhovateľov, ktorá bola hrubým spôsobom zneužitá a v tomto poukazovali aj na rozhodnutie Krajského súdu v Prešove 3Co 3/2011, v ktorom tento jasne judikoval, čo znamená nedbalosť spotrebiteľa a aký to má mať dopad na konanie dodávateľa.

Odporca v písomnom vyjadrení k odvolaniu navrhovateľov navrhol rozsudok súdu prvého stupňa ako vecne správny potvrdiť s tým, že neexistuje relevantný odvolací dôvod. Poukazoval na ním tvrdené skutočnosti, ktoré riadne podložil písomnými dokumentmi. Tvrdenia navrhovateľov o tom, že súd im údajne bránil preukázať všetky dôkazy na svoju obhajobu, považoval za účelové, keď žiadnym spôsobom nepreukázali svoje tvrdenia, ktoré on považoval za účelové a nedôvodné. Navrhovateľa boli povinní preukázať v čom má spočívať údajná neplatnosť kúpnej zmluvy, čím odporuje zákonu, čím ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom a svoje tvrdenia boli povinní preukázať dôkazmi, čo však neučinili. Poukazoval na nedôveryhodnosť alebo vzájomne odporujúce tvrdenia uvádzané samotnými navrhovateľmi o vyplatení kúpnej ceny, keď v návrhu uvádzajú, že odporca im vyplatil kúpnu cenu len 500.000,-Sk, pričom navrhovateľ v 1/ rade už na pojednávaní 02. 03. 2011 uviedol, že odporca vyplatil celkovo 760.000,-Sk. To všetko bolo neskôr priznané. Pod ťarchou predložených dôkazov odporcom navrhovateľa priznali prijatie finančných prostriedkov. Poukazoval na absurdnosť tvrdenia o tom, že podpísal zmenku na 250.000,-Sk a na nevieryhodnosť výsluchu svedkyne E. O.. Táto potvrdila skutočnosti, ktoré si vymyslel navrhovateľ v 1/ rade, ktoré potom sám odvolal. Bolo zrejmé, že svedkyňa O. sa neorientuje v skutkovom stave tohto súdneho konania, vypovedala pod vplyvom a s poučením navrhovateľa v 1/ rade. Odporca považuje jej svedeckú výpoveď za účelovú, vykonštruovanú a bez váhy relevantného dôkazu. Aj úlohou ďalšej navrhovateľom navrhutej svedkyne U. C. bolo účelovo negatívne vykresliť odporcu a táto svedkyňa nemá žiadnu spojitosť s prejednávanou vecou. Navrhovateľa úmyselne spôsobovali značné prieťahy v konaní. Napriek tomu, že súdne konanie prebiehalo skoro 1 a pol roka a boli vykonané 4 pojednávania, navrhovateľa mali dostatok času a príležitosti preukázať svoje tvrdenia, avšak naopak, svojimi vyjadreniami si neustále

vzájomne odporujú a sú v rozpore s elementárnou logikou a odporca preukázal opak navrhovateľových tvrdení. Sami navrhovatelia s ich právnym zástupcom do zápisnice pred súdom prvého stupňa uviedli, že nespochybňujú skutkové okolnosti prípadu, kúpnu zmluvu považujú za neplatnú, lebo kúpna cena bola len 1/3-ina reálnej hodnoty. Z toho vyplýva, že navrhovatelia potvrdili, že vedeli, aký právny úkon robili a domáhali sa určenia neplatnosti len z dôvodu údajnej nepomerne nízkej kúpnej ceny. V tejto súvislosti súd poukázal aj na okolnosti podpisu kúpnej zmluvy v notárskej zápisnici, na ust. § 47 písm. h) zák. č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti. Navrhovatelia vedeli, že uzatvárajú kúpnu zmluvu v znení predloženom súdu, nakoľko notár by s nimi nespísal notársku zápisnicu bez toho, aby sa navrhovatelia pred ním oboznámili s obsahom právneho úkonu. Odporca na základe takto uzavretej kúpnej zmluvy v zmysle čl. III. zaplatil navrhovateľom dohodnutú kúpnu cenu 950.000,-Sk v piatich častiach a to: a) prvú časť kúpnej ceny vo výške 8.298,48 €, t.j. 250.000,-Sk bola kupujúcim zaplatená pri podpise, čo predávajúci potvrdili svojim podpisom, b) druhá časť kúpnej ceny vo výške 11.517,35 €, t.j. 346.971,68 Sk bola kupujúcim zaplatená po podaní návrhu na vklad na účet Q. sporiteľni, a.s., B., v dôsledku čoho zanikne úver č. XXXXXXXXXXXX zabezpečený záložným právom na nehnuteľnostiach, c) tretia časť kúpnej ceny vo výške 1.252,02 €, t.j. 37.718,35 Sk bola kupujúcim zaplatená po podaní návrhu na vklad na účet súdneho exekútora JUDr. Soni Stodolovej, Exekútorový úrad Nitra, v dôsledku čoho zanikne pohľadávka spolu s príslušenstvom vymáhaná v exekučnom konaní vedenom na exekútorском úrade pod sp. zn. EX 487/2008, d) štvrtá časť kúpnej ceny vo výške 4.524,33 €, t.j. 136.299,96 Sk bola kupujúcim zaplatená po podaní návrhu na vklad na účet súdneho exekútora JUDr. Zuzany Kubešovej, Exekútorový úrad Topoľčany, v dôsledku čoho zanikne pohľadávka spolu s príslušenstvom vymáhaná v exekučnom konaní vedenom na exekútorском úrade pod sp. zn. EX 215/2008, e) piata časť kúpnej ceny vo výške 5.942,04 €, t.j. 179.010,01 Sk kupujúci zaplatil k rukám predávajúcich do 24 hodín po prechode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam nezaťažených akoukoľvek ťarchou alebo poznámkou. Pretože sa počas procesu uzatvárania kúpnej zmluvy zvýšili exekútorom vyčíslené dlžné sumy povinných v exekučných konaniach EX 487/2008 a EX 215/2008 vedených proti povinným oproti pôvodným vyčísleniam, oprávnený vyplatil povinným na účet exekútorov celkovo viac o 33,65 eura, ako sa v zmluve zaviazal. Už množstvo exekúcií, ktoré musel odporca vyplatiť, svedčí o tom, že navrhovatelia sú notorickí dlžníci, ktorí si vôbec neplatili svoje záväzky a ich veritelia boli nútení vymáhať svoje pohľadávky prostredníctvom exekúcie. Odporca ďalej poukazoval na čl. IV bod 2 kúpnej zmluvy, keď sa účastníci zmluvy dohodli, že navrhovatelia môžu bezodplatne užívať nehnuteľnosť do 31. 04. 2009, avšak najneskôr 01. 05. 2009 sú povinní nehnuteľnosť vypratať, uvoľniť a odovzdať odporcovi. O tom bola spísaná 02. 02. 2009 aj notárska zápisnica na notárskom úrade JUDr. Aleny Mesárošovej, so sídlom v Nitre, č. N 18/2009, NZ 2860/209, NCRIs 2842/2009, ktorá je exekučným titulom na vypratanie navrhovateľov z nehnuteľnosti. Navrhovatelia ešte pred 01. 05. 2009 kontaktovali odporcu s požiadavkou, že nemajú vyriešenú bytovú otázku a prejavili záujem o kúpu nehnuteľnosti späť tak, že kúpna cena bude odporcovi vyplatená z bankového hypotekárneho úveru poskytnutého navrhovateľom. Odporca s tým súhlasil. Bol dohodnutý termín uzavretia kúpnej zmluvy s povinnosťou vyplatenia kúpnej ceny do 01. 05. 2009, avšak navrhovatelia do tohto termínu kúpnu zmluvu neuzavreli, údajne pre nedostatok finančných prostriedkov, pričom odporca viackrát kontaktoval navrhovateľov s vôľou uzavrieť kúpnu zmluvu a previesť na nich vlastníctvo k nehnuteľnostiam, avšak navrhovatelia niekoľkokrát deklarovali existenciu finančných prostriedkov, no nikdy ich nezdokladovali. Navrhovatelia neustále posúvali termín plnenia uzavretia zmluvy. Odporca ich žiadal, aby komunikovali písomne, aby existovali písomné dôkazy o vzájomnej komunikácii a tvrdení navrhovateľov, na čo sa navrhovatelia odmlčali. V dôsledku toho navrhol odporca 12. 06. 2009 vykonanie exekúcie vypratáním. Navrhovatelia v exekučnom konaní 7Er/160/2009 podali žiadosť o odklad výkonu exekúcie z dôvodu námietok, v ktorých uviedli, že predali nehnuteľnosť s cieľom opätovne ju nadobudnúť čistou a nezaťaženú právami tretích osôb a to financovaním cez hypotekárny úver a tam uviedli, že si cenia veľkú zhovievavosť oprávneného za to, že stále obývali nehnuteľnosť, pokiaľ si doriešia svoje problémy. Zreteľne tam uviedli, že vedeli o tom, že nehnuteľnosť predajú odporcovi. Navrhovatelia však nezaplatili ani nájomné za užívanie nehnuteľnosti. Kúpnu zmluvu uzavreli slobodne a dobrovoľne. Navrhovatelia si splnili všetky povinnosti vyplývajúce z kúpnej zmluvy. Je zrejme, že na strane navrhovateľov neexistuje žiadny dôvod o údajnej neplatnosti napádanej kúpnej zmluvy a zároveň ani finančný nárok voči odporcovi, ktorý by si mohli uplatňovať podľa § 80 písm. b) OSP, v ktorom súdnom konaní nepreukázali naliehavý právny záujem na určení neplatnosti kúpnej zmluvy, čo je nevyhnutná procesná podmienka na podanie určujúcej žaloby podľa § 80 písm. c) OSP. V odvolaní navrhovatelia opäť uvádzajú úplne iné skutočnosti ako boli prezentované v konaní pred súdom prvého stupňa, keď zrejme pochopili, že požadovanie časti kúpnej ceny od odporcu, najmä pri rozporuplných vyjadreniach aké uviedli, nemôže viesť k ich úspechu vo veci v konaní o neplatnosť kúpnej zmluvy. Vyjadrenia uvádzané navrhovateľmi v odvolaní sú nielen účelové,

ale aj absurdné s cieľom poškodiť dobré meno odporcu. Kúpnu zmluvu považoval odporca za platnú, keď bola urobená slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne.

Odvolačný súd prejednal vec na odvolacom pojednávaní v dôsledku odvolania navrhovateľov (§ 214 ods. 1 písm. a) OSP); dospel k záveru, že napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa je vecne správny, a preto ho podľa § 219 ods. 1 OSP potvrdil.

Uznesením súdu prvého stupňa z 29. 09. 2011, ktorým rozhodol konkrétne o náhrade trov konania účastníkov tak, že navrhovateľov v 1/ a 2/ rade zaviazal zaplatiť odporcovi náhradu trov konania vo výške 1.468,79 eur podľa § 221 ods. 1 písm. f), h) OSP a podľa ods. 2 citovaného ustanovenia vec mu vrátil na ďalšie konanie. Predovšetkým treba uviesť, že toto uznesenie z 29. 09. 2011 bolo vydané predčasne v rozpore s rozsudkom z 21. 09. 2011 a ust. § 151 ods. 3 OSP. Pokiaľ ide o rozsudok súdu prvého stupňa, odvolací súd rozsudok podľa § 219 ods. 1 OSP potvrdil, lebo je vo výroku vecne správny. Odvolací súd sa stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, keď súd prvého stupňa zistil správne skutkový stav a vyvodil z neho i správny právny záver. Obmedzuje sa preto len na konštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia.

Predmetom konania bolo určenie neplatnosti kúpnej zmluvy z 02. 02. 2009. Touto kúpnu zmluvou predávajúci D. V. a manželka F. V. predali kupujúcemu L&A - Consult, s.r.o. Trnava nehnuteľnosti zapísané v kat. území a obci V. J. na Správe katastra K. na LV č. XXX ako parc. č. 120/1 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 467 m² a parc. č. 121 - záhrady o výmere 1.028 m² a rodinný dom súp. č. XXX postavený na parc. č. 120/1. Podľa čl. 3 kúpnej zmluvy kupujúci sa zaviazal za nehnuteľnosti zaplatiť kúpnu cenu určenú dohodou zmluvných strán vo výške 31.534,22 eur, t.j. 950.000,-Sk. V čl. 3 sú dohodnuté platobné podmienky, pričom podľa čl. 3 bod 2 sa zmluvné strany dohodli, že kúpna cena bude zaplatená v 5-tich splátkach, pričom tieto splátky sú podrobne rozpísané pod písmenami a, b, c, d, e. Rovnako sú rozvedené prípadné zmeny uvádzané pri splátkach pod písmenami b, c, d. V čl. 4 v osobitných ustanoveniach sú uvedené ťarchy a bremená obmedzenia. V tomto článku v bode 2 je dohoda účastníkov, že predávajúci môžu nehnuteľnosti užívať do 31. 04. 2009 a 01. 05. 2009 sú povinní odovzdať kupujúcemu nehnuteľnosti voľne a vypratane. Predávajúci sú povinní o tejto skutočnosti spísať notársku zápisnicu, ktorá bude exekučným titulom na vypratanie. Zmluvné strany v čl. 7 v spoločných a záverečných ustanoveniach osvedčili a prehlásili, že zmluvu prečítali, neuzatvárajú ju v tiesni a za nevýhodných podmienok, vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu a ich prejavy sú dostatočne zrozumiteľné a určité a na znak súhlasu s obsahom zmluvy, túto aj podpísali. Podpisy predávajúcich D. V., F. V. sú notársky overené. Z výsledkov vykonaného dokazovania vyplýva, že súd prvého stupňa sa zaoberal dostatočným spôsobom vyčerpávajúcou otázkou platnosti zmluvy, okolnosťami uzatvorenia tejto zmluvy, ako aj zaplatením kúpnej ceny. Odvolací súd sa s týmito dôvodmi v plnom rozsahu stotožňuje a považuje tvrdenia navrhovateľov za účelové, pričom v priebehu konania neustále menili svoje tvrdenia, či už vo výpovedi alebo v písomných podaniach. Je nesporné, že kupujúci zaplatil riadne dohodnutú kúpnu cenu a zaplatenie preukázal dostatočne predloženými dôkazmi.

Odvolačný súd rozhodol preto tak, ako je uvedené vo výrokovej časti rozhodnutia. Pokiaľ ide o trovy konania, súd prvého stupňa podľa § 151 ods. 3 OSP rozhodol, že o trovách konania rozhodne dodatočne. Ust. § 151 ods. 3 OSP umožňuje súdu rozhodnúť tak, že rozhodne o trovách konania až po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej, pričom však ust. § 166 sa nepoužije. Ak teda súd prvého stupňa rozhodol výkonom rozsudku, že o trovách konania rozhodne samostatným uznesením, mohol tak urobiť podľa ust. § 151 ods. 3 OSP. V takom prípade však môže rozhodnúť o trovách konania až po právoplatnosti rozsudku vo veci samej. Súd prvého stupňa nemohol preto rozhodnúť už 29. 09. 2011 o trovách konania účastníkov, pretože rozsudok vo veci samej nebol ešte právoplatný. Vzhľadom k tomu odvolací súd uznesenie z 29. 09. 2011 pre jeho predčasnosť a nezákonnosť (pre rozpor s ust. § 151 ods. 3 OSP) zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Po právoplatnosti rozsudku vo veci samej rozhodne súd prvého stupňa o trovách prvostupňového konania a v zmysle § 224 ods. 4 OSP rozhodne aj o trovách odvolacieho konania.

Toto rozhodnutie bolo prijaté odvolacím senátom pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku nie je prípustné odvolanie.