

Súd: Okresný súd Trenčín
Spisová značka: NM-3C/24/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3520202044
Dátum vydania rozhodnutia: 26. 10. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Andrea Fraňová
ECLI: ECLI:SK:OSTN:2023:3520202044.13

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Trenčín sudkyňou Mgr. Andreou Fraňovou v sporovom konaní žalobcu PATRIOT GROUP, s.r.o., IČO: 45 407 657, so sídlom Kpt. Jaroša 29, 911 01 Trenčín, zastúpeného advokátskou kanceláriou KONCOVÁ & PARTNERS, s.r.o., IČO: 47 256 907, so sídlom Kpt. Jaroša 29, 911 01 Trenčín, proti žalovanej A. B., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom XXX XX C. D. XX, zastúpenej JUDr. Norbertom Horváthom, advokátom, so sídlom Galanta 924 01, Slnecná 592/2, o určenie neplatnosti právneho úkonu a určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, takto

rozhodol:

I. Súd žalobu **z a m i e t a**.

II. Súd **z r u š u j e** uznesenie Okresného súdu Nové Mesto nad Váhom č.k. 3C/24/2020 – 189 zo dňa 24. marca 2021, s účinnosťou od právoplatnosti tohto rozhodnutia.

III. Žalovanej **p r i z n á v a** proti žalobcovi **n á r o k** na náhradu trov konania, o výške ktorých bude rozhodnuté po právoplatnosti tohto rozhodnutia samostatným uznesením vydaným súdnym úradníkom súdu prvej inštancie.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobou doručenou tunajšiemu súdu dňa 27.07.2020 žalobca prostredníctvom svojho právneho zástupcu žiadal, aby súd určil právny úkon žalovanej, a to odstúpenie od Kúpnej zmluvy zo dňa 09.12.2019 uskutočnený žalovanou listom zo dňa 22.05.2020, za absolútne neplatný. Ďalej žiadal, aby súd určil, že žalobca je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území C., zapísaných na liste vlastníctva č. XXX Okresného úradu Nové Mesto nad Váhom, katastrálny odbor, a to: pozemok – parcela registra „E.“ č. 31/2 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 656 m², pozemok – parcela registra „E.“ č. 32 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 76 m², pozemok – parcela registra „E.“ č. 35 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 186 m², pozemok – parcela registra „E.“ č. 37 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 118 m², pozemok – parcela registra „E.“ č. 39 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 90 m², stavba – rodinný dom súpisné číslo XX, postavený na parcele registra „E.“ č. 37 (ďalej len „nehuteľnosti“) a žalobcovi priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100,00 %.

2. Žalobu odôvodnil tým, že žalobca so žalovanou uzavrel dňa 09.12.2019 Kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k vyššie uvedeným nehnuteľnostiam. Vlastnícke právo k nehnuteľnostiam nadobudol žalobca vkladom do katastra nehnuteľností dňa 10.01.2020. Žalobca je v súčasnosti stále zapísaný ako vlastníkom nehnuteľností. Listom zo dňa 22.05.2020 žalovaná odstúpila od Kúpnej zmluvy uzavretej dňa 09.12.2019 z dôvodu, že zmluvu uzavrela v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok. K odstúpeniu sa žalobca vyjadril listom zo dňa 11.06.2020, pričom platnosť odstúpenia od zmluvy ihneď spochybňoval. Žalovaná podala na Okresný úrad Nové Mesto nad Váhom, katastrálny odbor, žiadosť o zápis vlastníckeho práva v zmysle odstúpenia od zmluvy. Výzvou zo dňa

29.06.2020 Okresný úrad Nové Mesto nad Váhom, katastrálny odbor, vyzval žalobcu na vyjadrenie, či spochybňuje odstúpenie od zmluvy a v prípade, ak áno, aby podal príslušnú žalobu na súd v lehote 30 dní odo dňa doručenia výzvy. Žalobca bol nútený podať predmetnú žalobu. Naliehavý právny záujem žalobcu na podaní žaloby je daný samotnou výzvou od Okresného úradu Nové Mesto nad Váhom. V súčasnosti existuje stav právnej neistoty, kedy nie je zrejmé, či právny úkon žalovanej je spôsobilý navodiť účinky odstúpenia od zmluvy, teda jej zrušenie, alebo nie. V prípade, že by neexistovalo súdne rozhodnutie, nebolo by zrejmé, kto je legitímnym vlastníkom nehnuteľností a žalobca by bol obmedzený vo výkone svojich vlastníckych práv napriek tomu, že mu svedčí právny stav zapísaný v katastri nehnuteľností, avšak so zápisom plomby o záznamovom konaní. Právny úkon žalovanej – odstúpenie od zmluvy zo dňa 22.05.2020, považuje žalobca za absolútne neplatný právny úkon. Žalobca namieta nedostatok formálnych náležitostí daného právneho úkonu v zmysle ustanovenia § 37 odsek 1 Občianskeho zákonníka, ako aj absenciu dôvodov na odstúpenie od zmluvy predpokladaných zákonom, či zmluvou poukazom na ustanovenia § 48 odsek 1 a ustanovenia § 49 Občianskeho zákonníka. Odstúpenie od zmluvy tak, ako ho uskutočnila žalovaná, je neurčité, žalovaná žiadnym spôsobom nešpecifikuje nehnuteľnosti, ktoré majú byť predmetom kúpnej zmluvy, od ktorej odstupuje. Právny poriadok stanovuje prísne formulačné pravidlá pri právnych úkonoch, ktorých predmetom sú nehnuteľnosti, pričom žalovaná odstúpenie od zmluvy neformulovala správne, len stručne uviedla, že odstupuje od Kúpnej zmluvy zo dňa 09.12.2019, predmetom ktorej bol prevod v kúpnej zmluve špecifikovaných nehnuteľností, a to za kúpnu cenu vo výške 31.183,24 Eur. Ako dôvod odstúpenia podľa § 49 Občianskeho zákonníka žalovaná uvádza, že zmluvu uzavrela v tiesni spôsobenej jej nepriaznivým zdravotným stavom a ťaživou finančnou situáciou a za nápadne nevýhodných podmienok, ktoré vidí v stanovení neprimerane nízkej kúpnej ceny. Trhová hodnota nehnuteľností je vo výške 90.000,00 Eur, čo je s porovnaním s kúpnu cenu 31.183,24 Eur, neprimerané. Žalobca odmieta tvrdenia žalovanej, že by Kúpnu zmluvu uzavrela v tiesni, či za nápadne nevýhodných podmienok. Podmienky Kúpnej zmluvy (vrátane kúpnej ceny) boli vopred vykomunikované a dohodnuté. Preto súčasné kroky žalovanej považuje žalobca za účelové. Stanovenie kúpnej ceny je výsledkom konsenzu zmluvných strán a nemusí nevyhnutne odrážať trhovú cenu nehnuteľnosti. Žalobca odmieta akékoľvek naliehanie na podpísanie kúpnej ceny. Sama dcéra žalovanej žiadala vyriešenie situácie, ktorá nastala ohľadne jej úveru a odsúhlasila postup, ktorý spočíval v uzavretí Kúpnej zmluvy. Bola to práve dcéra žalovanej, ktorá žalobcu kontaktovala a ktorá chcela danú okolnosť riešiť, teda nie naopak. Žalobca odmieta akýkoľvek nátlak na osobu žalovanej, resp. jej dcéry, ktorý mal viesť k podpisu kúpnej zmluvy. Skutočnosť, že konateľ žalobcu sa vyjadril, že pozná zdravotný stav žalovanej, vyplývala len z toho, že o tomto zdravotnom stave bol už dávno v minulosti informovaný zo strany dcéry žalovanej, ako aj jej manžela, keďže s týmto sa poznajú už niekoľko rokov. Zdravotný stav žalovanej je roky nemenný a žalovaná v čase podpisu zmluvy netrpela žiadnou závažnou zdravotnou komplikáciou, ktorá by ovplyvňovala jej úsudok alebo akýmkoľvek spôsobom vplývala na podpis zmluvy. V súkromnom práve má tradične významné postavenie zásada zmluvnej slobody – teda zásada slobodne si vybrať svojho zmluvného partnera, slobodne si vybrať typ zmluvy, ktorý so zmluvným partnerom uzavrieme, ako aj slobodne si určiť obsah zmluvy, teda aj kúpnu cenu. Ustanovenie § 589 Občianskeho zákonníka nelimituje výšku kúpnej ceny, uvádza, že cenu treba dojednať v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, inak je zmluva neplatná, pričom týmto všeobecne záväznými právnymi predpismi sa rozumie najmä zákon č. 18/1996 Z.z. o cenách, ktorý v zásade nereguluje dohadovanie výšky ceny v súkromnoprávných vzťahoch týkajúcich sa prevodu nehnuteľnosti. Platné právo teda v zásade nezakazuje uzavrieť takú kúpnu zmluvu, kde kúpna cena medzi zmluvnými stranami je dohodnutá vo výške, ktorá nereflektuje reálnu trhovú hodnotu nehnuteľnosti, a to ani v prípade, ak je kúpna cena dohodnutá extrémne nižšie ako je hodnota nehnuteľnosti, alebo naopak, extrémne vyššie. Dohodu o kúpnej cene ponecháva zákon na zmluvné strany a v ich zmluvnej voľnosti ich neobmedzuje. Hrubý nepomer plnení možno považovať za nápadne nevýhodné podmienky, musí však byť splnená aj existencia tiesne, v stave ktorej účastník zmluvu uzatváral. Tiesňou sa rozumie objektívny hospodársky alebo sociálny, niekedy i psychický stav, ktorý takým spôsobom a takou závažnosťou dolieha na osobu uzavierajúcu zmluvu, že ju obmedzuje v slobode rozhodovania natoľko, že urobí právny úkon, ktorý by inak neurobila. Žalobca je toho názoru, že stav tiesne v čase podpisu kúpnej zmluvy neexistoval a rovnako kúpna cena uvedená v kúpnej zmluve nebola stanovená v hrubom nepomere.

3. Na preukázanie svojich tvrdení pripojil k žalobe listinné dôkazy, a to Kúpnu zmluvu, kópiu listu vlastníctva č. XXX katastrálne územie C., Odstúpenie od zmluvy, Vyjadrenie k odstúpeniu, Výzvu katastra.

4. Žalovaná sa k žalobe písomne vyjadrila prostredníctvom svojho právneho zástupcu. Navrhla, aby súd žalobu zamietol ako nedôvodnú a žalobcu zaviazal nahradiť žalovanej náhradu trov konania v rozsahu 100,00 %. Namietala tvrdenia žalobcu týkajúce sa neurčitosti Odstúpenia od Kúpnej zmluvy. Je toho názoru, že Odstúpenie spĺňalo podmienky platného právneho úkonu podľa ustanovenia § 34 Občianskeho zákonníka. Vzhľadom na všetky známe okolnosti a skutkový stav muselo byť a bolo žalobcovi absolútne jasné, od akej Kúpnej zmluvy žalovaná odstupuje. V rámci vzťahov medzi žalovanou a žalobcom došlo k uzavretiu jedinej Kúpnej zmluvy zo dňa 09. decembra 2019. Pokiaľ by bolo Odstúpenie od Kúpnej zmluvy zo dňa 22. mája 2020 až tak neurčité, že by spôsobovalo jeho neplatnosť, nebolo by možné, aby naň žalobca reagoval dňa 11. júna 2020 takým spôsobom, že mal nespochybniteľnú vedomosť o tom, o ktorú konkrétnu Kúpnu zmluvu sa jedná. Žalobcovi boli uvedené argumenty vysvetlené aj v rámci listu žalovanej zo dňa 18. júna 2020 označeného ako Vyjadrenie k Odstúpeniu od Kúpnej zmluvy zo dňa 09. decembra 2019. Ani v rámci samotnej žaloby nedokázal žalobca jednoznačne špecifikovať dôvody zakladajúce údajnú neurčitosť tohto právneho úkonu. Ustanovenie § 34 Občianskeho zákonníka ani iné ustanovenie tohto právneho predpisu nekonkretizuje osobitné nároky na obsah odstúpenia od zmluvy. Žalobca nekonkretizuje, ktoré konkrétne ustanovenie Občianskeho zákonníka by také podmienky – prísne formulačné pravidlá pri právnych úkonoch, ktorých predmetom sú nehnuteľnosti, kládlo účastníkovi dvojstranného kontraktu pri odstúpení od zmluvy. Pokiaľ ide o odôvodnenie tiesne, v ktorej sa žalovaná nachádzala (spolu so svojou dcérou F. G., nar. XX.XX.XXXX), ktorá bola v pozícii spoludlžníčky voči žalobcovi, obsiahnuté v Odstúpení od Kúpnej zmluvy zo dňa 22.05.2020 a následného listu žalovanej zo dňa 18.06.2020, považuje za zjavné a dostatočné. Žalovaná je a aj v čase podpisu Kúpnej zmluvy bola ťažkou onkologickou pacientkou. Takéto zdravotné komplikácie predovšetkým s ohľadom na jej vek, sa nepriaznivo odzrkadlili na celkovom psychickom stave. V dôsledku onkologického ochorenia bola žalovaná poberateľkou výlučne invalidného dôchodku vo výške 190,00 Eur mesačne. Tento dôchodok predstavoval v čase podpisu Kúpnej zmluvy jej jediný zdroj príjmu. Takáto suma je s ohľadom na bežné životné náklady a zvýšené výdavky spojené s liečbou onkologického ochorenia absolútne nepostačujúca. Napriek tejto neľahkej životnej situácii sa žalovaná rozhodla pomôcť svojej dcére F. G., nachádzajúcej sa vplyvom jej taktiež nepriaznivého zdravotného stavu a neúspechov v podnikaní a vzala si úver na pokrytie jej výdavkov a záväzkov. Tento úver bol vyplatený žalobcom, na základe čoho sa stala spoludlžníčkou svojej dcéry F. G., čo ju následne dostalo do ešte komplikovanejšej finančnej situácie a stratila istotu strechy nad hlavou. Hoci žalobca uhradil jej dlh voči spoločnosti HOME CREDIT Slovakia, s.r.o., nezmenilo to nič na tom, že jej príjem bol minimálny a ledva pokrýval jej náklady spojené s liečbou. Zároveň vstupom do právneho vzťahu medzi jej dcérou a žalobcom bola vystavovaná neustálemu tlaku zo strany žalobcu a čelila vyhrážkam až do okamihu nadobudnutia vlastníckeho práva k jej nehnuteľnostiam v prospech žalobcu. Pri pohľade na životnú situáciu žalovanej, a to s ohľadom na jej osobný život, zdravotný stav a žalostnú finančnú situáciu v čase podpisu Kúpnej zmluvy, je absolútne zrejmé, že podmienka tiesne bola naplnená. Podmienka nápadne nevýhodných podmienok spočívajúca v enormnom rozdieli medzi reálnou trhovou cenou prevádzanej nehnuteľnosti a „dohodnutou“ kúpnu cenou, bola taktiež splnená, a to z dôvodov už uvedených v Odstúpení od Kúpnej zmluvy. Žalovaná súhlasí s tvrdením žalobcu týkajúceho sa zmluvnej slobody, že Občiansky zákonník exaktne neupravuje maximálnu ani minimálnu kúpnu cenu pre prípady súkromnoprávných kúpnych zmlúv. Je ale toho názoru, že tento hrubý nepomer je potrebné vnímať kumulatívne s ostatnými okolnosťami sprevádzajúcimi uzavretie Kúpnej zmluvy, pričom tieseň, v ktorej sa toho času nachádzala žalovaná, je podľa názoru žalovanej nesporná. Trhová cena dotknutých nehnuteľností stanovená znaleckým posudkom č. XX/XXXX vypracovaným znalkyňou Ing. Evou Gregušovou predstavuje v prepočte na euro sumu viac než 90.000,00 Eur, pričom ceny nehnuteľností od roku 2008 výrazne vzrástli najmä s ohľadom na to, že žalovaná sa o predmetné nehnuteľnosti po celý čas dôkladne starala a zveľaďovala ich. Kúpna cena dohodnutá v rámci Kúpnej zmluvy predstavuje iba sumu 31.183,24 Eur. Rozdiel medzi cenou trhovou a cenou, za ktorú nadobudol vlastníctvo k nehnuteľnostiam žalobca, je natoľko priepastný, že zákonná podmienka nápadne nevýhodných podmienok bola splnená. Spolu s Kúpnu zmluvou bola podpísaná aj dohoda o započítaní vzájomných pohľadávok medzi žalovanou, jej dcérou ako dlžníkmi a žalobcom ako veriteľom. Žalobca v rámci tejto dohody vyčíslil zostatkovú výšku záväzku voči žalovanej a jej dcére na sumu 35.183,24 Eur, pričom táto suma nemala v čase uzavretia dohody reálny základ. Žalovaná považuje za absolútne kľúčové ozrejmiť súdu celý rad udalostí, ktorý nasledoval po podpise Zmluvy o úvere medzi jej dcérou F. G. a žalobcom dňa 20.06.2016, a to z dôvodu, že F. G. bola zo strany žalobcu, jeho zamestnanca a právneho zástupcu dlhodobo zavádzaná, klamaná, uvádzaná do omylu a celý tento sled udalostí došiel až k pristúpeniu žalovanej k úverovému vzťahu medzi žalobcom a žalovanou ako spoludlžníčkou, čo viedlo k nadobudnutiu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam žalobcom. V prípade,

ak sa súd nestotožní s právnou argumentáciou žalovanej ohľadne naplnenia podmienok na odstúpenie od Kúpnej zmluvy z dôvodu tiesne a nápadne nevýhodných podmienok, žalovaná poukazuje na tú skutočnosť, že Kúpna zmluva nebola uzatvorená z jej strany slobodne, nakoľko žalobca v čase podpisu Kúpnej zmluvy hrubo zneužil životnú situáciu žalovanej a podpis tejto zmluvy docielil zastrašením žalovanej, hrubým nátlakom a vyhrážkami. Konateľ žalobcu odmietol, aby mu bola zo strany žalovanej a jej dcéry vyplatená dlžná suma a trval na tom, aby boli nehnuteľnosti vo vlastníctve žalovanej prevedené na jeho spoločnosť. Dňa 09.12.2019 dal žalovanej a jej dcére ultimátum, že v prípade, ak do jednej hodiny nepodpíše Kúpnu zmluvu, strávia najbližšie Vianoce na ulici ako bezdomovkyne. Popri tom sa vyjadril, že o žalovanej a jej manželovi a dcére vie úplne všetko, vrátane detailov o ich zdravotnom stave, čo s ohľadom na skutočnosť, že konateľ žalobcu je okrem iného súkromným detektívom, vyvolalo v žalovanej dôvodné obavy. Poukazom na skutočnosti v pripojenom trestnom oznámení je hodné zvážiť, či nebola Kúpna zmluva uzatvorená v rozpore s ustanovením § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka, nakoľko k jej podpisu bola donútená vyhrážkami zo strany konateľa žalobcu. Cieľom žalovanej je poukázať na postupy a konanie žalobcu, ktoré na základe uvedeného skutkového stavu hrubo odporujú dobrým mravom a sú v absolútnom rozpore so zásadami poctivého obchodného styku, preto je v zmysle ustanovení právnych predpisov, či už občianskeho alebo obchodného práva, vylúčené, aby požívali právnu ochranu. Podrobný priebeh udalostí je obsiahnutý v trestnom oznámení zo dňa 02.11.2020 podaný na Okresnej prokuratúre v Novom Meste nad Váhom. Samotný obsah Kúpnej zmluvy vzhľadom na extrémny nepomer trhovej a kúpnej ceny a zneužitie životnej situácie žalovanej žalobcom, je v rozpore s dobrými mravmi a ako ďalší dôvod neplatnosti Kúpnej zmluvy možno vnímať práve tento dôvod poukazom na ustanovenie § 39 Občianskeho zákonníka.

5. Na preukázanie svojich tvrdení pripojila listinné dôkazy, a to Odstúpenie od Kúpnej zmluvy zo dňa 09.12.2019, list žalobcu z 11.06.2020, list žalovanej z 18.06.2020, Znalecký posudok z roku 2015, Dohodu o vzájomnom započítaní pohľadávok, trestné oznámenie, rozhodcovský rozsudok.

6. Žalobca sa k vyjadreniu žalovanej písomne vyjadril prostredníctvom svojho právneho zástupcu. K údajnej tiesni, ktorú žalovaná odôvodňuje svojim onkologickým ochorením uviedol, že onkologickým ochorením žalovaná trpí už niekoľko rokov a v rozhodnom čase určite nebol jej zdravotný stav taký, že by mohol ohroziť jej úsudok, či akokoľvek vplývať na jej rozhodovanie o tom, či chce uzavrieť so žalobcom kúpnu zmluvu alebo nie. Samotná diagnóza onkologického charakteru ešte neznamená, že je osoba v tiesni alebo že nie je schopná posudzovať následky svojich úkonov. V súvislosti s tvrdením žalovanej žiadala, aby žalovaná predložila potvrdenie lekára o tom, kedy jej bolo diagnostikované onkologické ochorenie. Absolútne žalobca popiera, že by bol na žalovanú vyvíjaný akýkoľvek nátlak súvisiaci či nesúvisiaci s úverovým vzťahom žalobcu a dcéry žalovanej. Žalobca nebol so žalovanou takmer v žiadnom kontakte, okrem času, kedy boli dohadované jednotlivé náležitosti kúpnej zmluvy a kedy žalovaná podpisovala príslušné dokumenty. Žalobca žalovanú v žiadnom prípade a žiadnym spôsobom nekontaktoval, preto nie je zrejmé, na základe čoho by mala mať žalovaná pocit neustáleho tlaku. Žalobca komunikoval počas celého zmluvného vzťahu s dcérou žalovanej, nie so žalovanou. Skutočnosť, že žalovaná nekonala v tiesni, preukazuje aj to, že keď sa žalovaná vyjadrila, že potrebuje čas na rozmyslenie ohľadne uzavretia kúpnej zmluvy, tak jej bol tento čas poskytnutý. Následne, keď si to žalovaná premyslela, dcéra žalovanej kontaktovala právneho zástupcu žalobcu za účelom podpisu kúpnej zmluvy. Vždy to bola dcéra žalovanej, ktorá telefonovala za účelom podpisu predmetnej zmluvy, teda nie žalobca. Je teda nelogické a nepravdepodobné tvrdenie žalovanej o tom, že by bola pod neustálym tlakom žalobcu, keď tento neinicioval žiadnu konverzáciu so žalovanou. Ďalej uviedol, že okolnosti zmluvného vzťahu s dcérou žalovanej, na ktoré žalovaná poukazuje, nie sú pre toto konanie relevantné. Tiež odmieta obvinenia, ktoré žalovaná prezentuje v rámci svojho vyjadrenia, ako aj v rámci priloženého trestného oznámenia. Proti týmto krivým obvineniam už žalobca podnikol príslušné právne kroky. V žiadnom prípade nie sú pravdivé tvrdenia ohľadne údajného „vyhrážania sa“ konateľa žalobcu tak, ako to uvádza žalovaná. V konkrétnostiach sa k veci vyjadrí konateľ žalobcu. Tvrdenie žalovanej o tom, že žalobca sa mal vyjadríť že „ak nepodpíše kúpnu zmluvu, strávia Vianoce na ulici,“ postráda logiku. Nehnuteľnosti, ktoré boli predmetom tejto kúpnej zmluvy jednak nemajú nič spoločné s obydlím, ktoré užívali manžel a B. a na druhej strane, práve po podpise kúpnej zmluvy by mal žalobca právo žiadať od žalovanej a jej manžela, aby nehnuteľnosti vypratali, nie naopak. Čo sa týka tvrdení žalovanej, že kúpna zmluva nemala byť uzavretá slobodne, toto žalovaná začala tvrdiť až teraz, pol roka po odstúpení od zmluvy. Žalovaná a jej právny zástupca sa všetkými možnými spôsobmi umelo usilujú navodiť dojem protiprávneho konania žalobcu tak, aby zlepšili právnu pozíciu žalovanej, či jej dcéry. Žalovaná a jej právny zástupca stále dopĺňa skutkový stav ohľadne podpisovania dokumentov medzi žalobcom, žalovanou a

dcérou žalovanou o ďalšie vyfabrikované tvrdenia. Žalovaná však neoznačila žiadny dôkaz, ktorý by mal preukazovať akékoľvek naliehanie, hrubý nátlak, či vyhrážky zo strany žalobcu. Tvrdenie o neplatnosti kúpnej zmluvy žalobca považuje za irelevantné a žiadnym spôsobom podložené. Samotná žalovaná považovala kúpnu zmluvu za platný právny úkon, a preto od tejto odstúpila. Poukazovať v súčasnosti na neplatnosť kúpnej zmluvy sa javí ako účelové. Žalovaná nepreukázala a ani nedokáže preukázať dôvody na platné odstúpenie od zmluvy. Ako opakovane právny zástupca žalovanej poukazuje na charakter právneho štátu, poukazuje aj žalobca na to, že v právnom štáte, kde má byť zabezpečená právna istota účastníkov právnych vzťahov, nie je prijateľné, aby po platnom uzavretí kúpnej zmluvy si jeden z účastníkov tejto zmluvy rozmyslel, že mohol nehnuteľnosti predať aj za vyššiu cenu a od zmluvy odstúpi. Žalovaná vyjadrila súhlas s výškou kúpnej ceny, s prevodom vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam v prospech žalobcu, na znak čoho kúpnu zmluvu podpísala a svoj podpis úradne overila. Žalovaná žiadnym spôsobom nenamietala výšku kúpnej ceny ani nežiadala vypracovať znalecký posudok, či zohľadniť znalecký posudok, ktorý teraz do konania doložila, napriek tomu, že tento existoval v čase podpisu kúpnej zmluvy. Súčasné konanie žalovanej ako aj jej dcéry považuje za účelové a krivé obvinenia žalobcu za neprijateľné.

7. Žalovaná sa k vyjadreniu žalobcu vyjadrila písomne prostredníctvom svojho právneho zástupcu. Uviedla, že nehnuteľnosti prevedené žalovanou na žalobcu Kúpnu zmluvou, neboli predmetom ohodnotenia predloženého znaleckého posudku. Znalec síce vykonal odhad hodnoty tejto nehnuteľnosti v roku 2015, avšak nedošlo k finálnemu vypracovaniu znaleckého posudku a jeho hodnota ním bola odhadnutá na viac než 90.000 Eur, avšak iba neformálne. Poukazom na uvedené bude v najbližších dňoch vykonané ohodnotenie nehnuteľnosti znalcom z príslušného odboru a bezodkladne po obdržaní znaleckého posudku bude tento zaslaný na vedomie súdu i žalobcovi, resp. jeho splnomocnenej právnej zástupkyňi. Na nehnuteľnostiach, rozsiahlych pozemkoch, sa nachádza okrasná záhrada s jazierkom (obstarávacia cena v roku 2007 predstavovala sumu zhruba 300.000 Sk), parkovisko, chodníky, vyhrievaný bazén s prekrytím na celoročnú prevádzku (obstarávacia cena v roku 2007 predstavovala sumu viac než 620.000 Sk), altánok (obstarávacia cena v roku 2007 predstavovala sumu cca 220.000 Sk), garáž pre 4 vozidlá a budova (pôvodne hospodárska) čiastočne zrekonštruovaná na vináreň (doposiaľ investované finančné prostriedky predstavujú sumu takmer 40.000 Eur). K otázke zdravotného stavu žalovanej je potrebné uviesť, že jej zdravotný stav je žalobcom mimoriadne zľahčovaný. K prvému diagnostikovaní onkologického ochorenia (karcinóm prsníka) u žalovanej došlo v roku 2008 v Národnom onkologickom ústave Bratislava, kde podstúpila chirurgické odstránenie prsníka a chemoterapeutickú liečbu. Následne v roku 2012 došlo k zhoršeniu zdravotného stavu žalovanej, a to metastázovaním rakovintovných buniek do ďalších častí tela. V tom čase bol jej stav mimoriadne vážny, nakoľko jej boli zistené metastázy v kostiach panvovej časti tela. Z toho dôvodu absolvovala pravidelne ťažkú kombinovanú chemoterapeutickú i rádiologickú liečbu. Žalovaná podstupuje liečbu v Národnom onkologickom ústave Bratislava do dnešného dňa a rovnako tomu tak bolo aj v čase podpisu zmluvy. Je všeobecne známe, že takto invazívna liečba spôsobuje u pacientov dlhodobé (doživotné) fyzické a psychické komplikácie. V čase podpisu zmluvy mala dokonca zlomeninu nohy, pričom príčinou tejto zlomeniny nebol úraz, ale práve invazívna liečba nepriaznivo pôsobiaca na stav opornej sústavy pacienta. Žalovaná zároveň trpí ďalšími chronickými ochoreniami ako je cukrovka a vysoký krvný tlak. Vzhľadom na uvedené žalovaná nesúhlasí s názorom žalobcu ohľadne zdravotného stavu žalovanej, ale práve takto závažné zdravotné problémy sekundárne odôvodňujú stav tiesne. Žalovaná nikdy netvrdila, že nebola schopná posudzovať následky svojich činov tak, ako to uvádza žalobca, ale takýto duševný stav ani nie je podmienkou pre konštatovanie existencie tiesne. Žalovaná bola v zlom fyzickom i psychickom stave a jej prioritným problémom bola jej liečba v spojení s obavami o svoj život, čo dostatočným spôsobom odôvodňuje stav tiesne (minimálne čo sa týka zdravotného a duševného stavu žalovanej a v kontexte s tým aj jej možnosť zabezpečenia si pravidelného mesačného príjmu v rozsahu postačujúcom na uspokojenie aspoň základných životných potrieb v čase podpisu Kúpnej zmluvy). V nadväznosti na zdravotný stav žalovanej v čase podpisu kúpnej zmluvy je nutné opätovne poukázať na finančnú tieseň spočívajúcu vo výške jej príjmu, ktorý bol a je tvorený výlučne invalidným dôchodkom vo výške cca 190,00 Eur mesačne. Táto suma o sebe odôvodňuje konštatovanie existencie stavu finančnej tiesne, v ktorej sa žalovaná v rozhodnom čase nachádzala a pri kumulatívnom zohľadnení závažnosti jej zdravotného stavu nemôže byť o existencii stavu tiesne z objektívnych príčin najmenšia pochybnosť. Pokiaľ ide o argumentáciu žalobcu, ktorou popiera, že by bol na žalovanú vyvíjaný z jeho strany (prípadne zo strany jeho zamestnanca či právneho zástupcu) nátlak pri podpísaní dotknutej kúpnej zmluvy a s ňou súvisiacich dokumentov, žalovaná tieto tvrdenia popiera a rozhodne trvá na tvrdeniach prezentovaných vo svojom vyjadrení, pričom tieto skutočnosti sú podrobne popísané

aj v trestnom oznámení. Vzťah žalobcu a dcéry žalovanej, F. G., je mimoriadne podstatný aj pre toto konanie, nakoľko Kúpna zmluva zo dňa 9. decembra 2019 je iba vyvrcholením dlhoročnej spleti právnych vzťahov medzi dcérou žalovanej a žalobcom. V súvislosti s uzatvorením spornej Kúpnej zmluvy bola uzatvorená dohoda o započítaní vzájomných pohľadávok medzi žalobcom a žalovanou, pričom výška pohľadávky, ktorú podľa tohto dokumentu evidoval voči dcére žalovanej (pohľadávku má žalovaná za nesprávne vyčíslenú, nemajúcu reálny základ a predstavujúcu hrubé porušenie dobrých mravov na strane žalobcu) bola dlhom, ktorý vznikol práve v dôsledku právnych vzťahov medzi dcérou žalovanej a žalobcom. Je preto neprijateľné tento vzťah ignorovať tak, ako to navrhuje žalobca. Tvrdenie žalovanej (žalobca sa pred podpisom Kúpnej zmluvy vyjadril, že ak nepodpíšu kúpnu zmluvu strávia Vianoce na ulici) v žiadnom prípade nepostráda logiku tak, ako to uvádza žalobca, práve naopak, išlo o vyhrážku reálnu a vykonateľnú, nakoľko rodinný dom so súp. číslom XX nachádzajúci sa v obci C., v ktorom žalovaná, jej manžel i dcéra žili, nadobudol žalobca obdobným pochybným procesom od dcéry žalovanej Kúpnu zmluvou už v roku 2017 a v čase opísaných vyhrážok žalobcu vedúcich k uzavretiu Kúpnej zmluvy bol vlastníkom predmetného rodinného domu konateľ žalobcu. K uvedenej skutočnosti žalovaná uvádza, že ohľadom určenia vlastníckeho práva k nehnuteľnosti (rodinný dom č. XX v C.) prebieha na súde konanie pod sp. zn. 4C/48/2020 iniciované dcérou žalovanej ako žalobkyňou. Žalovanú poburuje tvrdenie žalobcu, že sa ona a jej právny zástupca snažia „... umelo navodiť dojem protiprávneho konania žalobcu tak, aby zlepšili právnu pozíciu žalovanej, či jej dcéry ...“ Žalovaná v tejto súvislosti zdôrazňuje, že iba vecne opisuje skutočnosti a správanie a konanie žalobcu, jeho zamestnanca a právnej zástupkyne a to tak, ako sa reálne odohrali. Pokiaľ sám žalobca vidí v opísaných skutočnostiach protiprávnosť konania, svedčí to minimálne o tom, že jeho konanie bolo na hrane zákonnosti a jeho extrémny majetkový prospech (v pomere k ním vynaloženým nákladom) nadobudnutý od žalovanej a jej dcéry, je plne neoprávnený. Pokiaľ ide o trestné oznámenie podané dňa 2. novembra 2020 na Okresnej prokuratúre Nové Mesto nad Váhom, ktoré tvorilo prílohu vyjadrenia žalovanej a bližšie opisovalo proces nadobudnutia vlastníctva k sporným nehnuteľnostiam, resp. nehnuteľnostiam podstatným z hľadiska konania vedeného na súde pod sp. zn. 4C/48/2020 zo strany žalobcu, jeho konateľa, zamestnanca a právnej zástupkyne, na jeho základe bolo dňa 15. decembra 2020 začaté trestné stíhanie za obzvlášť závažný zločin podvodu podľa § 221 ods. 1, ods. 4 písm. a) Trestného zákona (zákon č. 300/2005 Z.z. v znení neskorších predpisov, ďalej v texte len „Trestný zákon“) spáchaný formou spolupáchateľstva podľa § 20 Trestného zákona, a to uznesením vyšetrovateľa OKP KR PZ Trenčín pod ČVS: KRP-94/2-VYS-TN-2020. Na základe uvedeného podmienky obsiahnuté v ustanovení § 49 Občianskeho zákonníka boli kumulatívne naplnené, čo má za následok jednoznačnú platnosť Odstúpenia zo dňa 22. mája 2020 od Kúpnej zmluvy zo dňa 9. decembra 2019. Práve v možnosti fyzickej osoby chrániť svoje práva spočíva právna istota a je absolútne neprijateľné, aby bol tento princíp zneužitý osobami konajúcimi v hrubom rozpore s dobrými mravmi s cieľom obohatiť sa na úkor osôb, nachádzajúcich sa v zlej životnej situácii. V podmienkach právneho štátu, ktorým Slovenská republika bezpochyby je, je neprípustné, aby požíval právnu ochranu niekto, kto hrubo porušuje dobré mravy, zásady poctivého obchodného styku a podvodným konaním nadobudne vlastníctvo k nehnuteľnostiam iného, a to všetko za využitia jeho tiesne a za nápadne nevýhodných podmienok. Preto žalovaná trvá na svojom návrhu žalobu zamietnuť ako nedôvodnú a pre prípad úspechu žiada priznať nárok na náhradu trov konania voči žalobcovi v plnom rozsahu.

8. K písomnému vyjadreniu pripojila listinné dôkazy, a to Rozhodnutia Sociálnej poisťovne o zvýšení dôchodkovej dávky z rokov 2015, 2016, 2017 a 2018, Potvrdenie Sociálnej poisťovne o vyplatenej dôchodkovej dávke za rok 2019, Upovedomenie o začatí trestného stíhania, Znalecký posudok, lekárske správy žalovanej.

9. Žalobca sa opätovne písomne vyjadril. K znaleckému posudku uviedol, že kúpna cena bola medzi žalobcom ako kupujúcim a žalovanou ako predávajúcou dohodnutá slobodne a bez akéhokoľvek nátlaku. K tvrdeniam žalovanej o zľahčovaní jej zdravotného stavu žalobcom uviedol, že v žiadnom prípade sa nesnaží o jeho zľahčovanie, avšak má za to, že dlhodobé zdravotné problémy žalovanej nemôžu byť na ťarchu žalobcovi a taktiež nemôžu byť dôvodom, od ktorého by sa mala odvíjať neplatnosť kúpnej zmluvy. Zo zdravotných záznamov žalobkyne, ktoré predložila konajúcemu súdu, nevyplyvajú ňou tvrdené skutočnosti, a teda výrazné zhoršenie zdravotného stavu v čase dojednávania ustanovení kúpnej zmluvy a jej podpisu, ktoré mal žalobca podľa tvrdení žalovanej využiť ako stav tiesne. Žalobca má za to, že v čase dojednávania a podpísania kúpnej zmluvy žalovaná nejavila žiadne známky zhoršeného zdravotného stavu, okrem zlomeniny nohy, ktorá však nemohla v žalovanej spôsobiť tieseň v takom rozsahu, ako tvrdí žalovaná, nakoľko podľa vyjadrenia bola žalovaná v zlom fyzickom

a psychickom stave, a jej prioritným problémom mala byť v tom čase liečba v spojení s obavami o jej život. Žalovaná opätovne poukazuje na finančnú tieseň spočívajúcu vo výške jej príjmu, ktorý bol tvorený výlučne invalidným dôchodkom vo výške cca 190,00 Eur mesačne. Žalobca nemal a nemá vedomosť o finančnej situácii žalovanej, nakoľko žalobca disponuje len vedomosťou, že žalovaná uzatvorila kúpnu zmluvu s úmyslom pomôcť jej dcére s nepriaznivou finančnou situáciou. Uvedené tvrdenie však na žalobcu pôsobí rozporuplne, najmä s prihliadnutím na opisovanie predmetných nehnuteľností samotnou žalovanou (okrasná záhrada s jazierkom, parkovisko, vyhrievaný bazén na celoročnú prevádzku, altánok, garáž pre štyri vozidlá, zrekonštruovaná vináreň), nakoľko podľa vyjadrenia žalovanej zhodnotenia prevedených pozemkov mali byť vykonávané od roku 2007, pričom lekárske správy, predložené žalovanou, sú datované od roku 2008. Čo sa týka vyjadrenia žalovanej o dôležitosti vzťahu žalobcu a dcéry žalovanej, žalobca nerozumie, na základe akých skutočností považuje žalovaná tento vzťah dôležitý pre toto konanie, nakoľko k uvedenému žalovaná vo svojom vyjadrení neuviedla žiaden relevantný dôvod. K tvrdeniam o vyvrcholení dlhoročnej spleti právnych vzťahov sa žalobca vyjadriť nevie, nakoľko záväzkovoprávny vzťah medzi ním a dcérou žalovanej bol založený na základe Zmluvy o úvere zo dňa 20.6.2016, a tak žalobca nerozumie, na základe čoho žalovaná považuje uvedený právny vzťah za „spleť právnych vzťahov“. Žalovaná uvádza, že jej tvrdenie o vyhrážaní sa žalobcu v žiadnom prípade nepostráda logiku, nakoľko tento mal byť v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy vlastníkom rodinného domu, v ktorom žila žalovaná so svojím manželom a dcérou. Uvedené tvrdenia žalovanej sa nezakladajú na skutočnosti, nakoľko v čase podpísania kúpnej zmluvy nebol vlastníkom daného rodinného domu žalobca, ale konateľ žalobcu, pričom v deň uzatvorenia predmetnej kúpnej zmluvy bola uzatvorená tiež Zmluva o nájme nehnuteľností, v zmysle ktorej konateľ žalobcu prenechal žalovanej a jej dcére rodinný dom do užívania za mesačné nájomné, ktoré bolo tiež dojednané podľa požiadaviek žalovanej a jej dcéry. Žalobca zotrváva na svojom tvrdení, že uvedené tvrdenia žalovanej o vyvíjaní nátlaku a vyhrážaní sa, postrádajú vzhľadom na uvedené skutočnosti akúkoľvek logiku. Žalovaná aj naďalej uvádza krivé obvinenia na adresu žalobcu, pričom sa naďalej pridrižiava svojich ničím nepodložených tvrdení. Žalobca má za to, že je neprijateľné práve konanie žalovanej, ktorá sa bez akéhokoľvek právne relevantného dôvodu snaží odstúpiť od kúpnej zmluvy a získať nehnuteľnosti do svojho vlastníctva bez akejkoľvek náhrady, poskytnutej žalobcovi, pričom na účel dosiahnutia svojho zámeru uvádza na adresu žalobcu krivé obvinenia.

10. Súd vo veci nariadil pojednávanie, vykonal dokazovanie výsluchom žalobcu, oboznámením listinných dôkazov, a to žaloby, písomného vyjadrenia žalovanej, ďalších vyjadrení sporových strán, znaleckých posudkov z roku 2015 a 2021, odborného vyjadrenia, rozhodcovského rozsudku vydaného rozhodcom JUDr. Milanom Vojtekom č. XX/XXXX zo dňa 07.12.2020, obsahu spisu Okresného súdu Nové Mesto nad Váhom sp.zn. 4C/48/2020, obsahu vyšetrovacieho spisu Krajského riaditeľstva PZ Trenčín, odbor kriminálnej polície ČVS:KRP-94/2-VYS-TN-2020, a ďalšieho obsahu spisu a zistil nasledujúci skutkový a právny stav:

11. Žalobca pri výsluchu uviedol, že pred podpisom Kúpnej zmluvy zo dňa 09.12.2019 žalovaná vstúpila do vzťahu so žalobcom v rámci úverového vzťahu, keď nesplácala spolu s dcérou dlh voči H. H.. Jej dcéra oslovila žalobcu s tým, či tento dlh vedia tiež prevziať na seba, resp. vyplatiť a oni by ho splácali v nejakom úverovom rámci. To jej odsúhlasili, dlh jej bol vyplatený a bola uzavretá ďalšia zmluva so žalovanou. Následne to bolo splácané, finančné prostriedky odchádzali z účtu pána G., čo bol manžel pani B. ml. a všetky platby odchádzali z jeho účtu v prospech účtu žalobcu. Následne nastal nejaký problém alebo exekúcia, v prospech spoločnosti HomeCredit sa vyplatilo nejakých 6.000,00 Eur, ale nakoľko išlo už viac finančných prostriedkov von, žalobca chcel nejakú zábezpeku. Bola vytvorená Záložná zmluva na pozemky žalovanej s tým, že zase prešlo nejaké obdobie a žalovaná a dcéra žalovanej si neplnili záväzky. Kontaktovali žalovanú, žalovaná chcela tento problém nejakým spôsobom vyriešiť, dal jej niekoľko možností na to. Ale vzhľadom na to, že stretnutia prebiehali raz áno, raz nie, potom prišla, neprišla, bolo to také veľmi kostrbaté, tak poveril zastupovaním advokátsku kanceláriu, ktorá ju mala kontaktovať a na žalobcov pokyn mala vyriešiť tento nedoplatok voči žalobcovi niekoľkými spôsobmi. To bola realizácia záložného práva na pozemky buď priamym predajom, dražbou alebo odpredaním nejakej tretej osobe, pričom toho človeka si mali nájsť oni, ktorý by to kúpil, to mohol byť aj niekto z rodiny alebo odpredajom pozemkov žalobcovi a započítanie tej dlžnej čiastky. Takéto inštrukcie dostala advokátska kancelária. Následne bola žalovaná v advokátskej kancelárii, riešila celý tento dlh. Prešla nejaká doba, pani B. B. - G. sa ozvala, že by tie pozemky chceli odpredať žalobcovi, že sa to teda započíta. Len bol problém ten, že ak by sa podpisovala Kúpna zmluva, bolo treba ísť na notársky úrad alebo obecný úrad, ale žalovaná mala zlomenú nohu, nevedela sa nikam dostať. Na odporúčanie dcéry žalovanej sa mali dohodnúť

s advokátskou kanceláriou, že sa vycestuje za nimi do D., že tam sa uzavrie Kúpna zmluva, ale bolo potrebné, aby tam niekto prišiel z notárskeho úradu alebo nejaký notár. Toto sa udialo, ale tie zmluvy sa neuzatvorili z nejakého dôvodu. Je to opísané v spise orgánov činných v trestnom konaní presne. A následne za nejakú dobu sa dcéra žalovanej ozvala, že teda to chcú doriešiť, že to s mamou prebrala a či sa môžu stretnúť. Stretli sa v I. B. I. J., v pizzérii, kde žalobca prišiel, znova zopakoval, aké sú riešenia, buď priamy predaj, dobrovoľná dražba, alebo nech si nájdu nejakého kupca z rodiny, z dediny, kto to kúpi a kto to vyplatí alebo odpredaj žalobcovi. Nakoľko tieto zmluvy už boli raz predchystané, tak ich doniesol a nechal im tie zmluvy tam, povedal im, že ak chcú, nech podpíšu Kúpnu zmluvu a započíta sa dlh. Ak nechcú, môžu ich kľudne vyhodiť, žalobca pôjde ďalej niektorým zo zákonných spôsobov ako dražba alebo priamy predaj. Žalobca mal v I. B. I. J. ešte nejaké pracovné povinnosti, asi za hodinu sa mu dcéra žalovanej ozvala, doniesla mu podpísané Kúpne zmluvy, jednu Kúpnu zmluvu jej odovzdal a ostatné zmluvy sa dali zavkladovať na kataster. Žalovaná mala čas na preštudovanie Kúpnej zmluvy. V čase, keď žalovaná podpisovala zmluvu u notára, nebol prítomný. Po zavkladovaní Kúpnej zmluvy v katastri žalovaná ani dcéra žalovanej žalobcu nekontaktovali, nemali žiadne námietky, počas celého zmluvného vzťahu, ktorý trval niekoľko rokov, ho nikdy nekontaktovali. Kúpnu cenu v Kúpnej zmluve zo dňa 09.12.2019 vo výške 31.183,24 Eur, výšku tejto kúpnej ceny, stanovili poukazom na trhovou situáciu a dohodu žalovanej. K dohode došlo prostredníctvom dcéry žalovanej, tieto zmluvy žalovaná poznala, už keď prišli následne aj do pizzerie, táto cena tam už bola uvedená. Prvýkrát uvádzali túto cenu predtým, ako mali prísť k žalovanej so zamestnancom z notárskeho úradu. Komunikácia medzi žalobcom a dcérou žalovanej prebiehala telefonicky a osobne. K vzájomnému započítaniu pohľadávok zo dňa 09.12.2019, teda ako vyčísliť pohľadávku voči žalovanej a jej dcéry vo výške 35.183,24 Eur, sa nevedel žalobca vyjadriť, nakoľko nemal pri výsluchu k tomu podklady. K tomu, koľko finančných prostriedkov poskytol žalobca žalovanej, resp. jej dcére od okamihu, ako k záväzku pristúpila žalovaná, žalobca uviedol, že v H. H. mala žalovaná dlh 10.000,00 - 11.000,00 Eur, v spoločnosti HomeCredit 6.000,00 Eur. Či došlo k ďalšiemu plneniu, uviesť nevedel. V prospech žalobcu prichádzali splátky vo výške 150,00 Eur z účtu p. G., od uzatvorenia Zmluvy o úvere z roku 2016 doposiaľ, či to bolo 3.000,00 Eur, či 4.000,00 Eur, uviesť nevedel. Tiež nevedel, či išlo o splátky vykonané žalovanou alebo jej dcérou, nakoľko odchádzali z účtu p. G.. Počas jednania so žalovanou a jej dcérou nikdy nemal pochybnosti, že by neboli dostatočne finančne a právne gramotné vyhodnotiť všetky právne úkony, ku ktorým medzi nimi došlo, nakoľko dcéra pani žalovanej bola podnikateľka. Obidve boli úverovo dostatočne znalé, prešli viacerými úvermi, exekúciami. Preto nemal nikdy pochybnosti. Pokiaľ ide o finančnú stránku p. G., manžela p. G., tento bol vojak s príjmom 1.500,00 Eur, splátky boli vykonávané z jeho účtu. Dcéra žalovanej žalobcu uistila, že na úveroch sa bude podieľať celá rodina, jej mama, čiže finančných prostriedkov na úhradu splátky a dlhu bol dostatok. Po vyplatení exekúcií žalovanej a dcéry žalovanej, nemal vedomosť, že by boli nejaké ďalšie splátky zo strany žalovanej a jej dcéry voči tretím osobám. Dcéra žalovanej žije v rodinnom dome žalovanej, čiže sa podieľajú na spoločných nákladoch v domácnosti. Pokiaľ ide o preverovanie finančného stavu klientov, zmluvných partnerov, v tom čase bola čiastočná bonita preverovaná, zisťovali zárobok žiadateľa, taktiež rodinný príjem. U dcéry žalovanej bola splátka nastavená najskôr na 100,00 Eur, neskôr uvádzala, že bude mať ďalšie finančné prostriedky aj z podnikania, taktiež uvádzala, že jej manžel je vojak, bol na misii, čiže finančné prostriedky mali. Gro podnikateľskej činnosti žalobcu je vymáhanie pohľadávok. Preto nemajú vstupy do registrov nebankových spoločností.

12. Svedkyňa F. G. B., nar. XX.XX.XXXX, dcéra žalovanej, pri výsluchu k procesu dohadovania Kúpnej zmluvy, ohľadne pozemkov uviedla, že jej prišlo oznámenie o tom, že porušila zmluvné podmienky, že neplatí splátky po 250,00 Eur, pričom mala vedomosť, že tieto splátky má splácať po 200,00 Eur. Chcela to riešiť, preto obratom volala pánovi K. a právnej zástupkyňi žalobcu. Právna zástupkyňa žalobcu si ju preto predvolala, chceli to tiež riešiť aj s jej matkou. Netušila, že budú chcieť odkúpiť pozemky, na ktorých bolo záložné právo. Vtedy podpísali kúpnopredajnú zmluvu na uvedené pozemky, žiadne peniaze od nich nedostali, tieto pozemky v skutočnosti ani predať nechceli. Netuší, za akým účelom prišla do D. notárska pracovníčka. Myslela si, že sa išli upraviť splátky. Bolo to záložné právo na pozemky, ktoré boli podpísané na matrike na obecnom úrade, bolo to v roku 2018. Nevedela, že aj matka má splácať. Obidve mali splátky po 250,00 Eur. Prítomnosť notárskej pracovníčky u nich doma, nežiadali. Stretnutie prebiehalo aj s notárskou pracovníčkou. Predložili im kúpnopredajné zmluvy, tieto odmietli podpísať, lebo ich nemali ani k nahliadnutiu, neboli im vopred zaslané. Uviedli, že sa chcú stretnúť s pánom L. (konateľom žalobcu) a bolo im prisľúbené, že tieto kúpnopredajné zmluvy im budú zaslané ešte pred stretnutím s pánom L. e-mailom. Počas stretnutia s notárskou pracovníčkou nevideli kúpnopredajné zmluvy. Videli, že sa jedná o kúpnopredajnú zmluvu, ku ktorej bolo pripojených viacero papierov, ktorým ani nerozumeli, aby si ich dopredu ešte pred stretnutím s pánom L. mohli pozrieť. Tieto zmluvy im e-

mailom zaslané neboli. Potom, keď jej matka – žalovaná odmietla kúpnapredajnú zmluvu podpísať, nastalo to, že sa chceli stretnúť s pánom L.. Stretnutie s p. L. prebiehalo tak, že bol problém sa dohodnúť na stretnutí. Napokon sa stretli v I. B. I. J. v K. A. E., tam pán L. prišiel za nimi. Uviedol im, že ho celá táto vec obťažuje, unavuje, že keď tú zmluvu nepodpíšu, že to odkúpi niekto iný, že môžu byť rady, že to kúpi od nich práve pán L.. Sľúbil im, že tam môžu naďalej bývať, že keď to budú splácať, po splatení si to môžu odkúpiť naspäť. Tiež jej sľúbil, že jej odpustí úroky z omeškania. Keď sa dopytovala, akú sumu celkovú dlží, nikto jej nevedel presnú sumu uviesť. Na strane žalobcu nebol nikto ochotný vyčíslieť túto sumu. S pánom L. u notárky neboli. Pán L. odišiel do nejakého podniku, nechal im čas na rozmyslenie. Báli sa, že prídu o bývanie, keď to nepodpíšu, keďže im sľúbil aj to, že si nehnuteľnosti budú môcť odkúpiť naspäť, nakoniec to podpísali. Následne nemala ani priamy kontakt na pána L., musela zisťovať kontakt cez jeho asistentku. Predmetom tejto zmluvy boli iba pozemky, nie rodinný dom, v ktorom bývajú jej rodičia. Jej matka má psychické problémy zo svojho zdravotného stavu a z toho všetkého, čo sa teraz deje. Psychológa alebo psychiatra matka nikdy nenavštevovala. V súvislosti s onkologickým ochorením matky si nepamätá, kedy bola naposledy hospitalizovaná. Na splátky úveru jej matka neprispievala, možno jednu splátku, sama matka má zlú finančnú situáciu, má iba dôchodok. Okrem záväzkov v H. H., kde matka vystupovala ako spoludlžník svedkyne, mala matka ďalšie záväzky v spoločnosti HomeCredit, čo súvisí práve s týmito pozemkami. Voči svedkyňi, voči rodičom svedkyne, od januára 2018 až do odstúpenia, neboli zo strany žalobcu vyvíjané kroky, čo sa týka vystaňovania rodičov z rodinného domu súp. č. XX, tieto nastali až od doby, keď to chceli riešiť – keď to chceli naspäť odkúpiť. Pokiaľ ide o jej vyjadrenia v iných konaniach, že sa bojí ľudí zo spoločnosti Patriot Group, nechcela uzatvoriť ďalšiu Kúpnu zmluvu, resp. Kúpnu zmluvu, ktorú uzatvorila jej matka. Nedohadovala sa na uzatvorení Kúpnej zmluvy, len chcela riešiť splátky. Chcela riešiť len splátky, prečo im nestačilo iba záložné právo, ktoré bolo iba na pozemkoch, tieto pozemky chceli odkúpiť, pričom od nej už odkúpili rodinný dom. To, že mala platiť po 250,00 Eur, sa dozvedela až po tom. V roku 2018, čo sa podpisovala záložná zmluva ako aj iné papiere, bola v tom, že má platiť 200,00 Eur. Až neskôr keď jej prišlo oznámenie, že sa to nespláca, že porušili zmluvné podmienky. O tom, že splátky po 250,00 Eur mali platiť aj s matkou, sa dozvedela až po prevzatí zastupovania veci právnym zástupcom žalovanej. Celý čas si myslela, že splátky má platiť iba ona, nie matka. O tom, že má platiť splátky každá z nich, si nepamätá, či jej boli zaslané nejaké písomnosti. Pokiaľ ide o uzatvorenie Kúpnej zmluvy z 09.12.2019, s pánom L. sa chceli dohodnúť na vyriešení situácie, nechceli uzatvoriť Kúpnu zmluvu, Kúpnu zmluvu chcel uzatvoriť pán L..

13. Žalobca záverom prostredníctvom právnej zástupkyne uviedol, že odstúpenie od Kúpnej zmluvy uzavretej dňa 09.12.2019 v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok je neplatné. Bez toho, aby žalobca mal v úmysle zľahčovať zdravotný stav žalovanej, zdravotné záznamy, ktoré žalovaná predložila, nepreukazujú taký zdravotný stav žalovanej, ktorý by odôvodňoval existenciu tiesne. Žalovaná sa síce dlhodobo lieči z onkologického ochorenia, avšak jej stav je niekoľko rokov stabilizovaný a nemenný. Ani v čase podpísania predmetnej kúpnej zmluvy nebol zdravotný stav žalovanej zhoršený, nevyžadoval si špeciálne ošetrenia, medikamentózu, či inú liečbu. Pokiaľ ide o zlomenú nohu, ktorú v tom čase žalovaná mala, išlo o prechodnú záležitosť, ktorá si vyžaduje liečenie niekoľkých týždňov, avšak neohrozuje život človeka a rozhodne nespôsobuje tieseň. Navyiac, bola to žalovanej dcéra, ktorá tlačila na vyriešenie situácie s jej úverom a uvádzala, že mama má síce zlomenú nohu, ale ona zabezpečí jej prevoz, aby mohla zmluvu podpísať. Za týmto účelom dcéra žalovanú aj priviezla k sebe domov do D. a následne do I. B. I. J.. V konaní nebolo preukázané, naopak bolo vyvrátené, že by žalovaná mala nejaké výrazné psychické problémy, že by sa liečila v tomto smere alebo navštevovala by psychológa. Tvrdenie žalovanej o tom, že štatutárny zástupca žalobcu ju nútil k podpisu pod hrozbou straty strechy nad hlavou je nelogické a vyvrátené tým, že predmetom Kúpnej zmluvy boli len pozemky v okolí rodinného domu a nie rodinný dom, v ktorom žalovaná s manželom býva. Pokiaľ by mal žalobca záujem vypratať rodinný dom, mohol to uskutočniť bez ohľadu na prevod predmetných pozemkov, kedykoľvek. Zároveň bolo výsluchmi preukázané, že žalovaná mala so svojou dcérou čas na to, aby si rozmyslela, či chce zmluvu uzavrieť. Zmluvy jej boli ponechané, tieto mohla dať preštudovať ktorémukoľvek právnikovi, mohla sa ísť kdekoľvek poradiť. Toto však neurobila, sama sa rozhodla zmluvu podpísať, avšak pokiaľ aj bola ku svojmu majetku ona ľahostajná, nemôže to byť na ťarchu žalobcu a nemôže požívať právnu ochranu správanie osoby, spočívajúce v snahe o dodatočné asanovanie následkov svojho rozhodnutia, ktoré sa jej po čase začalo javiť ako nevýhodné. Uvedené potvrdzuje aj vyjadrenie samotnej žalovanej vo výpovedi v trestnom konaní zo dňa 02.12.2021, kde žalovaná uvádza: „Ja potom, ako som celú vec prebrala s právnikom a rodinou a všetko sa mi rozležalo, tak som usúdila, že z ich strany nebol čistý úmysel, to znamená, že nechceli nehnuteľnosť späť prepísať na nás, pričom ide o môj pocit, že nás chceli oklamať“ Žalovaná tu nespomína žiadnu tieseň ani nevýhodné podmienky. Za tieseň

vo všeobecnosti možno považovať hospodársky či sociálny stav osoby, v ktorom sa táto ocitla bez ohľadu na jeho dôvod a pôvod a ktorý na ňu pôsobí do tej miery, že uzavrie zmluvu pre ňu nápadne nevýhodnú, ktorú by inak neuzavrela. Tieseň je objektívny stav, do ktorého sa osoba, ktorej sa týka, mohla dostať aj vlastným pričinením. Stav žalovanej nenaplnil uvedené znaky tiesne, pretože zdravotný stav, v ktorom žalovaná je, trvá dlhé roky a pokiaľ by tento stav považovali za stav tiesne, tak by žalovaná bola v tiesni dlhodobo a malo by to vplyv na všetky právne úkony, ktoré počas tých rokov vykonala. Žalovaná dobre vedela, aký úkon ide uzavrieť a neuzatvárala ho v tiesni, ale pod vplyvom svojej dcéry, ktorej chcela pomôcť. Pokiaľ ide o nápadne nevýhodné podmienky, ktorých existencia musí byť preukázaná v súbehu s tiesňou, ani tieto neboli preukázané. Žalovaná v tomto i v trestnom konaní tvrdila, že hodnota nehnuteľností, ktoré boli predmetom zmluvy je 2 x krát vyššia (90 000,00 Eur) ako zmluvne stanovená kúpna cena. Uvedené však nie je pravdou, čo bolo preukázané jednak aj Znaleckým posudkom č. XX/XXXX, ktorý predložila sama žalovaná a najmä oboznámením Odborného vyjadrenia č. XXX/XXXX, ktorý bol vypracovaný v trestnom konaní. Z odborného vyjadrenia vyplýva, že hodnota pozemkov, vrátane príslušenstva, ktoré boli predmetom prevodu, bola ku dňu prevodu vo výške 69 000,00 Eur. Zmluvne stanovená kúpna cena teda nie je tak výrazne podhodnotená, aby išlo o nápadne nevýhodné podmienky. Je potrebné poukázať aj na to, že predmetné pozemky sú súčasťou jedného dvora k rodinnému domu súp. č. XX a nie je ich možné samotne využiť, resp. pre tretie osoby by nemali žiadnu hodnotu. Pozemky sú zastavané rôznymi objektami, ktoré využíva rodina žalovanej, pričom je potrebné poukázať aj na to, že v odbornom vyjadrení tvorí jednu z najvyšších položiek hospodárska budova (22 435,68 Eur), pričom v znaleckom posudku predloženej žalovanou je táto budova ohodnotená na sumu 11 512,38 Eur, čo je výrazne odlišná suma. Je zrejmé, že samotní znalci mali na hodnotu objektov rôzne názory, avšak samotné pozemky ocenili podobne, pričom v odbornom posudku sú pozemky ohodnotené na sumu 26 235,80 Eur, čo považujeme za smerodajné. Jednotlivé tvrdenia žalovanej z výsluchu zo dňa 28.04.2022 o priebehu podpisu Kúpnej zmluvy, resp. okolnostiach predchádzajúcich uzavretiu Kúpnej zmluvy, sa ukázali ako nepravdivé. Najmä pokiaľ ide o výpoveď notárskej pracovníčky, ktorá vyvracia tvrdenia žalovanej o akomkoľvek nátlaku súvisiacom s podpisom Kúpnej zmluvy, či s nahnevaným správaním právnej zástupkyne žalobcu. Zároveň bolo vo výpovediach svedkov v trestnom konaní potvrdené, že Kúpne zmluvy žalovaná mala k dispozícii už pri prvom stretnutí v D. a nie je pravdou, že ich videla prvý krát v I. B. I. J. pred ich podpisom. Tvrdenia žalovanej o údajnej finančnej tiesni, v ktorej mala byť pri podpise Kúpnej zmluvy, sú účelové. V predchádzajúcich výpovediach v iných konaniach žalovaná finančnú tieseň nespomínala, uvádzala, že o úvere dcéry nemala bližšie informácie, vedela len, že dcéra má tento úver splácať žalobcovi. H. potvrdila, že so splátkami dcére nepomáhala, iné záväzky nemala. Manžel žalovanej prešiel osobným bankrotom, preto finančná tieseň nie je dôvodná. Formulácie uvádzané žalovanou vo výpovedi v tomto konaní sa javia ako účelové, naučené, s cieľom navodiť jej priaznivejšie postavenie. Poukázal tiež na rôzne tvrdenia žalovanej v rámci trestného konania, ktoré sa vôbec v konaní nepreukázali a sú nepravdivé a zavádzajúce, napríklad tvrdenia o spätnom odkúpení nehnuteľností, ktoré žalovaná, či jej dcéra opisuje v každej výpovedi inak, tvrdenia o tom, že písomnosti neboli doručované jej dcére (o všetkom sú v trestnom spise doručky) atď. Z výsledkov v trestnom konaní vedenom na KR PZ Trenčín sp. Zn. ČVS: KRP-94/2-VYS-TN-2020 ako aj z celého obsahu spisu, v rámci ktorého sa vyšetrovatelka detailne zaoberala jednotlivými úkonmi v súvislosti s úverovým vzťahom žalobcu a F. G.. Je si vedomý, že právne posúdenie veci z hľadiska trestnoprávnej zodpovednosti je odlišné od posúdenia civilnoprávneho, avšak je toho názoru, že tieto spolu úzko súvisia, sú prepojené a nie je možné tieto dve roviny úplne odseparovať. Vyšetrovatelka po dôkladnom skúmaní prijala záver, že nebolo preukázané, že by bola zneužitá tieseň, neskúsenosť či rozumová slabosť poškodených. Je nutné, aby konajúci súd prihliadal aj na závery toho rozhodnutia, ako právoplatného rozhodnutia iného orgánu verejnej moci v tej istej veci.

14. Žalovaná záverom prostredníctvom právneho zástupcu uviedla, že došlo platne k odstúpeniu od kúpnej zmluvy zo dňa 09.12.2019 podľa § 49 Občianskeho zákonníka. Žalovaná má za to, že žalobca v rámci konania nepreukázal dôvodnosť žaloby a relevantne nespochybnil existenciu, či už tiesne alebo nápadne nevýhodných podmienok. Pokiaľ ide o otázku nápadne nevýhodných podmienok, žalovaná poukazuje na kúpnu cenu uvedenú v Kúpnej zmluve, a to vo výške 31.183,24 Eur, pričom trhovú hodnotu týchto nehnuteľností bola nezávislým znalcom Ing. Ištokom v rámci ZP č. XX/XXXX stanovená na 75.700,00 Eur a odborným vyjadrením spoločnosti JHS, s.r.o. č. XXX/XXXX na sumu 69.000,00 Eur. Aj pokiaľ zoberú túto nižšiu odhadovanú cenu, predstavuje viac než dvojnásobok kúpnej ceny. Argumentácia žalobcu, že ako smerodajnú berie hodnotu výlučne pozemkov vo výške približne 20.000,00 Eur, je neprípustná, nakoľko predmetom prevodu boli nielen pozemky, ale aj budovy

na nich stojace a ďalšie príslušenstvo. Taktiež je potrebné poukázať na skutočnosť, že finančné prostriedky predstavujúce kúpnu cenu nikdy neboli žalovanej uhradené, nakoľko došlo k uzatvoreniu dohody o započítaní vzájomných pohľadávok, pričom táto dohoda v žiadnom prípade neodzrkadľuje reálnu výšku dlhu žalovanej, či jej dcéry voči žalobcovi. Výšku dlhu v čase podpisu Kúpnej zmluvy žalobca v priebehu tohto konania nebol schopný ani ochotný vyčíslieť. Podľa výpočtov žalovanej, poskytol žalobca žalovanej a dcére žalovanej sumu 42.690,00 Eur, pričom voči tejto pohľadávke už bola započítaná kúpna cena za rodinný dom, ktorý na spoločnosť Patriot group, s.r.o. previedla dcéra žalovanej v roku 2017 za kúpnu cenu vo výške 60.000,00 Eur, pričom jeho trhovú hodnotu bola odhadovaná na sumu prevyšujúcu 160.000,00 Eur. Pokiaľ ide o tieseň ako ďalšiu podmienku odstúpenia Kúpnej zmluvy, žalovaná nesúhlasí s tvrdením žalobcu, ktorý existenciu tiesne zúžil výlučne pod jej nepriaznivý zdravotný stav. Na strane žalovanej boli naplnené kumulatívne dôvody, v zmysle ktorých je možné konštatovať existenciu tiesne. Žalovaná bola v čase podpisu Kúpnej zmluvy ťažkou onkologickou pacientkou, ktorá podstupovala agresívnu liečbu, pričom zlomená noha bola práve dôsledkom rednutia kostí spôsobených touto liečbou, ďalším následkom zdravotného stavu žalovanej bola jej neschopnosť vykonávať akúkoľvek zárobkovú činnosť, na základe čoho bola poberateľkou invalidného dôchodku, ktorý predstavoval jej jediný zdroj príjmu, popritom sa starala o svojho manžela, ktorý bol a stále je v zlom psychickom stave a ktorý bol po osobnom bankrote. Žalovaná mala taktiež obavy o strechu nad hlavou a obávala sa prípadnej exekúcie, na ktorú bola opakovane upozorňovaná zo strany žalobcu, resp. jeho konateľa a zamestnancov. Žalovaná sa taktiež pokúšala pomôcť svojej dcére, ktorá sa nachádzala v ťažkých finančných problémoch, ktoré mohli existenčne ohroziť aj samotnú žalovanú. Žalovaná vníma na základe tvrdení žalobcu predmetný právny úkon ako zabezpečovací právny úkon a verila, že predmetné nehnuteľnosti budú následne prevedené späť do jej vlastníctva. To, že žalovaná si až dodatočne uvedomila, aká nevýhodná bola Kúpna zmluva, ktorú uzatvorila so žalobcom, nemôže byť v rámci tohto konania na jej ťarchu. Práve naopak, žalovaná bola v čase podpisu Kúpnej zmluvy obyčajná invalidná dôchodkyňa, ktorá nemala znalosti v oblasti práva a financií a potrebovala až pomoc rodiny a právneho zástupcu, aby si toto uvedomila. Na druhej strane, je notoriou, že žalobca je subjekt s bohatými skúsenosťami, či už v oblasti práva, vymáhania pohľadávok, či realít a tento svoju zjavnú výhodu za danej situácie zneužil. Pokiaľ ide o trestné konanie, na ktoré priebeh a závery opakovane poukazuje, má žalovaná za to, že toto nie je relevantným odkladom pre predmetné súdne konanie. Prokuratúra ani orgány činné v trestnom konaní nie sú oprávnené posudzovať existenciu tiesne a nápadne nevýhodných podmienok z pohľadu občianskeho práva, čo samotná prokuratúra vo svojom uznesení P v 739/20/3304-40 zo dňa 14.07.2022 uvádza na strane 5: „Prokurátor jednoznačne tvrdí, že to, či boli predmetné Kúpne zmluvy uzavreté v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok v zmysle Občianskeho zákonníka, bude predmetom civilného konania, ktoré prebieha na tunajšom okresnom súde.“ Je výlučne v právomoci súdu rozhodnúť o tom, či kúpna zmluva, od ktorej žalovaná odstúpila, bola alebo nebola uzatvorená v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok. Žalovaná má za to, že obe tieto zákonné podmienky sú veľmi jednoznačne naplnené, a to kumulatívne, z čoho vyplýva, že odstúpenie od Kúpnej zmluvy bolo platným právnym úkonom a žalobca nepreukázal opak.

15. Z obsahu spisu tunajšieho súdu sp.zn. 4C/48/2020 vyplýva, že žalobou doručenu súdu dňa 31.07.2020 sa F. G., nar. XX. XXXXX XXXX, dcéra žalobkyne, domáhala proti žalovanému 1/ L. M. L., nar. XX. XXXX XXXX a žalovanému 2/ PATRIOT GROUP, s.r.o. so sídlom Trenčín, určenia, že dcéra žalovanej je výlučnou vlastníčkou nehnuteľností evidovaných na LV č. XXX, k. ú. C., a to pozemok (parcela registra „E.“) s parc. č. 31/3 – záhrada o výmere 423 m², pozemok (parcela registra „E.“) s parc. č. 36/1 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 98 m², pozemok (parcela registra „E.“) s parc. č. 36/2 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 120 m², pozemok (parcela registra „E.“) s parc. č. 38 – záhrada o výmere 124 m², stavba – rodinný dom so súp. č. XX ležiaci na parcele č. 36/1). Súd vo veci rozhodol rozsudkom zo dňa 06. júla 2023 tak, že vo vzťahu k žalovanému 1/ žalobe vyhovel poukazom na ust. § 49 v spojení s § 48 Občianskeho zákonníka, v zmysle ktorého bola kúpna zmluva medzi dcérou žalovanej a L. M. L. uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, a preto mala dcéra žalovanej právo od zmluvy odstúpiť. Voči žalovanému 2/ žalobcu zamietol pre nedostatok pasívnej vecnej legitímácie, nakoľko spoločnosť PATRIOT GROUP, s.r.o. so sídlom v Trenčíne už nehnuteľnosti nevlastnil. Rozhodnutie dosiaľ nenadobudlo právoplatnosť, nakoľko sa žalovaný proti rozsudku odvolal.

16. Do právoplatnosti rozhodnutia vo veci 4C/48/2020 súd nariadil uznesenie č.k. 4C/48/2020 – 142 zo dňa 24. marca 2021, právoplatné dňa 07.06.2021 v spojení s uznesením Krajského súdu v Trenčíne č.k. 5Co/33/2021 – 165 zo dňa 27. mája 2021, ktorým žalovanému 1/ uložil povinnosť strpieť výlučné nerušené užívanie uvedených nehnuteľností žalobkyňou a osobami žijúcimi s ňou v spoločnej

domácnosti – M. B., nar. XX.XX.XXXX, C. B., nar. XX.XX.XXXX, N. G., nar. XX.XX.XXXX, a B. G., nar. XX.XX.XXXX, do právoplatného skončenia konania vo veci samej.

17. Uznesením Okresného súdu Nové Mesto nad Váhom č.k. 3C/24/2020 – 189 zo dňa 24. marca 2021, právoplatným dňa 22.07.2021 v spojení s uznesením Krajského súdu v Trenčíne č.k. 5Co/38/2021 – 220 zo dňa 07.07.2021 súd nariadil neodkladné opatrenie, ktorým uložil žalobcovi povinnosť strpieť výlučné užívanie nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva č. XXX pre k. ú. C., žalovanou a osobami žijúcimi s ňou v spoločnej domácnosti - M. B., nar. XX.XX.XXXX, C. B., nar. XX.XX.XXXX, N. G., nar. XX.XX.XXXX, a B. G., nar. XX.XX.XXXX, a to až do právoplatného skončenia konania vo veci samej. Z odôvodnenia uznesenia vyplýva, že v konaní vedenom pod sp.zn. 4C/48/2020 súčasnému vlastníkovi nehnuteľností vedených na liste vlastníctva č. XXX k. ú. C., ktorý je zároveň konateľom spoločnosti PATRIOT GROUP, s.r.o. (v tomto spore vystupuje ako žalobca) bola uložená povinnosť strpieť užívanie nehnuteľností F. G. B., ktorá je dcérou žalobkyne A. B., ako aj osobám s ňou žijúcim v spoločnej domácnosti, a to vrátane rodinného domu súp. č. XX, v ktorom bývajú. Žalovaná osvedčila, že bez zabezpečenia prístupu po pozemkoch, ktoré sú predmetom tohto sporu, by bol znemožnený prístup do rodinného domu, ako aj prísluších nehnuteľností. Podľa názoru súdu možno od žalobcu spravodlivo žiadať, aby strpel užívanie predmetných nehnuteľností žalovanou a členmi jej rodiny, a to až do právoplatného rozhodnutia o vlastníckom práve, s poukazom na naliehavosť požadovanej úpravy, kedy žalovanej a členom jej rodiny by v opačnom prípade hrozila ujma (nemožnosť dostať sa do obydľia).

18. Z Kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi F. B., dcérou žalovanej, ako predávajúcou a žalobcom ako kupujúcim zo dňa 11.12.2017 s účinnosťou vkladu do katastra nehnuteľností dňom 15.01.2018 nadobudol žalobca (aktuálne je už vlastníkom konateľ žalobcu) do vlastníctva nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXX k. ú. C., stavba – rodinný dom súp. č. XX na parc. KN č. XX, pozemok – parc. registra „E.“ 31/3 – záhrady o výmere 423 m², pozemok – parc. registra „E.“ č. 36 – zastavané plochy a návorí o výmere 218 m², pozemok – parc. registra „E.“ 38 – záhrady o výmere 124 m². Cena bola dohodnutá na sumu 60.000,00 Eur so splatnosťou do 30 dní odo dňa podpisu zmluvy, t.j. do 10.01.2018 s tým, že časť kúpnej ceny vo výške 10.605,99 Eur bola poukázaná na účet veriteľa predávajúcej - Slovenskú sporiteľňu, a.s. za účelom uspokojenia pohľadávky z titulu Platobného rozkazu Okresného súdu Nové Mesto nad Váhom, sp.zn. 3Csp/48/2016 a zostávajúca časť kúpnej ceny, t.j. 49.394,01 Eur bude započítaná so záväzkom predávajúcej voči kupujúcemu z titulu Zmluvy o úvere zo dňa 20.06.2016 v znení jej dodatkov.

19. Z dohody uzatvorenej podľa ust. § 533 a nal. Občianskeho zákonníka dňa 14.12.2017 medzi žalobcom ako veriteľom, F. B., dcérou žalovanej IČO: 413 787 50 ako dlžníčkou a žalovanou ako pristupujúcou dlžníčkou, vyplýva, že žalovaná ako pristupujúci dlžník pristupuje k záväzku dlžníka špecifikovaného v bode 1 tohto čl. dohody (.) voči veriteľovi vrátane všetkých nárokov z neho vyplývajúcich a zaväzuje sa tento zaplatiť za dlžníka. Podľa čl. II bodu 1., 2. a 3. Zmluvou o úvere zo dňa 20.06.2016 v znení jej Dodatku č. 1 zo dňa 07.04.2017 poskytol veriteľ dlžníkovi – dcére žalovanej úver vo výške 26.000,00 Eur za účelom výkonu podnikateľskej činnosti dlžníka a zabezpečenia jeho podnikateľskej činnosti, pričom finančné prostriedky boli použité na vyplatenie záväzkov, ktoré dlžník eviduje a ktoré vznikli z jeho podnikateľskej činnosti. Úver pre opakované porušenia povinností dlžníka sa stal predčasne splatný dňa 07.12.2017 v aktuálnej výške 24.200,00 Eur spolu s príslušenstvom, čo dlžník akceptuje a záväzok z tohto úveru uznáva čo do dôvodu a výšky. Veriteľ za dlžníka okrem poskytnutia úveru uvedeného v bode 1 zaplatil sumu vo výške 10.605,99 Eur na účet veriteľa dlžníka - Slovenskej sporiteľne, a.s., za účelom uspokojenia pohľadávky z titulu Platobného rozkazu Okresného súdu Nové Mesto nad Váhom, sp.zn. 3Csp/48/2016.

20. Podľa Dohody o započítaní vzájomných pohľadávok uzatvorenej podľa ust. § 580 a nasl. Občianskeho zákonníka dňa 08.02.2018 medzi žalobcom a F. B., dcérou žalovanej, IČO: 413 787 50, vyplýva, že žalobca má pohľadávku voči F. B. v celkovej výške 82.241,81 Eur v zmysle Zmluvy o úvere zo dňa 20.06.2016 v znení jej dodatkov a F. B. má pohľadávku voči žalobcovi v celkovej výške 49.394,01 Eur v zmysle časti kúpnej ceny z Kúpnej zmluvy zo dňa 11.12.2017. Započítaním pohľadávok zaniká pohľadávka žalobcu v celkovej výške 49.394,01 Eur. Zostávajúcu časť pohľadávky je F. B. povinná žalobcovi zaplatiť. (t.j. 32.847,80 Eur).

21. Z rozhodcovského rozsudku č. R/67/2020 zo dňa 07.12.2020 a z Dohody o započítaní vzájomných pohľadávok uzavretej podľa ust. § 580 a nasl. Občianskeho zákonníka dňa 08.02.2018 medzi F. B., dcérou žalovanej, IČO: 413 787 50, a žalobcom bola ku dňu 11.12.2017 vyčíslená pohľadávka žalobcu

v celkovej výške 82.241,81 Eur v zmysle Zmluvy o úvere zo dňa 20.06.2016 v znení jej dodatkov, ktorá pozostáva z istiny úveru po zohľadnení splátok 24.200,00 Eur, zmluvný úrok 6,2 % vo výške 2.144,19 Eur, úrok z omeškania vo výške 88,67 Eur, zmluvná pokuta vo výške 55.808,95 Eur.

22. Podľa odborného vyjadrenia znalca JHS s.r.o., so sídlom Martin, Sládkovičova 10 č. 213/2022 vypracovaného pre účely trestného konania zo dňa 30.03.2022 predstavuje všeobecná hodnota nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX k.ú. C., (aktuálne vo vlastníctve konateľa žalobcu, pôvodne vo vlastníctve dcéry žalovanej) ku dňu podpisu kúpnej zmluvy zo dňa 11.12.2017, zaokrúhlene sumu vo výške 143.000,00 Eur.

23. Z Dodatku č. 2 k Zmluve o úvere zo dňa 20.06.2016 v znení Dodatku č. 1 zo dňa 07.04.2017 uzatvoreného dňa 26.10.2018 medzi žalobcom ako veriteľom, F. B. IČO: 413 787 50 ako dlžníčkou – dcérou žalovanej, a žalovanou ako prístupujúcim dlžníkom, vyplýva, že po vzájomnom započítaní pohľadávok a plnení splátok, predstavuje konečná suma úveru 31.497,80 Eur s príslušenstvom. V čl. III. Dodatku sa zmluvné strany dohodli na navýšení úveru, a to o sumu 6.085,44 Eur. Veriteľ sa zaväzuje, že prenechá dlžníkovi v lehote do 10 dní odo dňa podpisu tohto dodatku sumu vo výške 6.085,44 Eur, a to tak, že platobným miestom na prijatie úveru bude účet súdneho exekútora JUDr. Hildegardy Laclavíkovej k sp.zn. EX 2371/2016. Po navýšení úveru sa dlžník zaväzuje, že poskytnuté peňažné prostriedky špecifikované v bode 1 čl. II a v bode 1,2 čl. III. tohto dodatku vráti veriteľovi v pravidelných splátkach na účet veriteľa....., a to v pravidelných mesačných splátkach po 150,00 Eur každá, splatných vždy k 10. dňu príslušného mesiaca, počnúc dňom 10.11.2018 až do 10.02.2019, a vo výške 250,00 Eur mesačne každá od 10.03.2019 až do úplného zaplatenia. Zmluvné strany sa zároveň dohodli na tom, že v prípade, ak nebude uhradená v stanovenom termíne mesačná splátka riadne a včas, stáva sa okamžite splatný celý dlh a dlžník sa zaväzuje tento v príslušnej zostávajúcej neuhradenej výške uhradiť veriteľovi najneskôr nasledujúci deň po lehote splatnosti neuhradenej splátky. Podľa čl. IV. Dodatku sa zmluvné strany dohodli, že prístupujúci dlžník týmto v zmysle § 533 Občianskeho zákonníka prístupuje k záväzku dlžníka vyplývajúceho zo Zmluvy o úvere zo dňa 20.06.2016 v znení jej Dodatku č. 1 zo dňa 07.04.2017 a tohto dodatku voči veriteľovi vrátane všetkých nárokov z neho vyplývajúcich a zaväzuje sa tento zaplatiť za dlžníka.

24. Na základe Záložnej zmluvy uzatvorenej v zmysle § 151a až 151g Občianskeho zákonníka dňa 26.10.2018 medzi žalobcom ako záložným veriteľom a žalovanou ako záložcom, podľa čl. II bodu 1. na základe Zmluvy o úvere zo dňa 20.06.2016 v znení jej Dodatku č. 1 zo dňa 07.04.2017 a Dodatku č. 2 zo dňa 26.10.2018 záložný veriteľ požičal záložnému dlžníkovi podnikajúcemu ako F. B., 913 07 Bošáca 22, IČO: 413 787 50, DIČ: XXXXXXXXXX, zapísaná v živnostenskom registri Okresného úradu Nové Mesto nad Váhom, č. 320-9675 ako dlžníkovi peniaze. Ku dňu podpisu záložnej zmluvy je aktuálny zostatok úveru vo výške 37.583,24 Eur s príslušenstvom, pričom dlžník sa zaviazal, že predmetnú sumu vráti záložnému veriteľovi v pravidelných mesačných splátkach po 150,00 Eur každá, splatných vždy k 10. dňu príslušného mesiaca, počnúc dňom 10.11.2018 až do 10.02.2019, a vo výške 250,00 Eur mesačne každá od 10.03.2019 až do úplného zaplatenia. Záložca je prístupujúcim dlžníkom k predmetnému záväzku hlavného záväzkového dlžníka. Podľa čl. II. bodu 2. na zabezpečenie pohľadávky špecifikovanej v bode 1 zmluvy a tiež na zabezpečenie všetkých pohľadávok, ktoré vzniknú veriteľovi voči dlžníkovi alebo záložcovi v budúcnosti, a to najviac do výšky istiny 100.000,00 Eur. Podľa čl. II bodu 5 na zabezpečenie pohľadávky záložného veriteľa voči dlžníkovi v zmysle Zmluvy o úvere zo dňa 20.06.2016 v znení jej Dodatku č. 1 zo dňa 07.04.2017 a Dodatku č. 2 zo dňa 26.10.2018 uvedenej v čl. II bode 1. tejto zmluvy, vrátane všetkých nárokov s ňou spojených a všetkých budúcich pohľadávok veriteľa voči dlžníkovi, resp. záložcovi, týmto záložca v zmysle § 151a a nasl. Občianskeho zákonníka zriaďuje záložné právo v prospech záložného veriteľa, ktorý toto právo prijíma, a to k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXX k. ú. C. špecifikovaných v bode 4 tohto čl zmluvy vrátane všetkého príslušenstva, objektov, stavie a prístavieb nachádzajúcich sa na týchto pozemkoch (záloh).

25. Žalobca listom zo dňa 16.09.2019 zaslal žalovanej a dcére žalovanej oznámenie o začatí výkonu záložného práva k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXX k. ú. C..

26. Z Kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi žalovanou ako predávajúcou a žalobcom ako kupujúcim zo dňa 09.12.2019 s účinnosťou vkladu do katastra nehnuteľností dňom 10.01.2020 nadobudol žalobca do vlastníctva nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXX k. ú. C., pozemok – parc. registra „E.“ č. 31/2 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 656 m², pozemok – parc. registra „E.“ č. 32 – zastavané plochy

a nádvoria o výmere 76 m², pozemok – parc. registra „E.“ č. 35 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 186 m², pozemok – parc. registra „E.“ č. 37 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 118 m², pozemok – parc. registra „E.“ č. 39 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 90 m², stavba – rodinný dom súp. č. XX postavený na parc. registra „E.“ č. 37. Cena bola dohodnutá na sumu 31.183,24 Eur so splatnosťou do 30 dní odo dňa podpisu zmluvy, s tým, že táto bude započítaná so záväzkom predávajúceho ako pristupujúceho dlžníka voči kupujúcemu z titulu Zmluvy o úvere zo dňa 20.06.2016 v znení jej Dodatku č. 1 zo dňa 07.04.2017 a Dodatku č. 2 zo dňa 26.10.2018.

27. Podľa odborného vyjadrenia znalca JHS s.r.o., so sídlom Martin, Sládkovičova 10 č. 213/2022 vypracovaného pre účely trestného konania zo dňa 30.03.2022 vyplýva všeobecná hodnota nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX k. ú. C., ku dňu podpisu kúpnej zmluvy zo dňa 09.12.2019, zaokrúhlene vo výške 69.000,00 Eur. Podľa znaleckého posudku č. XX/XXXX vypracovaného znalcom Ing. ištokom Igorom, znalcom z odboru stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností predstavuje všeobecná hodnota nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX k. ú. C., ku dňu 18.01.2021, kedy sa nehnuteľnosti ohodnocovali, zaokrúhlene 75.700,00 Eur.

28. Podľa Dohody o započítaní vzájomných pohľadávok uzatvorenej podľa ust. § 580 a nasl. Občianskeho zákonníka dňa 09.12.2019 medzi žalobcom, F. B., IČO: 413 787 50, a žalovanou vyplýva, že F. B. má pohľadávku voči žalobcovi v celkovej výške 31.183,24 Eur v zmysle kúpnej ceny podľa Kúpnej zmluvy zo dňa 28.11.2019 a žalobca má voči F. B. a žalovanej solidárnu pohľadávku v celkovej výške 35.183,24 Eur v zmysle Zmluvy o úvere zo dňa 20.06.2016 v znení jej Dodatku č. 1 zo dňa 07.04.2017 a Dodatku č. 2 zo dňa 26.10.2018, ktorú uznáva čo do výšky a dôvodu. V čl. II bodu 3 sa účastníci zmluvy dohodli na započítaní vzájomných pohľadávok. Započítaním pohľadávok zaniká pohľadávka žalobcu v celkovej výške 31.183,24 Eur. Zostávajúcu časť pohľadávky sú F. B. a žalovaná povinné žalobcovi zaplatiť. (t.j. 2.335,44 Eur).

29. Podľa rozhodcovského rozsudku z 23.03.2022 vydaného rozhodcom M. B. J. boli žalovaná a dcéra žalovanej zaviazané spoločne nerozdielne zaplatiť žalobcovi sumu 4.000,00 Eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 17,6 % zo sumy 4.000,00 Eur od 11.11.2018 do zaplatenia. Z odôvodnenia rozsudku vyplýva, že v zmysle Dohody o započítaní vzájomných pohľadávok zo dňa 09.12.2019 bola započítaná časť pohľadávky žalobcu v rozsahu 31.183,24 Eur s pohľadávkou žalovanej 2/ z titulu povinnosti zaplatiť kúpnu cenu za prevod nehnuteľnosti. K úhrade zo strany žalovaných zostávala suma 4.000,00 Eur. Žalovaná 1/ a žalovaná ku dňu podania žaloby sumu 4.000,00 Eur nezaplatili.

30. Uznesením Krajského riaditeľstva Policajného zboru v Trenčíne, odbor kriminálnej polície ČVS:KRP-94/2-VYS-TN-2020 zo dňa 20.05.2022, právoplatným dňa 14.07.2022 v spojení s uznesením Okresnej prokuratúry Nové Mesto nad Váhom č. PV 739/20/3304 – 40 zo dňa 14.07.2022 bolo trestné stíhanie za obzvlášť závažný zločin podvodu podľa § 221 ods. 1, ods. 4 písm. a) Trestného zákona, spáchaný formou spolupáchateľstva podľa § 20 Trestného zákona zastavené, lebo je nepochybné, že tento skutok nie je trestným činom a nie je dôvod na postúpenie veci. Výsluchom poškodenej F. G. B., poškodenej A. B., svedka B. M. L., svedka B. C. O., svedka C. B. B. v trestnom konaní bolo zistené, že poškodení zjavne nepostupovali s obvyklou mierou opatrnosti, pričom zjavnou neopatrnosťou, pristúpili k dobrovoľnému prevodu nehnuteľností v ich vlastníctve na kupujúceho. Pričom Kúpne zmluvy si poškodené prezreli, resp. mali čas prečítať, bol im daný čas na ich naštudovanie a rozhodnutie, či zmluvy podpíšu. V prípade F. G. B. táto v súvislosti s Kúpnu zmluvou uzatvorenou dňa 11.12.2017 vykonávala aj ďalšie úkony. Súčasne je taktiež potrebné uviesť, že vzhľadom na tvrdenie F. G. B., že jej nemali byť v roku 2017 a následne odovzdávané všetky ňou podpisované listiny a nezrovnalosti ohľadne výšky mesačnej splátky, by bolo namieste k veciam pristupovať s väčšou opatrnosťou. Súčasne po zisteniach, že nehnuteľnosti – rodinný dom a pozemky predali podľa ich vyjadrenia v omyle, nijako nekonali až do doby, kedy sa o veci začali zaujímať príbuzní. Súčasne je otáznе, ktorý podnikateľský subjekt s predmetom podnikania ako mala spoločnosť PATRIOT GROUP, s.r.o., by tretej osobe poskytol úver so splatnosťou cca 22 rokov, ak by sa splácal po celý čas po 100,00 Eur mesačne a nebolo zmluvne ošetrené zvýšenie splátok. Neriešením aktuálnej situácie, výziev na zaplatenie dlžnej sumy k oznámeniu predčasnej splatnosti úveru a vyčísleniu zmluvnej pokuty 0,2 % podľa čl. II bod 9 Zmluvy o úvere a tým k navýšeniu záväzku F. G. B.. Taktiež nebolo preukázané, že by pri podpisoch kúpnych zmlúv bola zneužitá tieseň, neskúsenosť, rozumová slabosť poškodených. V danej súvislosti poukazuje na potrebu dodržania obvyklej miery opatrnosti na strane poškodených, nakoľko ak ide o súkromno-právny vzťah,

je potrebné, aby predovšetkým samotní účastníci takého vzťahu primárne dbali na ochranu svojich majetkových záujmov a teda, aby dodržiavali aspoň elementárne zásady opatrnosti.

31. Podľa § 39 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“), neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

32. Podľa § 137 písm. c) zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“), žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o určení, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem; naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať, ak vyplýva z osobitného predpisu.

33. Podľa § 34 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (ďalej len „katastrálny zákon“), ak súd rozhodol o neplatnosti právneho úkonu alebo neplatnosti dobrovoľnej dražby, okresný úrad vyznačí stav pred týmto právnym úkonom alebo pred dobrovoľnou dražbou.

34. V predmetnej veci sa žalobca domáha určenia neplatnosti odstúpenia žalovanej od Kúpnej zmluvy, ktorá bola uzatvorená medzi žalovanou ako predávajúcou a žalobcom ako kupujúcim dňa 09.12.2019 a ktorej vklad bol povolený dňa 10.01.2020. Predmetom Kúpnej zmluvy sú nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXX, k.ú. C..

35. Žalobca má naliehavý právny záujem na určení, či je vlastníkom predmetných nehnuteľností, alebo nie je, nakoľko jeho vlastnícke právo zapísané v katastri nehnuteľností bolo žalovanou spochybnené odstúpením od kúpnej zmluvy. Žalobca na výzvu Okresného úradu Nové Mesto nad Váhom, katastrálneho odboru, aby v prípade, ak s odstúpením od kúpnej zmluvy nesúhlasí, podal na súde žalobu.

36. Žalovaná odstúpenie od kúpnej zmluvy dôvodila tým, že kúpna zmluva bola uzatvorená v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok. Ďalej v tomto konaní namietala, že kúpna zmluva je neplatná pre rozpor s dobrými mravmi, že nebola uzatvorená zo strany žalovanej slobodne.

37. Súd na základe vykonaného dokazovania a po zhodnotení jeho výsledkov dospel k záveru, že žalobu žalobcu je potrebné zamietnuť.

38. Na dôvod zakladajúci absolútnu neplatnosť právneho úkonu musí súd vždy prihliadnuť ex officio - z úradnej povinnosti, a to aj bez návrhu.

39. Ustanovenie § 39 Občianskeho zákonníka zakladá absolútnu neplatnosť právneho úkonu, ktorý je v rozpore s dobrými mravmi. Po preskúmaní spoludlžníckeho vzťahu žalovanej voči žalobcovi ako veriteľovi a s prihliadnutím na okolnosti, ktoré uzatvoreniu kúpnej zmluvy zo dňa 09.12.2019 predchádzali, ako aj okolnosti, za ktorých bola kúpna zmluva medzi žalovanou ako predávajúcou a žalobcom ako kupujúcim uzatvorená, posúdil súd kúpnu zmluvu za neplatnú pre jej rozpor s dobrými mravmi.

40. V právnej vede existuje ustálený právny názor, že právna norma má byť dostatočne všeobecná, aby dokázala pokryť čo najviac spoločenských vzťahov a regulovať správanie a konanie adresátov právnej normy. Samozrejme nie je možné pokryť úplne všetky spoločenské vzťahy, a preto zákonodarca zakotvil v právnych predpisoch inštitút dobrých mravov, aby tak bolo možné regulovať aj tie spoločenské vzťahy, ktoré žiadna právna norma výslovne nepredvída.

41. Pojem dobré mravy možno stotožniť so všeobecne spoločensky uznávanými zásadami konania v právnom styku (poctivosť, nezneužívanie výkonu práv, nešikanózny spôsob výkonu práva, rešpektovanie rovnosti účastníkov občianskoprávných vzťahov).

42. V súdnej praxi sú dobré mravy všeobecne posudzované ako obvyklé, poctivé a spravodlivé správanie sa, pričom sú dôležité predovšetkým všetky okolnosti, za ktorých bol právny úkon uzatvorený. Ich obsah spočíva v uvedenom mimoprávnom súbore pravidiel chovania, ktorý je všeobecne uznávaným vo vzájomných vzťahoch medzi ľuďmi a rešpektuje právne princípy spoločenského poriadku. V rozpore

s dobrými mravmi je právny úkon vtedy, ak odporuje takýmto pravidlám chovania, ktoré povahu právnych noriem samé osebe nemajú.

43. V predmetnom konaní bolo zistené, že žalobca (podľa súčasného stavu konateľ žalobcu) nadobudol do vlastníctva nehnuteľnosti dcéry žalovanej, zapísané na LV č. XXX pre k. ú. C.. Dcéra žalovanej sa v konaní vedenom na tunajšom súde pod sp.zn. NM-4C/48/2020 domáhala určenia, že je vlastníčkou týchto nehnuteľností. Vo veci bolo rozhodnuté dňa 06.07.2023 rozsudkom č.k. NM-4C/48/2020 – 247 tak, že súd dcére žalovanej vyhovel. V odôvodnení svojho rozhodnutia súd uviedol, že kúpna zmluva uzatvorená medzi konateľom žalobcu (pôvodne žalobcom ako vlastníkom) ako kupujúcim a dcérou žalovanej ako predávajúcou, zo dňa 11.12.2017, predmetom ktorej sú nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXX pre k. ú. C., bola uzatvorená v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, nakoľko dohodnutá kúpna cena vo výške 60.000,00 Eur za tieto nehnuteľnosti, nemohla v žiadnom prípade zodpovedať reálnej hodnote prevádzaných nehnuteľností. Rozhodnutie dosiaľ nenadobudlo právoplatnosť, žalovaný podal proti rozsudku odvolanie.

44. V predmetnom konaní bolo ďalej zistené, že všeobecná hodnota týchto nehnuteľností podľa odborného vyjadrenia č. XXX/XXXX vypracovaného znalcom JHS s.r.o., Martin, predstavovala ku dňu podpisu kúpnej zmluvy dňa 11.12.2017 sumu 143.000,00 Eur. Pričom v kúpnej zmluve sa žalobca s dcérou žalovanej dohodli na kúpnej cene 60.000,00 Eur splatnej v lehote do 30 dní odo dňa podpisu zmluvy, a to tak, že časť kúpnej ceny vo výške 10.605,99 Eur bude poukázaná na účet veriteľa dcéry žalovanej a zostávajúca časť kúpnej ceny 49.394,01 Eur bude započítaná so záväzkom, ktorý mala dcéra žalovanej voči žalobcovi z úverovej zmluvy.

45. Žalobca následným konaním, podľa názoru súdu, nie v súlade so všeobecne uznávanou zásadou v právnom styku, a to poctivosťou, ale v dôsledku špekulácií, cielene nadobudol aj nehnuteľnosti žalovanej, ktoré sa nachádzajú vedľa nehnuteľností jej dcéry. Je potrebné uviesť, že žalobca je subjektom, spoločnosťou, ktorá sa v prevažnej miere venuje vymáhaniu pohľadávok, má bohaté skúsenosti aj s cenami nehnuteľností na trhu.

46. Na základe dohody zo dňa 13.12.2017 uzatvorenej medzi žalobcom - veriteľom, dcérou žalovanej - dlžníčkou, a žalovanou, potom žalovaná ako prístupujúca dlžníčka pristúpila k dlhu svojej dcéry. V tomto čase žalovaná nemala vedomosť o celkovej výške tohto dlhu, dlh nebol v dohode vyčíslený. Výška dlhu 82.241,81 Eur (24.200,00 Eur na istine, 2.144,19 Eur na zmluvnom úroku, 88,67 Eur na úrokoch z omeškania, 55.808,95 Eur ako zmluvná pokuta), ktorý mala dcéra žalovanej voči žalobcovi ako veriteľovi, bola špecifikovaná až dňa 08.02.2018 v dohode o započítaní vzájomných pohľadávok medzi žalobcom ako veriteľom a dcérou žalovanej ako dlžníčkou.

47. V prípade, že by sa žalobca správal poctivo a nie špekulatívne, nevyprodukoval by ďalšiu pohľadávku voči žalovanej spoludlžníčke a jej dcére, keďže predajom nehnuteľností dcéry žalovanej na žalobcu, nedošlo k úplnému zániku záväzku dcéry žalovanej voči žalobcovi. Žalobca mohol uspokojiť svoju pohľadávku, ktorú mal voči dcére žalovanej vo výške 82.241,81 Eur + pohľadávku 10.605,99 Eur vyplatenú veriteľovi dcéry žalovanej, dostatočne riadne z nehnuteľností dcéry žalovanej, ktorých reálna hodnota podstatne prevyšovala záväzok dcéry žalovanej voči žalobcovi a tým by boli uspokojené všetky záväzky dcéry žalovanej. Žalobca si tejto skutočnosti musel byť vedomý.

48. Pre účely samostatného užívania nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX pre k. ú. C. a nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX pre k. ú. C., bolo obhliadkou nehnuteľností zistené, že k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXX vedie hlavný vchod a k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXX vedie brána.

49. Ale žalovanej predložil dohodu, na základe ktorej žalovaná pristúpila k záväzku svojej dcéry.

50. V dôsledku toho, že bola dohodnutá kúpna cena nehnuteľností dcéry žalovanej za nápadne nevýhodných podmienok vo výške 60.000,00 Eur, s tým, že žalobca si proti tejto sume započítal sumu 10.605,99 Eur, ktorú vyplatil za dcéru žalovanej voči jej veriteľovi, a po odpočítaní zostávajúcej kúpnej ceny vo výške 49.394,01 Eur od dlhu žalovanej, tak žalobcovi zostala ďalej pohľadávka voči žalovanej a dcére žalovanej, a to vo výške 32.847,80 Eur.

51. Po navýšení úveru o sumu 6.085,44 Eur, ktorú žalobca vyplatil veriteľovi žalovanej a po súčasnom navýšení splátok úveru zo sumy 150,00 Eur na sumu 250,00 Eur, mal ďalej žalobca potrebu nejakej zábezpeky poukazom na jeho výpoved: „keďže išlo už viac finančných prostriedkov von (cca 6.000,00 Eur), sa zriadila záložná zmluva na nehnuteľnosti žalovanej zapísané na LV č. XXX pre k. ú. C.. Následne žalobca pre riadne neplatenie splátok žalovanou a dcérou žalovanej, úver zosplatnil a dňa 16.09.2019 zaslal žalovanej listom zo dňa 16.09.2019 oznámenie o začatí výkonu záložného práva k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXX pre k. ú. C..

52. Záložné právo žalobca navrhol žalovanej vyriešiť niekoľkými spôsobmi, a to buď priamym predajom, dražbou, odpredaním tretej osobe (aj niekomu z rodiny), alebo predajom žalobcovi s tým, že sa započíta dlh žalovanej a dcéry žalovanej s kúpnu cenou. Žalovanej predložil kúpnu zmluvu na predaj nehnuteľností žalobcovi so započítaním s tým, že ak ich nepodpíše, pôjde žaloca ďalej niektorým zo zákonných spôsobov ako dražba alebo priamy predaj.

53. Kúpna zmluva k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXX pre k. ú. C. bola uzatvorená medzi žalobcom a žalovanou dňa 09.12.2019, dohodnutá kúpna cena bola vo výške 31.183,24 Eur s tým, že táto kúpna cena bola započítaná s dlhom žalovanej a jej dcéry voči žalobcovi. Dlh bol žalobcom vyčíslený vo výške 35.183,24 Eur.

54. Opätovne súd poukazuje na to, že v prípade, že by sa žalobca správal poctivo a nie špekulatívne, nevyprodukoval by ďalšiu pohľadávku voči žalovanej spoludžníčke a jej dcére, keďže predajom nehnuteľností žalovanej žalobcovi, opäť nedošlo k úplnému zániku záväzku žalovanej a dcéry žalovanej voči žalobcovi. Žalobca mohol uspokojiť svoju pohľadávku, ktorú mal voči žalovanej a jej dcére vo výške 35.183,24 Eur riadne z nehnuteľností žalovanej, ktorých reálna hodnota podstatne prevyšovala záväzok a tým by boli uspokojené všetky záväzky žalovanej a dcéry žalovanej. Všeobecná hodnota nehnuteľností žalovanej ku dňu podpisu kúpnej zmluvy bola zistená a táto predstavovala sumu 69.000,00 Eur. Žalobca si tejto skutočnosti musel byť opäť vedomý.

55. Po započítaní mal žalobca ďalej voči žalovanej a jej dcére pohľadávku vo výške 2.335,44 Eur. Túto pohľadávku si žalobca uplatnil v rozhodcovskom konaní. Na základe rozhodcovského rozsudku zo dňa 23.03.2023 rozhodca zaviazal žalovanú a dcéru žalovanej spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcovi sumu 4.000,00 Eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 17,6 % zo sumy 4.000,00 Eur od 11.11.2018 do zaplatenia titulom dohody o započítaní pohľadávok zo dňa 09.12.2019.

56. Je potrebné poukázať na to, že žalobca v skutočnosti poskytol dcére žalovanej a následne žalovanej spolu sumu 42.691,43 Eur. Z toho 26.000,00 Eur tvorila istina poskytnutého úveru + suma 6.085,44 Eur predstavovala navýšenie úveru pre dlh žalovanej a suma 10.605,99 Eur predstavovala pohľadávku, ktorá bola vyplatená veriteľovi dcéry žalovanej. Žalobca oproti tomu nadobudol nehnuteľnosti, ktorých všeobecná hodnota bola zistená k dňu podpisu kúpnych zmlúv, a to hodnota nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX (patriacich pôvodne dcére žalovanej) predstavovala sumu 143.000,00 Eur ku dňu 11.12.2017 a hodnota nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX (patriacich pôvodne žalovanej) predstavovala sumu 69.000,00 Eur ku dňu 09.12.2019, t.j. spolu 212.000,00 Eur.

57. Poukazom na vyššie uvedené skutočnosti súd posúdil spôsob a okolnosti, za akých žalobca nadobudol nehnuteľnosti žalovanej, za špekulatívne, nepoctivé a teda v rozpore s dobrými mravmi. Predmetná kúpna zmluva je tak absolútne neplatnou.

58. Súd súčasne zrušil neodkladné opatrenie zo dňa 24.03.2021 s účinnosťou od právoplatnosti tohto rozsudku.

59. Podľa § 255 ods. 1 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

60. Podľa § 262 ods. 2 CSP o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti tohto rozhodnutia samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

61. O trovách konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 v spojení s § 262 ods. 1 CSP tak, že úspešnej žalovanej v rozsahu 100,00 % priznal proti žalobcovi nárok na náhradu trov konania, o výške

ktorých bude rozhodnuté samostatným uznesením vydaným súdnym úradníkom súdu prvej inštancie po právoplatnosti tohto rozhodnutia.

Poučenie:

Proti rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní od doručenia rozsudku na tunajšom súde. Odvolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom súde.

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané. Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné. V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh). Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej. Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Exekúciu vykoná ten exekútor, ktorého v návrhu na vykonanie exekúcie označí oprávnený (§ 38 zák. č. 233/1995 Z.z.) a ktorého jej vykonaním poverí súd, ak osobitný predpis alebo tento zákon neustanovuje inak (§ 29 zákona č. 233/1995 Z.z.).