

Súd: Krajský súd Trnava  
Spisová značka: 24Co/93/2023  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2315225316  
Dátum vydania rozhodnutia: 14. 08. 2024  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Dominika Horváthová  
ECLI: ECLI:SK:KSTT:2024:2315225316.3

## Uznesenie

Krajský súd v Trnave v spore žalobcu: 1. A. B., nar. X.X.XXXX, adresa C. XXX/XX, C. C., právne zastúpený Mgr. Peter Magdálík, advokát, Vajanského 1520, Galanta, 2. C. B., nar. XX.XX.XXXX, adresa C. XXX/XX, C. C., proti žalovanému: D. E., nar. XX.XX.XXXX, adresa C. XXXX/XX, F., právne zastúpený Mgr. Lukáš Reguli, advokát, Štefánikova 9, Nitra, o určenie vlastníckeho práva, na odvolanie žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Galanta č.k. 10C/807/2015-634 zo dňa 27.04.2023, takto

### rozhodol:

Odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie ruší a vec mu vracia na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

### odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie výrokom I. určil, že žalobcovia v 1. a 2. rade sú bezpodieloví spoluvlastníci nehnuteľností a to rozostavaného rodinného domu, na parcele registra „C“ č. 674/2, ostatné plochy, parcely „C“, parcela číslo 674/1 o výmere 526 m<sup>2</sup>, zastavané plochy a nádvorja, parcela registra „C“ číslo 674/2 o výmere 108 m<sup>2</sup>, nachádzajúce sa v obci C. C., katastrálne územie C. C., okres Galanta, zapísané na Okresnom úrade, odbor katastrálny Galanta, na liste vlastníctva č. XXX a výrokom II. žalobcom v 1. a 2. rade sa priznal náhradu trov konania v rozsahu 100 % trov konania.

2. Súd rozhodnutie odôvodnil s použitím ust. § 137 písm. a) až d), § 470 ods. 1, § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1 zák. č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku, § 80 písm. c) zák. č. 99/1963 Zb. Občianskeho súdneho poriadku, § 3 ods. 1, § 37 ods. 1 zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“).

3. Súd prvej inštancie vychádzal z toho, že žalobcovia žalobou žiadali súd určiť, že sú výlučnými vlastníckymi nehnuteľností opísaných v žalobe. Žaloba bola podaná za účinnosti Občianskeho súdneho poriadku, z ktorého dôvodu žalobcovia poukazovali na naliehavý právny záujem na podanej žalobe z dôvodu, že existuje aktuálny stav objektívnej neistoty medzi stranami, ktorý je ohrozením právneho postavenia žalobcov a inými právnymi prostriedkami nie je možné ho odstrániť. Žalobu skutkovo vymedzili tak, že na základe kúpnej zmluvy uzavretej 10. júna 2015 došlo k prevodu nehnuteľností na žalovaného. V tom období mali finančné problémy, ktoré chceli riešiť prefinancovaním úveru, za ktorým účelom oslovili pána G., ktorý im povedal, že má pripravené zmluvy a idú k notárovi do Bratislavy. U notára podpísali dokumenty, ktoré nemali možnosť si prečítať a podpísali ich v domnení, že podpisujú zmluvy o pôžičke. Pán G. povedal, že im pomôže vybaviť úver, pričom z ich strany bol upozornený, že to nebude možné, pretože sa nachádzajú v úverovom registri. Neskôr navrhol, že nájde kupca na dom, pričom volala nejaká pani z realitnej kancelárie, ktorá sa neskôr neozvala. Nakoniec pán G. povedal, že má kupca na dom za 90 000 eur. Vzhľadom na skutočnú hodnotu nehnuteľnosti, ktorá je okolo 150 000 eur kúpna cena bola nízka. Pán G. po uzavretí zmluvy žiadne listiny im nedal, ktoré si nakoniec zaobstarali a zistili, že namiesto zmluvy o pôžičke podpísali kúpne zmluvy. Žiadne peniaze od žalovaného nedostali. Nemali vôľu nehnuteľnosť predat', pretože nevlastnili žiadnu inú nehnuteľnosť. V prípade, že by mali záujem dom predat', predali by si ho sami za trhovú cenu, ktorá bola okolo 150 000 eur. Z tejto kúpnej ceny by vyplatili dlh v H., B. a kúpili by si inú nehnuteľnosť. Pri podpisovaní listín u notára sa nachádzali v zložitej finančnej a psychickej situácii, z ktorého dôvodu v tiesni podpísali

predmetné listiny. Pán G. pred podpisom zmluvy ich vôbec neoboznámil s tým, že nepodpisujú zmluvu o pôžičke. Žalobcovia v žalobe poukázali na kúpnu cenu, ktorá bola vo výške 60 000 eur a podľa bodu 3.2.1. časť kúpnej ceny vo výške 52 591,04 eur sa kupujúci zaviazal zaplatiť na účet G. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX pod variabilným symbolom XXXXXXXXXXXX do troch pracovných dní od uzatvorenia zmluvy za účelom splatenia pohľadávok veriteľa H., B.. Podľa bodu 3.2.2. časť kúpnej ceny vo výške 2 000 eur žalovaný zaplatil kupujúcim pri uzavretí zmluvy v hotovosti avšak žalobcovia popierali, že by im bola vyplatená. Podľa bodu 3.2.3. časť kúpnej ceny vo výške 5 408,96 eur sa žalovaný zaviazal zaplatiť na účet č. G. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX do troch pracovných dní od doručenia rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva. Predmetné číslo účtu im nepatrí, pričom podľa ich informácií tento účet patrí pánovi G., ktorý ho tam uviedol bez ich vedomia, za účelom získať peňažný prospech na ich úkor. Všetky tieto skutočnosti si uvedomili až vtedy, keď im prišiel list od žalovaného, pričom nechápali prečo im píše a prečo sa majú z nehnuteľnosti vysťahovať. Majú obavy, či im neboli podstrčené aj ďalšie listiny na podpis o ktorých existencii nemajú vedomosť. Podľa názoru žalobcov predmetná kúpna zmluva je absolútne neplatná z dôvodu absencie vôle predávajúcich vykonať tento právny úkon pričom žalovaný sa napriek zápisu v katastri nehnuteľností nikdy nestal vlastníkom týchto nehnuteľností.

4. V priebehu konania pred súdom prvej inštancie právny zástupca žalobcu 1 žiadal, aby súd pripustil zmenu žalobného petitu v tomto znení: Súd pripúšťa zmenu žalobného petitu v zmysle ktorého žalobcovia sú bezpodielovými vlastníckymi nehnuteľnosťami a to rodinného domu na parcele číslo 674/2, parcely registra C, parcela číslo 674/1 o výmere 526 m<sup>2</sup>, zastavané plochy a nádvoria parcely registra C, parcela číslo 674/2, vo výmere 108 m<sup>2</sup>, nachádzajúcich sa v obci C. C., katastrálne územie C. C., okres Galanta, zapísané na Okresnom úrade odbor katastrálny Galanta na LV č. XXX. Súd za účasti právnych zástupcov žalobcu 1, žalovaného a žalobkyni 2 podľa § 139 Civilného sporového poriadku pripustil navrhnutú zmenu žaloby. Právny zástupca žalobcu dal do pozornosti, že p. I. G. bol v období od 25.10.2006 do 26.5.2016 konateľom spol. GERONT DSS s.r.o., IČO: 36 686 409, so sídlom Tamaškovičova 17, 917 01 Trnava, a teda bol konateľom uvedenej spoločnosti aj v dobe, keď mala byť uzavretá sporná kúpna zmluva so žalobcami, t. j. ku dňa 10.6.2015. Aktuálne je konateľkou danej spoločnosti p. B. G., ktorá má podľa údajov obchodného registra zapísanú rovnakú adresu trvalého pobytu ako mal konateľ p. I. G.. V prejednávanej príhode mala ísť časť kúpnej ceny vo výške 5.408,96 eur podľa kúpnej zmluvy zo dňa 10.6.2015 na účet č. G. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX, čo je účet patriaci práve spol. GERONT DSS s.r.o. S uvedeným je potom vhodné podotknúť, že spol. GERONT DSS s.r.o. figuruje na stránke Ministerstva spravodlivosti SR vo viac ako 60-tich rozhodnutiach rôznych súdov, pričom predmetom týchto konaní je v niektorých prípadoch aj určenie vlastníckeho práva vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, príp. konanie o neplatnosť kúpnej zmluvy. Právny zástupca žalovaného sa bránil tým, že predmetná kúpna zmluva je platná, ktorú podpísali žalobcovia s poukazom na samotnú kúpnu zmluvu, ktorá v hlavičke veľkým písmom je označená ako Kúpna zmluva, z ktorého dôvodu neobstoja tvrdenia žalobcov o tom, že nevedeli aké dokumenty podpisujú. Žalobcovia pri podpise kúpnej zmluvy museli mať minimálnu skúsenosť, pretože sú vlastníckymi nehnuteľnosťami, pričom titul nadobudnutia ich vlastníckeho práva je uvedený nasledovne: „Kúpna zmluva číslo V 2473/99 zo dňa 23.12.1999“. Žalobcovia spolu s kúpnu zmluvou podpísali aj dokument označený ako „DOHODA O POSTÚPENÍ PRÁV A POVINNOSTÍ ZO STAVEBNÉHO POVOLENIA A SUBLICENČNÁ ZMLUVA“, titulom ktorej na žalovaného boli postúpené všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo stavebného povolenia týkajúceho sa nehnuteľností. Ďalej bola podpísaná aj Notárska zápisnica, ktorá okrem iného obsahuje aj vyhlásenie žalobcov, že boli oboznámení s dohodnutými platobnými podmienkami, podmienkami vypratania nehnuteľnosti a ostatnými podmienkami dohodnutými v kúpnej zmluvy a notárskej zápisnici. Notárska zápisnica v súlade s § 47 ods. 1 písm. h/ Zákona č. 323/1992 Zb. obsahuje aj prehlásenie žalobcov, že si notársku zápisnicu prečítali, porozumeli jej obsahu, vyjadruje ich vážnu a slobodnú vôľu, mali dostatok času na jej preštudovanie a oboznámenie sa so všetkými jej ustanoveniami, nepodpísali ju pod nátlakom ani v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali. Čo sa týka neprimeranosti kúpnej ceny, poukázal na Znalecký posudok č. 26/2012 z 09. júna 2012, vypracovaný Ing. Igorom Nitrianskym, znalcom z odboru stavebníctvo, ktorý určil všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti na sumu 63 600 eur, pričom hodnota nehnuteľnosti po dokončení bola stanovená na sumu 114 000 eur. Dohodnutá kúpna cena zohľadňovala skutočnosť, že žalobcovia mohli nehnuteľnosť bezodplatne užívať počas nasledujúcich 6 mesiacov od uzavretia kúpnej zmluvy, to znamená, že do 10. decembra 2015.

5. Súd prvej inštancie vypočul žalobcu 1, ktorý uviedol, že pred podpisom zmlúv sa rozprávali s pánom G., ktorý ich ubezpečoval, že idú k notárovi podpisovať úverovú zmluvu. Na základe tohto dohovoru išli

do Bratislavy, kde sa stretli s pánom G. a ten ich zobral k notárovi. Notár na stole mal veľa papierov, pričom boli vyzvaní, aby papiere podpísali. Papiere podpísal s vedomým, že podpisuje úverové zmluvy. Podpísali asi 30 papierov, pričom v určitom okamihu žalobkyňa v 2. rade zneistela a nechcela ďalej pokračovať v podpisovaní papierov. Na to pán G. znervóznel, celý očervnel a povedal, že načo sme tu, že on nám dom zobrať nechce, ale banka. Potom svoju manželku ukludnil a došlo k podpisu všetkých papierov. Okrem pána G. bol prítomný aj nejaký silnejší pán, ktorý v miestnosti na stôl položil 2 000 eur, čo ho prekvapilo, pretože o týchto peniazoch sa nezmienil. Peniaze zobral pán G.. Následne na to došlo k prepísaniu nejakých papierov, ale konkrétne sa k tomu nevedel vyjadriť. S pánom G. mienil uzavrieť zmluvu o pôžičke vo výške, ktorú dlhoval banke. V banke zistil, že dlh je vo výške okolo 60 000 eur. Pôžičku mal splácať po pol roku, dokedy sa fyzicky a psychicky dá do poriadku a pokiaľ bude potrebné, zabezpečí mu aj dobre platenú prácu, aby mohol dlh splatiť. Po uplynutí pol roka mal začať splácať dlh spolu aj s úrokom, v akej výške si nepamätal. Pokiaľ sa pýtal pána G. prečo na zmluve figuruje meno žalovaného, svedok mu povedal, aby sa o to nezaujímal, že je to len figúra. Po uplynutí pol roka sa ozval žalovaný a keďže nevedel kto je pán E. zavolať svedkovi G., ktorý mu povedal, aby sa nezaujímal a následne mu boli doručené zmluvy, ktoré založil do spisu. Z katastrálneho úradu po uzavretí zmluvy mu pravdepodobne neprišli žiadne papiere, pretože pokiaľ áno, založil by ich do spisu. Následne sa nakontaktoval na pani J. a D., ktoré mu povedali, že pán G. je špinavý človek. Potom sa stretli s pánom G., ktorý bol veľmi nepríjemný a povedal, že chce naspäť dom aj peniaze. Po stretnutí s pani J. a K. vyplynulo, aby celú záležitosť podal na súd, lebo sa dali obabrať. Žalovaná 2 počas celého konania sa k predmetu konania nevyjadřila zo psychických dôvodov, pričom až na pojednávaní konanom 06. apríla 2022 súdu predložila písomné vyjadrenie, ktoré však súd nezobral do úvahy z dôvodu koncentrácie konania, pretože spor sa vedie od r. 2015 a pokiaľ žalobkyňa v 2. rade vie, že má psychické problémy a je rozrušená z pojednávania, písomné vyjadrenie mohla predložiť skôr. Žalovaný potvrdil, že dlhé obdobie podniká s nehnuteľnosťami s tým, že na tento konkrétny prípad vzhľadom na odstup času sa nepamätá. Pamätal sa, ako mu volal JUDr. Belica, či nechce investovať nejaké peniaze, pričom pozná aj pána G.. Informoval sa o akú nehnuteľnosť ide a JUDr. Belicovi dal plnú moc, aby vybavil všetky potrebné záležitosti. Kúpnu zmluvu nepodpisoval. Nehnuteľnosť nevidel avšak JUDr. Belica vyhotovil fotodokumentáciu z predmetnej nehnuteľnosti. Kúpna cena bola stanovená na základe znaleckého posudku a časť kúpnej ceny išlo na zaplatenie úveru, ďalšia časť pánovi Motyčkovi a ďalšiu časť ani neskúmal, či išla pánovi G. resp. JUDr. Motyčkovi, ktorý bol splnomocnený na uzatvorenie kúpnej zmluvy spolu s finančnou hotovosťou vo výške 2 000 eur pre žalobcov a ktorý išiel overovať podpisy žalobcom. Kúpnu zmluvu pripravoval JUDr. Belica. Žalovaný si nepamätal, či kúpnu zmluvu čítal pred podpisom žalobcami. V danom prípade komunikoval len s JUDr. Belicom. Vypratania nehnuteľnosti sa nedomáhal. Osoby E. K., L. D., D. J. osobne nepozná. Z listu vlastníctva č. XXX vedeného na Okresnom úrade Galanta, katastrálny odbor vyplýva, že žalovaný je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v okrese Galanta, v obci C. C., katastrálne územie C. C., pozemky registra „C“, parcela číslo 674/1 vo výmere 526 m<sup>2</sup>, ostatná plocha, parcela číslo 674/2 vo výmere 108 m<sup>2</sup> zastavaná plocha a nádvorie na základe Kúpnej zmluvy č. V 2641/2015, vklad povolený 12. júna 2015. Z predmetného listu vlastníctva vyplýva, že predchádzajúcimi vlastníkmi predmetných nehnuteľností boli žalobcovia v 1. a 2. rade. H., B. oznámila začatie výkonu záložného práva 23.02.2015 na vymoženie pohľadávky vzniknutej zo zmluvy o zriadení záložného práva V 4307/2012-v.z. 15/2015. Žalobcovia so žalovaným uzatvorili kúpnu zmluvu na predmetné nehnuteľnosti za kúpnu cenu podľa bodu 3 kúpnej zmluvy, ktorá bola dohodnutá na 60 000 eur. Dojednanú kúpnu cenu sa kupujúci zaviazal zaplatiť nasledovným spôsobom: časť kúpnej ceny vo výške 52 591,04 eur sa kupujúci zaviazal zaplatiť na účet číslo: G. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX pod variabilným symbolom XXXXXXXXXXX najneskôr do troch pracovných dní odo dňa uzatvorenia zmluvy a to za účelom splatenia pohľadávok veriteľa: H. E. L., B., C. XX, v bode 4.1.1. zmluvy, zapísaným do listu vlastníctva pod V 4307/2012, časť kúpnej ceny vo výške 2 000 eur zaplatil kupujúci pri uzatvorení tejto zmluvy v hotovosti k rukám predávajúceho, odovzdanie a prevzatie tejto časti kúpnej ceny potvrdili zmluvné strany svojimi podpismi pod zmluvou, časť kúpnej ceny vo výške 5 408,96 eur sa kupujúci zaviazal zaplatiť na účet číslo: G. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX a to do troch pracovných dní od doručenia rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva na podklade zmluvy kupujúcemu. Predávajúci vyhlásil, že platobné miesta (čísla účtov) pre platbu všetkých častí kúpnej ceny určil kupujúcemu výhradne on, tieto skontroloval a súhlasil s tým, aby kupujúci zaplatil kúpnu cenu prípadne jej časti na uvedené bankové účty. Predávajúci vyhlásil, že zaplatenie kúpnej ceny na ním uvedené účty bude mať medzi zmluvnými stranami účinky riadneho a včasného splnenia záväzku kupujúceho na zaplatenie kúpnej ceny. Žalovaný vyzval žalobcov Listom z 4. novembra 2015 o vypratanie predmetnej nehnuteľnosti s poukazom na blížiacu splatnosť ich záväzku, pričom žalobcovia sa zaviazali, že najneskôr do 6 mesiacov od uzavretia kúpnej zmluvy vypracujú a odovzdajú predmet

prevodu žalovanému. V prípade, ak svoj záväzok nesplnia riadne a včas žalovaný má nárok na zmluvnú pokutu vo výške 70 eur za každý začatý kalendárny deň omeškania až do splnenia záväzku. Súd prvej inštancie sa v konaní oboznámil s poslednou výzvou na úhradu pohľadávky z H. adresovanú žalobcovi v 1. rade, z ktorej vyplýva, že k 02. októbru 2014 predstavuje dlh výšku 1 326,99 eur vrátane príslušenstva, ktorý žiadali uhradiť bezodkladne, v opačnom prípade bude úver vyhlásený za splatný a budú musieť uhradiť celý dlh z poskytnutého úveru 47 838,56 eur naraz. Znalec Ing. Igor Nitriansky, znalec z odboru stavebníctva na základe zadania žalobcov v 1. a 2. rade vypracoval znalecký posudok č. 26/2012 vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty rozostavaného rodinného domu. Znalec v závere znaleckého posudku uviedol všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti a stavieb na sumu 63 600 eur a v prípade dokončenia stavby na sumu 114 000 eur. Zo zmluvy uzatvorenej medzi H., B. a žalobcami v 1. a 2. rade uzatvorenej 20. decembra 2012 vyplýva, že banka žalobcom poskytla úver vo výške 47 000 eur. Žalobca 1. rade podal na I. G. 17. januára 2017 na Okresnú prokuratúru Galanta ORPZ v Galante, trestné oznámenie vo veci zločinu podvodu a prečinu poškodzovania cudzích práv. Z odôvodnenia sťažnosti proti uzneseniu vyšetrovateľa OR PZ v Bratislave odbor kriminálnej polície 4. oddelenia vyšetrovania z 31. marca 2017, ČVS: ORP-223/4-VYS-B1-2017 vyplýva, že uznesením vyšetrovateľa z 31. marca 2017 ČVS: ORP-223/4-VYS-B1-2017 bolo trestné oznámenie týkajúce sa podozrenia zo spáchania zločinu podvodu, ktorého sa mal dopustiť I. G. odmietnuté, pretože podľa vyšetrovateľa nie je dôvod na začatie trestného stíhania alebo postup podľa § 196 ods. 2 Trestného poriadku. K vyjadreniu I. G. na otázku vyšetrovateľa k bankovému účtu G. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX, ktorý je uvedený v kúpnej zmluve zo dňa 10. júna 2015, ktorý podľa zmluvy bolo prevedených 5 408,96 eur uviedol, že „ide o účet spoločnosti Geront DSS, pričom uvedená suma bola na tento účet prevedená z dôvodu, že manželka B. mali exekúciu, a bola dohodnutá s manželmi B. a sprostredkovateľom tohto obchodu o províziu a preto bola zaslaná na účet Geront DSS, kde on vyplácal províziu pani, ktorá ho sprostredkovala manželom B., avšak jej meno si už nepamätá“. Zo stránky Ministerstva spravodlivosti SR sú dostupné viaceré rozhodnutia súdov prvej inštancie, ako aj súdov druhej inštancie v civilnoprávných veciach, v ktorých žalovaným je spoločnosť Geront DSS s.r.o., pričom rozhodnutia boli vydané v období, v ktorom funkciu štatutárneho orgánu žalovaného vykonával I. G.. Jedná sa o rozhodnutia vydané v konaní vedenom na Krajskom súde v Trnave, sp. zn. 11Co/427/2013, Krajskom súde v Žiline, sp. zn. 7Co/461/2014, Krajskom súde v Trnave, sp. zn. 24Co/539/2015, Okresnom súde v Trnave, sp. zn. 9C/56/2012. H., B. podaním z 25. septembra 2017 oznámila súdu, že platba vo výške 50 591,04 eur bola 12. júna 2017 z účtu č. G., E. s popisom D. E., XXXXXXXXXXXX na vnútorný účet banky: G. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX, POL.K NESKOR.ZÚČTOVANIU DO 30 dní.

6. V konaní pred súdom prvej inštancie bol vypočutý svedok I. G. pred súdom uviedol, že žalobcovia ho požiadali o pomoc, pretože nevedeli splácať úver a hrozila im dražba. Za týmto účelom oslovil žalovaného, pretože vedel, že má peniaze, ktoré chcel investovať a niečo kúpiť. Túto skutočnosť oznámil žalobcom a pamätal si ako v Bratislave podpisovali zmluvy, ktoré boli zavkladované a medzi stranami bola taká dohoda, že do pol roka sa z nehnuteľnosti vystaňujú a nastaňujú sa do nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v C. C., ktorý jeden z manželov zdedil. Po dohode so žalobcami mu bola vyplatená odmena zo strany žalovaného. Svedok si nepamätal, či žalovaný bol osobne obhliadnuť nehnuteľnosti alebo poslal svojho advokáta JUDr. Belicu. Jeden z týchto dvoch sa bol pozrieť na nehnuteľnosť, rozprával sa so žalobcami, a z miesta boli vyhotovené aj fotografie. V prejednávanej veci so žalobcami sa rozprával len o úvere, pričom o pôžičke sa nehovorilo. Svedkyňa A. E. potvrdila, že pani J. bola finančnou sprostredkovateľkou pre A. G. G.. Potvrdila, že navrhnutá svedkyňa pani K. zomrela a voči jej osobe sa konalo množstvo trestných konaní, ktorá žila v spoločnej domácnosti s jej biologickou matkou. Pani D. nepozná. Potvrdila, že voči pánovi G. sa vedie viacej trestných konaní a pretože bola vypočutá v množstvách trestných konaní má vedomosť, že I. G. pod rúškom uzavretia zmluvy o pôžičke alebo úveru dával ľuďom podpisovať kúpno-predajné zmluvy ohľadne prevodu nehnuteľností. Pani K. s pani M. boli na úrade práce pričom sa prezentovali ako úspešné realitné makléřky - podnikateľky. Pani J. robila finančnú sprostredkovateľku pre banku a v prípade, že banka úver zamietla, v takom prípade boli dotčení ľudia posunutí pani K. a pánovi G.. Z účasti na pojednávaníach vie, že ľuďom boli dané papiere na podpis, aby ich rýchlo podpísali, pričom na vrchu bola zmluva o pôžičke avšak ľudia v skutočnosti podpisovali kúpne zmluvy. Pán G. bol v Martine odsúdený na trest odňatia slobody v trvaní troch rokov, súdený v Banskej Bystrici, ale čo sa týka konkrétnej veci žalobkyňa nemá vedomosť, že by bol odsúdený, obvinený alebo trestaný. Svedkyňa D. J. si pamätala, ako pani A. bola jej klientkou a pani E. K., ktorá zomrela bola jej teta. Pri jednej príležitosti ako sedela s pani A. za prítomnosti pani E., ktorá počula, že s jedným klientom má problém ohľadne úveru, pri ktorej príležitosti pani E. povedala, že má možnosť dať nám kontakt na jedného pána. Je to seriózny človek a že vie žalobcovi pomôcť. Ako banková poradkyňa

chcela vybaviť úver žalobcom a to vo všetkých bankách, avšak jednalo sa o komplikovaný prípad nakoľko žalobca nemal dostatočný príjem a žalobkyňa v 2. rade bola domáca. Osobu I. G. nepoznala, v živote ho nevidela. Pani A. bola dôveryhodný klient a nemala žiadne pochybnosti, že by sa žalobca nemal kontaktovať s pánom G.. Až následne sa dozvedela, že pani E. K. patrila do nejakej skupiny a jednalo sa o tri osoby, teda o pani A., E. a pána M., ktorí boli zadržaní. Súd prvej inštancie uznesením na pojednávaní zamietol návrhy na výsluchy svedkov L. D., pána N. B. a opakovaný výsluch I. G.. Súd prvej inštancie na trestnom úseku tunajšieho súdu zistil, že proti I. G. sa vedú dve konania a to vo veci sp. zn. 2T/131/2019 pre trestný čin podvodu podľa § 221 ods. 1,2 a sprenevery podľa § 248 ods. 1,4 Trestného zákonníka a vo veci sp. zn. 2T/36/2019 sa prejednáva trestný čin podvodu podľa § 221 ods. 1,3 Trestného zákonníka. Na tunajšom súde sa vedie civilné konanie vo veci sp. zn. 26C/340/2010, jedná sa o obdobné konanie ako v prejednáwanej veci, v ktorej bola vyslovená neplatnosť právneho úkonu (kúpnej zmluvy) s tým, že uvedené konania doposiaľ nie sú právoplatne skončené.

7. Súd prvej inštancie mal za to, že žaloba bola podaná za účinnosti a platnosti Občianskeho súdneho poriadku § 80 písm. c), za ktorého súd pre úspešnosť žaloby musel preukázať naliehavý právny záujem na podaní žaloby. Žalobcovia preukazovali naliehavý právny záujem spočívajúci v nadobudnutí právnej istoty a bez autoritatívneho rozhodnutia súdu by nedošlo k zmene zápisu v katastri nehnuteľností. Žalobou na určenie právnej skutočnosti, je žaloba, ktorou sa žalobca domáha určenia právnej skutočnosti, pričom podľa Civilného sporového poriadku nie je potrebné preukazovať naliehavý právny záujem na určení, pretože tento nevyplýva priamo zo zákona. Za takéto žaloby sa považujú žaloby na určenie neplatnosti právneho úkonu. Právna teória považuje za právnu skutočnosť, okolnosti a podmienky, s ktorými právne normy spájajú vznik, zmenu a zánik právnych vzťahov. Za právne skutočnosti sa tak považuje aj právne dovolené/nedovolené konanie, závislé na vôli človeka, ktorého následkom má byť vznik, zmena a zánik právnych vzťahov, a teda spôsobiť právny následok v podobe právneho aktu, akým je najmä zmluva ako dvojstranný právny akt. Určenie neplatnosti a platnosti právneho aktu, potom spadá pod žaloby podľa § 137 písm. d/ Civilného sporového poriadku, pri ktorom sa naliehavý právny záujem nepreukazuje. V prejednáwanej veci žalobcovia žiadali súd, aby určil, že sú bezpodielový spoluvlastníci na označenej nehnuteľnosti. Medzi stranami nebolo sporné uzavretie kúpnej zmluvy a iných dokumentov pred notárom. Nebola sporná skutočnosť, že žalobcovia po uzavretí zmluvy mohli bývať v nehnuteľnosti po dobu pol roka. Spornou skutočnosťou bola vôľa žalobcov uzavrieť kúpnu zmluvu. Ako prejudiciálnu otázku si súd prvej inštancie riešil platnosť uzavretej kúpnej zmluvy. Žalobcovia od podania žaloby tvrdili, že zmluvu uzavreli v tiesni a za nevýhodných podmienok. Z vykonaného dokazovania má súd za to, že žalobcovia pred uzavretím kúpnej zmluvy boli vo finančnej tiesni z dôvodu, že nevedeli splácať úver a banka im hrozila s dražbou. Do tejto situácie sa dostali z dôvodu nízkeho príjmu žalobcu v 1. rade, ktorá skutočnosť bola preukázaná najmä výsluchom svedkyne D. J., ktorá potvrdila, že žalobcom vybavovala úver vo všetkých bankách, neúspešne, vzhľadom na príjem žalobcu v 1. rade a žalobkyne v 2. rade, ktorá bola domáca. Nakoniec žalobcovia skontaktovali sa na pána G., ktorého odporučila pani K., ktorá mala byť v konaní vypočutá, avšak medzičasom zomrela. Žalovaný tvrdil, že mal vedomosť len o uzavretí kúpnej zmluvy a nie zmluvy o pôžičke. Svedok I. G. toto tvrdenie žalovaného potvrdil. Vôľou žalobcov bolo zabezpečiť vyplatenie úveru zmluvou o pôžičke a nie previesť vlastníctvo nehnuteľnosti na tretiu osobu. Žalobcovia nie sú vlastníčkmi inej nehnuteľnosti, v ktorej by po prevode nehnuteľnosti mohli ísť bývať spolu aj s dvoma maloletými deťmi. Pokiaľ by tomu tak bolo, po uzavretí kúpnej zmluvy im nič nebránilo sa do tejto nehnuteľnosti nasťahovať. Je pravdou, že žalobca v konaní potvrdil, že mohli ísť bývať k svokrovi, avšak jednalo by sa len o dočasné bývanie a nie vyriešenie bytovej situácie pri zväžení nízkeho príjmu žalobcu v 1. rade a žalobkyne v 2. rade, ktorá je domáca. Podľa názoru súdu žalobcovia podpísali kúpnu zmluvu aj za nevýhodných podmienok. Kúpna cena činila 60 000 eur, ktorá je nízka aj vzhľadom na znalecký posudok, v zmysle ktorého primeraná cena je 63 000 eur a po dokončení 114 000 eur k 08. júnu 2012, pričom v roku 2015 došlo k uzavretiu kúpnej zmluvy, v ktorej dobe nehnuteľnosť mohla mať vyššiu hodnotu. Súd na internetovej stránke O. <K.> zistil, že v obdobnom období sa staršie nehnuteľnosti postavené v rokoch 1960-1970 v D. predávali za vyššie sumy ako 100 000 eur. Platné právo nemá žiadne ustanovenie o dohode príliš nízkej kúpnej ceny / laesoi enormis / pokiaľ takáto cena nie je v rozpore s cenovými predpismi. Samotná neprimeraná výška kúpnej ceny sama osobe nespôsobuje neplatnosť kúpnej zmluvy. Súd prvej inštancie poukázal na rozhodnutie NS SR sp. zn. 3Cdo/244/2018. V danom prípade je nelogické, aby uzavretou kúpnu zmluvou došlo k prevodu vlastníctva a k vyplateniu úveru z kúpnej ceny, avšak za tejto situácii, v ktorej sa žalobcovia ocitli, zostali by bez strechy nad hlavou a aj bez finančných prostriedkov. Z kúpnej ceny bol vyplatený úver poskytnutý H., B., odmena pre pána G. a okrem toho dohodnutých 2000 eur žalobcovia tvrdili, že nedostali a žalovaný túto skutočnosť síce rozporoval, ale nepreukázal vyplatenie

tejto sumy žalobcom. Pokiaľ žalovaný tvrdil, že v kúpnej cene bolo zohľadnené bezodplatne užívať pol roka nehnuteľnosť po uzavretí kúpnej zmluvy, súd uvádza, že v takom prípade nájom by musel činiť mesačne 500 eur. Žalobcovia tvrdili, že neuzavreli kúpnu zmluvu a že po podpísaní zmluvy mohli v nehnuteľnosti bývať pol roka, aby sa dostali zo zlej finančnej situácie a po pol roku by začali splácať pôžičku. Žalovaný v konaní nepreukázal, že strany uzavreli kúpnu cenu so zohľadnením nájmu za pol roka a toto tvrdenie žalovaného nevyplýva ani z kúpnej zmluvy, resp. z iných predložených listinných dôkazov. Svedok G. potvrdzoval vo svojej výpovedi, že pol roka po uzavretí kúpnej zmluvy žalobcovia môžu v nehnuteľnosti bývať po dobu pol roka. Vzhľadom na povest' svedka súd jeho výpoveď považuje za neobjektívnu. Čo sa týka úspešnosti / neúspešnosti dražby v tomto smere sa súd nevyjadruje, lebo sa jedná o špekulácie z dôvodu, že nie je známe, či by prvá dražba bola úspešná alebo nie. V konečnom dôsledku je potrebné poukázať na nečinné konanie žalovaného, ktorý sa nezaujímal o nehnuteľnosť. Splnomocnil svojho právneho zástupcu na vyhotovenie fotodokumentácie, ďalšieho človeka na podpísanie kúpnej zmluvy. Čo sa týka osoby pána G. v konaní bolo preukázané, že je to osoba nedôveryhodná, ktorá má viacej trestných, civilných konaní podľa výpovede svedkyne E., ktoré sa vedú na viacerých súdoch Slovenskej republiky a aj na tunajšom súde, ako bolo uvedené v bode 24 rozsudku. Žalovaný nemohol mať vedomosť o uzavretej dohode medzi svedkom G. a žalobcami z dôvodu, že týchto dohôd sa nezúčastňoval. Žalovaný nemôže mať vedomosť ohľadne druhu uzavretej zmluvy, kúpnej ceny a ani z akého dôvodu žalobcovia mohli ostať bývať pol roka v nehnuteľnosti. Na základe vykonaného dokazovania súd mal za preukázané, že kúpna zmluva je neplatným právnym úkonom, ktorá nemá žiadne právne účinky. Žalobcovia kúpnu zmluvu neuzavreli slobodne a vážne. Nikdy nemali záujem o uzavretie kúpnej zmluvy, ale zmluvy o pôžičke. Žalobcovia po celý čas konali v tiesni, v strese vyriešiť si finančnú situáciu vyplatením úveru a pod hrozbou dražby. Právny úkon je neplatný podľa § 37 Občianskeho zákonníka. Uzavretie kúpnej zmluvy za týchto podmienok je v rozpore s dobrými mravmi / § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka /. Pokiaľ žalobcovia nemali úmysel uzavrieť kúpnu zmluvu, ale zmluvu o pôžičke, potom nie je možné ani hovoriť o dohodnutej výške kúpnej ceny, ktorá je nízka. Pokiaľ žalovaný prostredníctvom svojho právneho zástupcu uvádza, že samotná kúpna zmluva, ale aj ostatné dokumenty obsahovali veľkým písmenom ich označenie v tomto smere súd uvádza, že zmluva bola podpisovaná v tiesni, v psychickom rozrušení a žalobcovia si kúpnu zmluvu nečítali, len pod nátlakom pána G. papiere podpísali. Právny zástupca v konaní rozporoval tvrdenia žalobcov, že zmluvu si neprečítali a že zmluva bola podpísaná pod nátlakom svedka G., avšak konkrétne otázky v týchto tvrdeniach žalobcov na svedka G. nemal. V tomto smere žalovaný neunesol dôkazné bremeno. To isté sa týka aj podpísania notárskej zápisnice a ďalších podpísaných dokumentov. Žalobcovia v 1. a 2. rade mali v konaní plný úspech a preto im súd priznal náhradu trov konania v rozsahu 100 % trov konania.

8. Voči tomuto rozsudku podal prostredníctvom právneho zástupcu odvolanie žalovaný z dôvodov podľa ust. § 365 ods. 1 písm. b), d), f) a h) CSP s tým, že sa domáha, aby odvolací súd zmenil napadnutý rozsudok tak, že žalobu zamietne, alternatívne, že napadnutý rozsudok zruší.

9. Odvolanie odôvodnil tým, že má za to, že v predmetnom konaní ide o žalobu podanú v zmysle § 80 písm. c) OSP a teda s poukazom na ustanovenie § 137 písm. c) CSP v spojitosti s ustanovením § 470 ods. 1 CSP ide o žalobu na určenie, či tu právo je, alebo nie je. Súd prvej inštancie mal teda pri posudzovaní obsahu žaloby správne aplikovať ustanovenie § 137 písm. c) CSP a nie ustanovenie § 137 písm. d) CSP, nakoľko v tomto konaní nejde o žalobu na určenie právnej skutočnosti. V dôsledku aplikácie nesprávnej právnej normy súd v predmetnom rozsudku následne iba skonštatoval, že ide o žalobu, pri ktorej sa naliehavý právny záujem nepreukazuje. Žalovaný má za to, že súd by sa pri aplikácii správnej normy mal v rozsudku vysporiadať s preukázaním naliehavého právneho záujmu, čo však v predmetnom rozsudku absentuje. Súd v 33. odseku rozsudku uvádza, že v prejednávanej veci medzi nebolo medzi stranami sporné uzatvorenie kúpnej zmluvy a iných dokumentov pred notárom a nebola sporná ani skutočnosť, že žalobcovia nehnuteľnosť mohli v celom rozsahu užívať po dobu pol roka od uzatvorenia kúpnej zmluvy. Spornou však bola vôľa žalobcov uzavrieť kúpnu zmluvu. Z uvedeného dôvodu súd ako prejudiciálnu otázku riešil platnosť kúpnej zmluvy. V nadväznosti na uvedené súd v odseku 35. rozsudku konštatuje tvrdenie žalobcov, že kúpnu zmluvu uzatvorili v tiesni a za nevýhodných podmienok, pričom súd z vykonaného dokazovania prijal záver, že pred uzatvorením kúpnej zmluvy boli žalobcovia vo finančnej tiesni, pričom nespĺňali podmienky na poskytnutie nového úveru zo strany banky. V 36. odseku rozsudku súd ďalej konštatuje, že vôľou žalobcov bolo zabezpečenie vyplatenia ich existujúceho úveru prostredníctvom zmluvy o pôžičke a nie previesť vlastnícke právo k nehnuteľnosti na tretiu osobu. Tieto závery súd podporil tvrdením, že žalobcovia nevlastnia žiadnu inú nehnuteľnosť, do ktorej by po uzatvorení kúpnej zmluvy mohli ísť bývať a pokiaľ by tomu tak nebolo, po uzatvorení

kúpnej zmluvy by žalobcom nič nebránilo presťahovať sa. V konaní bol na návrh žalobcov vypočutý svedok D. J., z ktorej výpovede vyplýva, že sa žalobcom pokúsila sprostredkovať poskytnutie úveru, avšak bezúspešne z dôvodu ich nízkeho príjmu. Z výpovede svedka D. J. však vyplýva aj to, že žalobcovi v I. rade dala následne, t.j. po neúspešnom sprostredkovaní poskytnutia úveru, kontakt na pani E. K., ktorá poznala svedka I. G.. Svedok D. J. však ďalej v predmetnej veci nekomunikovala ani so žalobcami ani s pani E. K., pričom uviedla, že pána I. G. nikdy v živote nevidela a nepozná ho. Ďalší žalobcami navrhnutý svedok A. E. vo svojej výpovedi na pojednávaní uviedla, že žalobcov vôbec nepozná a o okolnostiach uzatvorenia kúpnej zmluvy nemá absolútne žiadne vedomosti. Súd sa však aj napriek tomu stotožnil s (podľa názoru žalovaného) účelovými tvrdeniami žalobcov o tom, že mali záujem výlučne na uzatvorení zmluvy o pôžičke. Súd sa v rozsudku vôbec nevysporiadal s podstatnou skutočnosťou, že medzi kontaktom vyššie uvedených svedkov s pánom G. a následným uzatvorením samotnej kúpnej zmluvy uplynulo dostatočne dlhé časové obdobie, počas ktorého mohli žalobcovia svoje rozhodnutie uzatvoriť kúpnu zmluvu zmeniť. Súd prvej inštancie žiadnym spôsobom nevysporiadal s reálnymi možnosťami žalobcov poskytnúť pôžičku aj riadne a včas splácať (v prípade, ak by mali záujem o uzatvorenie zmluvy o pôžičke, tak ako to tvrdia). Žalovaný si na tomto mieste dovoľuje poukázať aj na skutočnosť, že súd sa rovnako nevysporiadal s otázkou, prečo žalobcovia uzatvorili „zmluvu o pôžičke“ až na sumu vo výške 60.000,- Eur, keďže tvrdia, že mali záujem výlučne len na zaplatení ich splatného úveru. Tento záväzok však v zmysle žalovaným predloženej e-mailovej komunikácie medzi žalobcom v I. rade a pracovníčkou H. E. L., B. predstavoval k 08.06.2015 sumu vo výške 52.241,04,- eur a v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy sumu vo výške 52.591,04 Eur, a teda na jeho úhradu by im postačovala pôžička približne o 7.500,- Eur nižšia, ako im žalovaný preukázateľne uhradil. Žalovaný považuje určenie kúpnej ceny na základe znaleckého posudku za jeden z najtransparentnejších spôsobov, aký možno pri dojednaní akejkoľvek odplaty použiť. Čo sa týka názoru súdu, že predmetná nehnuteľnosť „mohla mať aj vyššiu hodnotu“, žalovaný toto tvrdenie považuje za svojvoľné a nepreskúmateľné. Žalovanému taktiež nie je zrejmé, na základe akého ustanovenia zákona súd v predmetnom civilnom sporovom konaní, ktoré je okrem iného postavené aj na princípe rovnosti strán (článok 6 CSP), princípe bremena tvrdenia a dôkazného bremena (článok 8 CSP) a princípe kontradiktórnosti (článok 9 CSP), z vlastnej vôle vykonal zisťovanie ceny nehnuteľnosti prostredníctvom internetového portálu. Nad to všetko však žalovanému absolútne nie je zrejmé, ako dokázal súd z internetového portálu preskúmať hodnotu nehnuteľnosti späť k dátumu uzatvorenia kúpnej zmluvy. Vzhľadom na skutočnosť, že v rozsudku uvedený súdom zabezpečený internetový inzerát sa nenachádza v súdnom spise a ani nebol vykonaný ako dôkaz na pojednávaní, žalovaný takýto postup súdu považuje za nezákonný. Súd v závere 37. odseku rozsudku síce uvádza, že samotná neprimeraná výška kúpnej ceny sama o sebe nespôsobuje neplatnosť kúpnej zmluvy, pričom svoj právny záver o neplatnosti kúpnej zmluvy aj z dôvodu neprimeranej výšky kúpnej ceny opiera o rozhodnutie Najvyššieho súdu SR. V odseku 38. rozsudku súd hodnotí ako nelogické, aby kúpnu zmluvou došlo k prevodu vlastníctva na žalovaného a k uhradeniu splatného úverového záväzku žalobcov, za situácie kedy by žalobcovia zostali bez strechy nad hlavou a aj bez finančných prostriedkov. Súd zároveň dodáva, že žalovaný nepreukázal uhradenie časti kúpnej ceny vo výške 2.000,- Eur žalobcom. Odvolateľ poukázal na na bod 3.2.2. Kúpnej zmluvy, veta za bodkočiarkou, kde zmluvné strany prehlásili, že svojimi podpismi potvrdzujú zaplatenie a prevzatie tejto časti kúpnej ceny. Žalovaný vo svojej výpovedi taktiež potvrdil, že splnomocnenému zástupcovi JUDr. Daliborovi Motyčkovi odovzdal pred podpísaním kúpnej zmluvy žalobcami hotovosť vo výške 2.000,- Eur, určenú na úhradu predmetnej časti kúpnej ceny žalobcom. Taktiež aj svedok I. G. vo svojej výpovedi uviedol (a je to v konaní nesporné), že po dohode so žalobcami mu bola uhradená odmena na bankový účet a žiadne peniaze v hotovosti neobdržal. Tieto dôkazy však súd prvej inštancie vo svojom rozsudku úplne odignoroval a opäť si v celom rozsahu prisvojil tvrdenia žalobcov. Súd prvej inštancie 38. a 39. odseku rozsudku spochybňuje dôveryhodnosť svedka I. G., a to najmä s poukazom na prebiehajúce civilné a trestné konania vedené na Okresnom súde Galanta špecifikované v 24. odseku rozsudku. Ako v rozsudku konštatuje samotný súd, ani jedno z uvedených konaní nie je právoplatne skončené. Navyiac súd neoboznámil strany konania so skutkovým stavom v predmetných konaniach a preto závery (aj keby právoplatné) prijaté v uvedených konaniach nemožno za žiadnych okolností porovnávať s vecou prejednanou v tomto konaní. Žalovaný preto považuje tieto tvrdenia za nepreskúmateľné. Žalovaný taktiež dáva do pozornosti odvolacieho súdu skutočnosť, že z obsahu listinných dôkazov predložených samotnými žalobcami vyplýva, že žalobca v I. rade v súvislosti s uzatvorením kúpnej zmluvy podal proti I. G. trestné oznámenie, ktoré bolo uznesením vyšetrovateľa z 31.03.2017 ČVS: ORP-223/4-VYS-B1-2017 odmietnuté, nakoľko nie je dôvod na začatie trestného stíhania alebo postup podľa § 196 ods. 2 Trestného poriadku. Súd síce v 17. odseku rozsudku spomína predmetné uznesenie v rámci zhrnutia skutkového stavu, nikde inde v rozsudku mu už však pozornosť nevenuje. Podľa ustanovenia § 193 CSP je súd viazaný rozhodnutím príslušných orgánov

o tom, že bol spáchaný trestný čin. Vzhľadom na skutočnosť, že žalobca v I. rade voči predmetnému uzneseniu podal sťažnosť, ktorá bola celkom zjavne zamietnutá, žalovaný dôvodne predpokladá, že orgány činné v trestnom konaní preskúmali okolnosti uzatvorenia kúpnej zmluvy aj z pohľadu noriem trestného práva, a to s výsledkom, že k porušeniu práva neprišlo. Súd prvej inštancie však predmetné skutočnosti nebral na zreteľ a úplne ich pri hodnotení dôkazov odignoroval. Naopak, na základe čiastkových informácií o neprávoplatne skončených súdnych konaniach vyhodnotil osobu svedka I. G. ako nedôveryhodnú a jeho svedeckú výpoveď nebral do úvahy. Vzhľadom na uvedené má žalovaný za to, že uvedeným postupom došlo k naplneniu odvolacích dôvodov podľa § 365 ods. 1 písm. d) a f) CSP. Súd 39. odseku rozsudku uvádza, že žalovaný bol nečinný a nezaujímal sa o nehnuteľnosť, svojho právneho zástupcu splnomocnil na vyhotovenie fotodokumentácie a ďalšieho človeka na podpísanie kúpnej zmluvy. Žalovaný sa nezúčastňoval rokovaní o dohode medzi svedkom G. a žalobcami. Podľa názoru súdu žalovaný nemôže mať vedomosť ohľadne druhu uzavretej zmluvy, kúpnej ceny a ani z akého dôvodu žalobcovia mohli byť v nehnuteľnosti po dobu polroka od uzatvorenia kúpnej zmluvy. Žalovaný považuje vyššie uvedené tvrdenia súdu za zmätočné, pričom sú v rozpore s vykonanými dôkazmi. Žalovaný vo svojej výpovedi uviedol, že s odstupom času si všetky okolnosti prípadu nepamätá (a zrejme preto niektoré uviedol nepresne). Žalovaný však celkom jasne uviedol, že dlhé obdobie podniká v oblasti realít a v predmetnej veci splnomocnil svojho vtedajšieho právneho zástupcu - advokáta JUDr. Miroslava Belicu na všetky úkony súvisiace s kúpou nehnuteľnosti. Uvedený postup, kedy žalovaný, ako podnikateľ splnomocnil svojho advokáta, žalovaný považuje za úplne legitímny a v praxi bežný. Je síce pravda, že žalovaný nebol osobne prítomný na stretnutí v notárskom úrade, v ktorom žalobcovia osvedčovali svoje podpisy na kúpnej zmluve, notárskej zápisnici a dohode o prevode práv a povinností zo stavebného povolenia, žalovaný však v ten istý deň ešte pred uvedeným stretnutím osobne podpísal a odovzdal potrebný počet vyhotovení kúpnych zmlúv ním splnomocnenému zástupcovi JUDr. Daliborovi Motyčkovi, ktorý bol v predmetnom období koncipientom JUDr. Miroslav Belicu. K bodu 40. a 41. odôvodnenia rozsudku žalovaný namietol, že súd si len nekriticky a úplne jednostranne v celom rozsahu osvojil tvrdenia žalobcov, pričom žalovanému nie je jasné, na základe akých vykonaných dôkazov súd dospel k tak jednoznačnému záveru, že kúpna zmluva bola podpísaná v tiesni a pod tlakom pána G.. Uvedené tvrdenie je totiž uvedené iba v samotnej žalobe a neskôr vo výpovedi žalobcu v I. rade, avšak žalobcovia toto svoje tvrdenie nepodporili absolútne žiadnym dôkazom. Preto zastáva názor, že dôkazné bremeno v tomto smere neunesli žalobcovia. Žalobcovia (a v tomto prípade pri rozhodovaní aj súd) z dôvodu dôkaznej núdze nie sú oprávnení preniesť ťarchu dôkazného bremena na žalovaného. Súd sa v rozsudku pri hodnotení okolností podpisovania kúpnej zmluvy vôbec nevysporiadal so skutočnosťou, že spolu s kúpnu zmluvou bola zo strany žalobcov podpísaná aj Notárska zápisnica a Dohoda o prevode práv a povinností zo stavebného povolenia a sublicenčná zmluva. Súd len stroho skonštatoval, že tieto dokumenty žalobcovia podpísali v tiesni a psychickom rozrušení. Súd sa však nevyjadril k tomu, že v kontexte všetkých podpisovaných dokumentov, ktoré boli označené veľkými nadpismi, žalobcovia museli mať vedomosť o tom, že nepodpisujú zmluvu o pôžičke. Žalovaný totiž v konaní poukázal na titul nadobudnutia vlastníckeho práva žalobcov, nakoľko na liste vlastníctva k nehnuteľnosti bolo v čase, kedy nehnuteľnosť vlastnili žalobcovia uvedený titul nadobudnutia „Kúpna zmluva č. V 2473/99 zo dňa 23.12.1999“. Aj z uvedeného vyplýva, že žalobcovia museli mať pred uzatvorením kúpnej zmluvy skúsenosť s takýmto záväzkovým vzťahom.

10. K odvolaniu sa vyjadril prostredníctvom právneho zástupcu žalobca 1 a uviedol, že sa v celom rozsahu stotožňuje s obidvomi výrokmi rozsudku Okresného súdu Galanta č. k. 10C/807/2015-634 zo dňa 27.4.2023, ktorým konajúci súd rozhodol v celom rozsahu v súlade so žalobou podanou žalobcami v 1. a 2. rade a určil, že žalobcovia v 1. a 2. rade sú bezpodielovými spoluvlastníkmi dotknutých nehnuteľností v kat. úz. C. C., zapísaných na LV č. XXX, evidovanom katastrálnom odbore Okresného úradu Galanta a priznal žalobcom v 1. a 2. rade nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100% trov konania. Žalobca v 1. rade má za to, že oba výroky predmetného rozsudku Okresného súdu Galanta sú vecne správne, dotknutý rozsudok zodpovedá vykonanému dokazovaniu v tejto veci, ktoré dokazovanie súd správne vyhodnotil, rozsudok je správne a náležite odôvodnený v súlade s ust. § 220 ods. 2 CSP a jeho odôvodnenie dáva odpovede na všetky rozhodujúce otázky a okolnosti, súd dospel k svojim záverom po náležitom, správnom a zákonom vyhodnení veci a v súlade s vykonaným dokazovaním, a to tak po skutkovej ako aj po právnej stránke. Má za to, že vo vyššie uvedenom konaní bolo vykonaným dokazovaním riadne preukázané, že žalobcovia v 1. a 2. rade sú bezpodielovými spoluvlastníkmi dotknutých nehnuteľností v kat. úz. C. C., ďalej, že kúpna zmluva zo dňa 10.6.2015, ktorou mali previesť vlastnícke právo k dotknutým nehnuteľnostiam na žalovaného, je absolútne neplatným právnym úkonom (aj) podľa ust. § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka, keďže nebola zo strany žalobcov v 1. a 2. rade

(príp. aj žalovaného) uzavretá a podpísaná slobodne a vážne. Žalobcovia sa postupne stretli s viacerými osobami (p. D. A. K., p. J., A. G.), s ktorými po celý čas komunikovali výlučne o tom, že si chcú zobrať úver a nikdy sa s nimi nebavili o tom, že by chceli alebo mali záujem dotknuté nehnuteľnosti predať. Zo strany p. G. im bolo po celý čas, počas ktorého s nim udržiavali komunikáciu, prezentované, že budú podpisovať a podpisujú úverovú zmluvu. Zámerom žalobcov bolo získať úver, ktorým by splatili úver v H. a následne by tento nový úver riadne ďalej splácali. Toto úsilie vyvíjali žalobcovia výlučne za tým účelom, lebo nechceli prísť o strechu nad hlavou (o nehnuteľnosti, na ktoré sa vzťahuje dotknutá kúpna zmluva). Žalobcovia nie sú vlastníkami žiadnych iných nehnuteľností, a teda v prípade ak by prišli o tieto nehnuteľnosti, museli by riešiť otázku svojho bývania, a to tým spôsobom, že by museli osloviť členov svojej rodiny, či budú takí láskaví a dovidia im u nich bývať. Žalobcovia konali v tiesni, zhone a strese, neskúsenosti a vo finančnej závislosti, keďže museli splácať úver v H. E. L., čo práve chceli riešiť poskytnutím úveru. Zároveň bolo preukázané, že dotknutá nehnuteľnosť mala byť z ich strany predaná výrazne pod cenu (za sumu 60.000,- Eur podľa kúpnej ceny), pričom podľa znaleckého posudku (založeného v súdnom spise) by dotknuté nehnuteľnosti mali cenu 114.000,- Eur, pričom ani len z uvedenej neprimerane nízkej kúpnej ceny im nebola zaplatená ani jej časť. Tu je daný aj ďalší dôvod absolútnej neplatnosti dotknutej kúpnej zmluvy zo dňa 10.6.2015, a to dôvod podľa ust. § 39 Občianskeho zákonníka, kedy neprimeraná kúpna cena aj v súlade s judikatúrou Najvyššieho súdu SR predstavuje rozpor s dobrými mravmi (§ 39 Občianskeho zákonníka), príp. aj úžeru podľa ust. § 39a Občianskeho zákonníka (ako ďalší dôvod absolútnej neplatnosti právneho úkonu). Navyše ani len táto neprimerane nízka kúpna cena žalobcom nebola nikdy vyplatená, a to ani čiastočne, keďže z predmetnej kúpnej ceny nedostali absolútne nič. Ohľadom postoja a vôle (slobody a vážnosti vôle) žalovaného uzavrieť dotknutú kúpnu zmluvu zo dňa 10.6.2015 žalobca v 1. rade poukazuje aj na tie skutočnosti, že žalovaný na pojednávaní na Okresnom súde Galanta uviedol, že ani len nevedel aké nehnuteľnosti kupuje, nebol si ich nikdy ani len pozrieť, nevedel uviesť, či sa domáhal niekedy ich vypratania žalobcami, nikdy nekomunikoval so žalobcami a ani len nevedel, či dotknutú kúpnu zmluvu zo dňa 10.6.2015 čítal pred jej podpisom. V danom smere je potom aj vážnosť prejavu vôle žalobcu vyjadrená v dotknutej kúpnej zmluve minimálne otázná. Na základe uvedených skutočností ako aj ďalších skutočností, ktoré vyplynuli z vykonaného dokazovania a sú obsiahnuté (aj) v odôvodnení dotknutého rozsudku, je zrejmé a v konaní bolo preukázané, že žalobcovia podali žalobu v tomto konaní dôvodne, svoje tvrdenia v konaní riadne preukázali vykonanými dôkazmi, nikdy nepreviedli vlastnícke právo k dotknutým nehnuteľnostiam na žalovaného (ako ani na žiadnu inú osobu) a sú bezpodielovými spoluvlastníkmi dotknutých nehnuteľností aj k dnešnému dňu, a teda oba výroky rozsudku Okresného súdu Galanta sú správne a v zmysle ust. § 387 ods. 1 CSP je daný dôvod na to, aby odvolací súd dotknutý rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdil.

11. K vyjadreniu žalobcu 1 sa vyjadril odvolateľ (odvolacia replika) a uviedol, že opätovne poukazuje na skutočnosť, že sám žalobca 1 na pojednávaní konanom 02.03.2023 na otázku súdu uviedol, že v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy mali žalobcovia možnosť bývať u svokrovcov, teda u rodičov žalobcu 2. Odhliadnuc od uvedeného, samotná kúpna zmluva poskytovala žalobcom dostatočne dlhý časový priestor 6 mesiacov na vyriešenie otázky ich budúceho bývania. Uvedené tvrdenia žalobcu v I. rade, ktoré si osvojil aj súd prvej inštancie preto žalovaný považuje za nepravdivé a účelové. K tvrdeniu o časovej tiesni žalobcov môže žalovaný uviesť len toľko, že v čase podpisu kúpnej zmluvy síce bola na liste vlastníctva k nehnuteľnosti zapísaná poznámka o začatí výkonu záložného práva zo strany spoločnosti H., B., žalobcovia však o uvedenej skutočnosti nemali vedomosť. Uvedené vyplýva priamo z výpovede žalobcu 1 na pojednávaní dňa 02.03.2023. Žalovaný taktiež poukazuje na skutočnosť, že záložný veriteľ H., B. v tom čase síce oznámil začatie výkonu záložného práva, avšak nerobil kroky smerujúce k samotnej dražbe. V opačnom prípade by totiž na liste vlastníctva k nehnuteľnosti bola zapísaná aj poznámka o konaní dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti. Aj vzhľadom na uvedené má žalovaný za to, že žalobcovia svoje tvrdenia o časovej tiesni a zhone zneužívajú na vyvolanie pocitu, že sú obeťami. Jediným, kto nedodrжал všetky svoje záväzky sú však žalobcovia, ktorí využili žalovaného na uhradenie ich splatného úveru a následne spôsobom zneužívajúcim právo už takmer 8 rokov bránia žalovanému vo výkone jeho vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, ktorú stále obývajú. Hodnota nehnuteľnosti uvádzaná žalobcom v I. rade je v predmetnom znaleckom posudku uvedená ako cena nehnuteľnosti v dokončenom stave. Znalec však v znaleckom posudku určil (vtedy) aktuálnu hodnotu nedokončenej nehnuteľnosti na sumu 63.600,- Eur. Žalovaný preto kúpnu cenu uvedenú v kúpnej zmluve považuje za primeranú. Je pritom nesporné, že žalovaný žalobcom uhradil kúpnu cenu riadne a včas. Žalovaný vo svojej výpovedi uviedol, že dlhé roky obchoduje v oblasti realít a jeho právny zástupca JUDr. Belica v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy disponoval plnomocenstvom na všetky úkony súvisiace s

kúpou predmetnej nehnuteľnosti. Žalovaný taktiež uviedol, že JUDr. Belica mal rovnaké plnomocenstvá aj pri iných nehnuteľnostiach vo vlastníctve žalovaného, pri kúpe ktorých žalovaný postupoval rovnakým spôsobom ako v prejednávanej veci. Je preto logické, že žalovaný si nemohol detailne spomenúť na všetky okolnosti uzatvorenia kúpnej zmluvy, navyše, ak kúpu predmetnej nehnuteľnosti bral čisto len ako investičnú príležitosť, ktorú pre neho právne a administratívne zastrelil jeho právny zástupca. Žalovaný si však (najmä z uvedeného dôvodu) celkom presne spomenul na pre neho podstatné fakty, a to na výšku kúpnej ceny, spôsob jej určenia a rovnako aj na spôsob jej úhrady. Tieto skutočnosti však súd v rozsudku nijako nezohľadnil.

12. Krajský súd v Trnave ako súd odvolací (§ 34 CSP), po zistení, že odvolanie bolo podané včas (§ 362 ods. 1 CSP), oprávneným subjektom - stranou, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 359 CSP), proti rozhodnutiu súdu prvej inštancie, proti ktorému zákon odvolanie pripúšťa (§ 355 ods. 1 CSP), po skonštatovaní, že odvolanie má zákonné náležitosti (§ 127 a § 363 CSP) a že odvolateľ použil zákonom prípustné odvolacie dôvody (§ 365 ods. 1 písm. b), d), f) a h) CSP), preskúmal napadnuté rozhodnutie v medziach daných rozsahom (§ 379 CSP) a dôvodmi odvolaní (§ 380 ods. 1 CSP) a dospel k záveru, že odvolanie žalovaného je dôvodné, v dôsledku čoho je nevyhnutné rozsudok súdu prvej inštancie zrušiť (§ 389 ods. 1 písm. b) CSP) a vec mu vrátiť na ďalšie konanie a nové rozhodnutie (§ 391 ods. 1 CSP).

13. Predmetom prieskumu odvolacieho súdu je posúdiť napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie v kontexte odvolacích dôvodov uplatnených žalovaným, a to so zameraním na posúdenie, či súd prvej inštancie dospel k správneému záveru ohľadom toho, že kúpna zmluva uzavretá medzi žalobcami 1 a 2 a žalovaným je neplatná, a teda že žalobcovia 1 a 2 sú bezpodielovými spoluvlastníkmi sporných nehnuteľností.

14. Podľa § 220 ods. 2 zák. č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“), v odôvodnení rozsudku súd uvedie, čoho sa žalobca domáhal, aké skutočnosti tvrdil, aké dôkazy označil, aké prostriedky procesného útoku použil, ako sa vo veci vyjadril žalovaný a aké prostriedky procesnej obrany použil. Súd jasne a výstižne vysvetlí, ako posúdil podstatné skutkové tvrdenia a právne argumenty strán, ktoré skutočnosti považuje za preukázané a ktoré nie, ktoré dôkazy vykonal, z ktorých dôkazov vychádzal a ako ich vyhodnotil, prečo nevykonal ďalšie navrhnuté dôkazy a ako vec právne posúdil, prípadne odkáže na ustálenú rozhodovaciu prax. Súd dbá, aby odôvodnenie rozsudku bolo presvedčivé.

15. Vady konania vymedzené v § 389 ods. 1 písm. a) až d) CSP sú porušením základného práva strany sporu na spravodlivý proces, toto právo zaručujú v podmienkach právneho poriadku Slovenskej republiky okrem zákonov aj cit. čl. 46 a nasl. Ústavy Slovenskej republiky a čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd. Podľa judikatúry Európskeho súdu pre ľudské práva (napr. Ruiz Torija c/a Španielsko z 9. decembra 1994, séria A, č. 303-A), Komisie (napr. stanovisko vo veci E.R.T. c/ a Španielsko z roku 1993, sťažnosť č. 18390/91) a Ústavného súdu Slovenskej republiky (nález sp. zn. I. ÚS 226/03), treba za porušenie práva na spravodlivé súdne konanie považovať aj nedostatok riadneho a vyčerpávajúceho odôvodnenia súdneho rozhodnutia.

16. Odôvodnenie rozsudku súdu musí mať náležitosti uvedené v § 220 ods. 2 CSP. Súd sa v odôvodnení svojho rozhodnutia musí vyporiadať so všetkými rozhodujúcimi skutočnosťami a jeho myšlienkový postup musí byť v odôvodnení dostatočne vysvetlený nielen s poukazom na výsledky vykonaného dokazovania a zistené rozhodujúce skutočnosti, ale tiež s poukazom na ním prijaté právne závery. Nepostačuje uviesť iba všeobecné súhrnné zistenia bez špecifikácie jednotlivých dôkazov, z ktorých boli tieto skutkové zistenia vyvodené. V odôvodnení rozhodnutia musí súd spôsobom logicky kompaktným a bez rozporov a vnútorných protirečení vysvetliť, k akým skutkovým zisteniam dospel, ktorú právnu normu a z akých dôvodov aplikoval a ako ju interpretoval. Účelom odôvodnenia je logicky, vnútorne kompaktné a neprotirečivo vysvetliť postup súdu a dôvody jeho rozhodnutia. Ak rozhodnutie súdu neobsahuje náležitosti uvedené v § 220 ods. 2 CSP, je nepreskúmateľné.

17. Podľa § 137 písm. c) a d) 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 (písm. c), alebo určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu (písm. d).

18. Odvolateľ v prvom rade namietal, že súd nesprávne vyhodnotil, že ide o žalobu podľa § 137 písm. d) CSP, následkom čoho neskúmal, či žalobcovia majú na požadovanom určení naliehavý právny záujem. Odvolací súd preskúmaním napadnutého rozsudku zistil, že súd prvej inštancie v bodoch 28. až 30. odôvodnenia rozsudku uviedol, že za právne skutočnosti je potrebné považovať aj právne dovolené / nedovolené konanie, závislé od vôle človeka, ktorého následkom má byť vznik, zmena a zánik právnych vzťahov. Súd prvej inštancie však opomenul, že žalobcovia 1 a 2 sa v konaní domáhali určenia, že sú bezpodielovými spoluvlastníkmi sporných nehnuteľností, nie určenia neplatnosti kúpnej zmluvy, ktorou vlastnícke právo previedli na žalovaného. Otázkou neplatnosti predmetnej kúpnej zmluvy súd skúmal ako otázku predbežnú. Určenie, že žalobcovia sú bezpodielovými spoluvlastníkmi sporných nehnuteľností je však určením, či tu právo (v danom prípade vlastnícke) je, alebo nie je (aktuálne § 137 písm. c) CSP, v čase podania žaloby § 80 písm. c) OSP). Nie je preto správny záver súdu prvej inštancie, že ide o žalobu podľa § 137 písm. d) CSP, v dôsledku čoho sa naliehavý právny záujem na požadovanom určení nepreukazuje. Civilný sporový poriadok v citovanom ust. § 137 písm. c) CSP žalobu o určení, či tu právo je alebo nie, podmieňuje existenciou naliehavého právneho záujmu na takomto určení. Je povinnosťou žalobcu preukázať svoj naliehavý právny záujem na požadovanom určení, teda musí na jednej strane poukázať na skutkové okolnosti prejednávanej veci vedúce k sporu medzi stranami a k potrebe určiť súdom, či právo je alebo nie je, na druhej strane vysvetliť, že práve podaná žaloba je procesne vhodným nástrojom, ktorý tento spor rieši (odstraňuje právnu neistotu vzťahu strán konania alebo vytvára základ pre jeho usporiadanie). Súd prvej inštancie však neskúmal, či sú tieto podmienky splnené, pričom absentujú závery o tom, či žalobcovia 1 a 2 majú naliehavý právny záujem na určení, že sú bezpodielovými spoluvlastníkmi sporných nehnuteľností.

19. Ďalej odvolateľ namietal závery súdu prvej inštancie obsiahnuté v bodoch 35. až 42. odôvodnenia rozsudku s tým, že nemajú oporu vo vykonanom dokazovaní, súd dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam a sú založené na nesprávnom právnom posúdení veci. Odvolací súd preskúmal závery súdu prvej inštancie vo vzťahu k vykonanému dokazovaniu a následnému právnomu posúdeniu nároku žalobcov a dospel k záveru, že je potrebné dať za pravdu odvolateľovi.

20. V prvom rade súd prvej inštancie v bode 35. – 36. odôvodnenia rozsudku uzavrel, že z vykonaného dokazovania mal za preukázané, že žalobcovia uzavreli kúpnu zmluvu v tiesni a nemali vôľu sporné nehnuteľnosti predať, lebo chceli uzavrieť zmluvu o pôžičke. Súd prvej inštancie však uvedené závery nijako neprepojil s konkrétnymi skutkovými zisteniami, resp. výsledkami vykonaného dokazovania. Odkázal len na tvrdenia žalobcu 1. Tieto tvrdenia však boli v konaní popreté žalovaným, o ktorom však súd v bode 39. odôvodnenia rozsudku uviedol len to, že žalovaný bol v procese kúpy nehnuteľnosti nečinný, na úkony splnomocnil právneho zástupcu a o dohodách žalobcov s p. G. nemohol mať vedomosť. O svedkovi G. súd uzavrel, že sa jedná o nedôveryhodnú osobu. Z pohľadu odvolacieho súdu súd prvej inštancie však opomenul venovať akúkoľvek pozornosť dôveryhodnosti tvrdení žalobcu 1. Žalobca 1 bol vypočutý na pojednávaní dňa 29.05.2017 (č.l. 81), pričom uviedol len to, že sa s p. G. rozprávali, že podpíšu u notára zmluvu o úvere. Na stole mal notár veľa papierov, opatrili ich asi 30-timi podpismi. Z výpovede žalobcu 1 podľa názoru odvolacieho súdu nevyplýva, že by žalobcovia boli v časovej tiesni, že by im bolo odopreté si papiere prečítať, alebo že by neboli zodpovedané ich otázky ohľadom listín na podpis (ak by nejaké mali). Počas celého konania žalobca 1 neuviedol ani raz, v akej sume malo ísť o úver, aká mala byť výška splátky a aké boli podmienky údajného úverového vzťahu. Na pojednávaní dňa 03.11.2022 na otázku súdu k podmienkam uzavretia domnejšej zmluvy o pôžičke žalobca 1 uviedol (č.l. 548 rub), že si mal pol roka odpočinúť a potom mal pôžičku splácať aj s úrokom, ale v akej výške, to sa s p. G. nedohodli. Podpisoval papiere u notára, o výške úrokov vedomosť nemal, lebo bol v zlom psychickom rozpoložení, tak sa o tieto veci nezaujímal. Z pohľadu odvolacieho súdu, samotná skutočnosť, že žalobcovia neboli schopní splácať úver, ktorý mali v H., pričom banka mohla pristúpiť k výkonu záložného práva nijako nepreukazuje, že by žalobcovia v dôsledku tejto vedomosti boli v takom dlhodobom zlom psychickom rozpoložení, že by neboli schopní si listiny, ktoré u notára podpísali, aj prečítať, alebo zaujímať sa o ich obsah. Osobitne odvolací súd zdôrazňuje, že akákoľvek forma nátlaku nebola tvrdená ani jedným zo žalobcov. Žalobca 1 na pojednávaní dňa 03.11.2022 uviedol len to, že bol v zlom psychickom rozpoložení, čo jednak v konaní nebolo podporené inými dôkazmi (napr. výpoveďami svedkov, notára, či samotnej žalobkyne 2) a navyše je nutné podotknúť, že ak malo byť toto zlé psychické rozpoloženie vyvolané tým, že žalobcovia mohli o dom prísť v dôsledku nesplácania úveru v H., potom je potrebné vziať do úvahy, že žalobcovia mali vedomosť o tejto skutočnosti minimálne od októbra 2014 (ako vyplýva z vykonaného dokazovania – bod 14. odôvodnenia – posledná vyzva

na úhradu pohľadávky z H. zo dňa 02.10.2014, ktoré mala predchádzať jednorazovému zosplatneniu úveru), pričom kúpnu zmluvu uzavreli dňa 10.06.2015, teda s odstupom viac ako 7 mesiacov. Osobitne protirečivo vyznieva aj tvrdenie žalobcu 1 na pojednávaní dňa 03.11.2022, keď uviedol, že sa pri podpise zmlúv pýtal, prečo tam figuruje meno žalovaného, pričom mal byť zo strany p. G. ubezpečený, že je to len figúra a že tam meno p. G. nemôže figurovať, len on má už veľa nehnuteľností a je to okaté. Pri uvedenej výpovedi žalobcu 1 nie je možné sa nepozastaviť nad tým, ako si mohol žalobca 1 pri podpise zmluvy všimnúť meno kupujúceho (menšími písmenami) avšak nemohol si všimnúť omnoho väčším písmom nadpis – Kúpna zmluva uvedený priamo na tej istej strane zmluvy nad označením kupujúceho. Osobitne vyznieva nepochopiteľne tvrdenie žalobcu 1, že si myslel, že ide o zmluvu o úvere, ale „meno p. G. tam nemôže figurovať, len on má už veľa nehnuteľností a je to okaté“. S týmito rozporuplnými tvrdeniami žalobcu 1 sa však súd prvej inštancie nijako nevysporiadal, pričom odvolaciemu súdu nie je zrejmé, z akých dôkazov dospel súd prvej inštancie ku skutkovým zisteniam, že obaja žalobcovia boli trvalo, viac ako 7 mesiacov, v takom citovom rozrušení, že si neuvedomili, čo podpisujú, resp. že by okolnosti podpisu predmetných listín nasvedčovali tomu, že ich vôľa smerovala mylne k uzavretiu zmluvy o úvere a nie kúpnej zmluvy.

21. Súd prvej inštancie sa nezaoberal podrobne ani listinnými dôkazmi založenými v spise, napr. samotnou kúpnu zmluvou. Z obsahu spisu odvolací súd zistil, že kúpna zmluva (č.l. 481 – 483) pozostáva zo štyroch strán, pričom podpisy oboch žalobcov sa nachádzajú na každej strane a na jej samotnom konci, teda len samotnú kúpnu zmluvu podpísali obaja žalobcovia - každý 4 krát (vrátane strany č. 1 kde je zreteľne veľkými písmenami uvedené, že ide kúpnu zmluvu), pričom absentujú akékoľvek úvahy súdu prvej inštancie, z ktorých by vychádzal pri prijatí záveru, že žalobcovia 1 a 2 nemohli mať a ani nemali vedomosť o tom, že podpisujú kúpnu zmluvu, alebo že by ich vôľa podpísať kúpnu zmluvu absentovala. Súd prvej inštancie sa podrobne nezaoberal ani ďalšími listinami, ktoré žalobcovia podpísali spolu s kúpnu zmluvou.

22. Pokiaľ ide o žalobkyňu 2, táto na pojednávaní dňa 29.05.2017, ktoré sa zúčastnila uviedla iba to, že vypovedať chce až na ďalšom pojednávaní, lebo si nedala tabletky na uľudnenie a ťažko sa jej vyjadruje. Následne sa vyjadrila až na pojednávaní dňa 06.04.2022, že navštevuje psychiatra, nevie sa vyjadriť a založila do spisu svoje písomné vyjadrenie. Toto vyjadrenie však súd prvej inštancie nezobral do úvahy z dôvodu koncentrácie konania, pretože spor sa vedie od r. 2015 a pokiaľ žalobkyňa 2 vedela, že má psychické problémy a bola rozrušená z pojednávania, písomné vyjadrenie mohla predložiť skôr. Odvolací súd síce nevidí žiadnu vadu v uplatnení sudcovskej koncentrácie konania, avšak potom nie je zrejmé, z akých dôkazov súd prvej inštancie vychádzal pri posudzovaní okolností predaja sporných nehnuteľností na strane žalobkyne 2, najmä s poukazom na prijatý záver o neplatnosti kúpnej zmluvy.

23. V bode 37. – 38. odôvodnenia súd prvej inštancie poukázal na to, že kúpna cena nehnuteľnosti bola dohodnutá na sumu 60.000,- eur, pričom táto suma je neprimerane nízka aj vzhľadom na znalecký posudok, podľa ktorého cena nehnuteľnosti ku dňu 08.06.2012 v rozostavanom stave bola 63.000,- eur a po dokončení mala byť 114.000,- eur. Súd prvej inštancie zistil zo stránky O., že v obdobnom období sa nehnuteľnosti postavené v roku 1960 – 1970 predávali za vyššie sumy ako 100.000,- eur, teda predmetná kúpna zmluva je neplatná aj z dôvodu dojednaní kúpnej ceny v rozpore s dobrými mravmi. Odvolací súd aj v tomto smere musí konštatovať, že závery súdu prvej inštancie sú zmatečné a nemajú oporu vo vykonanom dokazovaní. Po nahliadnutí do kúpnej zmluvy, a to bodu 1.1.1, je zrejmé, že predmetom predaja bol rodinný dom v rozostavanom stave. Pokiaľ teda ide o znalecký posudok č. 26/2012 (č.l. 86), nie je odvolaciemu súdu zrejmé, z čoho vychádzal súd prvej inštancie pri úvahe, že dohodnutá kúpna cena vo výške 60.000,- eur je v rozpore s dobrými mravmi oproti všeobecnej hodnote rozostavanej stavby vrátane pozemkov vo výške 63.600,- eur (str. 21 znaleckého posudku). Hoci je zjavné, že znalecký posudok bol vypracovaný v roku 2012 a k uzavretiu kúpnej zmluvy došlo až v roku 2015, pokiaľ žalobcovia mali za to, že hodnota nehnuteľnosti bola v čase jej predaja vyššia až v takej miere, že by boli na mieste úvahy o neprimeranosti výšky kúpnej ceny, potom mali dostatok časového priestoru, aby súdu prvej inštancie navrhli znalecké dokazovanie, alebo preukázali súdu prvej inštancie inými listinnými dôkazmi nárast trhovej ceny nehnuteľnosti ku dňu jej predaja, čo sa však nestalo. Súd prvej inštancie však opomenul zásadu kontradiktórnosti konania a sám zisťoval ceny nehnuteľností v kat. území C. C., pričom dôkaz v forme inzerátu žiadna zo strán do spisu nezaložila, ani taký dôkaz nenavrhla. Pokiaľ by sa tak aj stalo, je vylúčené, aby súd sám dospel k skutkovým zisteniam o trhovej hodnote sporných nehnuteľností ku dňu ich predaja, pretože sa jedná o posudzovanie otázky, na ktorú je potrebné disponovať odbornými znalosťami.

24. Pokiaľ ide o úvahy súdu prvej inštancie v bode 38. odôvodnenia rozsudku smerujúce k otázke vyplatenia / nevyplatenia časti kúpnej ceny vo výške 2.000,- eur, odvolací súd aj v tomto prípade opakuje, že je nepostačujúce pre prijatie záveru, že žalobcovia túto časť kúpnej ceny neobdržali len základe toho, že súd vyhodnotil výpoveď svedka G. ako nedôveryhodnú. Spoľahlivo zistený skutkový stav nemôže vychádzať len z tvrdení žalobcu 1 nepodporených akýmikoľvek ďalšími dôkazmi (navyše, ak z bodu 3.2.2 kúpnej zmluvy vyplýva, že prevzatie tejto časti kúpnej ceny potvrdili žalobcovia svojimi podpismi na zmluve), z ktorých by súd mohol vyvodiť okolnosti podpisu sporných listín a prevzatia časti kúpnej ceny vo výške 2.000,- eur nevzbudzujúcich pochybnosti o tom, ktorá osoba tieto finančné prostriedky prevzala, najmä ak je nepochybné, že pri odovzdaní uvedenej sumy mali byť prítomné aj iné osoby.

25. Pokiaľ ide o samotné právne posúdenie veci, odvolací súd zdôrazňuje, že je potrebné odlíšiť neplatnosť právneho úkonu, ktorý nebol uzavretý slobodne a vážne (§ 37 ods. 1 OZ), ďalej neplatnosť právneho úkonu, ktorý sa prieči dobrým mravom (§ 39 OZ), konanie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok s možnosťou od zmluvy odstúpiť (§ 49 OZ) a neplatnosť právneho úkonu osoby konajúcej v omyle (§ 49a OZ). Zmätočné sú závery súdu prvej inštancie v bode 40. odôvodnenia rozsudku, keď uvádza, že žalobcovia neuzavreli zmluvu slobodne a vážne, lebo o uzavretie kúpnej zmluvy nemali záujem bez toho, aby sa zaoberal podrobne v čom konkrétne mal spočívať nátlak, alebo bezprávna vyhrážka svedka G. (alebo inej osoby) a ďalej bez toho, aby skúmal objektívne skutočnosti, za ktorých bola kúpna zmluva podpísaná. Ďalej súd prvej inštancie v bode 40. pokračuje, že žalobcovia konali v tiesni, v snahe vyriešiť si finančnú situáciu. Pre prijatie záveru, že kúpna zmluva nebola zo strany žalobcov uzavretá vážne je potrebné vychádzať zo spoľahlivo zisteného skutkového stavu, ktorý nevyvoláva pochybnosti o tom, aké právne účinky chcel účastník právneho úkonu vyvolať. Pritom pokiaľ jedna zo strán právneho úkonu chce zmluvu uzavrieť a byť jej obsahom viazaná a druhá strana koná len „naoko“ bez toho, aby to druhej strane bolo zrejmé, ide u strany konajúcej nevážne o mentálnu rezerváciu, ktorá nemôže mať vplyv na platnosť právneho úkonu. Naproti tomu zmluva, pri uzavretí ktorej jeden z účastníkov úmyselne predstieral určitú vôľu so zámerom, aby tým vyvolal u druhého účastníka omyl alebo aby tým využil jeho omyl, nie je neplatná podľa § 37 ods. 1 OZ pre nedostatok vážnej vôle alebo podľa § 39 OZ pre rozpor so zákonom. Podvodné konanie jedného z účastníkov zmluvy je dôvodom neplatnosti zmluvy podľa § 49a OZ, ktorého sa môže dovoliť len druhý účastník zmluvy podľa § 40a OZ. Omyl vo vôli však môže vyvolať nepriaznivé právne dôsledky len za podmienky, že sa omyle podieľal druhý účastník právneho úkonu, nie tretia osoba. O právne významný omyl ide vtedy, ak konajúca osoba právny úkon urobila v omyle vychádzajúcom zo skutočnosti, ktorá je pre právny úkon rozhodujúca (podstatný omyl) a bez nej by k právnemu úkonu nedošlo, pričom súčasne osoba, ktorej bol právny úkon určený, tento omyl vyvolala, alebo o ňom musela vedieť. Nedostatkom slobody vôle je však postihnutý aj právny úkon urobený v tiesni (§ 49 OZ), ktorá môže byť zapríčinená aj psychickým stavom konajúcej osoby. Rozdiel medzi stavom psychického donútenia konajúceho a stavom tiesne plynúcim z psychického stavu konajúceho je predovšetkým v ich intenzite a v tom, že psychické donútenie predpokladá psychické pôsobenie ďalšej osoby. To sa prejavuje aj rozdielnymi sankciami, ktoré zákon spája s nedostatkom slobody vôle. V prípade psychického donútenia ide o sankciu vo forme absolútnej neplatnosti právneho úkonu (§ 37 ods. 1 OZ), pri tiesni priznáva zákon konajúcemu možnosť vyvodiť právne dôsledky formou odstúpenia od zmluvy (§ 49 OZ), a to za predpokladu, že je splnená aj ďalšia objektívna podmienka, a to že zmluva bola uzavretá za nápadne nevýhodných podmienok. Súd prvej inštancie však pri vyhodnení kúpnej zmluvy ako neplatného právneho úkonu raz odkazuje na ust. § 37 ods. 1 OZ, v ďalšom texte na konanie žalobcov v tiesni a následne na rozpor s dobrými mravmi, avšak bližšie neuvádza, z ktorých dôkazov vyvodil konkrétne skutkové zistenia, ktoré napĺňajú zákonom špecifikované podmienky neplatnosti právneho úkonu.

26. Pokiaľ ide o otázku, či súd prvej inštancie vyhodnotil správne nedôveryhodnosť svedka G. vzhľadom na množstvo prebiehajúcich, ako aj ukončených súdnych konaní, odvolací súd má za to, že súd prvej inštancie riadne v bode 17. odôvodnenia rozsudku vysvetlil, že prejednávaná vec sa v skutkovom deji podobá na uvedené konania, a to tým, že ide o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, žalobcami v uvedených konaniach sú osoby, ktoré v postavení kupujúcich previedli vlastnícke právo na spoločnosť Geront DSS, s.r.o., pričom žalobcovia mali záujem o zmluvu o úver, nie o predaj nehnuteľnosti. Odvolací súd poukazuje na čl. 15 ods. 1 CSP, podľa ktorého dôkazy a tvrdenia strán sporu hodnotí súd podľa svojej úvahy v súlade s princípmi, na ktorých spočíva tento zákon, v spojení s § 191 ods. 1 a 2 CSP, podľa ktorého dôkazy súd hodnotí podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti; pritom starostlivo prihliada na všetko, čo vyšlo počas konania

najavo. Vierohodnosť každého vykonaného dôkazu môže byť spochybnená, ak zákon neustanovuje inak. V zmysle citovaných ustanovení je súd povinný skúmať pri vierohodnosti výpovede svedka aj nasledovné otázky: celkové spoločenské postavenie a status svedka v kontexte jeho sociálnych väzieb, prípadný dopad výsledku sporu na záujem svedka, napríklad dotknutie jeho hmotnoprávneho postavenia atď. Ak by napríklad svedok v prípade úspechu jednej strany získal nejakú hmotnoprávnu výhodu či lepšie hmotnoprávne postavenie, môže to mať vplyv na celkovú vierohodnosť takéhoto svedka. Ďalej sa skúma aj celková (ne)zaujatosť svedka. V danom prípade je nesporné, že časť kúpnej ceny vo výške 5.408,96 eur, mala byť podľa kúpnej zmluvy zaslaná na bankový účet, ktorý patrí spoločnosti Geront DSS, s.r.o., ktorej bol v minulosti spoločníkom a konateľom svedok G.. Zo stránky MS SR vyplynulo, že uvedená obchodná spoločnosť vystupuje alebo vystupovala vo viacerých súdnych konaniach na strane žalovaného, kde podobne ako v prejednávanej veci išlo o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam. Odvolací súd má za to, že súd prvej inštancie správne vyhodnotil nedôveryhodnosť výpovede svedka G. v konaní, a to vzhľadom na to, že svedok bol v minulosti spoločníkom a konateľom spoločnosti Geront DSS, s.r.o., podieľal sa priamo na sprostredkovaní uzavretia kúpnej zmluvy so žalobcami, bol osobne účastný kontraktčného procesu, pričom spoločnosť Geront DSS, s.r.o. prijala časť kúpnej ceny, ktorá bez uvedenia akéhokoľvek dôvodu v kúpnej zmluve nebola vyplatená predávajúcim (žalobcom), čo nasvedčuje previazanosti svedka so spoločnosťou Geront DSS, s.r.o., existenciu pravdepodobnej hmotnej výhody vyplývajúcej z kontraktčného procesu a zjavný záujem svedka na neúspechu žaloby. Odvolací súd však zdôrazňuje, že samotná nedôveryhodnosť svedka sama osebe nespôsobuje automatickú vierohodnosť a potvrdenie pravdivosti skutočností tvrdených žalobcami bez toho, aby súd skúmal riadne v konaní aj iné dôkazy a vyhodnotil ich vo vzájomnej súvislosti.

27. Ďalšie odvolacie argumenty odvolací súd považoval pre rozhodnutie vo veci samej už za nerozhodné, bez potreby sa nimi osobitne vysporiadať. I podľa už konštantnej judikatúry súd nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené stranami konania, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzali do všetkých detailov sporu uvádzaných stranami konania. Odôvodnenie rozhodnutia tak nemusí dať odpoveď na každú jednu poznámku, či pripomienku strany konania, ktorú nastolil. Je však nevyhnutné, aby bolo reagované na podstatné a relevantné argumenty strán konania (porovnaj napríklad rozhodnutia Ústavného súdu SR sp. zn. II.ÚS 251/04, III.ÚS 209/04, II.ÚS 200/09 a podobne). Odôvodnenie súdneho rozhodnutia v opravnom konaní nemusí dať odpoveď na každú otázku alebo argument v opravnom prostriedku, ale iba na tie, ktoré majú rozhodujúci význam pre rozhodnutie o odvolaní alebo sú nevyhnutné na doplnenie dôvodov rozhodnutia, ktoré sa preskúmava (II. ÚS 78/05). Preto na ostatnú odvolaciu argumentáciu odvolateľa zaoberajúcu sa ďalšími okolnosťami prejednávanej veci, vzhľadom na uvedené závery už irelevantnú a nespôsobilú ovplyvniť rozhodnutie, i s poukazom na princíp hospodárnosti konania (čl. 17 OSP), odvolací súd nepovažoval za potrebné reagovať špecifickou odpoveďou.

28. Keďže v danom prípade došlo nesprávnym procesným postupom súdu prvej inštancie neodôvodnením rozhodnutia v súlade so zákonnými požiadavkami (a zároveň nesprávnym právnym posúdením veci) k znemožneniu žalovanému realizovať jeho procesné právo na vysvetlenie dôvodov rozhodnutia v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, pričom s poukazom na to, že súd prvej inštancie rozhodnutie fakticky v relevantných záveroch neodôvodnil právne ani vecne, nie je dobre možné tento nedostatok napraviť až v druhoinštančnom konaní pred odvolacím súdom. V dôsledku toho odvolací súd napadnuté uznesenie podľa § 389 ods. 1 písm. b) CSP zrušil a vec podľa § 391 ods. 1 CSP vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

29. Úlohou súdu prvej inštancie bude opätovne rozhodnúť o nároku žalobcov, pričom je viazaný právnym názorom odvolacieho súdu (§ 391 ods. 2 CSP). Je potrebné dôsledne pristúpiť k posúdeniu skutkových tvrdení strán a nimi navrhnutých dôkazov najmä so zameraním na posúdenie, či preukázali, že okolnosti predaja sporných nehnuteľností nasvedčujú tomu, že kúpna zmluva bola uzavretá neplatne, starostlivo pritom posúdi aj argumenty protistrany, všetko čo v konaní vyšlo najavo, vrátane do spisu založených listinných dôkazov. Výsledky vykonaného dokazovania je nevyhnutné vyhodnotiť v súlade s ustanovením § 191 ods. 1 CSP, a to najmä so sústredením sa na sporné otázky. Rozhodnutie je potrebné náležite v súlade s ustanovením § 220 ods. 2 CSP odôvodniť tak, aby skutkové a právne závery súdu boli vyčerpávajúce a logicky vysvetlené, nevzbudzujúce pochybnosti o dôvodoch samotného rozhodnutia.

30. V novom rozhodnutí rozhodne súd prvej inštancie znova o nároku na náhradu trov konania pred súdom prvej inštancie aj odvolacieho konania (§ 396 ods. 3 Civilného sporového poriadku).

31. Senát odvolacieho súdu toto rozhodnutie prijal pomerom hlasov 3:0.

### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu nie je prípustné odvolanie.

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

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
- f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 CSP).

Dovolanie je podľa § 421 CSP prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 CSP).

Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n) (§ 421 ods. 2 CSP).

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak

- a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvom pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b) (§ 422 ods. 1 CSP).

Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie (§ 422 ods. 2 CSP).

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 CSP).

Dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 424 CSP).

Dovolanie môže podať intervenient, ak spolu so stranou, na ktorej vystupoval, tvoril nerozlučné spoločenstvo podľa § 77 (§ 425 CSP).

Prokurátor môže podať dovolanie, ak sa konanie začalo jeho žalobou alebo ak do konania vstúpil (§ 426 CSP).

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 2 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1).

Povinnosť podľa ods. 1 neplatí, ak je

- a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods. 2 CSP).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže dovolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie dovolania (§ 430 CSP).

Dovolanie prípustné podľa § 420 možno odôvodniť iba tým, že v konaní došlo k vade uvedenej v tomto ustanovení (§ 431 ods. 1 CSP).

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie, v čom spočíva táto vada (§ 431 ods. 2 CSP).

Dovolanie prípustné podľa § 421 možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci (§ 432 ods. 1 CSP).

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne, a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia (§ 432 ods. 2 CSP).

Dovolací dôvod nemožno vymedziť tak, že dovolateľ poukáže na svoje podania pred súdom prevej inštancie alebo pred odvolacím súdom (§ 433 CSP).

Dovolacie dôvody možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie dovolania (§ 434 CSP).

V dovolaní nemožno uplatňovať nové prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany okrem skutočností a dôkazov na preukázanie prípustnosti a včasnosti podaného dovolania (§ 435 CSP).