

Súd: Okresný súd Komárno
Spisová značka: 13C/269/2009
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4209214452
Dátum vydania rozhodnutia: 05. 10. 2012
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Dagmar Aradská
ECLI: ECLI:SK:OSKN:2012:4209214452.22

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Komárno samosudkyňou JUDr. Dagmar Aradskou v právnej veci žalobcu: C. Q., bytom J. X, T., t.č. C. K. XXD, E., štátny občan E., v konaní zastúpený JUDr. Martinom Kanásom, advokátom so sídlom Školská 3, Nitra proti žalovanému: S. Q., nar. XX.X.XXXX, bytom C. X, T., v konaní zastúpený JUDr. Robertom Schuchmanom, advokátom so sídlom Námestie M. R. Štefánika č. 6, Komárno, o neplatnosť právneho úkonu

rozhodol:

Súd návrh na určenie neplatnosti kúpnej zmluvy účastníkov konania z 18.6.2009, ktorej vklad bol povolený Správou katastra T. pod E z a m i e t a .

Žalobca je povinný zaplatiť žalovanému do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku, na účet právneho zástupcu žalovaného, náhradu trov právneho zastúpenia vo výške 3.263,80 eur.

odôvodnenie:

Žalobca sa návrhom doručeným súdu 25.11.2009 domáhal určenia, že kúpna zmluva z 18.6.2009 uzatvorená medzi žalobcom ako predávajúcim a žalovaným ako kupujúcim, predmetom ktorej boli nehnuteľnosti vedené Správou katastra T. na č. XXXX pre k.ú. T. ako parc. č. XXXX - zastavané plochy a nádvoria vo výmere XXX mX., parc. č. XXXX - zastavané plochy a nádvoria vo výmere XXX mX. a dom so súp. č. XXXX na parc. č. XXXX a č. XXXX je neplatná. Žalobca svoj návrh odôvodnil tým, že v uvedenom dome býva, pokiaľ sa zdržiava na Slovensku. Jeho manželka s deťmi sa zdržiavajú v zahraničí. Dom so súp.č. XXXX nadobudol v roku XXXX a po jeho prerobení má hodnotu okolo 165.000,- €. V roku 2008 čerpal úver z Tatra banky, a.s., na zabezpečenie ktorého slúžila uvedená nehnuteľnosť. Uvažoval, že nehnuteľnosť by predal, alebo by si skúsil vybaviť úver a nehnuteľnosť prestavia na podnikanie. Preto nehnuteľnosť ponúkal prostredníctvom realitnej kancelárie L. v T. a riešil aj zamýšľaný úver, ktorý chcel čerpať v OTP banke. V júli roku 2009 požiadal o predčasné splatenie úveru čerpaného v Tatra banke, a.s., ktorá k 21.7.2009 vyčíslila dlžnú sumu vo výške 23.235,74 eur. Spoznal E. L., ktorému umožnil bývať v predmetnej domovej nehnuteľnosti, a ktorý mu spomínal, že pozná ľudí, ktorí mu vedľa poskytnúť pôžičku. Bavili sa o pôžičke vo výške 33.000,- €, o ktorej predpokladal, že vďaka nej odťaží založenú nehnuteľnosť a prípadne si zoberie ďalší úver. Úver mu mal poskytnúť L. známy - I. J., s ktorým sa v máji stretli a dohodli sa na pôžičke vo výške 1.000.000,- Sk (33.194,- €) s tým, že časť tejto sumy vo výške 23.235,- € bude vyplatená titulom splatenia zostatku pôžičky v Tatra banke (ďalej len TTB) a zvyšok mu bude vyplatený v hotovosti. V júni mu V. L. oznámil, že za účelom uzavretia zmluvy o pôžičke sa stretnú u notára, kam sa aj 18.6.2009 dostavil. Bol tam aj E. L. a myslí si, že tam bol aj J.. Jeden z nich, bol to však kamarát J. a žalovaného, mu tlmočil zmluvu. Žalobca ďalej tvrdil, že nevie po slovensky. Uviedol, že mu čítali z dvojstranovej listiny o tom, že sa dohodli na pôžičke v sume 1.000.000,- Sk. U notárky si listinu už nečítal, len vošiel a podpísal ju. Dňa 2.7.2009 zistil, že na jeho účet v TTB bola zložená suma 23.165,- eur a táto suma bola prevedená na splatenie úveru. Okrem toho mu bola ešte vyplatená suma 1.500,- € a 4.800,- €. Keď si chcel vybrať čistý list vlastníctva zistil, že už nie je vlastníkom

nehnutelností, ktoré predal. Vypýtal si kópiu listiny, z ktorej po pretlmočení zistil, že ide o kúpnu zmluvu spisovanú advokátkou I. no on takúto zmluvu nevidel, u spomínanej advokátky nikdy nebol, nikdy neprejavil vôľu nehnuteľnosť prediť a cena uvedená v zmluve nie je ani tretinou všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti. Takúto zmluvu on neuzavrel, ani nikoho nespĺnomocnil na jej uzavretie. Má za to, že žalovaný, jeho zať I. J. a E. Nagy zrejme spoločným konaním zariadili prevod vlastníckeho práva. Žalovaný, vzhľadom na čl. II bod 3 kúpnej zmluvy, zrejme sledoval zabezpečenie vrátenia pôžičky. Žalobca taktiež uviedol, že nevie ako podpísal uvedenú kúpnu zmluvu, no domnieval sa, že podpisuje zmluvu o pôžičke. Zmluvu považuje za neplatnú pre absenciu vôľe. Naliehavý právny záujem na požadovanom určení odvodil od skutočnosti, že rozsudok o neplatnosti právneho úkonu je vždy podkladom pre zápis zmeny vlastníckeho práva v prospech predchádzajúceho vlastníka. Bez požadovaného určenia je jeho právne postavenie neisté. Žalobca súčasne navrhol nariadiť vo veci predbežné opatrenie, ktorým by súd žalovanému zakázal disponovať s uvedenou nehnuteľnosťou. Uviedol, že žalovaný ho dňa 18.11.2009 vyhľadal v mieste jeho bydliska v spornom dome za prítomnosti polície, domáhajú sa svojich vlastníckych práv.

Uznesením z 27.12.2009, v znení uznesenia Krajského súdu v Nitre č.k. 8Co/19/2010-48 z 29.1.2010, súd návrhu na nariadenie predbežného opatrenia v celom rozsahu vyhovel.

Súd vo veci vykonal dokazovanie výsluchom účastníkov konania, výsluchom svedkov I., W., B. Q., R. T., I. J. a S. J., oboznámením sa s listinnými dôkazmi tvoriacimi obsah spisu, obsahom vyšetrovacieho spisu ORP-551-KN-07=ORP-893/DI-SK-I-2007, obsahom spisov tunajšieho súdu sp.zn. 3T 96/2010, 1T/114/2012, 8C 286/2009, 3T 126/2008.

Žalobca vo svojej výpovedi uviedol, že chcel odísť za rodinou do E., no potreboval pôžičku na zaplatenie dlhov. Niekedy na jar či v lete 2009, pár mesiacov pred uzavretím zmluvy, ponúkal predmetné nehnuteľnosti na predaj v realitke. Nehnuteľnosti chcel prediť, ale narychlo nezohnal kupca. S manželkou sa dohodli, že nehnuteľnosti nepredajú. V rodinnom dome chcel zriadiť škôlku. Od J. dostal pôžičku 1 milión Sk, ktoré J. vložil na účet. Do uvedenej sumy pôžičky počíta aj sumu obdržanej hotovosti vo výške 6.000,- či 7.000,- eur. I.. Z. E. v súvislosti s predajom rodinného domu nenavštívil, čo žalobca neskôr skorigoval s tým, že (len) nevie kto je I.. E. (čl. 189 spisu). Bol v kancelárii, kde podpísal papiere o pôžičke, ktorú mal vrátiť vo výške 1.300.000,- Sk. Takto mu to pretlmočil E. L.. Žalovaného nepozná, stretli sa pri podpise zmluvy. Žalobca poprel, že by mu zo Správy katastra bola doručená ovkladovaná kúpna zmluva o predaji nehnuteľností v prospech žalovaného. Uviedol, že sa nepamätá, že by pred podpisom zmluvy dostal nejaké peniaze. Pri podpise dostal možno 1.000,- eur. Uviedol, že nevie kto obdržal kvitanciu na výmaz záložného práva v prospech TTB. Tvrdil, že nevie po slovensky, možno pár slov, cca 15%. Výrazu „kúpna zmluva“ však rozumie a vie čo to znamená. Poprel, že by videl kúpnu zmluvu. Pre neho bolo dôležité vrátiť pôžičku banke. S J. sa zoznámil 2-3 mesiace pred podpisom zmluvy. Mal aj iné pôžičky, asi 2-3, v úhrnnej výške 15.000,- Sk.

Žalovaný uviedol, že ho mrzí, že sa už 3 roky nevie dostať k nehnuteľnosti, ktorú kúpil. Žalobca mal problém, keď mal vďaka pôžičke založený dom a pôžičku nevedel splácať. Zať - J. J. - ho informoval, že žalobca je ochotný prediť dom, ak splnia jeho podmienky. S manželkou jeho podmienky akceptovali. Z dôvodu pracovnej zaneprázdnenosti poveril zaťa vybavením všetkých písomností. Keď ho zať informoval, že zmluva je pripravená, dostavili sa spolu so žalobcom do kancelárie I.. E., ktorá ich za prítomnosti žalobcu, oboznámila s obsahom kúpnej zmluvy. Spýtala sa ich na výhrady. Ani on a ani žalobca k obsahu zmluvy výhrady nemali, zmluva im vyhovovala. I.. E. im potom zmluvy odovzdala a odišli na Notársky úrad JUDr. Košinovej, kde zmluvy podpísali. Na notárskom úrade bol okrem neho a jeho dvoch zaťov aj žalobca. So žalobcom tam podpísali aj splnomocnenie, ktorým ho žalovaný splnomocnil na vyrovnanie jeho dlhu v TTB. Podpis žalobcu na splnomocnení bol overený. Dňa 2.7.2009 vložil na účet žalobcu sumu 23.165,- €. Predtým mu zať povedal, že žalobca potrebuje preddavok z kúpnej ceny, a tak mu zaplatil raz asi 1.000,- eur a raz okolo 6.600,- €, no o týchto platbách nemá doklady. Aj v deň podpisu zmluvy dal zaťovi J. sumu 2.000,- € pre žalobcu, pričom videl ako ju zať žalobcovi odovzdal. Keď mu zať oznámil, že vklad je povolený, spolu so zaťom išli za žalobcom do domu, ktorý kúpil, a v kuchyni zaplatil žalobcovi sumu 10.300,- € v prítomnosti svojich oboch zaťov. Ani o tejto platbe doklad nemá. Tým považoval celý prípad za vyriešený s tým, že počká 3 mesiace, aby si žalobca mohol všetko vybaviť a vystaňovať sa za manželkou do E.. V dome mal žalobca totižto svoj nábytok, svojho psa. Výdavky spojené s vyhotovením zmluvy a jej overením platil on. Za predmetné nehnuteľnosti platí daň z nehnuteľnosti, avšak do nehnuteľnosti sa nevie dostať lebo nemá od nej kľúče, dom je zamknutý. Podľa jeho vedomostí je dom od roku 2005 odpojený od elektriny a plynu. Merače

nie sú na jeho mene. Žalobca si v kúpnej zmluve vymienil právo spätnej kúpy nehnuteľností v lehote 3 mesiacov od uzavretia zmluvy za účelom poistenia sa žalobcu, že do jeho vycestovania do E. nebude s nehnuteľnosťou nič robiť. Žalobca uviedol, že do podpisu zmluvy v dome nebol, nehnuteľnosť obhliadli spolu s manželkou zvonku a poznal ju z rozprávania zaťa. Od prvej informácie o úmysle žalobcu predať nehnuteľnosť, do podpísania zmluvy uplynul asi mesiac až mesiac a pol. Na výške kúpnej ceny sa dohodol žalobca s jeho splnomocnencom - zaťom J. J.. Dohodnutá výška mu vyhovovala, a tak poveril zaťa, aby všetko vybavil. V čase kúpy mal úspory vo výške okolo 50.000,- €, ktoré mal doma z dôvodu zamýšľanej investície - stavby domu na záhrade v L. D.. V dome bol prvý raz keď doplatil kúpnu cenu a druhý raz, keď bol zistený čierny odber plynu.

Svedkyňa I.. X. E. vypovedala, že ju vyhľadal začiatkom leta zať žalovaného - J. J. z dôvodu pracovnej zaneprázdnenosti žalovaného s tým, či by vyhotovila kúpnu zmluvu. Informovala ho o potrebných podkladoch, pričom J. J. zdôraznil, že kupujúcim bude jeho svokor - žalovaný. O niekoľko dní J. J. priniesol podklady ku kúpnej zmluve, vrátane fotokópií občianskych preukazov zmluvných strán. Informoval ju aj o výške kúpnej ceny a spôsobe jej úhrady. V deň podpisu zmluvy sa dostavili do jej kancelárie žalobca a žalovaný, ako aj pán J.. Zmluvné strany identifikovala podľa fotiek na fotokópiách ich občianskych preukazov. Prítomných informovala o svojom úkone - kúpnej zmluve a o jej obsahu. S prítomnými komunikovala po maďarsky, lebo v tomto jazyku sa jej prihovorili. Poslala ich do notárskej kancelárie notárky JUDr. Košinovej zmluvu podpísať. Od dcéry, ktorá v tom čase robila v uvedenom úrade notársku koncipientku, vie, že v ten istý deň sa zmluvné strany dostavili na uvedený notársky úrad za účelom podpisu zmluvy. Po odchode zmluvných strán z jej kancelárie sa s týmito už nestretla, no z listu svojej advokátskej kolegyne, ktorý obdržala po niekoľkých mesiacoch, zistila, že niečo nie je v poriadku. Uviedla, že nespisuje jednostranné zmluvy, stav predávaných nehnuteľností nepozná. Podmienku spätého predaja do zmluvy dávala na pokyn pána J., ktorý ju informoval o takejto dohode zmluvných strán. O existencii tejto podmienky informovala predávajúceho keď navštívil jej kanceláriu. V kancelárii sa jej nejavilo, že by niekto zo zmluvných strán konal v tiesni, pod nátlakom. Prítomné zmluvné strany, ktoré po príchode do jej kancelárie boli úplne v pohode, nemali výhrady k obsahu kúpnej zmluvy.

Svedok W.. B. Q. vypovedal, že je príslušníkom PZ SR. Pokiaľ pri písaní zápisnice vyšetrovacieho spisu ČVS:ORP-97/DI-KN-2008 (súčasť spisu tunajšieho súdu sp.zn. 3T/126/2008) uviedol, že žalovaný ovláda jazyk slovenský, určite to tak bolo. Tým, ktorý jazyk slovenský neovládajú, pribierajú k vyšetrovacím úkonom tlmočníkov. Nemohli si dovoliť napísať niečo iné, lebo spis išiel na súd a keby sa na pojednávaní zistilo, že obvinený neovláda jazyk, spis by sa im vrátil. V priebehu výsluchu sa svedok rozpaľoval, že žalovaného vypočúval po slovensky.

Svedok R. T. vypovedal, že do 31.12.2010 bol aj on príslušníkom PZ SR. Pokiaľ je v zápisnici o výsluchu žalovaného, v procesnom postavení obvineného, z 12.8.2008 napísané, že obvinený ovláda jazyk slovenský, tak ho musel ovládať. Na pribratie tlmočníka postačovala, že vyslúchaný nerozumel podstate úkonu. Je vylúčené, aby v zápisnici zostal nedopatrením text o znalosti jazyka slovenského vyslúchaným, dávali si na to pozor.

Žalobca písomným podaním z 9.5.2012 navrhol vykonať znalecké dokazovanie na určenie reálnej predajnej hodnoty nehnuteľností vedených na LV č. XXXX pre k.ú. T., ktorá bola v roku 1998 vo výške približne 66.388,- €. Poukázal na skutočnosť, že svedkyňa I.. Z. E. vo svojej výpovedi uviedla, že sa so zmluvnými stranami po odchode z jej kancelárie nestretla, avšak táto ako splnomocnená zástupkyňa žalovaného spísala dňa 14.10.2009 výzvu na vypratanie žalobcu s tým, že žalovaný je schopný zabezpečiť žalobcovi náhradné bývanie X-izbový byt v T.. Upriamil pozornosť na skutočnosť, že svedkyňa poslala účastníkov konania na notársky úrad, na ktorom jej dcéra ako notárska koncipientka overovala podpisy zmluvných strán. Poukázal na skutočnosť, že napriek nariadenému predbežnému opatreniu vykonávajú cudzie osoby neoprávnené zásahy do nehnuteľnosti, keď zamestnanci Západoslovenskej energetiky, a.s. vykonali výmenu elektromeru a od tej doby je nehnuteľnosť bez elektrickej energie. Žalobca ďalej navrhol vykonať vo veci výsluch svedka E. L., s tým, že jeho adresu, po konzultácii právneho zástupcu žalobcu so žalobcom, súdu oznámi.

Zo spisu Okresného súdu Komárno sp.zn. 1T/92/2009 súd zistil, že E. L. bol rozsudkom z 23.9.2010 právoplatne odsúdený, pričom uvedené trestné konanie sa proti menovanému viedlo ako proti ušlému. Menovaný nenastúpil ani na výkon trestu odňatia slobody, pričom príkaz na dodanie do výkonu trestu bol vydaný 13.10.2010.

Žalobca na pojednávaní vo veci dňa 29.6.2012 doplnil svoju výpoveď a uviedol, že na dom má kupca. Keď dom prepíšu na neho, predá ho a peniaze vráti J. J.. Už nechce robiť škôlku. Nedostal úver, ani prácu s platom 4.500,- až 5.000,- E. frankov, vo E. by úver nedostal. Uviedol, že na pobočke v Komárne mal prisľúbený hotovostný úver, avšak nedoniesol list vlastníctva, a tak úver nedostal. O tom, že si vybavoval úver by sa v banke, podľa návrhu vo veci na pobočke OTP banky v Komárne, mali nachádzať listiny - pracovná zmluva jeho manželky. Zo zamýšľaného úveru chcel splatiť pôžičku dohodnutú s J. vo výške 1.000.000,- Sk. Túto pôžičku chcel splatiť do 3 mesiacov od podpísania zmluvy, a to sumou 1.300.000,- Sk. Žalobca tentoraz tvrdil, že žalovaného prvý raz videl keď bol problém s plynom a žalovaný prišiel s policajtmí do domu. Taktiež uviedol, že ani žalovanému a ani J. kľúče od domu nedal. Potvrdil prítomnosť žalovaného u advokátky.

Z vyšetrovacieho spisu ČVS: ORP-50/BK-KN-2011 vyplýva, že uznesením z 18.11.2009 začal poverený príslušník PZ trestné stíhanie za prečin krádeže preto, že v dobe od presne nezisteného dňa do 11.30 hod. dňa 18.11.2009 v T. na A. J. X došlo k neoprávnenému odberu plynu bez platnej zmluvy takým spôsobom, že v plynovej skrini na výstupe regulátora tlaku zemného plynu bola napojená vodovodná hadica, s ktorou bola spojená vnútorná inštalácia rodinného domu, pričom meracie zariadenie na spotrebu plynu zapojené nebolo. Žalovaného, v procesnom postavení obvineného, začal poverený príslušník PZ SR stíhať za prečin krádeže podľa § 212 ods. 2 písm. e/ Tr. zákona uznesením z 26.11.2009. Miesto činu bolo ohliadnuté, okrem prítomného žalovaného, aj v prítomnosti žalobcu dňa 18.11.2009. Sťažnosť žalovaného ako obvineného proti uzneseniu z 26.11.2009 prokurátor Okresnej prokuratúry Komárno zamietol uznesením z 19.12.2011. Zo spisu vyplýva, že v predmetnej domovej nehnuteľnosti z dôvodu nedoplatku vo výške 17.217,- Sk zanikla zmluva (o dodávke zemného plynu) dňa 4.8.2008 a bol demontovaný plynomer. Iný plynomer v dome bol demontovaný už v roku 2005.

Dňa 18.6.2009 žalobca ako predávajúci a žalovaný ako kupujúci uzavreli kúpnu zmluvu, ktorej predmetom je kúpa nehnuteľností vedených Správou katastra T. na č. XXXX pre k.ú. T. ako parc. č. XXXX - zastavané plochy a nádvoria vo výmere XXX m², parc. č. XXXX - zastavané plochy a nádvoria vo výmere XXX m² a dom so súp. č. XXXX na parc. č. XXXX a č. XXXX, za kúpnu cenu XX.XXX,XX eur, pričom žalobca ako predávajúci súčasne uznal, že kupujúci mu pred podpísaním zmluvy poskytol zálohu z kúpnej ceny vo výške 1.000,- eur a vo výške 6.638,78 eur. Zvyšok kúpnej ceny žalovaný ako kupujúci podľa zmluvy zaplatí tak, že pri podpise zmluvy zaplatí žalobcovi sumu 2.000,- eur, do 15.7.2009 zaplatí dlh predávajúceho žalobcu titulom úveru poskytnutého TTB, a.s. v hotovosti, na bankový účet predávajúceho s tým, že predávajúci pri podpise tejto zmluvy udelí kupujúcemu plnomocenstvo na zastupovanie pred TTB, a.s. vo veci zaplataenia úveru a prevzatia kvitancie o zániku záložného práva V-XXXX/XX z 9.1.2008 a V-XXXX/XXXX z 7.11.2008. Zvyšok kúpnej ceny vo výške rozdielu medzi dohodnutou kúpnu cenou a aritmetickým súčtom zaplatených záloh a zaplataeného úveru bude zaplataený do 3 dní od nadobudnutia vlastníckeho práva k predmetu kúpnej zmluvy. Predávajúci súčasne prehlásil, že na predávaných nehnuteľnostiach viaznu ťarchy - záložné právo V-XXXX/XXXX z 9.1.2008 a záložné právo V-XXXX/XXXX z 7.11.2008, obe zriadené v prospech TTB, a.s. Uvedená zmluva bola spísaná advokátkou I. X. E. a dňa 18.6.2009 bola notárskou koncipientkou C.. W. C. E., poverenou notárom JUDr. Fr. Košinovou, overená pravosť podpisu žalobcu na zmluve. Návrh na vklad uvedenej zmluvy bol Správe katastra T. doručený 19.6.2009 a vklad bol povolený pod V XXXX/XX dňa XX.X.XXXX. Ovkladovaná kúpna zmluva bola žalobcovi ako predávajúcemu doručená do vlastných rúk dňa 6.8.2009.

Dňa 5.11.2007 bol Správe katastra T. doručený návrh na vklad záložného práva záložného veriteľa TTB, a.s. a záložcu - žalobcu na základe Zmluvy o záložnom práve z 2.11.2007, predmetom ktorej sú nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX pre k.ú. T. na zabezpečenie bezúčelového splátkového úveru čerpaného žalobcom a jeho manželkou vo výške 600 000,- Sk na základe zmluvy o bezúčelovom splátkovom úvere z 2.11.2007. Vklad uvedenej záložnej zmluvy pod V-5099/07 bol povolený dňa 9.1.2008. Dňa 29.9.2009 záložný veriteľ TTB, a.s. doručil Správe katastra T. vyhlásenie z 3.12.2008 o splatení pohľadávky a návrh na výmaz záložného práva pod V-XXXX/XX, z dôvodu, že ku dňu podpisu návrhu je pohľadávka záložného veriteľa zabezpečená záložným právom pod V-XXXX/XX splatená.

TTB, a.s. prípisom z 11.9.2012 (čl. 437) súdu oznámil, že dňa 30.11.2008 klient bezúčelovým splátkovým úverom č. XXXXXXXXXXXX splatil úver č. XXXXXXXXXXXX v sume 552.300,- Sk a úroky vo výške 1.117,03 Sk. Pri úvere XXXXXXXXXXXX bolo použité interné ohodnotenie (založenej nehnuteľnosti) z úveru č.

XXXXXXXXXX. Úver č. XXXXXXXXXXXX bol splácaný z bežného účtu vedeného na meno žalobcu. V roku 2009 za obdobie január, február, marec, apríl, máj nebola dodržaná platobná disciplína. K 21.7.2009 došlo k predčasnému splateniu úveru sumou vo výške 22.313,57 € z účtu žalobcu, ktorý bol zaťažený exekúciou vo výške 39,83 eur od 10.9.2009 do 26.1.2010 v prospech oprávneného Krajský súd Bratislava. Úver č. XXXXXXXXXXXX bol čerpaný vo výške 700.000,- Sk na základe zmluvy uzavretej s veriteľom TTB, a.s. a žalobcom ako dlžníkom a jeho manželkou ako spoludlžníkom dňa 8.10.2008. Konečná splatnosť úveru bola 12 rokov, výška splátky bola dohodnutá sumou 7.728,- Sk mesačne. Hodnota predmetu zálohu bola určená sumou 3.640.000,- Sk, pričom dom so súp. č. XXXX bol postavený v roku XXXX a rekonštruovaný v roku XXXX.

Podľa výpisu z účtu žalobcu v TTB, a.s. dňa 12.6.2009 J. J. vložil na tento účet sumu 1.120,- € a 2.7.2009 vložil žalovaný na tento účet sumu 23.165,- €.

Zať žalovaného J. J. vypovedal, že so žalobcom sa zoznámil náhodou v kaviarni, kde bol aj žalobca s E. L., ktorého pozná od detstva. Zavolali ho k ich stolu a informovali ho o možnosti kúpy rodinného domu žalobcu z dôvodu, že tento má úver, nebol úspešný v podnikaní a úver nevie splácať, dostáva upomienky. Odišli spolu aj tento dom obhliadnuť. Keďže svokor uvažoval o výstavbe rodinného domu, svedok žalobcu informoval o možnom záujme svokra o kúpu. Žalobca spomínal, že za dom potrebuje 1.300.000,- Sk, lebo odchádza do E.. Šlo o starší rodinný dom. Svokra informoval o ponuke, tento mal záujem si dom pozrieť, ale žalobca neotváral, a tak si pozrel dom zvonka. Žalovaný svokor prejavil záujem o kúpu a poveril ho vybavením celej záležitosti. Po tom, ako žalobcovi telefonicky oznámil záujem svokra o kúpu, dohodli sa, že sa obrátia na advokáta. Dostal typ na I.. E., ktorú oboznámil s detailmi kúpy. Keď informoval žalobcu, že kontaktoval advokátku, tento nemal výhrady, ale trval na tom, že potrebuje ešte 3 mesiace na vybavenie si svojich záležitostí. Trval na tom, aby to bolo v zmluve, aby sa nestalo, že sa bude musieť pred uplynutím 3 mesiacov z domu vysťahovať. Žalobca si vypýtal zálohu na kúpnu cenu. Splatenie žalobcovho úveru sa vybavovalo v TTB, boli tam spolu viackrát. Žalobca ho informoval, že potrebuje 200.000,- Sk, lebo niekde túto sumu dlhoval. Spolu so svokrom išli za žalobcom. Svokor mal záujem si dom pozrieť aj zvnútra, avšak žalobca ich čakal pri hlavnej ceste, kde si aj prevzal sumu 200.000,- Sk ako zálohu na kúpnu cenu. Mal vtedy naponáhlo. Keď dostali odkaz z TTB, že je možné zaplatiť žalobcov úver, išiel spolu so svokrom - žalovaným do TTB. Žalobca s nimi nebol. Svedok poprel, že by pri čítaní zmluvy v advokátskej kancelárii pani advokátkou alebo pri jej podpise na notárskom úrade bol aj E. L.. Svokor po podpise kúpnej zmluvy dal žalobcovi sumu 2.000,- €. Keď 23.7.2009 dostali od Správy katastra T. papiere, telefonicky dohodol stretnutie so žalobcom uňho doma, kde ho spolu so svokrom a švagrom navštívili a svokor doplatil žalobcovi titulom kúpnej ceny sumu 10.350,- € v kuchyni žalobcu, ktorý si túto sumu prepočítal. Žalobca pritom spomínal, že manželka sa už vysťahovala a on si vybavuje svoje záležitosti, a tak mu odovzdá kľúče od domu 18.9. Boli v občasných telefonických kontaktoch, avšak keď žalobca 18.9. neodovzdal kľúče a prestal dvíhať telefón, navštívil ho. Žalobca ho pred domom, kam vyšiel, informoval, že sa mu zničil rodinný život. Uviedol, že manželke s deťmi bol pridelený vo E. sociálny byt, no on tam nemôže bývať, lebo ten byt manželka dostala kvôli rozporom s ním. Svedok ďalej uviedol, že zatelefonoval I.. E. s tým, že má pocit, že žalobca ťahá čas, a tak ho advokátka informovala o možných riešeniach, o návrhu na vypratanie. Svokor už bol v septembri 2009 chorý, chodil na ožarovanie či chemoterapiu do J., a tak spolu so švagrom J. sa dohodli, že žalobcovi ponúknu bývanie, aby sa svokor vedel dostať k domu ktorý kúpil. Svedok ďalej uviedol, že na list advokátky žalobca nereagoval, a tak mu zatelefonoval a informoval ho, že sa to bude riešiť súdne. So žalobcom sa ne bavil o pôžičke, bavili sa len o kúpe domu. Žalobcu nepoznal, ako by mu mohol požičať. Žalobca svoju nehnuteľnosť ponúkol za cenu 1.300.000,- Sk, on mu núkal 1.200.000,- Sk. So žalobcom sa zoznámil v máji alebo júni. Potom sa stretli viackrát. Na konci školského roku zavolali spolu so svojim synom syna žalobcu chytať ryby a žalobcu pozval na guláš. Žalobca po zjedení gulášu odišiel a pre syna sa vrátil asi o 3 hodiny. Svedok uviedol, že spolu s manželkou bývajú v rodinnom dome, ktorý manželke kúpili svokrovci pred 12 rokmi. Svedok ďalej uviedol, že žalobca chodil do maďarskej základnej školy, mal povinný jazyk slovenský a predpokladá, že ako hudobník ovláda slovenčinu. Opäť poprel prítomnosť E. L. u advokátky s tým, že žalobca ho (E. L.) tam pletie preto, lebo vie že V. L. hľadajú kvôli drogám, je naňho vydaný zatykač. Svedok uviedol, že so žalobcom sa zvyčajne bavil po maďarsky, ale keď ho navštívil bratranec žijúci v V., s ktorým sa baví len po slovensky, pri stretnutí sa žalobca zapájal do rozhovoru krátkymi vetami, odpovedal po slovensky.

Žalobca poprel, že by mu bola v kuchyni predmetného rodinného domu vyplatená suma spomínaná svedkom. Uviedol, že dostal len 1.000,- alebo 2.000,- € v hotovosti, potom bola realizovaná platba v

TTB vo výške 20.000,- € a potom sa platili nejaké dlžné faktúry za elektrinu a potom dostal od J. 6.000,- alebo 7.000,- €. Na otázku, prečo mu bola ním tvrdená pôžička vyplácaná tak komplikovane žalobca uviedol, že nevie. Doplnil svoj prednes, že pri podpise zmluvy dostal 2.000,- €. Uviedol, že on chce vrátiť 1.300.000,- Sk, teda o 300.000,- Sk viac ako dostal. Úver v TTB vyplatil z pôžičky, ktorú dostal od J.. V banke boli 2-3 razy spolu s J. a jeho svokrom. Uviedol, že nevie na čo chodil J. svokor s nimi do banky.

OTP banka prípisom z 10.9.2012 na žiadosť súdu, či žalobca v roku 2009, najmä v období od 18.6.2009 do 18.10.2009 žiadal, resp. mal prísľub na hotovostnú pôžičku (úver) oznámila, že ich banka neevviduje žiadnu žiadosť žalobcu o poskytnutie úveru a žalobca ani nemal úverový prísľub na hotovostnú pôžičku.

Svedok S. J. vypovedal, že aj on je zaťom žalovaného. Uviedol, že so žalobcom sa stretol asi 3-4 razy. Prvý raz vtedy, keď viezol svokra k advokátke. On zostal sedieť v aute. Na ulici už stál švagor s nejakým pánom. Domyslel si, že ide o predávajúceho žalobcu. Odtiaľ odviezol svokra do susednej ulice k notárke, kam švagor odviezol žalobcu svojim autom. On so švagrom J. zostali na chodbe a svokor so žalobcom išli do kancelárie, kde boli 2 slečny z notárskej kancelárie. Nikto iný tam nebol. Žalobcu videl aj keď spolu so svokrom a švagrom J. boli zaplatiť žalobcovi zvyšok kúpnej ceny. Žalobca ich pozval do domu, peniaze si prepočítal a ponúkol ich koňakom, ktorý dovtedy pil. Ďalší raz videl žalobcu v deň, keď mu telefonoval švagor s tým, že v dome, ktorý kúpil svokor od žalobcu je problém s plynom. Že potrebujú súhlas svokra na vstup do nehnuteľnosti. Preto išiel pre svokra do Y., kde svokor pracoval, doviezol ho k domu, kde už boli policajti a plynári. Svokor prítomným vysvetlil, že aj keď je vlastníkom nehnuteľnosti, nemá od nej kľúče. Plynári zvonili, stáli tam asi pol hodiny, keď si jeden plynár vypýtal od svokra povolenie na preskočenie plotu. Keď montér už chodil po dvore, vtedy z domu vyšiel žalobca. Svedok ďalej uviedol, že žalobca sa nechcel vysťahovať, a tak sa so švagrom dohodli, že mu ponúknu byt, avšak žalobca nereagoval. Keď sa pokúšali dostať do domu, nikto im neotváral, ale od susedov vedeli, že žalobca sa tam zdržiaval, lebo po večeroch hrával na cimbale, ktorý mal v kuchyni v rohu. Susedia sa začali zaujímať čo sa deje, lebo v súvislosti s prítomnosťou polície a plynárov v dome, polícia objavila v dome nejakú marihuanu a na to prišli aj ďalší policajti z kriminálky. Svedok poprel, že by videl E. L., ktorého pozná z videnia, u advokátky alebo u notárky. Na notárskom úrade zostali dvere do kancelárie otvorené a celý čas videl čo sa vnútri deje. Žalobca sa tam vyjadril, držiak zmluvy v ruke, že on tie papiere čítal a súhlasí s tým, čo je tam napísané. Svedok popísal podrobne cestu, ktorou ich žalobca viedol do kuchyne predmetného rodinného domu. Uviedol, že o ponuke bytu žalobcovi svokor nevedel. Bola to jeho (svedkova) iniciatíva so švagrom J., keďže svokor na kúpu domu minul svoje úspory a chodil na ožarovanie. Keď sa raz žalobca prihlásil na švagrov telefonát, švagra informoval, že má problémy sa vysťahovať, lebo manželka dostala sociálny byt, dokonca zo E. poslali pre ňu auto. Podľa nich (svedka so švagrom) sa žalobca vtedy rozišiel s manželkou.

Právny záujem, ktorý je podmienkou procesnej prípustnosti určovacej žaloby v zmysle § 80 písm. c/ O.s.p., musí byť naliehavý. Pri skúmaní existencie naliehavého právneho záujmu ide o posúdenie, či podaná žaloba je vhodný (účinný a správne zvolený) procesný nástroj ochrany práva žalobcu, či sa ňou môže dosiahnuť odstránenie spornosti práva, a či snáď len zbytočne nevyvoláva konanie, po ktorom bude musieť aj tak nasledovať iné (ďalšie) súdne konanie alebo konania. Súdna prax sa ustálila na názore, že určovacia žaloba je prípustná pri spornosti práv (právnych vzťahov) k nehnuteľnostiam evidovaných v katastri nehnuteľností, ak rozsudok vyhovujúci žalobe môže prívodiť zosúladenie evidovaného a právneho stavu. Tento právny záver zaujal Najvyšší súd Slovenskej republiky napríklad v rozhodnutí sp. zn. 1 Cdo 56/2003 publikovanom v časopise Zo súdnej praxe pod č. 48/2004, v ktorom uviedol, že ak je žalovaný zapísaný v katastri nehnuteľností ako vlastník spornej nehnuteľnosti, žalobca má naliehavý právny záujem na určení (svojho vlastníckeho práva).

So zreteľom na uvedené súd dospel k záveru, že v danom prípade má žalobca naliehavý právny záujem na určení neplatnosti kúpnej zmluvy z 18.6.2009, na základe ktorej bol povolený vklad vlastníckeho práva v prospech žalovaného, ako výlučného vlastníka nehnuteľností zapísaným na LV č. XXXX pre k.ú. T., ktoré pôvodne tvorili výhradné vlastníctvo žalobcu.

Ak právny úkon trpí vadami vôle (nebol urobený slobodne a vážne) alebo trpí vadami prejavu vôle (nebol urobený určite a zrozumiteľne), je absolútne neplatný podľa § 37 ods. 1 OZ. Právne úkony postihnuté absolútnou neplatnosťou nemajú za následok vznik, zmenu alebo zánik práv alebo povinností. Absolútna neplatnosť právneho úkonu nastáva priamo zo zákona (ex lege), a pôsobí od začiatku (ex tunc) voči každému. Toto právo sa nepremlčuje ani nezaniká, pretože z takéhoto úkonu právne následky nenastanú, a to ani dodatočným schválením (ratihabíciou), ani odpadnutím

vady prejavu vôle (konvalidáciou). Súd musí na túto absolútnu neplatnosť prihladať, resp. musí z nej vyvodzovať dôsledky aj bez návrhu z úradnej povinnosti. Ak právnym úkonom má byť zastretý iný právny úkon, platí tento iný úkon, ak to zodpovedá vôli účastníkov a ak sú splnené všetky jeho náležitosti (§ 41a ods. 2 veta prvá OZ). Z uvedeného potom vyplýva, že ak má byť určitým právnym úkonom, t.j. konkrétnym právnym úkonom predstieraným, resp. urobeným naoko (tzv. simulovaným právnym úkonom), zastieraný iný právny úkon (tzv. disimulovaný právny úkon), je simulovaný právny úkon pre nedostatok potrebnej vôle subjektov skutočne ho uzavrieť neplatný. V takých prípadoch platí tento iný, t.j. zastieraný právny úkon. Podmienkou však je, že zastieraný právny úkon zodpovedá vôli subjektov, a že sú u neho splnené i ostatné náležitosti požadované zákonom pre jeho platnosť (napr. že vyhovuje zákonu, že ho neobchádza, resp. sa neprieči dobrým mravom). Pokiaľ by bol sám zastieraný právny úkon nedovolený, bol by rovnako neplatný (§ 39 OZ).

Na základe výsledkov vykonaného dokazovania súd návrh žalobcu ako nedôvodný zamietol, keď nemal preukázaný nedostatok vôle žalobcu odpredať svoje nehnuteľnosti vedené na LV č. XXXX pre k.ú. T., ktoré boli navyše zaťažené dvomi záložnými právami v prospech TTB, a.s. v čase podpisu kúpnej zmluvy z 18.6.2009. Žalobca vo svojej výpovedi sám uviedol, že nehnuteľnosti krátko pred podpisom zmluvy ponúkal na predaj prostredníctvom realitnej kancelárie, lebo mal v úmysle odísť do E. za rodinou. Nevyprodukoval žiadny dôkaz, na preukázanie svojho tvrdenia, že od tohto zámeru upustil, za účelom zriadenia materskej školy v nehnuteľnosti. Logickým a nepresvedčivým sa súdu nejaví ani tvrdenie žalobcu, že potreboval len pôžičku na úhradu svojho dlhu titulom čerpaného úveru z TTB za účelom čerpania ďalšieho úveru z OTP banky, so založením predmetných nehnuteľností v prospech banky, a to za účelom úhrady ním tvrdenej pôžičky od J. J. vo výške 1.000.000,- Sk. Nielenže OTB banka poprela, že by ju žalobca požiadal o úver, ale uviedla, že žalobca ani nemal úverový prísľub na hotovostnú pôžičku, ako to tvrdil žalobca. J. J. poprel poskytnutie pôžičky žalobcovi. Žalobca, ktorý si pamätal, že u notárky, či advokátky mu E. L. tlmočil dvojstranovú zmluvu (posledný riadok čl. 2), si v priebehu konania nepamätal kedy a aké sumy mu boli vyplatené, keď vypovedal (čl. 391), že dostal len asi 1.000,- alebo 2.000,- eur v hotovosti, potom bola realizovaná platba vo výške 20.000,- eur v TTB, a.s. (v skutočnosti 23.165,- eur), potom sa platili dlžné faktúry za elektrinu a potom od J. J. dostal 6.000,- alebo 7.000,- eur. Žalobca si dodatočne spomenul, že pri podpise zmluvy dostal aj sumu 2.000,- eur, avšak v predchádzajúcej výpovedi uviedol, že pri podpise zmluvy obdržal možno, maximálne, 1.000,- eur (čl. 188). Žalobca, pamätajúci si počet strán listiny, ktorá mu mala byť pretlmočená V. L., výšku obdržaných súm uvádzal v rozpätí 1.000,- eur a viac, čo je nelogické pre ním tvrdenú pôžičku poskytnutú J. J., ktorú chcel a údajne aj chce žalobca vrátiť vo výške 1.300.000,- Sk. A to napriek tomu, že žalobca nevie presnú výšku sumy poskytnutej mu J. J.. Raz tvrdí, že mu ani nebola v celej výške vyplatená (návrh vo veci), no potom tvrdí, že chce zaplatiť 1.300.000,- Sk, teda o 300.000,- Sk viac ako dostal (výpoveď žalobcu z 29.6.2012). Navyše, z Dodatku č. 1 k žiadosti číslo XXXXXXXXXXXX S. hypotéka (čl. 14 spisu) je zrejmé, že žalobca už dňa 15.6.2009, teda ešte pred podpisom kúpnej zmluvy účastníkmi konania (18.6.2009), požiadal z osobných dôvodov TTB, a.s. o predčasné splatenie úveru ku dňu 21.7.2009, ktorý úver čerpal vo výške 23.235,74 eur. Z uvedeného je zrejmé, že žalobca 4 dni pred podpisom kúpnej zmluvy mal istotu vo svoju solventnosť k 21.7.2009, za účelom (predčasného) splatenia úveru, ktorého splatnosť mala trvať 12 rokov od uzavretia zmluvy. Neuniklo pozornosti súdu, že uvedený úver žalobca čerpal za účelom splatenia predchádzajúceho úveru čerpaného vo výške 600.000,- Sk. O zmenu splatnosti úveru z 8.10.2008 žalobca požiadal svojho veriteľa v čase, keď mal problémy s úhradou splatných mesačných splátok roku 2009 (po 7.728,- Sk mesačne). Žalobca, ktorý tvrdil, že zmluvu na notárskom úrade pri overovaní jeho podpisov dňa 18.6.2009 už nečítal, pričom pred jeho podpisom je uvedený text predávajúci, pod ktorým je text kupujúci, nevysvetlil, prečo súčasne s overeným podpisom podpísal dňa 18.6.2009 aj svoje splnomocnenie, ktorým žalovaného splnomocnil na zastupovanie pred TTB, a.s. vo veci zaplatenia úveru a prevzatia kvitancie o zániku záložného práva V-XXXX/XX a V XXXX/XXXX. Pritom listina splnomocnenia má iný vzhľad ako posledná strana kúpnej zmluvy z 18.6.2009, na ktorej je podpis žalobcu ako predávajúceho v hornej polovici poslednej strany štvorstranovej zmluvy. Na splnomocnení z 18.6.2009 je podpis žalobcu v spodnej polovici jednostranového splnomocnenia. Nevysvetlil, na čo bolo potrebné žalovaného splnomocniť na splatenie jeho peňažných záväzkov v TTB, a.s., pokiaľ sa dohodol so zaťom žalovaného len na pôžičke. Netvrdil a nepreukázal žiadne súvislosti údajnej pôžičky poskytnutej mu J. J. a nehnuteľnosťou. Žalobca neunesol ani dôkazné bremeno preukázania ním tvrdenej účasti E. L. pri podpise zmluvy dňa 18.6.2009. Žalobca navyše súdu neoznámil úplnú adresu pobytu V. L., o ktorej mal podľa svojho oznámenia z 9.5.2012 vedomosť (čl. 368). A to aj napriek tomu, že pobyt V. L. sa nepodarilo zistiť ani orgánom činným v trestnom konaní, a tak s menovaným V. L. bolo vedené trestné konanie ako proti ušlému. Nepochybné

žalobca E. L. pozná, keďže tento, ako to vyplýva z návrhu žalobcu, s ním býval v rodinnom dome na J. ulici v T.. Nelogickým sa zdá tvrdenie žalobcu, že dom predať nechcel, pričom dom bol od roku 2008 oficiálne „odpojený“ od dodávky plynu. V súvislosti s odberom plynu (v roku 2009) bez platnej zmluvy bolo voči žalobcovi vznesené obvinenie. Súdu sa nejaví byť ani logické tvrdenie žalobcu, že prislúbenú robotu vo E. nedostal, lebo na Slovensku nedostal úver a zovšadiaľ bol blokovaný, najmä keď sám tvrdil, že dostal pôžičku od J. J.. Nevysvetlil súvislosť úveru a zamestnania vo E.. Doručenkou Správy katastra T. bolo vyvrátené aj tvrdenie žalobcu, že kúpnu zmluvu uzavretú so žalovaným nevidel do doby, keď si prišiel na Správu katastra T. pre čistý list vlastníctva, resp. kópiu kúpnej zmluvy. Z uvedenej doručenky je zrejmé, že ovkladovaná kúpna zmluva V-XXXX/XX bola žalobcovi doručená do vlastných rúk a žalobcom prevzatá (už) dňa 6.8.2009. Žalobca, ktorý vypovedal, že slovenskému výrazu kúpna zmluva rozumie a vie či to znamená, však napriek tomu nebol prekvapený, keď obdržal kúpnu zmluvu so svojim menom a tam špecifikovanými nehnuteľnosťami dovtedy v jeho vlastníctve, tvoriacimi predmet zmluvy. Navyše, žalobca pri výsluchu na OOPZ Komárno dňa 14.12.2011 v súvislosti s jeho stíhaním pre trestný čin krádeže vypovedal, že v lete 2009 mu odišla manželka s deťmi do E.. On s nimi neodíšiel preto lebo sa musel postarať o rodinný dom.

Tvrdenie žalobcu, že neovláda jazyk slovenský bolo vyvrátené zápisnicou z ústneho pojednávania o priestupku na ODI OR PZ Komárno dňa 26.9.2007, v ktorej žalobca vlastnoručne po slovensky doplnil text, podľa ktorého „nežiadam“ doručiť písomné vyhlásenie rozhodnutia, „vzdávam“ sa odvolania, „zaplatím“ uložení sankciu a trovy konania, resp. zápisnicou o výsluchu žalovaného v procesnom postavení obvineného vo veci ČVS:ORP-97/DI-KN-2008, podľa ktorej sa žalobca vyjadroval po slovensky a vyhlásil, že jazyk slovenský ovláda v dostatočnej miere. Tvrdenie žalobcu o neznalosti jazyka slovenského bolo vyvrátené aj výsluchom príslušníka, resp. expríslušníka PZ, ktorý uvedenú zápisnicu so žalobcom spísali, ako aj spontánnymi odpoveďami žalobcu v konaní vo veci, ktorý na otázky súdu v jazyku slovenskom, bez ich pretlmočenia do maďarčiny spontánne a vecne odpovedal.

Tvrdenie žalobcu, že nemal úmysel uzavrieť kúpnu zmluvu bolo vyvrátené aj výsluchom advokátky, ktorá vyhotovila uvedenú kúpnu zmluvu, síce podľa pokynov J. J. - splnomocnenca žalovaného, na základe dohody so žalobcom. Žalobca, ktorého s obsahom zmluvy advokátka po maďarsky oboznámila a po maďarsky zmluvu vysvetlila, jej znenie nerozporoval, ba dokonca túto podpísal na notárskom úrade, na ktorom bol overený jeho podpis ako predávajúceho. Podľa názoru súdu je v danom prípade bez významu skutočnosť, že advokátka zmluvné strany poslala na notársky úrad, na ktorom vykonávala funkciu notárskej koncipientky jej dcéra. Je viac než nepravdepodobné, že by advokát vyhotovujúci právny úkon tento účastníkom nevysvetlil a neoboznámil ich s obsahom úkonu. Taktiež je nepravdepodobné, aby listinu o úkone advokáta ovládajúceho jazyk maďarský čítal a tlmočil z jazyka slovenského do jazyka maďarského v kancelárii advokáta E. L., ktorého prítomnosť a aktivity v danej veci zaregistroval len žalobca, avšak ako už bol uvedené, svoje tvrdenia nepreukázal, a to ani záznamom kamery, na ktorú upozornil súd. Podľa názoru súdu je vo veci právne nevýznamná aj tá skutočnosť, že advokátka I. Z. E. si vo svojej výpovedi nespomenula, že robila vo veci aj ďalší úkon právnej služby, a to výzvu adresovanú žalobcovi na vypratanie domu zapísaného na LV č. XXXX pre k.ú. T. z XX.XX.XXXX, pričom menovaná advokátka bola vo veci vypočúvaná dňa 23.3.2012, teda po vyše dva a pol roka od napísania výzvy. Menovaná advokátka z predvolania súdu vedela identifikovať len účastníkov konania a predmet sporu. Nepochybne vo svojej výpovedi spontánne uviedla to, na čo sa v momente výpovede rozpomätala. Žalobca jej klientom nebol ani dovtedy.

Žalobca neuniesol ani dôkazné bremeno na preukázanie vôle oboch účastníkov konania uzavrieť zmluvu o pôžičke, teda nepreukázal, že uzavretím kúpnej zmluvy zmluvné strany zastierali zmluvu o pôžičke. Pritom neplatnosti simulovaného právneho úkonu sa podľa § 41a ods. 2 OZ nemožno dovolávať voči účastníkovi, ktorý ho považoval za nezastretý. V prípade, keby žalovaný svoju vôľu uzavrieť kúpnu zmluvu 18.6.2009 predstieral (čo nebolo preukázané), nešlo by o neplatný právny úkon, pretože by muselo byť preukázané, že s rovnakým úmyslom konal - svoju skutočnú vôľu zastieral - aj žalobca. V danom prípade žalobca ani netvrdil, že by mu žalovaný nejakú sumu peňazí požičal. Nemal ani prehľad o výške súm platených žalovaným, resp. splnomocnencom žalovaného - J. J.. Žalobca ani nevysvetlil, prečo suma ním tvrdenej pôžičky vo výške 1.000.000,- Sk (33.193,82 €) mu bola vyplácaná tak komplikovane po častiach a vôbec nevysvetlil, na čo potreboval ním tvrdenú pôžičku až vo výške 1 milión Sk, keď na predčasné splatenie úveru spolu s poplatkom za predčasné splatenie postačovala suma 23.143,63 eur.

Obdobne žalobca nepreukázal, že by k uzavretiu kúpnej zmluvy došlo v dôsledku jeho omylu. Keďže žalobca nepreukázal existenciu omylu, logicky nepreukázal ani splnenie ďalšej, kumulatívnej, podmienky neplatnosti právneho úkonu podľa §49a OZ, a to, že žalovaný ako osoba, ktorej bol právny úkon určený, tento omyl vyvolal alebo o ňom musel vedieť.

K žalobcom tvrdenému dôvodu neplatnosti predmetnej kúpnej zmluvy pre výšku kúpnej ceny predávaných nehnuteľností súd uvádza, že v rámci zmluvnej autonómie nie sú účastníci kúpnej zmluvy v zásade viazaní a ani obmedzení v dohode o výške kúpnej ceny prevádzaných nehnuteľností, ktorá nie je upravená cenovými predpismi. Okolnosť prípadného hrubého nepomeru plnenia jednej strany k tomu čo poskytla druhá strana môže len v spojitosti s inými okolnosťami konkrétneho prípadu napĺňať znaky konania kolidujúceho s princípom dobrých mravov podľa § 3 ods. 1 OZ. Len okolnosť prípadného hrubého nepomeru plnenia jednej zo zmluvných strán k tomu čo poskytla druhá strana absolútnu neplatnosť právneho úkonu - kúpnej zmluvy - podľa § 39 OZ nemôže založiť (obdobne napr. rozsudok NS ČR sp. zn. 30Cdo 21/2012 z 27.3.2012, sp.zn. 30Cdo 1653/2009 z 31.8.2010). Z uvedeného dôvodu súd nevykonal žalobcom navrhnuté doplnenie dokazovania príbratím znalca do konania za účelom určenia všeobecnej hodnoty predanej nehnuteľnosti ku dňu uzavretia kúpnej zmluvy, keďže obe zmluvné strany svojím podpisom kúpnej zmluvy z 18.6.2009 osvedčili dohodu o jej obsahu, teda aj dohodu o výške kúpnej ceny predávaných nehnuteľností.

Z výsledkov vykonaného dokazovania súd vyvodil, že medzi účastníkmi konania nedošlo k uzatvoreniu zmluvy o pôžičke podľa § 657 OZ a neplatnosť danej kúpnej zmluvy v konaní preukázaná nebola. S poukazom na uvedené súd návrh žalobcu v celom rozsahu zamietol ako nedôvodný.

O náhrade trov konania súd rozhodol podľa § 142 ods. 1 O.s.p. a v konaní neúspešného žalobcu zaviazal, pri vyhlásení rozhodnutia vo veci samej, na náhradu trov konania úspešného žalovaného, pozostávajúcu z náhrady trov právneho zastúpenia a iných trov konania. Keďže právny zástupca žalobcu vo vyúčtovaní doručenom súdu 8.10.2012 vyúčtoval len trovy právneho zastúpenia, s poukazom na ustanovenie § 151 ods. 2 O.s.p. za bodkočiarkou, súd nie je viazaný rozhodnutím o prisúdení náhrady iných (nevyčíslených) trov. Súd úspešnému žalovanému priznal náhradu účelne vynaložených trov pozostávajúcu z náhrady trov právneho zastúpenia podľa vyhl. č. 655/2004 Z.z. za 10 úkonov právnej pomoci (prevzatie veci dňa 14.9.2010, účasť na pojednávaní v dňoch 11.10.2011, 13.12.2011, 23.3.2012, 15.5.2012 v trvaní od 8.00 hod. do 10.25 hod., 29.6.2012 v trvaní od 10.00 hod. do 14.00 hod. a 5.10.2012 v trvaní od 12.30 hod. do 15.00 hod.) vo výške po 320,32 eur za úkon, teda vo výške odmeny za úkon vyúčtovanej právny zástupcom žalovaného, za úkon z roku 2010 režijný paušál 7,21 €, za 2 úkony z roku 2011 režijný paušál po 7,41 eur a 5 x režijný paušál po 7,63 € za úkony z roku 2012, v úhrnnej výške 3 263,38 eur. Súd žalovanému nepriznal náhradu trov konania za účasť na pojednávaní dňa 16.6.2010, keďže na uvedený deň nebolo vytyčené pojednávanie vo veci a navyše právny zástupca žalovaného prevzal zastupovanie až 14.9.2010. Súd žalovanému nepriznal náhradu právneho zastúpenia za tvrdený úkon z 14.5.2012 - ďalšia porada s klientom, keď o takejto porade a jej dĺžke nebol súdu predložený žiadny dôkaz, napr. predvolanie - pozvánka na poradu, záznam z porady a podobne. Priznanú náhradu trov konania je žalobca, s poukazom na § 149 ods. 1 O.s.p., povinný zaplatiť právny zástupcovi žalovaného v lehote určenej podľa § 160 ods. 1 O.s.p..

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia cestou tunajšieho súdu - Okresný súd Komárno, Pohraničná č. 6, Komárno - na Krajský súd v Nitre.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods.3) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho odvolateľ domáha.

Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že

- a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1,
- b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonával navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- d) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- e) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Ak povinný dobrovoľne nesplní čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, môže oprávnený podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného právneho predpisu.