

Súd: Okresný súd Galanta
Spisová značka: 20C/42/2012
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2312220650
Dátum vydania rozhodnutia: 18. 02. 2013
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Martin Holič
ECLI: ECLI:SK:OSGA:2013:2312220650.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Galanta v konaní vedenom pred sudcom JUDr. Martinom Holičom, v právnej veci navrhovateľov : v 1. rade A. K., nar. XX.XX.XXXX, bytom Š., B. Č.. XXXX/XX, v 2. rade A. K., nar. XX.XX.XXXX, bytom Š., B. Č.. XXXX/XX obaja zastúpení advokátom: Mgr. Matej Krajči, Májkova 1, Bratislava, proti odporcovi : B. D., nar. XX.XX.XXXX, bytom J. E. K. Č.. XXX, zastúpený advokátom: JUDr. Ivan Rendek, Šafárikova 1522, Galanta o určenie vlastníctva k nehnuteľnosti takto

rozhodol:

Návrh sa **z a m i e t a**.

Navrhovatelia v 1. a 2. rade **s ú p o v i n n í** zaplatiť odporcovi spoločne a nerozdielne náhradu trov konania vo výške 401,04 eur, ako trovy právneho zastúpenia, k rukám advokáta odporcu, do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

o d ô v o d n e n i e :

Navrhovatelia sa návrhom podaným na tunajší súd dňa 31.08.2012 domáhali, aby súd určil, že sú vlastníckmi pozemku - parcely registra „C“ parc.č. XXXX/X o výmere 469 m², druh pozemku záhrady, nachádzajúceho sa v okrese Š., obec Š., k.ú. Š., zapísaného na LV č. XXXX Správy katastra Š., v spoluvlastníckom podiele 1/1 a zároveň si uplatnili náhradu trov konania.

Odporca žiadal žalobný návrh ako nedôvodný zamietnuť.

Súd vykonal dokazovanie výsluchom účastníkov konania, ich právnych zástupcov, výsluchom svedkyne D. K., oboznámením sa s listinnými dôkazmi - kúpnu zmluvou, výzvou na zaplatenie, odstúpením od zmluvy, čestným prehlásením, návrhom zmluvy o pôžičke, dohodou o predkupnom práve, obsahom pripojeného spisu tunajšieho súdu sp.zn. 1T/153/2012, písomnými podaniami účastníkov a svedkyne, ostatným obsahom spisu, a zistil nasledovný skutkový stav :

Navrhovatelia na odôvodnenie svojho návrhu uviedli, že s odporcom uzavreli dňa 17.03.2010 kúpnu zmluvu, na základe ktorej a na základe povolenia vkladu pod č. K. XXX/XXXX zo dňa 15.04.2010 odporca nadobudol vlastnícke právo k pozemku - parcele registra „C“ parc.č. XXXX/X o výmere 469 m², druh pozemku záhrady, nachádzajúceho sa v okrese Š., obec Š., k.ú. Š., zapísaného na LV č. XXXX Správy katastra Š. (ďalej len „predmetná nehnuteľnosť“). Podľa čl. V kúpnej zmluvy kúpna cena bola splatná v hotovosti do rúk navrhovateľov v deň podpisu kúpnej zmluvy, k zaplateniu kúpnej ceny však nedošlo, napriek výzve zo dňa 17.05.2012 a poskytnutiu dodatočnej lehoty na plnenie, navrhovatelia preto podľa § 517 ods. 1 Obč. zákonníka odstúpili od zmluvy, čo odporcovi oznámili listom zo dňa 21.06.2012. Naliehavý právny záujem navrhovateľov spočíva v tom, že kataster nehnuteľností zapíše po odstúpení od zmluvy pôvodného vlastníka výlučne na základe súdneho rozhodnutia. Kúpna cena 7.000 Eur nebola vyplatená, uvedené čestné prehlásenie sa nezakladá na pravde, je pravda, že s manželmi

K. bola uzavretá zmluva o pôžičke, zmluva o pôžičke bola uzatvorená dňa 17.3.2010 na sumu 8.000 Eur, navrhovatelia však túto zmluvu nepodpisali a to z toho dôvodu, že im neboli dané peniaze, zmluvu podpísali len manželka K. tak ako to vyplýva aj zo zmluvy a ako sa aj nachádza k zmluve pripojené osvedčenie pravosti podpisov, zo strany navrhovateľov nakoniec k poskytnutiu pôžičky nedošlo. Čo sa týka zmluvy o pôžičke s manželmi K.Ý. bolo to tak, že manželka K. si chceli požičať peniaze, tieto si chceli požičať od pána Kacíra, dohodli sa s pánom Kacírom a potom prišli za navrhovateľmi s tým, že pán Kacír je im ochotný požičať peniaze ale že potrebuje za to nejakú protihodnotu a to záhradu. Navrhovatelia s tým najskôr nechceli súhlasiť, ale pani K. tlačila, lebo zrejme potrebovali požičať peniaze, záhrada mala oveľa vyššiu hodnotu ako 7.000 Eur. Navrhovatelia nemali záujem žiadnu záhradu predať, boli k tomu vlastne dotlačení, aby to podpísali. Dohoda bola vlastne taká, že pán D. dá peniaze priamo manželom K., navrhovateľom neboli žiadne peniaze vyplatené. Dohoda bola taká, že ako náhle K. vráti požičané peniaze pánovi D., tak pán D. navrhovateľom vráti záhradu, dohoda s K. bola taká, že mu peniaze vráti do troch mesiacov. Čo sa týka okolností, že odporcu písomne vyzvali na zaplatenie kúpnej ceny až po vyše dvoch rokoch, bolo to kvôli tomu, že navrhovateľka stále kontaktovala pani K., ktorá hovorila a opakovane prisľubovala, že požičané peniaze spláca odporcovi a že ona to celé vybaví tak, aby im záhrada bola vrátená naspäť, navrhovateľka sa aj potom následne s odporcom bavila o tom, že predmetnú záhradu kúpi naspäť, bol však arogantný a nevedeli sa dohodnúť. V predmetnej zmluve o pôžičke, ktorú podľa navrhovateľov pripravoval práve odporca, je uvedené v rámci spôsobu splácania pôžičky číslo účtu, ktoré nepatrí navrhovateľom a preto sa títo domnievajú, že je to práve účet odporcu, jedná sa o účet XXXXXXXXXXX/XXXX - nakoniec navrhovatelia priznali, že tento účet patrí navrhovateľovi. Ďalej poukázali na to, že podpisy K. na zmluve o pôžičke neboli overené na MsÚ Š. ale na notárskom úrade, odporca sa so svedkami zrejme dohodol na obsahu ich výpovede, odporca dostatočne nepreukázal zaplatenie kúpnej ceny. Vierohodnosť svedkyne D.E. K. je vyvrátená skutočnosťou, že sa voči nej vedie trestné konanie. Podľa navrhovateľov došlo k platnému uzavretiu kúpnej zmluvy, nedošlo však k zaplateniu kúpnej ceny.

Odporca navrhol žalobu ako nedôvodnú zamietnuť, medzi účastníkmi bola dňa 17.3.2010 uzavretá kúpna zmluva, pričom v zmysle dohody bola kúpna cena vyplatená predávajúcim t.j. navrhovateľom za prítomnosti svedkov tak, ako to potvrdili aj manželka K., ktorí boli dohodnutí s navrhovateľmi, že navrhovatelia im požičajú peniaze, ktoré dostali od odporcu ako kúpnu cenu, manželka K. boli prítomní pri odovzdaní peňazí. Poukazujúc na overenie podpisov na Mestskom úrade v Š. a to na kúpnej zmluve ako aj na zmluve o pôžičke, overenie týchto podpisov po sebe bezprostredne nadväzuje. Na vyplatenie peňazí navrhovateľa vyzvali odporcu až po vyše dvoch rokoch, čo považuje za nelogické. Podľa odporcu nebol žiaden dôvod na odstúpenie od predmetnej kúpnej zmluvy a preto sa navrhovatelia ani nemôžu domáhať určenia vlastníckeho práva k predmetnej nehnuteľnosti. Čo sa týka uzavretia kúpnej zmluvy s navrhovateľmi bolo to tak, že odporcovi volala pani K., že jej susedia navrhovatelia chcú predať záhradu, malo to nejakú súvislosť aj s tým, že sa navrhovatelia aj K. súdili s pánom X. o nehnuteľnosti, odporca si túto záhradu aj bol pozrieť, je pravda, že prilieha k rodinnému domu, má však zozadu samostatný vstup, preto sa mu to zdalo výhodné a rozhodol sa, že túto záhradu kúpi, odporca sa o kúpe nebavil s navrhovateľmi, komunikoval s K., ktorí aj doniesli údaje potrebné pre skoncipovanie návrhu kúpnej zmluvy, následne sa 17.3.2010 stretli na Mestskom úrade v Š., kde boli navrhovatelia, odporca a manželka K., podpísali kúpnu zmluvu, na ktorej boli overené podpisy. Boli sa najprv overiť podpisy na kúpnej zmluve, potom ako vyšli odporca na chodbe MÚ vyplatil kúpnu cenu navrhovateľom v hotovosti, boli pritom prítomní aj manželka K., iný tam už nebol nikto prítomný, odporca sa až tam dozvedel, že tieto peniaze následne chcú požičať navrhovateľa manželom K., mali tam už aj pripravenú písomnú zmluvu o pôžičke, na ktorej bola uvedená suma 8.000 Eur, odporca sa aj navrhovateľa na to pýtal, že čo je to za zmluvu, on na to povedal, že nič nie je zadarmo. Následne išli dovnútra overiť podpisy manželka K.. Odporcovi potom následne volala navrhovateľka v 2. rade celá uplakaná, že chcú záhradu kúpiť naspäť, aj sa dohadovali o predkupnom práve, potom odporcovi tiež volala asi po roku, že K. im peniaze nevrátili, že oni chcú záhradu naspäť, navrhovala, aby im ju odporca znovu predal s tým, že oni si vybaví úver. Tiež hovorila, že chcú podať trestné oznámenie na manželov K. a aj odporcovi navrhovali, nech sa k tomu pridá. Odporca mal záujem o kúpu predmetnej záhrady a preto aj uzavrel predmetnú kúpnu zmluvu, z jeho strany nikdy nešlo o žiadnu pôžičku manželom K., nikdy sa o tomto nebavili, keby tomu tak bolo, bol by s nimi uzavrel zmluvu o pôžičke zabezpečenú prípadným záložným právom, prípadne by existovala nejaká dohoda o spätnom odkúpení. Odporca jednoznačne poprel, že by sa vopred dohodol s manželmi K. na ich výpovedi. Odporca bol dobromyseľný pri nadobudnutí vlastníckeho práva k predmetnej nehnuteľnosti, pričom nie je relevantné, aká bola dohoda medzi navrhovateľmi a manželmi K.. Navrhovatelia vo svojom žalobnom návrhu neuviedli žiadne okolnosti, ktoré by mali za

následok neplatnosť predmetnej kúpnej zmluvy, o tom, že ju považovali za platnú, svedčí aj to, že od nej odstúpili, nakoľko odstúpiť sa dá len od platne uzatvorenej zmluvy. Odporca poukázal na nelogickosť toho, že by manželka K. podpísali zmluvu o pôžičke bez toho, že by im navrhovatelia skutočne požičali 7.000,- eur. V danom prípade nešlo o simulovaný právny úkon ani o úkon s tzv. vnútornou výhradou.

Svedkyňa D. K. zaslala súdu písomné vyjadrenie, v ktorom uviedla, že s navrhovateľmi sa dlhodobo dobre pozná, niekedy začiatkom roka 2010 ich oslovila so žiadosťou o poskytnutie pôžičky, povedali jej, že ak sa im podarí predať záhrada za domom, že jej pôžičku poskytnú a že nech osloví niekoho, kto by mohol mať záujem o kúpu záhrady, svedkyňa im takto sprostredkovala odporcu, dohodol sa s navrhovateľmi na kúpnej cene 7.000,- eur, dohodli sa na vyplatení kúpnej ceny ihneď ako budú osvedčené podpisy. Preto išli spolu na MsÚ v Š., kde navrhovatelia podpísali kúpnu zmluvu, následne vo vestibule odporca vyplatil navrhovateľom kúpnu cenu priamo do rúk navrhovateľa, ktorý mal pripravenú zmluvu o pôžičke, kde bola uvedená suma 8.000,- eur. V rovnaký deň bola podpísaná zmluva o pôžičke, svedkyňa si nepamätala, či to bolo na MsÚ v Š. alebo u notára. Následne išla svedkyňa s navrhovateľmi do ich domu, kde sa dohodli, komu čo vyplatia zo sumy 7.000,- eur. Svedkyňa potvrdila uvedené skutočnosti aj pri výsluchu na pojednávaní, jednoznačne uviedla, že si peniaze požičala od navrhovateľov a nie od odporcu, osobne bola prítomná pri vyplatení kúpnej ceny 7.000,- eur zo strany odporcu navrhovateľom. Čo sa týka overenia podpisov, chceli podpisy overiť na MsÚ v Š., preto aj s navrhovateľmi vošli do overovacej miestnosti, až vnútri manžel svedkyne zistil, že nemá občiansky preukaz, musel ísť preň domov a preto potom išli podpisy overiť notárovi O.. D.. Nevie presne, či podpisy overovali aj navrhovatelia.

Podľa kúpnej zmluvy o prevode vlastníctva k nehnuteľnosti zo dňa 17.03.2010, navrhovatelia ako predávajúci a odporca ako kupujúci sa dohodli na prevode vlastníckeho práva k predmetnej nehnuteľnosti. V čl. V bola dohodnutá kúpna cena 7.000,- eur, kúpna cena je splatná v hotovosti do rúk predávajúcich dňom podpisu tejto zmluvy. Správa katastra Š. povolila vklad dňa 15.04.2010 pod č. K. XXX/XXXX.

Listom zo dňa 17.05.2012 navrhovatelia vyzvali odporcu na zaplatenie kúpnej ceny vo výške 7.000,- eur, doporučená zásielka sa vrátila ako nedoručená, nevyzdvihnutá v odbernej lehote. Listom zo dňa 21.06.2012 navrhovatelia odstúpili od kúpnej zmluvy zo dňa 17.03.2010, z dôvodu nezaplatenia kúpnej ceny, doporučená zásielka sa vrátila ako nedoručená, nevyzdvihnutá v odbernej lehote.

Podľa čestného prehlásenia zo dňa 04.10.2012 D. K. a A. K. prehlásili, že boli očitými svedkami toho, ako dňa 17.03.2010 prevzali navrhovatelia od odporcu v priestoroch mestského úradu K. Š. sumu 7.000,- eur ako kúpnu cenu za nehnuteľnosť, ktorú v uvedený deň odporca od nich kúpil. Svedkovia si tieto peniaze bezprostredne potom od navrhovateľov požičali na základe vopred pripravenej zmluvy.

Podľa návrhu zmluvy o pôžičke zo dňa 17.03.2010 mali navrhovatelia ako veritelia požičať manželom K. ako dlžníkom sumu 8.000,- eur, na zmluve sa nachádzajú overené podpisy manželov K., overené boli na Notárskom úrade O.. W. D. K. Š..

Z pripojeného spisu tunajšieho súdu sp.zn. 1T/153/2012 bolo zistené, že Okresná prokuratúra Galanta dňa 22.06.2012 podala obžalobu na D. K.Á. a A. K., okrem iného na tom skutkovom základe, že D. K. založila dňa 17.03.2010 nehnuteľnosť patriacu manželom K., ktorú odkúpil B. D. za sumu 7.000,- eur, avšak túto finančnú hotovosť získanú predajom záhrady následne požičali manželka K. D. K.. A. K. podala dňa 23.03.2011 trestné oznámenie, uviedla v ňom, že v marci 2010 ich D. K. opakovane žiadala o poskytnutie ručenia za pôžičku v sume 7.000,- eur, ona začala vybavovať pôžičku cez B. D. za podmienok, že prevedú naňho kúpnu zmluvou záhradu, došlo k uzavretiu kúpnej zmluvy, pri podpisovaní boli prítomní D. K. aj B. D., tu došlo aj k odovzdaniu peňazí, B. D. odovzdal K. sumu 7.000,- eur. Podľa zápisnice o výsluchu poškodenej zo dňa 12.04.2011 si A. K. uplatnila voči D. K. škodu v celkovej výške 104.612,44 eur, táto škoda spočíva v tom, že bola založená nehnuteľnosť vo výške 89.623,- eur, bola založená záhrada za 7.000,- eur, bola poskytnutá pôžička vo výške 1.803,- eur a 6.186,44 eur. V trestnom konaní bola dňa 31.03.2011 vypočutá D. K., k tvrdeniu A. K. ohľadne pôžičky od B. D. vo výške 7.000,- eur uviedla, že je pravda, čo tvrdí p.K. okrem toho, že na nich naliehala, práve ona jej povedala, aby si pomohla nejakou pôžičkou, ponúkla, že sa za pôžičku zaručí nehnuteľnosťou - záhradou, B. D. jej teda skutočne požičal peniaze. V trestnom konaní bol dňa 21.04.2011 vypočutý A.

K., ktorý uviedol, že predali záhradu v meste Š., za ktorú dostali 7.000,- eur, napokon aj tieto peniaze požičali D. K..

Dňa 29.06.2010 sa navrhovatelia a odporca dohodli na predkupnom práve k predmetnej nehnuteľnosti.

Podľa § 126 ods. 1 Obč. zákonníka vlastník má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnene zasahuje; najmä sa môže domáhať vydania veci od toho, kto mu ju neprávom zadržuje.

Podľa § 132 ods. 1 Obč. zákonníka vlastníctvo veci možno nadobudnúť kúpnu, darovacou alebo inou zmluvou, dedením, rozhodnutím štátneho orgánu alebo na základe iných skutočností ustanovených zákonom.

Podľa § 37 Obč. zákonníka právny úkon sa musí urobiť slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, inak je neplatný.

Podľa § 48 ods. 1 Obč. zákonníka od zmluvy môže účastník odstúpiť, len ak je to v tomto alebo v inom zákone ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté.

Podľa § 48 ods. 2 Obč. zákonníka odstúpením od zmluvy sa zmluva od začiatku zrušuje, ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak.

Podľa § 457 Obč. zákonníka ak je zmluva neplatná alebo ak bola zrušená, je každý z účastníkov povinný vrátiť druhému všetko, čo podľa nej dostal.

Podľa § 517 ods. 1 Obč. zákonníka dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškaní. Ak ho nesplní ani v dodatočnej primeranej lehote poskytnutej mu veriteľom, má veriteľ právo od zmluvy odstúpiť; ak ide o deliteľné plnenie, môže sa odstúpenie veriteľa za týchto podmienok týkať aj len jednotlivých plnení.

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

Podľa rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 30. novembra 1998, sp.zn. 5 Cdo 60/98, publikovaného v Zbierke súdnych rozhodnutí pod č. Rc 8/2000 určovacou žalobou sa žalobca domáha vydania autoritatívneho výroku súdu, že určitý právny vzťah alebo právo tu je (pozitívna určovacia žaloba), alebo že tu nie je (negatívna určovacia žaloba). Takéhoto určenia sa môže žalobca domáhať vtedy, ak je na tom naliehavý právny záujem, ktorý spočíva v tom, že právne postavenie žalobcu je bez tohto určenia ohrozené alebo je neisté. Autoritatívne určenie súdom potom ohrozenie, neistotu alebo neurčitosť v právnom postavení žalobcu odstraňuje bez toho, aby ukladalo splnenie nejakej povinnosti. Preto sa pri určovacích žalobách, na rozdiel od žalôb na plnenie, zdôrazňuje ich preventívny charakter a význam. Z uvedeného možno teda uzavrieť, že naliehavý právny záujem na určení je daný vtedy, ak je tu aktuálny stav objektívnej právnej neistoty medzi žalobcom a žalovaným, ktorý je ohrozením žalobcovho právneho postavenia a ktorý nemožno iným právnym prostriedkom odstrániť, nezáleží na tom, ako táto neistota vznikla. Posúdenie naliehavého právneho záujmu je otázkou právnej kvalifikácie rozhodných skutočností tých pomerov (vzťahov), ktoré sú ohrozené neistotou, a teda nebezpečenstvom budúceho porušenia právnych povinností iným subjektom.

Súd v danom prípade považoval za preukázané, že navrhovateľmi uplatnený žalobný návrh nebol dôvodný.

Podľa citovaného § 80 písm. c) O.s.p. návrhom na začatie konania možno uplatniť, aby sa rozhodlo najmä o určení, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem. Súd sa preto v prvom rade zaoberal otázkou prípustnosti určovacej žaloby a v tej súvislosti aj otázkou danosti naliehavého právneho záujmu, ktoré podmienky tvoria *conditio sine qua non* určovacej žaloby. Ak totiž súd dospeje k záveru, že nie sú splnené zákonné podmienky pre prípustnosť určovacej žaloby, resp. že nie je preukázaná danosť naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení, je potrebné takúto žalobu zamietnuť bez vykonávania ďalšieho dokazovania. Podľa § 80 písm. c) O.s.p. návrhom

na začatie konania možno uplatniť, aby sa rozhodlo najmä o určení, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem.

Poukazujúc na citovaný rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 30. novembra 1998, sp.zn. 5 Cdo 60/98, publikovaný v Zbierke súdnych rozhodnutí pod č. Rc 8/2000 naliehavý právny záujem na určovacej žalobe by mal spočívať v tom, že právne postavenie žalobcu je bez tohto určenia ohrozené alebo je neisté, pričom autoritatívne určenie súdom potom ohrozenie, neistotu alebo neurčitosť v právnom postavení žalobcu odstraňuje bez toho, aby ukladalo splnenie nejakej povinnosti. Naliehavý právny záujem na určení je daný vtedy, ak je tu aktuálny stav objektívnej právnej neistoty medzi žalobcom a žalovaným, ktorý je ohrozením žalobcovho právneho postavenia a ktorý nemožno iným právnym prostriedkom odstrániť, nezáleží na tom, ako táto neistota vznikla.

Súd vychádzajúc z vyššie citovaných rozhodnutí Najvyššieho súdu SR dospel k záveru, že navrhovatelia v danom prípade preukázali naliehavý právny záujem na určení vlastníckeho práva k predmetnej nehnuteľnosti, keď bez určenia vlastníckeho práva by sa navrhovatelia nemohli domôcť svojho vlastníckeho práva k danej nehnuteľnosti. Určovacia žaloba má preventívny význam a je odôvodnená vtedy, keď je právne postavenie navrhovateľa neisté a autoritatívnym rozhodnutím súdu určujúcim, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je, sa táto neistota odstráni, pričom súčasne musí byť určovacia žaloba adekvátnym prostriedkom právnej ochrany. V katastri nehnuteľností je evidované vlastnícke právo k spornej nehnuteľnosti na odporcu, pričom podľa navrhovateľov svedčí im. Vzhľadom na rozpor medzi údajmi zapísanými v katastri nehnuteľností a navrhovateľmi tvrdným skutočným vlastníctvom predmetnej nehnuteľnosti, je daný naliehavý právny záujem na určení vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, v zmysle § 80 písm. c) O.s.p., vychádzajúc aj z citovaného rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 30. novembra 1998, sp.zn. 5 Cdo 60/98, publikovaného v Zbierke súdnych rozhodnutí pod č. Rc 8/2000, keď bez takéhoto určenia sa navrhovatelia inak účinne nemôžu domôcť ochrany vlastníckeho práva, ich právne postavenie vo vzťahu k predmetnej nehnuteľnosti by bolo neisté.

Súd na základe vykonaného dokazovania v danom prípade považoval za preukázané, že medzi účastníkmi došlo k platnému uzavretiu kúpnej zmluvy zo dňa 17.03.2010, ktorej predmetom bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, zmluva bola uzatvorená podľa § 588 a nasl. Obč. zákonníka, vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností bol povolený Správou katastra Š. dňa 15.04.2010, čím došlo k účinnému prevodu vlastníckeho práva k predmetnej nehnuteľnosti zo strany navrhovateľov ako predávajúcich na odporcu ako kupujúceho. Účastníci sa v čl. V. zmluvy dohodli na kúpnej cene vo výške 7.000,- eur, kúpna cena bola splatná v hotovosti do rúk predávajúcich dňom podpisu tejto zmluvy.

Medzi účastníkmi bolo sporné, či došlo k riadnemu zaplateniu kúpnej ceny, keď navrhovatelia tvrdili, že odporca kúpnu cenu nezaplatil, a to ani po tom, ako ho na zaplatenie dodatočne vyzvali, a preto im vznikol dôvod na odstúpenie od kúpnej zmluvy v zmysle § 517 ods. 1 Obč. zákonníka.

Súd považuje za dôležité upriamiť pozornosť na jednu zo základných povinností účastníka konania, ktorá je zároveň nevyhnutným predpokladom poskytnutia spravodlivosti a právnej ochrany porušeného či ohrozeného práva navrhovateľa, a tým je úplné a pravdivé opísanie rozhodujúcich skutočností (§ 101 ods. 1 O.s.p.). Podľa názoru súdu navrhovateľa sa od začiatku konania touto svojou povinnosťou dostatočne neriadili, a to hoci aj boli od začiatku konania zastúpení advokátom. Z ich žalobného návrhu vyplynulo, že jediným právnym dôvodom pre danosť ich vlastníckeho práva k predmetnej nehnuteľnosti je odstúpenie od kúpnej zmluvy z dôvodu nezaplatenia kúpnej ceny. Až počas konania vyšlo najavo, že vznikla zásadná pochybnosť, či vôbec došlo k platnému uzavretiu kúpnej zmluvy, keď navrhovatelia rôznym spôsobom popísali okolnosti a spôsob uzavretia kúpnej zmluvy, pričom z ich vyjadrenia vyplynulo, ako keby vôbec neboli bývali chceli uzavrieť kúpnu zmluvu. Napriek tomu však prostredníctvom ich právneho zástupcu došlo k jednoznačnému konštatovaniu platnosti uzavretej kúpnej zmluvy, keď platne možno odstúpiť len od zmluvy, ktorá bola platne uzavretá, t.j. navrhovatelia sa cítili touto zmluvou právne viazaní, a preto aj súd dospel ku konečnému záveru, že je potrebné favorizovať samotný postoj oboch účastníkov, t.j. na strane navrhovateľov a aj na strane odporcu, ktorí nepovažovali samotné uzavretie kúpnej zmluvy za sporné. Koniec koncov ani prípadný motív či pohnútky, ktoré viedli k uzavretiu kúpnej zmluvy, resp. celkové okolnosti jej uzavretia nemôžu mať vplyv na platnosť zmluvy, pokiaľ účastníci prejavili svoju vôľu dostatočne jasne, určito, slobodne, vážne a zrozumiteľne, k čomu v danom prípade došlo. Súd nepovažoval za preukázanú žiadnu kvalifikovanú skutočnosť, ktorá by mala za následok prípadnú absolútnu neplatnosť kúpnej zmluvy.

Súd sa preto obmedzil na skúmanie otázky, či došlo alebo nedošlo k zaplateniu kúpnej ceny, ktorá bola podľa zmluvy splatná v hotovosti do rúk predávajúcich dňom podpisu zmluvy. Podľa odporcu došlo k vyplateniu kúpnej ceny 7.000,- eur v hotovosti bezprostredne po overení podpisov na MsÚ v Š. odovzdaním peňazí do rúk navrhovateľov, za prítomnosti svedkov manželov K., ktorí túto skutočnosť potvrdili čestným prehlásením ako aj svedeckou výpoveďou D. K.. Z výpovede navrhovateľov a odporcu, z výpovede svedkyne D. K., z čestného prehlásenia manželov K., z výpovedí týchto osôb v trestnom konaní, ako aj zo všetkých ďalších okolností a súvislostí uzavretia kúpnej zmluvy ako aj s tým súvisiacou dohodou o pôžičke sumy 7.000,- eur zo strany navrhovateľov manželom K., súd považoval za dostatočne a spoľahlivo preukázané, že zo strany odporcu došlo k zaplateniu kúpnej ceny za predmetnú nehnuteľnosť odovzdaním hotovosti 7.000,- eur do rúk navrhovateľov v deň podpisu kúpnej zmluvy 17.03.2010.

Súd pritom vychádzal z výpovedí samotných navrhovateľov v trestnom konaní, kde navrhovateľ doslovne uviedol, že došlo k predaju záhrady za 7.000,- eur a následnému požičaniu tejto sumy K., navrhovateľka si v trestnom konaní voči K.Á. ako škodu uplatnila sumu 7.000,- eur za „založenie“ záhrady, z výpovede všetkých napriek určitým rozporom jednoznačne vyplýva, že suma 7.000,- eur získaná ako kúpna cena za záhradu predanú odporcovi, bola zo strany navrhovateľov požičaná K., tak ako bola z ich strany aj podpísaná zmluva o pôžičke zo dňa 17.03.2010, a to napriek tomu, že navrhovatelia túto zmluvu nepodpísali. Bolo by totiž naozaj nelogické a nepravdepodobné, aby K. podpísali zmluvu o pôžičke a dokonca aj dali overiť svoje podpisy bez toho, že by im uvedená pôžička aj bola skutočne vyplatená. Tomu zodpovedá aj následné správanie sa účastníkov, keď navrhovatelia v snahe získať späť vlastnícke právo k predmetnej nehnuteľnosti podpísali dňa 29.06.2010 dohodu o predkupnom práve. Ak by nedošlo k riadnemu uzavretiu kúpnej zmluvy a aj k zaplateniu kúpnej ceny, navrhovatelia by nemali žiaden dôvod dohadovať sa s odporcom na predkupnom práve. Rovnako pôsobí nelogicky a nepravdepodobne, že navrhovatelia zaslali odporcovi výzvu na zaplatenie kúpnej ceny až po vyše dvoch rokoch od jej splatnosti.

Pokiaľ aj možno pripustiť určitú zníženú vierohodnosť svedeckej výpovede D. K., ktorá čelí obžalobe v trestnom konaní, rovnako znížená je aj vierohodnosť samotných navrhovateľov, ktorí od začiatku konania neopísali úplne a pravdivo všetky rozhodujúce skutočnosti, v tejto súvislosti možno poukázať na rozpor v ich pôvodnom tvrdení, že v texte zmluvy o pôžičke zo dňa 17.03.2010 sa má nachádzať číslo účtu odporcu, pričom následne sami potvrdili, že sa jedná o číslo účtu navrhovateľa. Napriek rôznym rozporom v podrobnostiach (napr. či boli podpisy K. na zmluve o pôžičke overené na MsÚ alebo u notára, či odporca od počiatku vedel alebo nevedel o pôžičke navrhovateľov K.), súd opakovane konštatuje, že možno považovať za dostatočne preukázané, že zo strany odporcu došlo k vyplateniu kúpnej ceny 7.000,- eur navrhovateľom, ktorí tieto peniaze následne požičali K.. Pokiaľ by bolo bývalo malo dôjsť k pôžičke tejto sumy zo strany odporcu K., tak ako sa to snažili tvrdiť navrhovatelia, nie je žiaden rozumný argument, prečo potom nebola uzavretá zmluva o pôžičke medzi odporcom a K. s prípadným zabezpečením formou zriadenia záložného práva k predmetnej nehnuteľnosti.

Z vyššie uvedeného potom vyplýva, že neboli splnené zákonné podmienky v zmysle § 517 ods. 1 Obč. zákonníka pre odstúpenie od kúpnej zmluvy z dôvodu nezaplatenia kúpnej ceny, a preto je potrebné toto odstúpenie od zmluvy zo dňa 21.06.2012 považovať za neplatné, a navrhovatelia sa preto nemôžu úspešne dovolávať existencie ich vlastníckeho práva k predmetnej nehnuteľnosti. Preto súdu nezostávalo nič iné ako žalobný návrh ako v celom rozsahu nedôvodný zamietnuť tak, ako je to uvedené vo výrokovej časti tohto rozsudku.

Podľa § 142 ods. 1 O.s.p. odporcovi, ktorý mal vo veci plný úspech, vzniklo právo na náhradu trov konania v celkovej výške 401,04 eur. Trovy konania predstavujú trovy právneho zastúpenia za 4 úkony po 58,69 eur (prevzatie a príprava, písomné vyjadrenie zo dňa 19.10.2012, účasť na pojednávaní dňa 24.10.2012, 12.12.2012), 4 x režijný paušál po 7,63 eur, 2 úkony po 60,07 eur (písomné vyjadrenie zo dňa 17.02.2013, účasť na pojednávaní dňa 18.02.2013), 2 x režijný paušál za 7,81 eur, podľa § 11 ods. 1, § 13 ods. 3, § 14 ods. 1, § 15, § 16 ods. 3, § 17 a § 18 vyhlášky MS SR č. 655/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia cestou podpísaného súdu na Krajský súd v Trnave.

Náležitosti odvolania (§ 42 ods. 3, § 205 ods. 1 O.s.p.) : z odvolania musí byť zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny, čoho sa odvolateľ domáha, musí byť podpísané a datované. Odvolanie s prípadnými prílohami treba predložiť trojmo.

Podľa § 205 ods. 2 O.s.p. 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 nevykonal 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 povinnosť uložená týmto rozhodnutím nebude dobrovoľne splnená, možno sa jej splnenia domáhať podaním návrhu na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.