

Súd: Okresný súd Prešov
Spisová značka: 7C/75/2011
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8111208436
Dátum vydania rozhodnutia: 22. 04. 2013
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Dana Farkášová
ECLI: ECLI:SK:OSPO:2013:8111208436.5

Rozhodnutie

Okresný súd Prešov sudkyňou JUDr. Danou Farkášovou v právnej veci navrhovateľov 1./ G. E., A.. XX.XX.XXXX, W. XXX XX S. Č.. XX Y. X./ M. E., A.. XX.XX.XXXX, W. XXX XX S. Č.. XX, právne zastúpených JUDr. Lýdiou Farbakyovou, advokátkou so sídlom Svätoplukova 12, 080 01 Prešov, proti odporcom 1./ P. W., A.. XX.XX.XXXX, W. X. X, XXX XX F. , 2./ L. E., A.. XX.XX.XXXX, W. XXX XX S. Č.. XX, F. P. X, XXX XX F., právne zastúpené Mgr. Slavomírom Ilavským, advokátom so sídlom Nám. Legionárov 5, 080 01 Prešov, v konaní o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, takto

rozhodol:

I. Súd u r č u j e, že navrhovatelia v 1. a 2. rade s ú bezpodielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti, zapísaných na LV č. XXX, Okres F., Obec S., k.ú. S., a to parc. reg. C Č.. XXX o výmere 1 079 m2, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria a stavby rodinného domu X.. Č.. XX na parc. Č.. XXX.

II. Náhradu trov konania účastníkom n e p r i z n á v a.

III. Vzájomný návrh odporcov na zaplatenie 18 062,00 eur v y l u č u j e na samostatné konanie v ktorom bude rozhodnuté aj o trovách konania o vzájomnom návrhu.

o d ō v o d n e n i e :

Navrhovatelia návrhom podaným voči odporkyni P. W. v návrhu zo dňa 28.03.2011 žiadali, aby súd určil, že navrhovatelia sú bezpodielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti, zapísaných na LV č. XXX katastrálne územie Trnkov, parc. č. XXX o výmere 1 079 m2, druh pozemku- zastavané plochy a nádvoria

a stavby rodinného domu súp. č. 31, postaveného na parcele č. XXX. Navrhovatelia návrh vo veci samej odôvodnili tým, že ako bezpodieloví spoluvlastníci kúpnu zmluvou zo dňa 30.07.2007 odpredali nehnuteľnosť, zapísané na LV č. XXX O..ú. S. a rodinný dom X..Č.. XX ich dcére a zaťovi L. E. Y. P. E. do ich bezpodielového spoluvlastníctva, a to za kúpnu cenu vo výške 97 000,- Sk. Kúpnu cenu sa kupujúci zaviazali uhradiť v hotovosti, pri podpísaní kúpnej zmluvy. Vklad vlastníckeho práva bol povolený Správou katastra Prešov dňa 12.09.2007 pod č. Q.- XXXX/XXXX. Následne L. E. Y. P. E. darovacou zmluvou, ktorej vklad bol povolený Správou katastra Prešov, pod č. Q. XXXX/XXXX previedli predmetnú nehnuteľnosť na svoju dcéru, odporkyňu v 1. rade. Vzhľadom nato, že v katastri nehnuteľností, je ako vlastníčka predmetných nehnuteľností zapísaná odporkyňa, majú naliehavý právny záujem na podanej žalobe, nakoľko môže dôjsť k zmene zápisu vlastníckeho práva v prospech navrhovateľov, tým k zosúladeniu právneho stavu so stavom faktickým.

Odporkyňa v 1. rade sa k návrhu navrhovateľov vyjadrila v písomnom podaní, súdu doručenom dňa 18.11.2011, v ktorom uviedla, že je potrebné, aby sa súd oboznámil s konaním pod sp. zn. 8C 59/2010 a zároveň, aby súd preskúmal, či touto žalobou nedošlo k vzniku prekážky právoplatne rozhodnutej veci podľa ustanovenia § 159 ods. 3 O.s.p.

Súd vykonal dokazovanie vypočutím účastníkov a listinnými dôkazmi a to návrhom zo dňa 28.03.2011, pripojeným spisom Okresného súdu Prešov sp.zn. 8C/59/2010, výpisom N. D. Č.. XXX, kúpnu zmluvou zo dňa 30.07.2007, výzvou na zaplatenie kúpnej ceny zo dňa 11.08.2009, oznámením zo dňa 25.08.2009, odstúpením od kúpnej zmluvy zo dňa 20.08.2009, darovacou zmluvou zo dňa 26.11.2009, ostatným spisovým materiálom a zistil tento skutkový stav:

Kúpnu zmluvou zo dňa 30.07.2007 previedli navrhovatelia ako predávajúci na kupujúcich a to P. E. Y. L. E. nehnuteľnosti v podiele 1/1, zapísaných na D. Č.. XXX ako parcela Č.. XXX o výmere 1 079 m², druh pozemku - zastavané plochy a nádvoria, spolu so stavbou, X.. Č.. XX, druh stavby - rodinný dom s príslušenstvom.

Podľa Článku III. bod 1. si zmluvné strany dohodli kúpnu cenu vo výške 97 000,- Sk. Kupujúci sa zaviazali, že uhradia kúpnu cenu v hotovosti, pri podpísaní tejto zmluvy. Podľa Článku IV. bod 4. kupujúci vyhlásili, že poskytnú predávajúcim náležitú starostlivosť a opateru v starobe a chorobe, pričom predávajúci so oprávnení v rodinnom dome, ktorý je predmetom kúpnej zmluvy bývať a používať priestory ako doposiaľ, až do ich smrti.

Zároveň zmluvné strany podľa bodu 5 Článku IV. prehlásili, že zmluvu podpísali slobodne, vážne, bez nátlaku, zmluvné prejavu sú im zrozumiteľné a jasné, čo potvrdili svojim vlastnoručným podpisom.

Predávajúci osvedčili pred Obcou S. podpisy na kúpnej zmluve dňa 31.07.2007, P. E. dňa 01.07.2007 a odporkyňa v 2. rade L. E. dňa 03.08.2007.

Vklad kúpnej zmluvy bol povolený Správou katastra Prešov dňa 12.09.2007 pod č. XXXX/XXXX.

Výzvou na zaplatenie kúpnej ceny zo dňa 11.08.2009 vyzvali navrhovatelia P. E. a L. E. na zaplatenie kúpnej ceny vo výške 97 000,- Sk (3 219,81 Eur) v lehote najneskôr do 17.08.2009 ako záväzok z uzatvorenej kúpnej zmluvy zo dňa 30.07.2007, ktorej vklad bol povolený pod č. Q. XXXX/XXXX dňa 12.09.2007.

Listom zo dňa 25.08.2009 oznámila L. E. a P. E. právnej zástupkyňi navrhovateľov, že svoj záväzok vyplývajúci z uzatvorenej kúpnej zmluvy si splnili riadne a včas.

Listom zo dňa 20.08.2009 odstúpili navrhovatelia v 1. a 2. rade v súlade s ustanovením § 48 Občianskeho zákonníka od uzatvorenej kúpnej zmluvy o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zo dňa 31.07.2007, ktorej vklad bol povolený Správou katastra Prešov pod č. Q. XXXX/XXXX, a to z dôvodu, že napriek písomnej výzve zo dňa 11.08.2009 svoj záväzok, vyplývajúci z uzatvorenej kúpnej zmluvy nespĺnili, preto zároveň uviedli, že kúpnu zmluvu zo dňa 31.07.2007 považujú v súlade s ustanovením § 48 ods. 2 Občianskeho zákonníka od počiatku za zrušenú. Odstúpenie od kúpnej zmluvy bolo P. E. doručené dňa 28.08.2009 a L. E. dňa 28.08.2009, čo potvrdili vlastnoručne na podpísanej doručke.

Z pripojeného spisu Okresného súdu Prešov sp. zn. 8C/59/2010 súd zistil, že návrh navrhovateľov súd rozsudkom č.k. 8C 59/2010-96 zo dňa 24.03.2011 v celom rozsahu zamietol a náhradu trov konania účastníkom nepriznal. Z vykonaného dokazovania mal súd za preukázané, že v konaní sa musel zaoberať prejudiciálnou otázkou, a to otázkou platnosti kúpnej zmluvy zo dňa 30.07.2007, ktorou navrhovatelia previedli vlastnícke právo k sporným nehnuteľnostiam. Z vykonaného dokazovania mal súd za preukázané a vychádzal z výpovedí účastníkov, svedkov, ako aj listinných dôkazov, ako aj z okolností, ktoré sprevádzali podpísanie kúpnej zmluvy zo dňa 30.07.2007, kde pre súd prvého stupňa vyplynul jednoznačný záver, že išlo o simulovaný právny úkon, kde navrhovatelia síce realizovali vôľu previesť vlastnícke právo k sporným nehnuteľnostiam, zapísaných na D. Č.. XXX, k.ú. S., avšak dohoda o kúpnej cene a jej splatnosti bola v zmluve fingovaná. Skutočným zámerom účastníkov zmienenej kúpnej zmluvy bol bezodplatný prevod nehnuteľnosti, podmienený opaterou navrhovateľov,

predovšetkým navrhovateľa v 1. rade, ktorého zdravotný stav, po absolvovaných operáciách bol nepriaznivý. Zároveň bola dohodnutá aj následná investícia do prestavby a rekonštrukcie rodinného domu navrhovateľov, ktorú nemožno za daných okolností chápať ako realizáciu kúpnej ceny, už aj z dôvodu jej niekoľkonásobného prekročenia oproti pôvodne, naoko dohodnutej kúpnej cene. Zároveň súd vzal do úvahy možnú konverziu absolútne neplatnej kúpnej zmluvy vo vzťahu k disimulovanej darovacej zmluve. Podľa názoru súdu, v danom prípade nie je takáto konverzia možná, nakoľko nie je splnená požiadavka platnosti podstatných náležitostí disimulovanej darovacej zmluvy, ktorými sú v zmysle ustanovenia § 628 Občianskeho zákonníka, v prípade darovania

nehnutelnosti, písomná dohoda o predmete daru, písomná dohoda o jeho bezodplatnosti.

Vykonaným dokazovaním v konaní 8C 59/2010 bolo súdom prvého stupňa zistené, že kúpne zmluvy medzi navrhovateľmi a rodičmi odporkyne v 1. rade predstavujú absolútne neplatný právny úkon, v dôsledku ktorého vlastníctvo sporných nehnuteľností na odporkyňu neprešlo zákonným spôsobom, aj pre nedobromyseľnosť odporkyne pri podpisovaní darovacej zmluvy. Zároveň navrhovatelia v konaní nepreukázali pasívnu legitímáciu odporkyne, ktorá sporné nehnuteľnosti v čase podania žaloby neužívala. Naopak, práve navrhovatelia nehnuteľnosti, napriek nesúladu zapísaného stavu s reálnym, ako vlastníci od podania žaloby užívali aj naďalej užívajú. Podľa názoru súdu sa navrhovatelia mali domáhať žalobou nie žalobou o vydanie vecí, ale žalobou o určenie vlastníckeho práva, podľa ustanovenia § 80 písm. c) O.s.p., pri súčasnom preukázaní naliehavého právneho záujmu, s cieľom odstrániť stav právnej neistoty v právnom vzťahu, nakoľko určovací žaloba predstavuje v danom prípade podľa názoru súdu jediný účinný prostriedok, zodpovedajúci povahe právneho vzťahu medzi navrhovateľmi a odporcami a iba prostredníctvom nej možno do budúcnosti dosiahnuť úpravu právneho vzťahu medzi účastníkmi a eliminovať zároveň ich budúce spory.

Uznesením Krajského súdu v Prešove č.k. 13Co/27/2011-185 zo dňa 22.11.2011 bol rozsudok súdu prvého stupňa v celom rozsahu zrušený a vec bola vrátená na ďalšie konanie. Z odôvodnenia uznesenia odvolacieho súdu jednoznačne vyplýva, že v konaní je nesporné, že predávajúci účinne od kúpnej zmluvy zo dňa 30.07.2007 odstúpili, a to dňa 28.08.2009. Návrh na vklad darovacej zmluvy uzavretej medzi rodičmi odporkyne v 1. rade došiel katastrálnemu úradu dňa 26.11.2009, t.j. až po účinnom odstúpení od kúpnej zmluvy. Z toho zistenia vychádza, že darovaciu zmluvu ako darca uzavrel nevlastník nehnuteľnosti. Sporným zostalo, či v takomto prípade je možné žalovať o vydanie nehnuteľností, alebo o určenie vlastníckeho práva k nim. Okresný súd uzavrel, že úspešne sa možno domáhať v tomto prípade iba určenia vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam. Naopak, navrhovatelia tvrdia, že v tomto prípade možno úspešne žalovať aj o ich vydanie. Odvolací súd bol toho názoru, že ak sa preukáže, že ide o platnú kúpnu zmluvu, nie zmluvu darovaciu, platne od nej navrhovatelia odstúpili a rodičia odporkyne v 1. rade potom nemohli ako nevlastníci previesť vlastnícke právo k nehnuteľnostiam darovacou zmluvou na odporkyňu v 1. rade. Súd prvého stupňa však uzavrel, že ide o absolútne neplatnú kúpnu zmluvu, pretože zakrýva darovaciu zmluvu. V tejto súvislosti nesprávne súd rozlišoval simulovaný a disimulovaný právny úkon. Z odôvodnenia rozhodnutia odvolacieho súdu vyplýva, že z doterajšieho dokazovania nevyplýva, že by účastníci simulovali úkon kúpnej zmluvy. Zároveň z kúpnej zmluvy nevyplýva, že by išlo o disimulovaný právny úkon (darovaciu zmluvu).

V Článku IV. bod 4. kúpnej zmluvy o tom, že kupujúci vyhlasujú, že poskytnú predávajúcim náležitú starostlivosť a opateru v starobe a chorobe a predávajúci sú oprávnení v rodinnom dome, ktorý je predmetom kúpnej zmluvy bývať a používať priestory ako doposiaľ až do ich smrti, sám o sebe nemá za následok, že išlo o zastieranie darovacej zmluvy. Naopak, z Článku III. jasne vyplýva dohoda

účastníkov o kúpnej cene a jej splatnosti. Navrhovateľom ide o to, aby sa stali opäť vlastníckymi predmetných nehnuteľností a tak boli zapísaní ako vlastníci aj v príslušnom katastri nehnuteľností. Ani v prípade, keď návrh na začatie konania je formulovaný určite, nie je vždy isté, či jeho formulácia vystihuje požiadavku ochrany toho druhu a rozsahu, aby zodpovedal potrebe navrhovateľov. V týchto veciach je naliehavá požiadavka, aby súd starostlivo zistil, čoho sa navrhovatelia vlastne domáhajú, a to nielen podľa petitu návrhu, ale podľa celého obsahu žaloby. Teda je treba zvážiť, aký hmotnoprávny nárok navrhovatelia uplatňujú, či v tejto súvislosti je žalobný petit presne formulovaný. Ak navrhovatelia chcú byť zapísaní v katastri nehnuteľností, ako vlastníci predmetných nehnuteľností, nič im nebráni zmenou

návrhu žalovať o určenie vlastníckeho práva k nim, podľa ustanovenia § 80 písm. c) O.s.p. avšak pri preukázaní naliehavého právneho záujmu na takejto žalobe. Súd prvého stupňa nedostatočným spôsobom zistil skutkový stav. Nežiadal od navrhovateľov upresnenie, čoho sa vlastne v tomto konaní domáhajú, preto jeho rozhodnutie, ak žalobu zamietol, je prinajmenšom predčasné.

Z pripojeného spisu sp. zn. 8C/59/2010 mal súd za preukázané, že v tomto konaní súd uznesením č.k. 8C/59/2010 - 192 zo dňa 01.03.2010 pripustil zmenu petitu žaloby s tým, že na základe zmenenej žaloby sa navrhovatelia v tomto konaní domáhajú určenia, že sú bezpodielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti, nachádzajúcich sa v k.ú. S., zapísaných na D. Č.. XXX, parc. reg. C katastrálneho operátu č. 174, o výmere 1 079 m², druh pozemku- zastavané plochy a nádvoría a stavby, so súpisným číslom 31, postavené na F.Č.. XXX, druh stavby- rodinný dom. Uznesenie nadobudlo právoplatnosť dňa 08.03.2013.

Súd uznesením č.k. 8C/59/2010-194 zo dňa 14.03.2012 konanie zastavil, náhradu trov konania účastníkom nepriznal. Súd zastavil toto konanie z dôvodu, že na tunajšom súde pod sp. zn. 7C/75/2011 prebieha konanie, ktorého predmetom je určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, totožným s nehnuteľnosťami, vo vzťahu, ku ktorým sa navrhovatelia domáhajú určenia vlastníckeho práva v tomto konaní. Súd z dôvodu, že v konaní nastala v zmysle § 83 O.s.p. prekážka konania, ktorá bráni tomu, aby mohol súd pokračovať v tomto konaní, pričom uvedený nedostatok nemožno odstrániť, súd postupom podľa § 104 ods. 1 O.s.p. konanie zastavil. Uznesenie nadobudlo právoplatnosť dňa 11.04.2012.

T. N. N. T. XX.XX.XXXX T. P. E. Y. L. a E. previedli vlastnícke právo k nehnuteľnostiam, zapísaným na D. Č.. XXX na svoju dcéru- odporkyňa v 1. rade. Vklad vlastníckeho práva bol povolený Správou katastra Prešov dňa 21.12.2009, pod č. Q. XX/XXXX.

Z aktuálneho listu vlastníctva Č.. XXX pre k.ú. S., mal súd za preukázané, že odporkyňa v 1. rade darovacou zmluvou zo dňa 25.07.2012 previedla a darovala predmetné nehnuteľnosti na odporkyňa v 2. rade, ako obdarovanú.

Z tohto dôvodu súd uznesením č.k. 7C/75/2011-87 zo dňa 14.01.2013 pripustil, aby do konania na strane odporcov vstúpila L. E., nar. XX.XX.XXXX, bytom S. Č.. XX, ktorá v konaní vystupuje ako odporkyňa v 2. rade.

Z aktuálneho výpisu z LV č. XXX, Okres F., Obec S., k.ú. S., mal súd za preukázané, že vlastníčkou predmetnej nehnuteľnosti, a to parcely reg. C č. XXX E. výmere 1079 m², zastavané plochy a nádvoría a stavby- rodinného domu, súp. č. 31, postaveného na parcele Č.. XXX, je L. E., v podiele 1/1 ako odporkyňa v 2. rade, a to na základe darovacej zmluvy, ktorej vklad bol povolený správou katastra Prešov, pod č. Q. XXXX/XXXX.

Súd v konaní vypočul navrhovateľa v 1. rade, ktorý uviedol, že sa v celom rozsahu pridrižiava svojej výpovede v konaní pod sp. zn. 8C/59/2010, zároveň uviedol, že kúpnu zmluvu zo dňa 30.07.2007 mu priniesla jeho dcéra - odporkyňa v 2. rade už napísanú. Pri spisovaní kúpnej zmluvy nebol, ak by bol, bola by iná. Rovnako sa mu nepozdávala kúpna cena vo výške 97 000,- Sk, bola to cena, ako keby išlo o chatrč. Následne s dcérou išli na Obecný úrad v S.e za predsedom, kde kúpnu zmluvu podpísali. V tom čase bol chorý, preto nepozeral na cenu, ktorú tam uviedla jeho dcéra. Švagrova žena mu však povedala, nech sa na to poriadne pozrie, že z toho môže byť neskôr nešťastie. Dcére predal dom kúpnu zmluvou a peniaze za predaný dom mu do dnešného dňa nevrátila. Vzhľadom nato, že mu jeho dcéra kúpnu cenu za dom nezaplatila, našiel si právneho zástupcu, ktorý mu poradil, aby od kúpnej zmluvy odstúpil a potom vec podal na súd. Nehnuteľnosti, uvedené v kúpnej zmluve riadne predal, kúpnu zmluvu so svojou dcérou riadne uzatvoril. Od kúpnej zmluvy odstúpil až neskôr, nakoľko stále čakal, že mu dcéra peniaze vyplatí. Dcéra - odporkyňa v 2. rade mu poskytovala opateru. S prestavbou, ktorú robila jeho dcéra - odporkyňa v 2. rade spolu s manželkou súhlasili. Manžel odporkyne v 2. rade predal byt, prišli bývať k nim a povedal mu, že sa bude snažiť do nadstavby vložiť sumu 700 000,- Sk. Keď sa do

nej nezместil, potom odišli. Odporkyňa v 2. rade prišla bývať do ich rodinného domu spolu so svojim synom, ktorý ich urážal, vulgárne sa správal, chodil po chodbe v noci, manželka ho upozorňovala, aby sa slušne správal, načo jej začal vulgárne nadávať. Jeho vzťah s dcérou ako aj zaťom je dobrý. Nemal s nimi žiadne konflikty.

Navrhovateľka v 2. rade uviedla, že v čase podpisovania kúpnej zmluvy nebola doma, preto dcéra L. priniesla kúpnu zmluvu, o ktorej nevedela, manžel ležal v tom čase mal vývod. V čase, keď bola u ich staršej dcéry, jej zavolať dcéra L., že má prísť domov, že idú na úrad. Kúpnu zmluvu čítala, všimla si kúpnu cenu vo výške 97 000,- Sk, kde si pomyslela, že ide o chatrč, mala zato, že cena je neprimeraná, nakoľko ich dom je nový, prerobený a má 26 rokov. Dcéra im peniaze nevyplatila, spolu s manželom im bolo trápne od nej peniaze pýtať. Kúpnu zmluvu podpísala, nakoľko so svojou dcérou nemala žiadne nezhody, je to dobrá dcéra, stále jej hovorí, aby sa s manželom vrátili.

Odporkyňa v 1. rade na pojednávaní uviedla, že kúpna zmluva bola vyhotovená právničkou, ktorá zodpovedá za celý jej obsah. Kúpna cena sa tam uviedla pre potreby banky, aby banka vnímala jej rodičov dôveryhodne. Nikdy táto kúpna cena nebola starými rodičmi dohodnutá a navrhovateľmi od jej rodičov požadovaná. Jej rodičia do domu investovali, pričom dom má v súčasnosti inú hodnotu. Následne jej rodičia predmetnú nehnuteľnosť jej darovali uzatvorením darovacou zmluvou. Následne ona darovacou zmluvou previedla vlastnícke právo k domu na svoju matku. V čase, keď si do domu prišla pre veci, navrhovateľ v 1. rade na ňu

vykrikoval. S tým domom nechce mať nič spoločné. V čase, keď sa podpisovala zmluva, mala 19 rokov. O odstúpení od kúpnej zmluvy vedela, túto listinu aj videla. Rodičia jej v roku 2009 darovali danú nehnuteľnosť na základe vzájomnej dohody. V čase, keď jej rodičia darovali predmetnú nehnuteľnosť, mala vedomosť o tom, že na súde prebieha medzi účastníkmi súdny spor. V čase, keď sa zhoršil zdravotný stav navrhovateľa v 1. rade, jej babka, navrhovateľka v 2. rade požiadala mamu, aby išli k nim bývať. Navrhovateľ v 1. rade mal vývod, preto aj pre mamu bolo jednoduchšie, aby v tomto dome bývala, aby svojej matke vedela pomôcť. Mama zároveň povedala, aby bolo dobré, keby tento priestor bol väčší, preto sa začalo s nadstavbou a rekonštrukciou. Pre banku bolo dôveryhodnejšie, keď si jej rodičia brali úver, aby boli vlastníci predmetnej nehnuteľnosti. Mama preto oslovila právničku, ktorá vypracovala kúpnu zmluvu. Ako laička túto zmluvu neštudovala, no právnička jej povedala, že každá kúpna zmluva musí mať kúpnu cenu, preto sa tam uviedla kúpna cena. Nikdy túto kúpnu cenu navrhovateľa od jej rodičov nepožadovali. Do domu investovali oveľa viacej. V dome bol psychický aj fyzický nátlak, preto sa v ňom nedalo bývať. Suma, uvedená v kúpnej zmluve je fingovaná, túto sumu, titulom kúpnej ceny nikdy navrhovateľa od odporcov nepožadovali. Malo ísť o bezodplatný prevod nehnuteľnosti. Mama navrhovateľom v celom rozsahu pomáhala.

Z pripojeného spisu sp. zn. 8C/59/2010 sa súd oboznámil s výpoveďou odporkyne v 2. rade, ktorá v tomto konaní vystupovala ako svedkyňa, kde uviedla, že v čase, keď bol navrhovateľ v 1. rade v nemocnici na operácii, navrhovateľka v 2. rade ju požiadala, aby sa k nim nasťahovali, aby navrhovateľa v 1. rade opatrovala. Rozhodli sa s manželom, že pôjdu bývať k jej rodičom, byť v Prešove predali. S rodičmi sa dohodli, že budú bývať spoločne, že ich dcéra ich doopatruje. Sama navrhla, žeby bolo lepšie, ak by v dome v podobe nadstavby mali vlastné bývanie, s čím navrhovateľ v 1. rade súhlasil. S navrhovateľmi sa dohodli, že na nich prepíšu rodinný dom, a to formou darovania. Jej právnička jej odporučila vypracovanie kúpnej zmluvy, o tom sa s navrhovateľom v 1. rade dohodla. Vedela, že v kúpnej zmluve je uvedená kúpna cena vo výške 97 000,- Sk, ale jej rodičia nikdy túto sumu od nej nežiadali, išlo podľa nej o fingovanú zmluvu. Kúpna zmluva bola vypracovaná iba za účelom poskytnutia bankového úveru, keďže chceli s manželom realizovať nadstavbu. V rodinnom dome bývali do februára 2008, keďže mali problémy v spolunažívaní s rodičmi a bratom, z domu odišli do podnájmu v Prešove. V súčasnosti bývajú v 1-izbovom byte jej svokry. Peniaze vo výške 97 000,-Sk navrhovateľom nezaplatila, pretože do opravy rodinného domu investovali peniaze. Rodičia jej výslovne povedali, že jej rodinný dom darujú, preto kúpnu zmluvu aj podpísali.

Svedok P. E. uviedol, že samotné uzavretie a spísanie kúpnej zmluvy ponechali navrhovateľa na jeho manželku- odporkyňu v 2. rade, ktorá si dala vypracovať kúpnu zmluvu, ktorú išli všetci spoločne

podpísať na Obecný úrad v S.. Aj napriek tomu, že išlo o uzavretie kúpnej zmluvy a konštatuje sa, že je tam kúpna cena, nikdy sa s navrhovateľmi o peniazoch nerozprávali alebo o zaplatení nejakej kúpnej ceny. Všetko to bolo o tom, že do tohto domu mali investovať. Daná kúpna zmluva bola vypracovaná právničkou za účelom úveru, ktorý si mali zobrať, zároveň museli byť vlastníkami nehnuteľnosti.

Svedkyňa U.. W. C. uviedla, že o vypracovanie kúpnej zmluvy ju požiadala odporkyňa v 2. rade. Vysvetlila jej, že prepis v skutočnosti znamená buď uzavretie kúpnej zmluvy, alebo darovacej zmluvy. Odporkyňa v 2. rade uviedla, že jeden z rodičov je ťažko chorý, ona ho chce opatrovať. Zároveň jej povedala, že rodičia je chcú darovať rodinný dom s tým, že ona sa o nich bude starať. Navyše mali predať byt v Prešove a za utŕžené peniaze mali dom zrekonštruovať. Vzhľadom nato, že jej oznámili, že chcú čerpať úver, nakoniec sa dohodli, že s rodičmi uzavrie kúpnu zmluvu. Nakoľko v kúpnej zmluve musí byť uvedená kúpna cena, spoločne sa dohodli na kúpnej cene v sume 97 000,- Sk. Stále jej odporkyňa v 2. rade uvádzala, že v skutočnosti ide o darovanie, že uvedenie kúpnej ceny je len formálnym zväzkom pre vonkajšie orgány, predovšetkým pre inštitúciu, ktorá mala poskytnúť úver. Dôvodom prevodu vlastníckeho práva bola dohoda navrhovateľov s odporkyňou v 2. rade, že sa o nich bude starať, že dom budú rekonštruovať. V podstate išlo o darovaciu zmluvu, len formálne bola uzatvorená kúpna zmluva. V podstate išlo o zastierací právny úkon. Pri vypracovaní kúpnej zmluvy, vychádzala z vyjadrení - odporkyne v 2. rade, ktorá jej uviedla, že dom jej rodičia chcú darovať, že žiadnu kúpnu cenu im platiť nebude.

Na základe takto zisteného skutkového stavu súd právne uzatvára:

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

Vzhľadom na to, že v tomto konaní ide o určovaciu žalobu, bolo úlohou súdu posúdiť, či navrhovatelia majú naliehavý právny záujem na jej určení.

Právny záujem, ktorý je podmienkou procesnej prípustnosti určovacej žaloby v zmysle § 80 písm. c) O.s.p., musí byť naliehavý. Pri skúmaní existencia naliehavého právneho záujmu ide o posúdenie, či podaná žaloba je vhodný, účinný a správnej zvolený nástroj ochrany práva navrhovateľa, 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 konania alebo konania). Naliehavý právny záujem je spravidla daný v prípade, ak by bez toho určenia bolo právo navrhovateľa ohrozené, alebo ak by sa bez tohto určenia stalo jeho právne postavenie neistým. Za nedovolanú možno považovať určovaciu žalobu, pokiaľ neslúži potrebám praktického života, ale len k zbytočnému rozmnožovaniu sporov, ak však určovacia žaloba vytvára pevný právny základ pre právny vzťah účastníkov sporu, je prípustná aj napriek tomu, že je možná i iná žaloba. Procesná povinnosť preukázať, že v čase rozhodovania súdu je naliehavý právny záujem na určení právneho vzťahu, práva, zaťažuje toho, kto sa tohto určenia domáha (navrhovateľa).

Pokiaľ chce navrhovateľ osvedčiť svoj naliehavý právny záujem, musí na jednej strane poukázať na určité skutkové okolnosti prejednávanej veci, vedúce k sporu

medzi účastníkmi, k potrebe určenia súdom, či tu právny vzťah, alebo právo je alebo nie je. Na druhej strane vysvetliť, že práve podaná žaloba je procesne vhodným nástrojom, ktorý tento spor rieši (odstraňuje neistotu vo vzťahu účastníkov konania, alebo vytvára pevný základ pre jeho usporiadanie).

Podľa názoru súdu, navrhovatelia mali a tiež osvedčili svoj naliehavý právny záujem na určení vlastníctva. Zápisy vlastníctva nehnuteľností v katastri nehnuteľností sa vykonávajú na základe listiny,

ktorá nepochybne preukazuje vlastnícke právo. Určovací výrok rozsudku spravidla nahrádza listinu, ktorá môže byť podkladom pre zápis zmeny vlastníctva v evidencii nehnuteľností a okrem toho, navrhovatelia môžu ním preukazovať toto svoje právo i na iné účely. Vzhľadom na skutkové okolnosti súdnej veci, navrhovatelia sa týmto vhodne zvoleným prostriedkom domáhali nápravy stavu, za situácie, kedy odporcovia sa stali domnelými vlastníkmi (zápisu v katastri nehnuteľností, na základe kúpnej zmluvy).

Podľa názoru súdu, navrhovatelia v celom rozsahu preukázali naliehavý právny záujem na tejto určovacej žalobe, pretože len na základe výroku súdu, ktorým súd určí, že sú bezpodielovými spoluvlastníkmi sporných nehnuteľností, môže dôjsť k zmene zápisu, týkajúceho sa vlastníkov nehnuteľností a k zmene právneho postavenia navrhovateľa, t.j. podľa názoru súdu k zosúladieniu stavu faktického so stavom právnym.

Súčasný stav zápisu v katastri nehnuteľností vo vzťahu k spornej nehnuteľnosti neodráža skutočný právny stav vlastníctva, teda vzhľadom na túto skutočnosť a v záujme budúcej právnej istoty účastníkov, ako dotknutých osôb, ale aj tretích osôb, konajúcim s dôverou v hodnovernosť údajov katastra o právnych vzťahov k nehnuteľnostiam, majú navrhovatelia naliehavý právny záujem na tejto určovacej žalobe podľa ustanovenia § 80 písm. c) O.s.p.

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

Podľa 48 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka, od zmluvy môže účastník odstúpiť, len ak je to v tomto alebo v inom zákone ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté. Odstúpením od zmluvy sa zmluva od začiatku zrušuje, ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak.

Predávajúci môže po uplynutí dodatočne poskytnutej lehoty odstúpiť od zmluvy pre nezaplatenie kúpnej ceny kupujúcim, aj keď to nebolo medzi účastníkmi dohodnuté.

Odstúpenie od zmluvy je jednostranným právnym úkonom, adresovaným druhej zmluvnej strane, ktorým sa ruší zmluvný záväzkový vzťah. Uvedený právny úkon, nadobúda účinnosť okamihom, keď dôjde do dispozičnej sféry druhého subjektu. Jeho účinnosť nie je podmienená súhlasom druhého účastníka, ani rozhodnutím

súdu. Odstúpiť možno len od platnej zmluvy. Odstúpiť od zmluvy je možné len vtedy, ak je to v zákone ustanovené, alebo účastníkmi dohodnuté.

Zákon tiež upravuje právo odstúpiť od zmluvy jednak pre prípad uzatvorenia zmluvy v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok a tiež predovšetkým, ako sankciu za omeškanie dlžníka, či za iné porušenie zmluvných povinností. Preto v dôsledku omeškania dlžníka, ktorý nesplnil dlh ani v dodatočne primeranej lehote, ktorú mu veriteľ poskytol, vzniká veriteľovi právo od zmluvy odstúpiť aj keď si túto možnosť dlžníkom nedohodli.

Súd vychádzal pri svojom rozhodovaní z právneho záveru uznesenia odvolacieho súdu sp. zn. 13Co/27/2011- 185 zo dňa 22.11.2011, kde odvolací súd jednoznačne uviedol, že z doterajšieho dokazovania nevyplýva, žeby účastníci simulovali úkon kúpnej zmluvy, zároveň z kúpnej zmluvy nevyplýva, žeby išlo o disimulovaný právny úkon (darovaciu zmluvu).

Súd opätovne vypočul v tomto konaní navrhovateľov, ktorí súdu jednoznačne uviedli, že mali vedomosť o kúpnej zmluve, prečítali si ju, vedeli, že podpisujú kúpnu zmluvu a nepozdávala sa im iba kúpna cena vo výške 97.000,- Sk, ktorá s poukazom na to, že išlo o dom po rekonštrukcii sa im zdala nízka. Mali

za to a čakali, že ich dcéra im aj kúpnu cenu zaplatí. Ak sa tak nestalo, obrátili sa na svojho právneho zástupcu, ktorý následne podnikol príslušné právne kroky.

Jednak z tvrdení samotných účastníkov konania, ale aj z výpovedí svedkov bolo súdom preukázané, že predávajúci poskytli kupujúcim primeranú lehotu na splnenie záväzku, keď ich výzvou zo dňa 11.08.2009 vyzvali na zaplatenie kúpnej ceny v lehote najneskôr do 17.08.2009.

K zaplateniu kúpnej ceny nedošlo. Rovnako mal súd v tomto konaní za preukázané, že navrhovatelia listom zo dňa 20.08.2009, adresovanom odporcom, účinne odstúpili od kúpnopredajnej zmluvy, ktorá bola podpísaná dňa 30.07.2007. Odstúpenie od zmluvy bolo aj odporkyni v 2. rade a jej manželovi P. E. i riadne doručené dňa 28.08.2009.

Súd mal za preukázané, že ich prejav bol jasný a určitý, zodpovedal tomu prejav ich vôle odstúpiť od kúpnopredajnej zmluvy, súd tento prejav považoval za nepochybný. Z tohto dôvodu súd dospel k záveru, že navrhovatelia listom zo dňa 20.08.2009 adresovanom odporcom, účinne odstúpili od kúpnopredajnej zmluvy, ktorú uzatvorili dňa 30.07.2007. Pre platné odstúpenie od zmluvy boli splnené podľa názoru súdu všetky zákonné požiadavky. Predmetná kúpna zmluva sa vo vzťahu k navrhovateľom, ich odstúpením od zmluvy od počiatku zrušila.

Článok IV. bod 4. kúpnej zmluvy o tom, že kupujúci vyhlasujú, že poskytnú predávajúcim náležitú starostlivosť a opateru v starobe a chorobe a predávajúci sú oprávnení v rodinnom dome, ktorý je predmetom kúpnej zmluvy bývať a používať

priestory ako doposiaľ až do ich smrti, sám o sebe nemá za následok, že išlo o zastieranie darovacej zmluvy. Naopak z Článku III. kúpnej zmluvy jasne vyplýva dohoda jej účastníkov o kúpnej cene a jej splatnosti.

Navrhovateľom ide o to, aby sa opäť stali vlastníckmi predmetnej nehnuteľnosti a tak boli zapísaní ako vlastníci v príslušnom katastri nehnuteľností.

Rodičia odporkyne v 1. rade L. E. a P. E. aj napriek vedomosti o tom, že zo strany navrhovateľov došlo dňa 20.08.2009 k odstúpeniu od kúpnej zmluvy zo dňa 30.07.2007, previedli darovacou zmluvou zo dňa 26.11.2009 sporné nehnuteľnosti na odporkyňu v 1. rade, ktorej vklad vlastníckeho práva v prospech odporkyne v 1. rade bol povolený dňa 21.12.2009 pod č. V 6159/09. Rodičia odporkyne v 1. rade previedli darovacou zmluvou sporné nehnuteľnosti na odporkyňu v 1. rade ako svoju dcéru, po odstúpení navrhovateľov od kúpnej zmluvy zo dňa 30.07.2007, ktorých už neboli vlastníckmi, preto darovacia zmluva zo dňa 26.11.2009, uzatvorená medzi rodičkmi odporkyne ako darcami a odporkyňou v 1. rade ako obdarovanou je absolútne neplatným právnyú úkonom v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka, pretože darovaciu zmluvu zo dňa 26.11.2009 uzatvorili rodička odporkyne v 1. rade ako darovia- nevlastníci nehnuteľností, ktoré boli predmetom darovacej zmluvy.

Rovnako má súd zato, že je neplatným právnyú úkonom aj následne uzatvorená darovacia zmluva zo dňa 25.07.2012, uzatvorená medzi odporkyňou v 1. a 2. rade, predmetom ktorej odporkyňa v 1. rade ako daryňa previedla bezodplatne vlastnícke právo k nehnuteľnostiam, zapísaným na LV Č.. XXX k.ú. Trnkov na odporkyňu v 2. rade, pričom vklad vlastníckeho práva bol povolený Správou katastra Prešov, pod č. Q. -XXXX/XXXX.

Súd tak žalobe navrhovateľov v celom rozsahu vyhovel a rozhodol tak, ako je to uvedené vo výrokovej časti tohto rozsudku.

O trovách konania súd rozhodol podľa § 142 ods. 1 O.s.p., s použitím s § 150 ods. 1 O.s.p.

Podľa § 142 ods. 1 O.s.p., účastníkovi, ktorý mal vo veci plný úspech, súd prizná náhradu trov potrebných na účelné uplatňovanie alebo bránenie práva proti účastníkovi, ktorý vo veci úspech nemal.

Podľa § 150 ods. 1 O.s.p., ak sú tu dôvody hodné osobitného zreteľa, nemusí súd výnimočne náhradu trov konania celkom alebo sčasti priznať. Súd prihliadne najmä na okolnosti, či účastník, ktorému sa priznáva náhrada trov konania, uviedol skutočnosti a dôkazy pri prvom úkone, ktorý mu patril; to neplatí, ak účastník konania nemohol tieto skutočnosti a dôkazy uplatniť.

Z citovaných zákonných ustanovení vyplýva, že súd nemusí zaviazať neúspešného účastníka na náhradu trov konania úspešnému účastníkovi, resp. nemusí zaviazať účastníka, ktorý spôsobil vznik trov svojim zavinením, alebo náhodou, aby tieto trovy nahradil druhému účastníkovi.

Aplikácia tohto ustanovenia musí zodpovedať osobitným okolnostiam konkrétneho prípadu a musí mať vždy výnimočný charakter. Pri posudzovaní dôvodov, hodných osobitného zreteľa, musí súd prihliadať na majetkové, sociálne, osobné, zárobkové a iné pomery všetkých účastníkov konania, teda nielen toho účastníka, ktorého by podľa všeobecných ustanovení zaťažovala povinnosť nahradiť trovy konania, ale aj toho účastníka, ktorého majetková sféra by bola výnimočným nepriznaním náhrady trov konania dotknutá a všímať si aj okolnosti, ktoré viedli účastníkov k uplatneniu práva na súde a ich postoj v konaní.

Súd mal zato, že je dôvodné v tomto súdnom konaní aplikovať toto zákonné ustanovenie. Osobitosť použitia a výnimočnosť tohto zákonného ustanovenia mal súd za preukázané, že skutočným základom tohto sporu sú predovšetkým vzájomné rozpory najbližších členov rodiny, vyplývajúce z ich vzájomného spolunažívania. V tomto prípade je to konanie medzi najbližšími rodinnými príslušníkmi, a to medzi rodičmi a dcérou a rovnako vnučkou. Preto má súd zato, že je dôvodné aplikovať toto zákonné ustanovenie a súd náhradu trov konania s poukazom na osobitosť a charakter tohto súdneho sporu účastníkom náhradu trov konania nepriznal.

Podľa § 112 O.s.p., v záujme hospodárnosti konania môže súd spojiť na spoločné konanie veci, ktoré sa u neho začali a skutkove spolu súvisia alebo sa týkajú tých istých účastníkov. Ak sa v návrhu na začatie konania uvádzajú veci, ktoré sa na spojenie nehodia, alebo ak odpadnú dôvody, pre ktoré súd veci spojil, môže súd niektorú vec vylúčiť na samostatné konanie.

Súd vzájomný návrh odporcov na zaplatenie 18 062 Eur vylúčil na samostatné konanie, nakoľko v tomto konaní je potrebné vykonať ďalšie dokazovanie, týkajúce sa investícií, vložených odporkyňou v 2. rade a jej manželom do rekonštrukcie rodinného domu a rovnako je v tomto konaní potrebné sa zaoberať vznesenou námietkou premlčania, ktorú na pojednávaní vzniesla právna zástupkyňa navrhovateľov.

Súd preto tento nárok vylúčil na samostatné konanie, v ktorom bude rozhodnuté aj o trovách konania o vzájomnom návrhu.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Prešov.

Podľa § 205 ods. 1 O.s.p. v odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3 O.s.p.) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha.

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 O.s.p.,
- 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 O.s.p.),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Podľa § 205 ods. 3 O.s.p. rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda

a dôvody odvolania, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie.

Podľa § 251 ods. 1 O.s.p., ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu _____ ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.