

Súd: Okresný súd Vranov nad Topľou
Spisová značka: 3C/35/2012
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8812202867
Dátum vydania rozhodnutia: 15. 01. 2014
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Milan Vaľuš
ECLI: ECLI:SK:OSVT:2014:8812202867.10

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Vranov nad Topľou samosudcom JUDr. Milanom Vaľušom v právnej veci žalobcov: 1. B. W., nar. X.XX.XXXX, bytom C. N. XX, 2. X. W., nar. X.X.XXXX, bytom C. N. XX, obaja zastúpení JUDr. Dušanom Kmecom, advokátom so sídlom M.R. Štefánika 2465, 093 01 Vranov nad Topľou proti žalovanému: Willard s.r.o., so sídlom Teplická 2293/68, Piešťany, IČO: 44 906 960 zastúpený: L.I.B. legal s. r. o. , so sídlom Pribinova 25, 811 09 Bratislava, IČO: 47 237 546 o neplatnosť kúpnej zmluvy a zmluvy o uzavretí budúcej zmluvy, o vzájomnej žalobe žalovaného o vydanie bezdôvodného obohatenia vo výške 25.000,- eur takto

rozhodol:

Súd u r č u j e, že kúpna zmluva zo dňa 05.09.2011 uzavretá medzi žalobcami B. W., nar. XX.XX.XXXX, X. W., rod. M., nar. XX.XX.XXXX, obaja bytom C. N. ako predávajúcimi a spoločnosťou Willard, s. r. o., Teplická 2293/68, Piešťany, IČO: 44 906 960, predmetom ktorej je predaj nehnuteľností zapísaných v katastri nehnuteľností pre katastrálne územie C. N., na LV č. XX ako dom č. s. XX, postavený na parcele č. XXX a parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape s parc. č. XXX zastavané plochy a nádvorcia o výmere 431 m² a parc. č. XXX záhrady o výmere 1270 m² je neplatná.

Súd u r č u j e, že zmluva o uzavretí budúcej zmluvy č. 53/11 uzavretá medzi spoločnosťou Willard, s. r. o., Teplická 2293/68, Piešťany, IČO: 44 906 960 ako budúcim predávajúcim a B. W., nar. XX.XX.XXXX, X. W., rod. M., nar. XX.XX.XXXX, obaja bytom C. N., predmetom ktorej je záväzok uzavrieť kúpnu zmluvu o predaji nehnuteľností zapísaných v katastri nehnuteľností pre katastrálne územie C. N., na LV č. XX ako dom č. s. XX, postavený na parcele č. XXX a parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape s parc. č. XXX zastavané plochy a nádvorcia o výmere 431 m² a parc. č. XXX záhrady o výmere 1270 m² je neplatná.

Žalobcovia 1./ a 2./ sú povinní spoločne a nerozdielne zaplatiť žalovanému sumu 16.760,- eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 9,5 % ročne od 06.09.2011 až do zaplatenia do 31.12.2014.

O trovách konania rozhodne súd až po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

o d ô v o d n e n i e :

Žalobcovia sa žalobou podanou na tunajší súd dňa 2.3.2012 domáhali určenia, že na dome č.p. XX na parcele p.č. XXX, XXX list vlastníctva XX, všetko zapísané na Katastrálnom úrade A. C. D., neviazne záložné právo zmluvnej zriadené na zabezpečenie pohľadávky žalovaného voči žalobcom zo zmluvy vo výške 26.500 eur s príslušenstvom a zároveň sa domáhali náhrady trov konania. Svoju žalobu odôvodnili tým, že dňa 1.4.2010 uzavreli s pôvodným veriteľom úverovú zmluvu č 106/10, na pôžičku vo výške 14.000,- eur s dobou splatnosti 6 mesiacov s celkovou sumou splatenia úveru 16.520, eur. Na zabezpečenie pohľadávky na vrátenie požičanej sumy a jej príslušenstva uzavreli s pôvodným veriteľom toho istého dňa záložnú zmluvu, na základe ktorej bolo zriadené záložné právo

k domu žalobcov č.p. XX na parcele p.č. XXX, XXX list vlastníctva XX, zapísané Správou katastra A. C. D.. Keďže sa dostali do problémov zo splácaním a pôvodný veriteľ využil ich tieseň, požiadali ho o odklad splátok, pôvodný veriteľ im vyhovel za poplatok vo výške 170 eur a urobil im splátková kalendár opäť na dobu 6 mesiacov. Táto pôvodne požičaná suma 14.000,- eur sa takto navýšila až na 25.000,- eur. Pred ukončením splatnosti ich oslovil pôvodný veriteľ a ponúkol im riešenie s tým, že pre nich našli vhodného investora, t.z. žalovaného, ktorý s nimi urobil notársky zápis, budúcu kúpnu zmluvu a kúpnu zmluvu, vyplatil pôvodnému oprávnenému čiastku 25.000,- eur s tým, že do 6 mesiacov majú uhradiť žalovanému 26.500,- eur, inak sa dňa 5.3.2012 majú vystahovať. Pôvodný veriteľ, tak neuplatnil rozhodcovskú doložku stanovenú v zmluve. Celé toto konanie žalobcom pripadá ako konanie v rozpore s dobrými mravmi, tendenčne s cieľom získania neprímeraného prospechu na ich úkor. Obaja sú dôchodcovia, z dôchodkov nie sú schopní splácať stanovené čiastky. Namietajú platnosť zmlúv, ktoré podpísali pod ťarchou zabezpečenia finančných prostriedkov, pretože im pripadajú, ako zmluvy tendenčné, s určitým cieľom, bez možnosti dlžníkov zasiahnuť do vopred predtlačných zmlúv. Rokovaním pôvodného veriteľa a žalobcov boli uvedení do omylu, neboli im vysvetlené podmienky zmlúv a čo vôbec podpisujú, teda uzatvorenie predmetných zmlúv je v rozpore s právom, a nemohlo vzniknúť záložné právo viaznuce na nehnuteľnostiach. Navrhujú, aby neplatnosť zhora uvedenej záložnej zmluvy súd riešil ako otázku predbežnú. Hoci platí v súkromnoprávnej rovine princíp zmluvnej slobody, čo sa dohodnutej výšky úroku týka, existujú aj v týchto prípadoch výnimky. Aj tu platí obmedzenie vyjadrené v Občianskom zákonníku, ktoré stanovujú, že výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi. Poukázali na zákon č. 129/2010 Z.z. Ak by predtým vedeli ako pôvodný veriteľ či žalovaný jedná, a o čo im v skutočnosti ide, nikdy by predmetnú zmluvu nepodpísali. Pôvodný veriteľ a žalovaný je odstrašujúci príklad firmy, ktorá je schopná sľúbiť čokoľvek ale aj čokoľvek po zákazníkoch chcieť. Obrovské úroky, sankcie, ktoré pôvodný veriteľ požaduje za požičané peniaze sú celkom iste v rozpore s dobrými mravmi. Práve cena úverov od pôvodného veriteľa či žalovaného bude jedným z kľúčových argumentov. Firma totiž požaduje po svojich klientoch obrovské úroky napriek tomu, že mala svoje pohľadávky istené nehnuteľnosťami. Keďže v tejto veci bola zmluva uzavretá na formulári vopred strojopisne vyhotovenom žalovaným, kedy jediný zásah žalobcov bola iba možnosť vlastnoručne doplniť podpis, dátum a miesto, jedná sa bezpochyby o predbežne formulovanú štandardnú zmluvu v zmysle článku 3 bod 2 Smernice. Podmienky v takej zmluve teda nemožno úplne preukázateľne považovať za dohodnuté individuálne v zmysle článku 3 bod. 1. Smernice. Na uvedenom nemôže nič zmeniť skutočnosť, že zmluvy, boli podpísané žalobcami.

V priebehu konania žalobcovia podávali ďalšie nepresné prípadne neúplné návrhy. Po zvolení právneho zástupcu v konaní podali žalobcovia prostredníctvom svojho právneho zástupcu návrh na pripustenie zmeny žalobného návrhu. Predmetným návrhom sa žalobcovia domáhali určenia, že kúpna zmluva zo dňa 05. 09. 2011 uzavretá medzi žalobcami a žalovaným, predmetom ktorej je predaj nehnuteľností zapísaných v katastri nehnuteľností pre katastrálne územie C. N., na LV č. XX ako dom č.s. XX, postavený na parc. č. XXX a parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape parc. č. XXX zastavané plochy a nádvoria o výmere 431 m² a parc. č. XXX záhrady o výmere 1270 m² je neplatná. Zároveň určenia, že zmluva o uzavretí budúcej zmluvy č. 53/11 uzavretá medzi žalovaným ako budúcim predávajúcim a žalobcami, predmetom ktorej je záväzok uzavrieť kúpnu zmluvu o predaji nehnuteľností zapísaných v katastri nehnuteľností pre katastrálne územie Nižný Hrabovec, na LV č. XX ako dom č.s. XX, postavený na parc. 5. XXX a parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape parc. č. XXX zastavané plochy a nádvoria o výmere 431 m² a parc. č. XXX záhrady o výmere 1270 m² je neplatná. V odôvodnení podania uviedli, že s dátumom 1. 4. 2010 bola podpísaná úverová zmluva č. 106/10 medzi žalobcami ako dlžníkmi a spoločnosťou D. J. a.s. ako veriteľom, na základe ktorej spoločnosť D. J. poskytla žalobcom nebankový úver vo výške 14.000,- eur so splatnosťou do 1. 10. 2010. Dodatkom č. 1 zo dňa 28. 09. 2010 bola doba splatnosti úveru predĺžená do 01.04.2011. Pohľadávka spoločnosti D. J., a.s. voči žalobcom z vyššie uvedenej úverovej zmluvy bola zabezpečená zriadením záložného práva zmluvou o záložnom práve č. 106/10, ktorej predmetom boli nehnuteľnosti zapísané v katastri nehnuteľností pre katastrálne územie C.Ý. N. na LV č. XX ako parc. č. XXX zastavané plochy a nádvoria vo výmere 431 m², parc. č. XXX záhrady vo výmere 1270 m² a stavba súp. č. XX dom na parc. č. XXX, všetko vo vlastníctve žalobcov. Podľa Čl. VII zmluvy o záložnom práve č. 106/10, v prípade, že pohľadávka nebude včas a riadne splatená, je záložný veriteľ, t.j. - Tatra credit a.s., po predchádzajúcom písomnom upozornení záložcu oprávnený upokojiť svoju pohľadávku výťažkom získaným z predaja nehnuteľností na verejnej dražbe postupom podľa zákona č. 527/2002 Z.z., predajom podľa Exekučného poriadku alebo Občianskeho súdneho poriadku, priamym predajom nehnuteľností, ako aj iným vhodným spôsobom. Minimálna cena pre prípadný predaj nehnuteľností

bola zmluvne určená ako cena stanovená súdnym znalcom podľa všeobecne záväzného právneho predpisu. Pretože žalobcovia neboli schopní splatiť úver spoločnosti D. J. a.s. aj napriek viacerým ústne dohodnutým predĺženým termínom splatností, zástupca spoločnosti odporúčal žalobcom, že existuje spoločnosť, konkrétne Willard s.r.o., ktorá žalobcom požičia finančné prostriedky na splatenie úveru pre spoločnosť D. J. a.s. a zároveň si vyžiadala súhlas žalobcov k tomu, aby mohol odovzdať zástupcovi spoločnosti Willard s.r.o. telefónne číslo žalobcov. Žiadny zo zástupcov spoločnosti Tatra credit a.s. a spoločnosti Willard s.r.o., s ktorými boli žalobcovia v kontakte nenavrhol a ani sa nezmenil žalobcom o tom, že splatenie záväzku z úverovej zmluvy č. 106/10 by malo byť riešené predajom rodinného domu s pozemkami žalobcov v prospech spoločnosti Willard s.r.o. s tým, že kúpna cena bude poukázaná na splatenie úveru. Zástupca spoločnosti Willard s.r.o. naopak ubezpečoval žalobcov o tom, spoločnosť poskytne žalobcom finančné prostriedky oproti uzavretiu zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. Podľa takejto zmluvy o budúcej kúpnej zmluve by sa žalobcovia zaviazali, že svoje nehnuteľnosti odpredajú spoločnosti Willard s.r.o. v prípade, ak by neboli schopní vrátiť finančné prostriedky práve tejto spoločnosti. Z obsahu listín, ktoré nakoniec žalobcovia podpísali vyplýva, že obsahom notárskej zápisnice, kúpnej zmluvy a zmluvy o budúcej kúpnej zmluve je úplne niečo iné, ako bolo medzi žalobcami a žalovanou spoločnosťou dohodnuté. Ak by totiž žalobcovia mali záujem riešiť splatenie svojho záväzku z úverovej zmluvy č. 106/10 predajom nehnuteľností zapísaných na LV č. XX kat. úz. C. N., nebolo potrebné tieto nehnuteľnosti predávať kúpnu zmluvou spoločnosti Willard s.r.o., boli by súhlasili s výkonom záložného práva podľa zmluvy o záložnom práve č. 106/10. Objektívne je ale preukázateľné, že kúpna cena pri realizácii záložného práva podľa zmluvy o záložnom práve č. 106/10 by bola podstatne vyššia a pre žalobcov aj výhodnejšia, ako je kúpna cena uvedená v kúpnej zmluve so spoločnosťou Willard s.r.o. Z postupu spoločnosti D. J. a.s. a spoločnosti Willard s.r.o. a uvedených skutočností nepochybne vyplýva, že tak kúpna zmluva zo dňa 05. 09. 2011 ako aj zmluva o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 05. 09. 2011 sú neplatnými právnymi úkonmi.

V priebehu konania uznesením zo dňa 1.7.2013 súd pripustil zmenu žaloby tak, ako to žalobcovia žiadali vo vyššie uvedenom návrhu na pripustenie zmeny.

Počas konania podal žalovaný protižalobu o vydanie bezdôvodného obohatenia zo strany žalobcov a to v podaní zo dňa 16.9.2013. Protižalobou sa žalovaný domáha proti žalobcom vydania bezdôvodného obohatenia v sume 25.000,- eur s 9,5 % p.a. úrokom z omeškania od 06.09.2011 až do zaplatenia a náhrady trov konania. V predmetnom podaní žalovaný uviedol, že trvá na tom, že tak Zmluva o uzavretí budúcej zmluvy č. 53/11 zo dňa 05.09.2011, ako aj Kúpna zmluva zo dňa 05.09.2011 sú platné a preto žiada žalobu v celom rozsahu zamietnuť. Žalobcovia v 1. a 2. rade však vo svojom žalobnom návrhu vôbec neriešia otázku vzájomného vyporiadania plnení podľa § 457 Občianskeho zákonníka v zmysle ktorého: „Ak ja zmluva neplatná alebo ak bola zrušená, je každý z účastníkov povinný vrátiť druhému všetko, čo podľa nej dostal. Žalovaný sa domnieva, že žalobcovia v 1. a 2. rade sa takto podaným žalobným návrhom dokonca snažia úmyselne obchádzať ustanovenia § 457 Občianskeho zákonníka s cieľom vyhnúť sa vráteniu poskytnutého plnenia. V správe Najvyššieho súdu ČSR R 26/1975 sa uvádza, že pokiaľ žalobný návrh sám alebo v spojení so vzájomným návrhom žalovaného neumožňuje súdu, aby vzájomnú viazanosť reštitučnou povinnosťou účastníkov neplatnej alebo zrušenej zmluvy (§ 457 o. z, § 262 ods. 1 o. s. p.) mohol vyjadriť vo výroku rozsudku, nemôže byť návrh so zreteľom na uvedená podmienenosti nárokov úspešný. Obligatórnou náležitosťou žaloby teda malo byť nielen určenie neplatností predmetných zmlúv, ale i otázka riešenia vzájomného vyporiadania medzi účastníkmi týchto právnych vzťahov, nakoľko v opačnom prípade by išlo o bezdôvodné obohatenie. Žalobcovia v 1. a 2. rade však vo svojom žalobnom návrhu úmyselne obišli ustanovenie § 457 Občianskeho zákonníka s cieľom vyhnúť sa vráteniu poskytnutého plnenia.

Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa s návrhom na vydanie predbežného opatrenia s prílohami, žalobným návrhom a jeho prílohami, a to úverovou zmluvou č. 106/10 zo dňa 1.4.2010, Zmluvou o záložnom práve č. 106/10 zo dňa 1.4.2010, žiadosťou o poskytnutie úveru, notárskou zápisnicou zo dňa 5.9.2011 č. N 238/2011, Nz 32054/2011, Zmluvou o uzavretí budúcej zmluvy č. 53/11 zo dňa 5.9.2011, Dodatkom č. 1 k zmluve o úvere č. 106/10, kúpnu zmluvou zo dňa 5.9.2011, výpisom z LV č. 59, k. ú. C. N., uznesením tunajšieho súdu o zamietnutí predbežného opatrenia, odvolaním žalobcov proti tomuto uzneseniu, uznesením Krajského súdu v Prešove zo dňa 10.05.2012, žalobou o neúčinnosť kúpnej zmluvy s prílohami, vyjadrením žalobcov zo dňa 12.09.2012, vyjadrením žalovaného k žalobe zo dňa 16.10.2012, návrhom na pripustenie zmeny žalobného návrhu zo dňa 24.06.2013, podaním Správy katastra A. C. D. zo dňa 30.7.2013 s prílohami - rozhodnutím o povolení vkladu č. V 1330/11

zo dňa 6.9.2011 spolu s kópiami doručeníek, správami D. J., a. s. zo dňa 1.8.2013 a dňa 23.10.2013 s prílohou, vzájomným návrhom žalovaného zo dňa 16.9.2013, písomným vyjadrením žalovaného zo dňa 14.1.2014, výpoveďami žalobcov v 1. a 2. rade a prednesmi ich právneho zástupcu, prednesmi právneho zástupcu žalovaného, výpoveďami svedkov Y. Č., W.. A. O. a zistil nasledovný skutkový stav:

Žalobca v 1. rade vo svojej výpovedi uviedol, že spolu s manželkou mali viacej pôžičiek a chceli vec vyriešiť tak, že všetky tie pôžičky dajú dokopy, požičajú si sumu, z ktorej vyrovnajú všetky pôžičky a budú splácať len jednu pôžičku. Vzhľadom k tomu, že sú obaja s manželkou dôchodcovia, banky im nechceli poskytnúť pôžičku. Preto sa obrátili, na základe inzerátu na firmu D. J.. Díler im navrhol, že im požičajú 14.000,- eur s tým, že uvedenú sumu s úrokmi môžu splácať 10 rokov. S tým súhlasili a podpísali zmluvu o pôžičke, ktorú im dal podpísať zástupca firmy D. J., kde bolo uvedené, že im požičiavajú 14.000,- eur, pričom za pôžičku ručia rodinným domom, ktorý má spolu s pozemkom hodnotu 71.600,- eur. Podpisy na zmluve o pôžičke boli overiť u notárky. Zástupca firmy D. J., keď mu dali podpísanú a overenú zmluvu o pôžičke, vyplatil im 14.000,- eur. Žalobcovia vyrovnali všetky pôžičky a začali splácať pôžičku D. J.. Zhruba po 3 mesiacoch sa dostali do finančnej tiesne s tým, že splátky na pôžičku pre D. J. mali vtedy zhruba na pol roka dopredu uhradené. Keď sa dostali do finančnej tiesne, požiadali D. J. o predĺženie zmluvy, ktorý následne urobil s nimi dodatok k zmluve o pôžičke, za ktorý museli zaplatiť ďalšie poplatky. Keďže sa nemohli dostať z finančnej tiesne, zase požiadali D. J. o predĺženie, avšak už im bolo zamietnuté. Neskôr telefonicky firma D. J. im telefonicky navrhla, že firma Willard s.r.o. je im ochotná požičať na pol roka sumu 25.000,- eur, pokiaľ si zoženú firmu, ktorá im požičia, aby do pol roka vrátili firme Willard s.r.o. 25.000,- eur. Situácia sa vyvinula tak, že z firmy Willard s.r.o. im mali požičať 25.000,- eur, na základe zmluvy o budúcej zmluve s tým, že uvedenú sumu 25.000,- eur by zobrala firma D. J. a tým by mali pôžičku, ktorú sme zobrali od firmy D. J. vo výške 14.000,- eur vyrovnanú. Pracovník firmy Willard s.r.o. zobral žalobcov do auta a povedal, že idú do D. za notárkou. Cestou za notárkou do Trebišova pracovníkovi firmy Willard s.r.o. rozprávali, že predsa majú veľký rodinný dom a záhradu a hodnota týchto nehnuteľností je niekoľkonásobne vyššia ako 25.000,- eur. Pracovník im povedal, že oni neskúmajú trhovú cenu, ale ak potrebujú peniaze, musia ísť za notárkou do D.. Žalobcovia sa domnievali, že idú do D. podpísať zmluvu o budúcej zmluve s tým, že firma Willard s.r.o. bude mať predkupné právo a že im dá pôžičku 25.000,- eur. Na jednaní u notárky v Trebišove sa vždy hovorilo len o zmluve o budúcej zmluve, na základe ktorej dostanú pôžičku 25.000,- eur. Notárka ich poslala vonku, že musí spracovať notársku zápisnicu a po chvíli ich vyzvala, aby podpísali papiere, ktoré im dala s tým, že ona im čítala notársku zápisnicu, ale nikde nebola notárkou spomenutá kúpno-predajná zmluva. Takže žalobcovia u notárky v D. si neboli vedomí toho, že podpisujú nejakú kúpnu zmluvu. Žalobcovia podpísali notársku zápisnicu a boli uzrozmenejší s tým, že podpisujú zmluvu o budúcej zmluve o predkupnom práve, žiadnu kúpnu zmluvu. Po tomto jednaní u notárky v D. ich pracovník firmy Willard s.r.o. zobral do auta s tým, že v aute im dal peniaze v sume 25.000,- eur. Zároveň im dal podpísať plnú moc, že vráti firme D. J. plnú hodnotu, t.j. 25.000,- eur a takto mu peniaze 25.000,- eur vrátili naspäť, spolu aj s podpísanou plnou mocou, že uvedenú sumu 25.000,- eur vráti firme D. J.. Po tomto zháňali ďalšiu firmu, ktorá by im požičala peniaze na dlhšiu dobu s menšími splátkami. Uvedená firma si vyžiadala všetky doklady o ich nehnuteľnostiach a pôžičkách a upozornila ich na to, že už nie sú vlastníci rodinného domu a záhrady, pretože to predali. Táto firma im navrhla, že vypracuje žalobu a požiadajú o predbežné opatrenie. Odvolací súd v Prešove ich žiadosti vyhovel a vydal predbežné opatrenie. Žalobcovia dostali pôžičku od D. J. v sume 14.000,- eur. Keďže ju nevládali splácať, ponúkli im riešenie, že iná firma Willard s.r.o. im požičia 25.000,- eur, ktorou sumou vyplatia D. J. 14.000,- eur a tým to bude vyrovnané. Prakticky sa tak stalo s tým, že žalobcovia neboli uzrozmenejší s tým a nikdy by nepristúpili na to, že predávajú svoj rodinný dom za takúto sumu. Určite by takúto zmluvu neuzavreli a nepodpísali. Nikto ich neinformoval, že takúto zmluvu s nimi robí, bavili sa len o zmluve o budúcej zmluve, že majú predkupné právo, ale nie o kúpnej zmluve. Rozhodnutie o povolenie vkladu vlastníckeho práva k ich rodinnému domu na firmu Willard s.r.o., žalobcom doručené nebolo. Potvrdil tú skutočnosť, že pracovník žalovaného im odovzdal 25.000,- eur, avšak podpísali, že preberajú uvedenú sumu a ihneď ich tomuto pracovníkovi odovzdali. Dal im podpísať splnomocnenie, že za nich vyrovná dlh. Žalobca uviedol, že na pokladničnom doklade zo dňa 5.9.2011 na sumu 16.760,- eur, ktorá suma bola vyplatená na účet spoločnosti D. J., sa nenachádza jeho podpis.

Žalobkyňa v 2. rade vo svojej výpovedi uviedla, že v celom rozsahu potvrdzuje pravdivosť výpovede žalobcu v 1. rade. Notárka ich poučila, že v prípade ak podpíšu notársku zápisnicu a nesplnia svoj záväzok, dňom 5.3.2012 nie sú už vlastníkmi domu.

Prostredníctvom právneho zástupcu žalobcovia uviedli, že pracovník žalovaného po podpísaní zmlúv vyplatil na protipodpis žalobcom sumu 25.000,- eur. Ihneď na to však žalobcovia uvedenú sumu dali pracovníkovi žalovaného, aby za nich vyrovnal dlh vo firme D. J.. Toto sa udialo bez podpisu. Žalovaný navrhol žalobcom, aby vyrovnali dlh 25.000,- eur na splátky, ale požadoval prvú splátku vo výške 10.000,- eur, čo žalobcovia neboli schopní zabezpečiť a zaplatiť. Žalobcovia majú pochybnosť o tom, že pracovník žalovaného, ktorý vyplatil sumu žalobcom 25.000,- eur a následne túto sumu mal vyplatiť spoločnosti D. J., v skutočnosti firme D. J. zaplatil menej. Teda predmetom odovzdania nemala byť celá suma 25.000,- eur ale iba jej časť. Žalobcovia sú ochotní vrátiť takú sumu žalovanému, akú sumu žalovaný zaplatil firme D. J., a. s.. Z vykonaného dokazovania vyplýva, že žalovaný zaplatil za žalobcov firme D. J., a. s. sumu 16.760,- eur takže žalobcovia sú ochotní vrátiť uvedenú sumu 16.760,- eur. Na záver žalobcovia prostredníctvom zástupcu uviedli, že písomné vyjadrenie zo dňa 24.06.2013, svedecké výpovede Y. Č., W.. A. O. v plnom rozsahu potvrdzujú, že postup žalovanej strany bol robený v súčinnosti so spoločnosťou D. J., a. s.. Takýto postup aký je opísaný vo výpovediach žalobcov a ako vyplýva z listinných dôkazov je neštandardný a je v rozpore s dobrými mravmi. Je nepochybné a z listinných dôkazov preukázateľné, že žalovaná strana konala na podnet spoločnosti D. J., uviedla žalobcov do omylu, vyplatila im sumu 25.000,- eur prostredníctvom svojho štatutárneho zástupcu, uvedenú sumu od žalobcov prevzala naspäť a z tejto sumy vyplatila spoločnosti D. J. a. s. sumu 16.760,- eur, teda suma 8.300,- bola ponechaná v prospech žalovaného alebo pomerne rozdelená medzi žalovaného a D. J., a. s. Preto v danom prípade je tu dôvod, aby súd v zmysle § 39 OZ s poukazom na § 3 OZ, § 49a rozhodol tak ako je to uvedené v návrhu na pripustenie zmeny žaloby zo dňa 24.06.2013 a aby protižalobu žalovaného zamietol.

Žalovaný prostredníctvom svojho právneho zástupcu uviedol, že žalovaný nemá vo svojich dokladoch žiadne splnomocnenie na základe ktorého by žalobcovia splnomocnili na zaplatenie pracovníka žalovaného pokiaľ sa týka úveru, ktorý majú voči firme D. J., a.s. V prípade, že by súd žalobe žalobcov vyhovel, došlo by u žalobcov k bezdôvodnému obohateniu. Žalovaný preukázal odovzdanie sumy 25.000,- eur. Celý proces uzatvárania zmlúv bol urobený transparentne. Tieto zmluvy boli formulované tak, aby každý tomuto rozumel. Tieto písomnosti boli aj vyhotovené takým spôsobom, že boli jasne čitateľné, zrozumiteľné a neobsahovali žiadne skutočnosti, ktoré by boli zavádzajúce a ktorým by žalobcovia nemohli porozumieť. Celý proces bol ukončený spísaním notárskej zápisnice, kde bola vypočutá aj svedkyňa, ktorá uviedla spôsob vykonania tejto notárskej zápisnice. Súčasťou notárskej zápisnice bola aj kúpna zmluva, boli tam všetky potrebné poučenia a takisto všetky potrebné náležitosti kúpnej zmluvy. Notárka potvrdila tú skutočnosť, že celý obsah kúpnej zmluvy pred jej podpísaním bol prečítaný notárkou a výslovne sa na pojednávaní vyjadrila, že poučovala žalobcov, pýtala sa ich, či porozumeli poučeniu, čo žalobcovia potvrdili. Pokiaľ sa týka svedeckej výpovede Y. Č. - dcéry žalobcov, táto svedkyňa uviedla na pojednávaní, že dňa 05.09.2011 si tak ona ako aj žalobcovia mali všimnúť, že podpísali omylom kúpnu zmluvu. Je nelogické, ak by to bola pravda, že nepodnikli žiadne kroky keď zistili, že podpísali omylom kúpnu zmluvu, že nekontaktovali pracovníka žalovaného, príp. že by odstúpili od takejto zmluvy alebo riešili vec na súde. Vec začali riešiť až po 6 mesiacoch od uzavretia kúpnej zmluvy. Ide o účelové konanie zo strany žalobcov, pretože si boli vedomí, že žalovaný požaduje vypratať nehnuteľnosť. Podaním návrhu na súd sa snažili zrejme oddialiť túto skutočnosť. Žiadal žalobu zamietnuť v celom rozsahu. Alternatívne, ak by bolo žalobe vyhovené, žiadajú, aby súd uložil žalobcom zaplatiť žalovanému 25.000,- eur s príslušným úrokom z omeškania.

Svedkyňa Y. Č., dcéra žalobcov vo svojej výpovedi uviedla, že žije s rodičmi v spoločnej domácnosti. Mali viacero úverov a celú vec sa rozhodli riešiť tak, že zoberú jeden väčší úver a vyplatia ostatné úvery. Zo strany D. J. im bolo oznámené, že majú pre nich riešenie s tým, že podrobnosti dohodnú osobne. Sprostredkovateľ z M. im povedal, že úver dostanú, avšak musia ho zabezpečiť rodinným domom. Informovali sa, či bude dlhšia doba splatnosti a sprostredkovateľ ich uistil, že áno. Na to si ofotil dom. Rodičia u notárky overili zmluvy. Keď prišli domov s overenou zmluvou o úvere zistili, že doba splácania je iba 6 mesiacov. Po 6 mesiacoch svedkyňa kontaktovala D. J. a žiadala o odklad splátok. Oznamili im, že je to možné, ale treba novú žiadosť a 170 eur poplatok. Prišiel ďalší splátkový kalendár, ale len na 6 mesiacov. Po 6 mesiacoch sa to zopakovalo. Ale D. J. už zamietol ďalšiu žiadosť o odklad splátok. Na to im zatelefonovali z firmy D. J., že majú pre nich riešenie, že našli spoločnosť Willard, s.r.o., ktorá za nich zaplatí úver a s nimi sa dohodnú na podmienkach zmluvy - splácania. Takto kontaktovali pracovníkov žalovaného Willard, s.r.o. Bolo im povedané zo strany žalovaného, že zaplatí za nich úver, avšak musia urobiť zmluvu o budúcej zmluve. Čoho sa mala týkať táto zmluva, to nepovedali. Rodičia súhlasili s takým postupom, že sa uzatvorí zmluva o budúcej zmluve. Svedkyňa už potom nebola prítomná, keď

prišiel pracovník žalovaného. Dohodli sa s rodičmi, že pôjdu do Trebišova. Ráno telefonicky rozprávala s pracovníkom žalovaného, kde sa uistila, že bude uzavretá zmluva o budúcej zmluve, ktorej obsahom má byť splatenie úveru. Svedkyňa bola uzrozumená s tým, že spoločnosť Willard, s.r.o. vyrovná rodičom dlh D. J. a v prípade, že rodičia nevyrovnajú firme Willard s.r.o. dlh, predávajú tejto firme rodinný dom. S týmto boli uzrozumení aj jej rodičia. Žalobcovia všetko popodpisovali. To, čo podpísali na notárstve v Trebišove, prečítali až doma. Až doma večer, keď čítali papiere, rodičia zistili, že na notárstve v D. podpísali kúpno-predajnú zmluvu, nie zmluvu o budúcej zmluve. Svedkyňa na internete našla ďalšiu spoločnosť, ktorá by im pomohla zbaviť sa dlhu od Willard, s.r.o. Takúto spoločnosť aj našla a oni ich informovali, že sa stali obeťou podvodu. To, že rodičia nie sú vlastníkami rodinného domu svedkyňa zistila, až keď jej spoločnosť, ktorú našla uvedenú skutočnosť oznámila.

Z výpovede svedkyne W. A. O., notárky so sídlom v D., vyplynulo, že svedkyňa si nespomína presne na tento konkrétny prípad. Ale keďže v každom prípade takejto notárskej zápisnice postupuje vždy rovnako, tak môže zodpovedne vyhlásiť, že táto notárska zápisnica zo dňa 5.9.2011 N 238/2011 bola vyhotovená v súlade so zákonom, nakoľko predmetom tejto notárskej zápisnice je súhlas s exekúciou na vypratanie bytu, resp. domu, ktorá dohoda bola uzatvorená v kúpnej zmluve. Táto kúpna zmluva je právny dôvod a ako jedna z náležitostí a je zároveň aj jej neoddeliteľnou súčasťou. Notárska zápisnica je napísaná prehľadne a jednoducho, aby účastníci, ktorých právne vedomie nie je na odbornej úrovni tiež pochopili o čo ide. V každej notárskej zápisnici a aj v tejto je opísaný právny záväzok, povinná osoba, oprávnená osoba, predmet a čas plnenia a súhlas s vykonateľnosťou, ktorá je vlastne tou najdôležitejšou časťou notárskej zápisnice. Notársku zápisnicu s účastníkmi prejde a presvedčí sa, či tomuto porozumeli. Aj v tomto prípade takisto postupovala. Neskúma právny dôvod, čo účastníkov viedlo k takému úkonu. Táto konkrétna notárska zápisnica bola robená len na základe kúpnej zmluvy a všetky podmienky, ktoré účastníci dohodli sú v kúpnej zmluve. Iba podpisy prevodcov sú overené na notárskom úrade. Toto overenie zmlúv obsahuje klauzulu, že notár nezodpovedá za obsah listiny, ktorú overuje, len za overenie podpisu na listine. Svedkyňa spisuje notárske zápisnice tak, že overenú kúpnu zmluvu prišije do notárskej zápisnice, ktorú robí, bez ohľadu na to, či kúpnu zmluvu vyhotovuje, prípadne overuje podpisy, alebo kúpnu zmluvu vyhotoví a overí iný notár. Obsah notárskej zápisnice, ktorý vyhotovila, účastníkom vysvetlila. Podpisy na kúpnej zmluve zo dňa 5.9.2011 overovala jej pracovníčka. Notársku zápisnicu - originál podpisujú účastníci pred notárkou, keď ju vyhotoví a poučím ich, čo vlastne podpisujú a navyše je v notárskej zápisnici o kúpnej zmluve všetko napísané. V tomto konkrétnom prípade nevyplácala sa suma 25.000,- eur pred notárkou.

V písomnom podaní zo dňa 14.1.2014 žalovaný uviedol, že po vykonanom dokazovaní považuje žalobu na určenie, že kúpna zmluva č. 53/11 uzatvorená medzi účastníkmi dňa 05.09.2011 ako aj zmluva o uzavretí budúcej zmluvy č. 53/11 uzavretá rovnako dňa 05.09.2011 sú neplatné za nedôvodný, a preto ho navrhuje v celom rozsahu zamietnuť. Žalobcovia v konaní tvrdili, že dôvodom neplatnosti predmetných zmlúv má byť tá skutočnosť, že obe tieto zmluvy uzatvorili v omyle, nakoľko v skutočnosti so žalovaným nechceli uzatvoriť kúpnu zmluvu a previesť na neho vlastnícke právo, ale mali záujem len o poskytnutie peňažných prostriedkov zo strany žalovaného na vyplatenie splatných záväzkov žalobcov. Takáto argumentácia žalobcov neobstojí jednak vzhľadom na vykonané dokazovanie, ako aj s ohľadom na charakter, obsah a formu jednotlivých právnych úkonov, ktorých neplatnosti sa žalobcovia dovolávajú v spojení s notárskou zápisnicou, ktorá bola spísaná na notárskom úrade W. A. O. rovnako dňa 05.09.2011. Z týchto dôkazov a svedeckých výpovedí jednoznačne vyplýva, že je len účelovým konaním žalobcov s cieľom vyhnúť sa splneniu ich povinností týkajúcich sa vrátenia poskytnutých plnení, o čom svedčí aj skutočnosť, že žalovaný v rámci mimosúdnych rokovaní a v konečnom dôsledku aj pred súdom, navrhol žalobcom spätný prevod vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam pod podmienkou, že mu vrátia poskytnuté plnenie, t.j. kúpnu cenu vo výške 25.000,- eur, k čomu však žalobcovia nepristúpili. Z tohto dôvodu bol žalovaný nútený z dôvodu právnej istoty podať v konaní vzájomný návrh. Žalovaný sa domnieva, že jediným cieľom žaloby je len zneplatnenie právnych úkonov za účelom vyhnutia sa resp. oddialenia povinnosti vrátiť už poskytnuté peňažné plnenie a bezdôvodné obohatenie sa žalobcov na úkor žalovaného. Samotná kúpna zmluva, ktorej neplatnosti sa žalobcovia domáhajú je formulovaná jasne, zrozumiteľne a určito a nie je možné, aby sa žalobcovia domnievali pri jej podpísaní, že uzatvárajú inú zmluvu ako kúpno - predajnú zmluvu, ktorej predmetom bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam v ich vlastníctve. Na titulnej strane zmluvy sa veľkými a zvýraznenými písmenami nachádza jej označenie ako „KÚPNA ZMLUVA“ a následne pod týmto označením zrozumiteľné označenia žalobcov ako predávajúcich a žalovaného ako kupujúceho. V nasledujúcich ustanoveniach je potom presne a určito popísaný predmet zmluvy,

kúpna cena a platobné podmienky, ako aj ďalšie náležitosti kúpnej zmluvy. Obsah zmluvy je teda tak zrozumiteľný a určitý aj pre osoby, ktoré nie sú právne odborne vzdelané, že nemožno pochybovať o skutočnej vôli zmluvných strán uzatvoriť podpísaním tejto zmluvy kúpno - predajnú zmluvu. Bez ohľadu na jasnú a určitú formuláciu kúpnej zmluvy, ako aj zmluvy o budúcej zmluve, však žalobcovia ešte dňa 05.09.2011 urobili na Notárskom úrade v D. pred notárkou vo forme Notárskej zápisnice - Osvedčenie o vyhlásení povinnej osoby podľa § 41 Exekučného poriadku o uznaní záväzku a súhlase s exekúciou vypratáním nehnuteľnosti, pričom neoddeliteľnou súčasťou tejto zápisnice o uznaní záväzku je aj samotná kúpna zmluva uzatvorená medzi účastníkmi konania. Okrem toho samotná zápisnica obsahuje citáciu všetkých podstatných náležitostí tejto kúpnej zmluvy, ako označenie žalobcov ako predávajúcich a žalovaného ako kupujúceho, predmet kúpy, prejav vôle žalobcov ako predávajúcich previesť vlastnícke právo k predmetu kúpy na žalovaného ako kupujúceho, kúpnu cenu, ako aj záväzok žalobcov uvoľniť predmet kúpy najneskôr do 05.03.2012 (uvedený záväzok žalobcov je dokonca ešte aj graficky zvýraznený). Predmetná notárska zápisnica bola žalobcom na notárskom úrade v celom rozsahu prečítaná, čo potvrdila vo svojej výpovedi nie len notárka, ale aj samotný žalobca v 1. rade na pojednávaní konanom dňa 17.09.2013. Celá právna konštrukcia týkajúca sa prevodu vlastníckeho práva prostredníctvom kúpno - predajnej zmluvy, záväzku žalovaného ako budúceho predávajúceho previesť v dohodnutej dobe za dohodnutých podmienok vlastnícke právo späť na žalobcov obsiahnutá v Zmluve o budúcej zmluve, ako aj záväzku žalobcov uvoľniť predmet prevodu v lehote do 05.03.2012 obsiahnutý v notárskej zápisnici, ktorá je zároveň aj exekučným titulom, je tak jasne, jednoducho, určito a zrozumiteľne vyjadrená, že je pochopiteľná aj u laikov, neobsahuje žiadne zložité či zavádzajúce ustanovenia, a preto je vylúčené, aby si žalobcovia pri všetkých týchto úkonoch nevedomovali ich skutočný význam, nerozumeli mu, nevedeli čo podpisujú a k čomu sa zaväzujú, či by boli dokonca pri nich uvedení do omylu zo strany žalovaného. Podľa názoru žalovaného bol v danej veci zvolený transparentný spôsob prevodu vlastníckeho práva s osobitne dohodnutou možnosťou žalobcov domáhať sa od žalovaného v dohodnutej lehote spätného prevodu vlastníckeho práva k predmetu kúpy. Poukázal aj na výpoveď svedkyne Č., ktorá uviedla, že ona i žalobcovia si ešte v deň podpisu kúpnej zmluvy a zmluvy o budúcej zmluve, t.j. ešte dňa 05.09.2011 mali údajne všimnúť, že podpísali kúpno - predajnú zmluvu, avšak po tomto zistení žalovaného žiadnym spôsobom nekontaktovali a nepodnikli ani iné kroky za účelom vyriešenia veci údajne v omyle uzatvorenej kúpnej zmluvy. So žalobou sa na súd obrátili až v marci 2012 (t.j. viac ako po šiestich mesiacoch od uzavretia kúpnej zmluvy), nakoľko si boli vedomí, že v zmysle ich záväzku obsiahnutého v notárskej zápisnici sú povinní v tomto mesiaci uvoľniť predmet kúpy v prospech žalovaného. Žalovaný sa rovnako nestotožňuje s tvrdeniami žalobcov, že hodnota predmetných nehnuteľností má byť minimálne 65.000,- eur či dokonca 100.000,- eur. Ide o ničím nepodložené odhady zo strany žalobcov, ktoré vôbec nereflektujú reálnu cenu nehnuteľností. Účastníci kúpnej zmluvy v zásade nie sú obmedzení v otázke určenia kúpnej ceny, ktorá nie je upravená cenovými predpismi a môžu si dohodnúť aj cenu, ktorá sa odchyľuje od obvyklej (trhovej) ceny. Platný právny poriadok nemá žiadne ustanovenie o dohode nižšej kúpnej ceny ako je cena trhovú, pokiaľ táto cena nie je v rozpore s cenovými predpismi. Právny poriadok teda neumožňuje domáhať sa neplatnosti alebo neúčinnosti zmluvy iba s ohľadom na nevyváženosť vzájomných plnení. Tento právny názor vyplýva i z ustálenej súdnej praxe, ktorá potvrdila, že samotná okolnosť nepomeru vzájomných plnení v rámci kúpnej zmluvy, nemôže sama osebe založiť absolútnu neplatnosť právneho úkonu v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka (napr. Rozsudok NS ČR sp. zn. 30Cdo 1653/2009, Uznesenie NS ČR 30Cdo 1776/2007).

Medzi žalobcami ako dlžníkmi a spoločnosťou D. J., a.s. so sídlom C.B. O. XX, XXX XX M., IČO: 44 975 775 ako veriteľom došlo dňa 1.4.2010 k uzavretiu úverovej zmluvy č. 106/10, na základe ktorej bol žalobcom poskytnutý úver vo výške 14.000 eur, ktorý sa zaviazali splatiť v 6 mesiacoch s tým, že celkové náklady spotrebiteľov predstavujú 2.660 eur a výška úveru s navýšením predstavovala sumu 16.520,- eur.

Zároveň žalobcovia a záložcovia uzavreli s vyššie uvedenou spoločnosťou ako záložným veriteľom zmluvu o záložnom práve č. 106/10, predmetom ktorej bola dohoda zmluvných strán o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XX kat. úz. C. N., dom č. s. XX, postavený na parcele č. XXX a parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape s parc. č. XXX zastavané plochy a nádvoria o výmere 431 m² a parc. č. XXX záhrady o výmere 1270 m².

Ako je zrejmé z Dodatku č. 1 k zmluve o úvere č. 106/10 uzatvorenej dňa 1.4.2010 zo dňa 28.9.2010, veriteľ D. J., a.s. po dohode s dlžníkmi - žalobcami dobu splatnosti úveru o 6 mesiacov s tým, že

pohľadávka voči dlžníkom vo výške 16.520 eur mení sa spolu s navŕšením na pohľadávku vo výške 19.040 eur. Splatnosť úveru s príslušenstvom bola stanovená na 1.4.2011.

Podľa kúpnej zmluvy zo dňa 5.9.2011 uzavretej medzi žalobcami v 1. a 2. rade ako predávajúcimi a žalovaným ako kupujúcim, predmetom zmluvy bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v katastrálnom území C. N., zapísaným na Správe katastra A. C. D. A. T. Č.. XX ako dom č.s. XX, postavený na parc.č. XXX a parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape parc.č. XXXX zastavané plochy a nádvoria o výmere 431 m² a parc. č. XXX záhrady o výmere 1270 m² v celosti. Zmluvné strany sa dohodli, že kupujúci uhradí kúpnu cenu vo výške 25.000,- eur v hotovosti do rúk predávajúcich v deň podpisu tejto zmluvy. Predávajúci svojim podpisom na tejto zmluve zároveň potvrdzujú prepočítanie a prevzatie peňažných prostriedkov vo výške 25.000,- eur. Predávajúci sa zaväzujú, že prevzaté finančné prostriedky použijú v prvom rade na vyplatenie svojich záväzkov a výmaz farchy zapísanej na liste vlastníctva č. XX pre kat. úz. C. N. a špecifikovanej v čl. VI. ods. 2 tejto kúpnej zmluvy. V čl. VI. ods. 2 zmluvy sa uvádza, že predávajúci oboznamujú kupujúceho s tým, že na LV č. XX v časti B „Vlastníci a iné oprávnené osoby“ je poznamenané: Na podiel B2,3,4 - Poznomená sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva spoloč. D. J. X.O., Piešťany č. 106/10, č.sp.P 504/2011 - 75/11 a v časti C „Farchy“ je zapísané: Na podiel pod B 2,3,4: Vklad záložného práva v prospech D. J. X.O., C. O. XX, M., IČO: 44 975 775, podľa Zmluvy o záložnom práve č. 106/10, zo dňa 1.4.2010, č.sp.V 435/2010-34/11. Kupujúci berie tieto skutočnosti na vedomie.

Zo zmluvy o uzavretí budúcej zmluvy č. 53/11 uzavretej medzi žalovaným ako budúcim predávajúcim a žalobcami ako budúcimi kupujúcimi z článku II. vyplýva, že jej predmetom je záväzok budúceho predávajúceho, že predá za odplatu budúcemu kupujúcemu vlastnícke právo k nehnuteľnostiam v katastrálnom území C. N. zapísaným na LV č. XX ako dom č.s. XX, postavený na parc.č. XXX a parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape parc.č. XXX zastavané plochy a nádvoria o výmere 431 m² a parc.č.. XXX záhrady o výmere 1270 m² v celosti. Podľa článku III. predmetnej zmluvy o uzavretí budúcej zmluvy budúci predávajúci a budúci kupujúci sa podpisom tejto zmluvy zaväzujú uzavrieť kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bude prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam opísaným v článku II. tejto zmluvy, a to najneskôr do 05.03.2012 za podmienok, že budúci kupujúci pred podpisom kúpnej zmluvy zaplatil celú kúpnu cenu prevodom alebo priamym vkladom na účet predávajúceho alebo v hotovosti do rúk právneho zástupcu spoločnosti oproti písomnému potvrdeniu. Budúci predávajúci a budúci kupujúci sa dohodli na kúpnej cene vo výške 26.500,- eur.

Z originálu výdavkového pokladničného dokladu zo dňa 05.09.2011 vyplýva, že spoločnosť Willard, s. r. o., Teplická 2293/68, Piešťany vyplatila B. W. a X. W., C. N. XX sumu 25.000,- eur.

Podľa § 588 Občianskeho zákonníka účinného v čase uzavretia kúpnej zmluvy a zmluvy o budúcej zmluve zo dňa 5.9.2011 (ďalej len „OZ“) z kúpnej zmluvy vznikne predávajúcemu povinnosť predmet kúpy kupujúcemu odovzdať a kupujúcemu povinnosť predmet kúpy prevziať a zaplatiť zaň predávajúcemu dohodnutú cenu.

Ako je zrejmé z § 553 OZ splnenie záväzku možno zabezpečiť dočasným prevodom práva dlžníka alebo tretej osoby v prospech veriteľa (ďalej len "zabezpečovací prevod práva"). Pri zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva sa dočasne prevádza vlastníctvo k prevádzanej veci podľa všeobecných ustanovení o nadobudnutí vlastníctva zmluvou (§ 133).

V zmysle § 39 OZ neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

Podľa § 52 ods. 1 až 4 OZ spotrebiteľskou zmluvou je každá zmluva bez ohľadu na právnu formu, ktorú uzatvára dodávateľ so spotrebiteľom. Ustanovenia o spotrebiteľských zmluvách, ako aj všetky iné ustanovenia upravujúce právne vzťahy, ktorých účastníkom je spotrebiteľ, použijú sa vždy, ak je to na prospech zmluvnej strany, ktorá je spotrebiteľom. Odlišné zmluvné dojednania alebo dohody, ktorých obsahom alebo účelom je obchádzanie tohto ustanovenia, sú neplatné. Dodávateľ je osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy koná v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti. Spotrebiteľ je fyzická osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy nekoná v rámci predmetu svojej obchodnej činnosti alebo inej podnikateľskej činnosti.

Ako vyplýva z § 53 ods. 1 až 3 OZ Spotrebiteľskej zmluvy nesmú obsahovať ustanovenia, ktoré spôsobujú značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa (ďalej len "neprijateľná podmienka"). To neplatí, ak ide o zmluvné podmienky, ktoré sa týkajú hlavného predmetu plnenia a primeranosti ceny, ak tieto zmluvné podmienky sú vyjadrené určito, jasne a zrozumiteľne alebo ak boli neprijateľné podmienky individuálne dojednané. Za individuálne dojednané zmluvné ustanovenia sa nepovažujú také, s ktorými mal spotrebiteľ možnosť oboznámiť sa pred podpisom zmluvy, ak nemohol ovplyvniť ich obsah. Ak dodávateľ nepreukáže opak, zmluvné ustanovenia dohodnuté medzi dodávateľom a spotrebiteľom sa nepovažujú za individuálne dojednané.

Podľa § 53 ods. 7 OZ zabezpečenie splnenia záväzku zo spotrebiteľskej zmluvy prostredníctvom zabezpečovacieho prevodu práva k nehnuteľnosti je pri spotrebiteľskej zmluve neprípustné.

Podľa ustanovenia § 39 Občianskeho zákonníka neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom, alebo účelom odporuje zákonu, alebo ho obchádza, alebo sa prieči dobrým mravom. Absolútne neplatný právny úkon, je právny úkon, ktorý nie je dovolený. O takúto nedovolenosť a teda absolútnu neplatnosť právneho úkonu ide vtedy, ak svojím obsahom, alebo účelom odporuje zákonu, alebo zákon obchádza. Obchádzanie zákona obsahom alebo účelom urobeného právneho úkonu spravidla znamená, že právny úkon neodporuje síce výslovnému zneniu ustanovenia, avšak svojimi dôsledkami sleduje ten cieľ, aby zákon dodržaný nebol (rozsudok Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 4Obo 20/2007, zo dňa 29. januára 2008).

Ustanovenie § 53 ods. 7 OZ doplnené zákonom č. 379/2008 Z. z. zakazuje zabezpečiť splnenie záväzku zo spotrebiteľskej zmluvy prostredníctvom zabezpečovacieho prevodu práva k nehnuteľnosti (pozri § 553 a nasl. OZ). V takomto prípade by prichádzalo do úvahy zabezpečenie záväzku záložným právom k nehnuteľnosti. Pod nehnuteľnosťami má zákon na mysli okrem pozemkov alebo rodinných domov byty a nebytové priestory (§ 125 OZ a zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov).

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

Uvedeným návrhom možno uplatniť pozitívne alebo negatívne určenie existencie alebo neexistencie právneho vzťahu, resp. práva. Jeho predpokladom po procesnej stránke je skutočnosť, že účastníci majú vecnú legitímáciu a na určení právneho vzťahu alebo práva existuje v čase rozhodovania súdu naliehavý právny záujem.

Vecnú legitímáciu v konaní o určení, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je, má ten, kto je účastníkom právneho vzťahu alebo práva, o ktoré v konaní ide.

Právny záujem žalobcu musí byť podľa požiadavky zákona kvalifikovaný, t.j. naliehavý. Posúdenie naliehavého právneho záujmu je otázkou právnej kvalifikácie rozhodujúcich skutočností. Pre žalobcu to znamená nevyhnutnosť tvrdiť a dokázať skutočností, z ktorých vyplýva existencia naliehavého právneho záujmu na žiadanom určení, čo je jednou z podmienok na to, aby súd mohol v rozsudku žalobe meritórne vyhovieť. Naliehavosť právneho záujmu je charakterizovaná určitými aspektmi: žalovaným je popieraná existencia (neexistencia) práva, či právneho pomeru navrhovateľa, teda je tu stav, že právo, resp. právny vzťah medzi účastníkmi konania je sporný (existencia aktuálneho stavu objektívnej právnej neistoty medzi účastníkmi); jestvuje ohrozenie práva, či právneho vzťahu, resp. stav neistoty právneho postavenia navrhovateľa, ktorý nemožno odstrániť inak len určovacím výrokom; jestvuje potreba odstránenia tejto neistoty, resp. ohrozenia práva alebo právneho vzťahu. Nepreukázaná existencia naliehavého právneho záujmu v čase rozhodovania súdu vedie k zamietnutiu určovacieho návrhu (Z odôvodnenia Rozsudku Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 1 Cdo 91/2006).

Naliehavý právny záujem na určení je daný najmä tam, kde by bez tohto určenia bolo ohrozené právo žalobcu, alebo kde by sa bez tohto jeho určenia právne postavenie stalo neistým, a tak je tomu aj v danom prípade, kde sa žalobcovia domáhajú určenia neplatnosti kúpnej zmluvy a zmluvy o budúcej zmluve, ktorou previedli svoje vlastnícke právo k nehnuteľnostiam na žalovaného, pričom im hrozí vypratanie predmetných nehnuteľností.

Ako vyplynulo z vykonaného dokazovania, na základe kúpnej zmluvy zo dňa 5.9.2011 uzavretej medzi žalobcami v 1. a 2. rade ako predávajúcimi a žalovaným ako kupujúcim, previedli žalobcovia vlastnícke právo k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XX kat. úz. C. N. - dom č.s. XX, postavený na parc. č. XXX a parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape parc. č. XXXX zastavané plochy a nádvoría o výmere 431 m² a parc. č. XXX záhrady o výmere 1270 m² v celosti na žalovaného za kúpnu cenu vo výške 25.000,- eur.

Už v samotnej kúpnej zmluve sa uvádza, že predávajúci sa zaväzujú, že prevzaté finančné prostriedky použijú v prvom rade na vyplatenie svojich záväzkov a výmaz ľarchy zapísanej na liste vlastníctva č. XX pre kat. úz. C. N..

V ten istý deň uzavreli účastníci konania aj zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, kde sa už žalovaný ako budúci predávajúci sa zaviazal že predá za odplatu budúcemu kupujúcemu vlastnícke právo k nehnuteľnostiam v katastrálnom území C. N. zapísaným na LV č. XX a to najneskôr do 05.03.2012 za podmienok, že budúci kupujúci pred podpisom kúpnej zmluvy zaplatil celú kúpnu cenu žalovanému v sume 26.500,- eur.

Ako vyplynulo jednak z výpovedí účastníkov a ako je aj zrejmé zo samotnej kúpnej zmluvy (článok IV.), žalobcovia v 1. a 2. rade v skutočnosti potrebovali pôžičku, aby uhradili svoj dlh zo zmluvy o úvere č. 106/10 zo dňa 1.4.2010 uzavretej so spoločnosťou D. J., a.s. ako veriteľom.

Súd vyhodnotil vzťah z kúpnych zmlúv ako aj zo zmluvy o úvere ako spotrebiteľský, nakoľko spoločnosť D. J., a.s. ako aj žalovaný v nich vystupovali ako dodávatelia konajúci v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti a žalovaní vystupovali ako fyzické osoby, ktoré pri uzatváraní a plnení spotrebiteľských zmlúv nekonali v rámci predmetu svojej obchodnej činnosti alebo inej podnikateľskej činnosti.

Následne vyhodnotil súd kúpnu zmluvu zo dňa 5.9.2011 spolu aj so zmluvou o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 5.9.2011 za neplatnú z dôvodu obchádzania zákona, teda v rozpore s § 39 OZ. Vzhľadom k tomu, že z vykonaného dokazovania jednoznačne vyplynulo, že žalobcovia nemali v úmysle predať svoje nehnuteľnosti, ale primárne potrebovali splatiť svoj dlh a teda nechceli uzavrieť kúpnu zmluvu, ale o zmluvu o poskytnutí finančných prostriedkov, teda pôžičku. Uzavretím kúpnej zmluvy a následne zmluvy o budúcej zmluve došlo zo strany žalovaného k obídniu zákonného zákazu v § 53 ods. 7 OZ, podľa ktorého zabezpečenie splnenia záväzku zo spotrebiteľskej zmluvy prostredníctvom zabezpečovacieho prevodu práva k nehnuteľnosti je pri spotrebiteľskej zmluve neprípustné.

Obchádzanie zákona obsahom alebo účelom urobeného právneho úkonu spravidla znamená, že právny úkon neodporuje síce výslovnému zneniu ustanovenia, avšak svojimi dôsledkami sleduje ten cieľ, aby zákon dodržaný nebol. Hoci v predmetnej veci došlo k uzavretiu po formálnej stránke bezchybnej kúpnej zmluvy ako aj zmluvy o budúcej zmluve, svojimi dôsledkami sledujú cieľ zákon obísť.

Tomu, že malo ísť o uzavretie pôžičky medzi účastníkmi nasvedčuje aj skutočnosť, že žalobcovia previedli svoje nehnuteľnosti na žalovaného za sumu 25.000,- eur, avšak na žalovaný im mal späťne predať predmetné nehnuteľnosti za 26.500 eur. Z uvedeného je zrejmé, že suma 1.500 eur predstavovala akúsi odplatu (úrok) za poskytnutie pôžičky.

Vyššie uvedenému nasvedčuje aj fakt, že tento prípad, kedy žalovaný vstupuje do podaných právnych vzťahov, nie je ojedinelý (pozri napríklad rozhodnutie Okresného súdu Prešov sp.zn. 15C/166/2010 zo dňa 21.05.2012).

Súd preto považuje kúpnu zmluvu spolu aj so zmluvou o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 5.9.2011 za neplatnú z dôvodu obchádzania zákona, teda v rozpore s § 39 OZ.

Bez ohľadu na vyššie uvedené súd považuje za rozpornú s dobrými mravmi už samotnú skutočnosť, že kvôli pôžičke pôvodne vo výške 14.000 eur, by žalobcovia ako spotrebiteľia mali prísť o nehnuteľnosť - rodinný dom, v ktorom bývajú, a to aj spolu s pozemkami v rozlohe 1701 m².

Z dokazovania vyplynulo, že žalobcovia ako spotrebitelia konali v značnej finančnej tiesni. Preto neobstojí tvrdenie žalovaného, že žalobcovia uzavreli zmluvu slobodne, vážne, zrozumiteľne a určito. Súd poukazuje na ustálenú judikatúru súdov, kde sa konštatuje, že poskytovateľ služieb v oblasti financií má túto službu poskytovať z čo najdôslednejšou opatrnosťou, to znamená, že poskytovateľ služby má v čase kedy poskytuje takúto finančnú službu zisťovať, v akej situácii sa žiadateľ o túto službu, teda klient nachádza, či nejde o vážnu finančnú tieseň u klientov, ktorá ich priviedla k uzavretiu takéhoto právneho úkonu. V

danom prípade žalobcovia uzatvárali aj pôvodnú úverovú zmluvu č. 106/10 tak, že predmetom tohto vzťahu bola pôžička peňazí a tiesnivá finančná situácia žalobcov a následne takto uzavreli aj kúpnu zmluvu a zmluvu o budúcej zmluve, kde tiesnivá finančná situácia žalobcov bola premietnutá v ustanovení článku IV. ods. 2 kúpnej zmluvy.

Z rozsudku Krajského súdu Prešov z 8. decembra 2011, sp. zn. 16Co/71/2011: Nič menej odvolací súd nemôže nereagovať na obranu žalovaného. Bez ohľadu na povahu tiesne, a teda aj využitie finančnej tiesne dlžníka v spojení s neprimeranou hodnotou protiplnenia (ceny úveru 132% p. a.) predstavuje podľa názoru odvolacieho súdu konanie v rozpore s dobrými mravmi a na finančnom trhu pri požiadavke odbornej starostlivosti je takáto úverová politika neakceptovateľná. Tieseň je neprehliadnuteľná civilistická kategória.

Požiadavka na neprimerané zmluvné úroky súčasne napríňa skutkovú podstatu trestného činu úžery, a to za predpokladu, že ide (má ísť) o plnenie, ktorého hodnota je k hodnote vzájomného plnenia v hrubom nepomere, a že veriteľ pritom zneužije tieseň, neskúsenosť, rozumovú slabosť alebo rozrušenie dlžníka. Dohoda, ktorou boli pri peňažnej pôžičke dojednané neprimerane vysoké úroky, je neplatná (§ 39 Obč. zák.), a to buď pre rozpor so zákonom (ak predstavuje naplnenie skutkovej podstaty trestného činu úžery, prípadne iného trestného činu) alebo pre rozpor s dobrými mravmi (v ostatných prípadoch) (rozsudok Najvyššieho súdu ČR z 15. decembra 2004, sp. zn. 21 Cdo 1484/2004).

O nedovolenosť, a teda aj o absolútnu neplatnosť právneho úkonu ide tiež v prípade, keď sa tento prieči dobrým mravom. Ide o prípady, keď účastník koná v rozpore so základnými, všeobecne uznávanými, v spoločnosti panujúcimi morálnymi zásadami ohľadne vzťahov a konania medzi ľuďmi (subjektmi).

Vzhľadom na uvedené súd považuje kúpnu zmluvu zo dňa 05.09.2011 ako aj zmluvu o uzavretí budúcej zmluvy č. 53/11 zo dňa 5.9.2011 za absolútne neplatnú pre rozpor s ust. § 39 OZ.

Plnenie z neplatného právneho úkonu je bezdôvodným obohatením (§ 451), ktoré sa musí vydať. Každý z účastníkov neplatnej zmluvy je povinný vrátiť druhému všetko, čo podľa nej dostal (§ 457).

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

Ak je základom občianskoprávneho vzťahu dvojstranne zaväzujúci záväzok (napr. kúpna zmluva), účastníkom zmluvy v súlade s § 457 Občianskeho zákonníka vzniká povinnosť vrátiť si vzájomné plnenia. Žiaden z účastníkov sa totiž nemôže domáhať vrátenia poskytnutého plnenia bez toho, aby sám vrátil plnenie, ktoré prijal. Tejto zákonnej konštrukcii musí zodpovedať tak žalobný petít, ako aj výrok rozsudku, ktorým súd návrhu vyhovie.

Z IV (s. 640): Ak je kúpna zmluva neplatná alebo bola zrušená, môže sa jej účastník domáhať úspešne vrátenia svojho plnenia len za predpokladu, že je ochotný a schopný vrátiť žalovanému to, čo sám prijal ako plnenie zo zmluvy. To sa týka aj prípadnej peňažnej náhrady za plnenie, ak nie je dobre možné vrátenie plnenia pôvodného (§ 458 ods. 1 veta druhá OZ). Súd môže vyhovieť takej žalobe len vtedy, ak je v žalobnom návrhu samotnom, alebo v jeho spojení so vzájomným návrhom žalovaného podklad (§ 153 ods. 2 O.s.p.) pre výrok, v ktorom možno vyjadriť vzájomnú viazanosť plnení oboch účastníkov, ktorá by bola v zmysle ustanovenia § 262 ods. 1 O.s.p. rešpektovaná v prípade súdneho výkonu rozhodnutia.

Z vyššie uvedeného je zrejmé, že ak bola v danom prípade kúpna zmluva vyhlásená za neplatnú, súd mohol vyhovieť takej žalobe len vtedy, ak je v žalobnom návrhu samotnom, alebo v jeho spojení so vzájomným návrhom žalovaného podklad pre výrok, v ktorom možno vyjadriť vzájomnú viazanosť plnení oboch účastníkov.

V danom prípade žalovaný doručil súdu vzájomnú žalobu, v ktorej požadoval od žalobcov v prípade vyslovenia, že kúpna zmluva zo dňa 5.9.2011 je neplatná, sumu 25.000 eur z titulu bezdôvodného obohatenia.

Ako je zrejmé z pokladničného dokladu zo dňa 5.9.2011, žalovaný vyplatil v uvedený deň žalobcom sumu 25.000 eur ako kúpnu cenu k č.53/11.

Zároveň zo správy spoločnosti D. J., a.s. zo dňa 23.10.2013 je zrejmé, že v deň podpisu kúpnej zmluvy ako aj zmluvy o budúcej zmluve dňa 5.9.2011 bola vyplatená dlžná čiastka z úverovej zmluvy č. 106/10 v sume 16.760,- eur.

Dôsledkom plnenia z neplatnej zmluvy je tak povinnosť účastníkov zmluvy navzájom si vrátiť všetko, čo plnením z takejto zmluvy nadobudli (teda vzájomná reštitučná povinnosť zmluvných strán), ako výslovne stanovuje § 457 OZ, ktorý je špeciálnou úpravou bezdôvodného obohatenia vo vzťahu k zrušenej alebo neplatnej zmluve.

Podľa názoru súdu tak žalovanému vzniklo právo na vydanie bezdôvodného obohatenia v sume 16.760 eur, keďže bolo preukázané príjmovým pokladničným dokladom zo dňa 5.9.2011, že iba uvedenú sumu vyplatil za žalobcov spoločnosti D. J., X.O.. Skutočnosť, že žalobcovia poskytli žalovanému na úhradu ich dlhu so spoločnosťou D. J., a.s. sumu 25.000 eur nasvedčuje aj to, že v zmluve o uzavretí budúcej zmluvy bola dohodnutá povinnosť žalobcov vrátiť žalovanému sumu 26.500 eur. Žalovaný v priebehu konania nepoprel, že by predmetnú transakciu - vyplatenie dlžnej sumy pôžičky spoločnosti D. J., a.s. bol za žalobcov vykonal.

Na základe uvedeného tak, žalobcom v 1. a 2. rade ostáva vrátiť žalovanému sumu vo výške 16.760,- eur z titulu bezdôvodného obohatenia.

Podľa § 517 ods. 1 Občianskeho zákonníka ak 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.

Ako vyplýva z § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka ak ide o omeškanie s plnením peňažného dlhu, má veriteľ právo požadovať od dlžníka popri plnení úroky z omeškania, ak nie je podľa tohto zákona povinný platiť poplatok z omeškania; výšku úrokov z omeškania a poplatku z omeškania ustanovuje vykonávací predpis.

V zmysle § 3 ods.1 a 2 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, výška úrokov z omeškania je o 8 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

Ako vyplýva z § 10c nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka ak záväzkový vzťah vznikol pred 1. februárom 2013, výška úrokov z omeškania sa riadi podľa predpisov účinných k 31. januáru 2013 aj za dobu omeškania po 31. januári 2013.

Na základe uvedeného, keďže žalobcovia sa dostali s plnením svojho peňažného záväzku do omeškania, zaviazal ich súd zaplatiť aj úrok z omeškania vo výške 9,5% ročne, ktorá výška je v súlade s § 517 Občianskeho zákonníka v spojení s nariadením vlády SR č. 87/1995 Z. z., no len zo sumy bezdôvodného obohatenia 16.760,- eur, tak ako ju súd určil vyššie, a to od 6.9.2011 (deň nasledujúci po poskytnutí kúpnej ceny) do zaplatenia. Keďže výšku úroku súd priznal s poukazom na ust. § 517, ods. 2 Občianskeho zákonníka a § 3 Nariadenia Vlády SR č. 87/95 Z.z., teda vo výške 9,50 % ročne, keďže základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu bola 1,5%.

Na uvedenú povinnosť ich zaviazal solidárne, pretože spoločne disponovali poskytnutými finančnými prostriedkami a ako manželia spoločne a nerozdielne zodpovedajú aj za vydanie bezdôvodného obohatenia.

Podľa § 160 ods. 1 zákona č. 99/1963 Zb. Občianskeho súdneho poriadku, ak súd uložil v rozsudku povinnosť, je potrebné ju splniť do troch dní od právoplatnosti rozsudku; súd môže určiť dlhšiu lehotu. Súd môže určiť, že peňažné plnenie sa môže vykonať aj v splátkach, ktorých výšku a podmienky zročnosti určí, a to aj tak, že omeškanie s plnením jednej splátky má za následok zročnosť celého plnenia.

Bezprostredne vo výroku rozhodnutia je súd oprávnený určiť dlhšiu lehotu na plnenie. Vzhľadom na finančnú situáciu žalobcov, kde obaja sú dôchodcovia, pričom ich nepriaznivá finančná situácia je zrejماً z obsahu samotného spisu a predmetu konania, ako aj vzhľadom na značnú sumu, ktorú majú žalobcovia uhradiť, súd určil dlhšiu lehotu na plnenie, a to až do 31.12.2014.

Podľa § 151 ods. 3 Občianskeho súdneho poriadku, v zložitých prípadoch, najmä z dôvodu väčšieho počtu účastníkov konania alebo väčšieho počtu nárokov uplatňovaných v konaní súd môže rozhodnúť, že o trovách konania rozhodne do 30 dní po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej; ustanovenie § 166 sa nepoužije.

S poukazom na vyššie uvedené súd o trovách konania rozhodne samostatným uznesením.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom tunajšieho súdu na Krajský súd do Prešova.

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 sa 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 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 neobstoí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie.

Ak nebude povinnosť uložená týmto rozhodnutím splnená v stanovenej lehote, možno sa jej splnenia domáhať návrhom na vykonanie exekúcie podľa osobitného predpisu.