

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 6Co/234/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4211210086
Dátum vydania rozhodnutia: 05. 11. 2014
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Lýdia Gálisová
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2014:4211210086.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Lýdie Gálisovej a sudkýň JUDr. Marty Polyákovej a JUDr. Jarmily Pogradovej, v právnej veci navrhovateľky: E. I., nar. XX.XX.XXXX, bydlisko N., L. XXXX/X, zastúpenej: Advokátska kancelária JUDr. Roman Blažek s.r.o., Komárno, Pohraničná 4, IČO: 36 721 123, za ktorú koná JUDr. Roman Blažek, advokát, proti odporcom: 1/ G. Y., nar. XX.XX.XXXX, bydlisko O. W., J. XXX/XX, 2/ F. K., nar. XX.XX.XXXX, bydlisko N., Z. XXXX/X, odporcovia zastúpení: JUDr. Imrich Vajlik, bydlisko Kolárovo, Ružová 2713/13, o určenie neplatnosti právneho úkonu, o odvolaní navrhovateľky proti rozsudku Okresného súdu Komárno zo dňa 12.03.2014 pod č.k. 10C/162/2011-206 takto

rozhodol:

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa **p o t v r d z u j e**.

odôvodnenie:

Napadnutým rozsudkom prvostupňový súd zamietol žalobu, ktorou sa navrhovateľka domáhala neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej s odporcami dňa 23.11.2011 z dôvodu, že ju odporcovia uviedli do omylu v časti kúpnej ceny. V dôvodoch svojho písomného rozhodnutia poukázal na výsledky vykonaného dokazovania, z ktorého zistil, že účastníci konania uzavreli celkovo 3 kúpne zmluvy predmetom ktorých boli nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX pre kat. územie N.. Dňa 12.01.2011 uzavreli zmluvu o budúcej zmluve, v ktorej si dohodli kúpnu cenu 50.000 eur. Následne 10.02.2011 uzavreli kúpnu zmluvu za dohodnutú kúpnu cenu 51.500 eur. Kúpnu zmluvu podpísala predávajúca navrhovateľka na matrike mesta N. v piatich vyhotoveniach. Jej podpis bol osvedčený pod poradovým číslom 943/2011. Dňa 23.03.2011 bol overený podpis navrhovateľky na kúpnej zmluve, ktorá nie je opatrená dátumom. V tejto kúpnej zmluve bola dojednaná kúpna cena 44.223 eur a nebol dohodnutý deň splatnosti kúpnej ceny. Zmluva nebola zavkladovaná na Správe katastra N. pod č. V-XXXX/XX z dôvodu prerušenia vkladového konania. Sporná nehnuteľnosť bola predmetom dražby vyhlásenej na deň 29.03.2011. Dražba sa nekonala pre uhradenie pohľadávky. Ďalej prvostupňový súd poukázal na výpovede účastníkov konania a svedkov. Na svedecké výpovede svedkýň X. I., dcéry navrhovateľky a W. G. neprihliadol, pretože výpoveď G. považoval za nevierohodnú pre jej protirečivé tvrdenia a výpoveď dcéry pre blízky príbuzenský vzťah. Poukázal na ustanovenie § 80, §120 OSP, § 132, § 37, § 39, § 40 ods. 1, § 40a, § 49a Občianskeho zákonníka a dospel k záveru, že navrhovateľka preukázala naliehavý právny záujem na danom určení. Neuniesla však dôkazné bremeno jej tvrdenia, že bola odporcami uvedená do omylu pri uzatváraní zmluvy, čo bolo preukázané jej výpoveďou a výpoveďami svedkov G. a jej dcéry, ktoré obe potvrdili, že bola uzrozumená s kúpnu cenou 44.223 eur. Kúpnu zmluvu podpísala na matrike, k jej podpísaniu nebola fyzicky a psychicky nútená. S veľkou pravdepodobnosťou súhlasila s nižšou kúpnu cenou, aby zabránila dražbe nehnuteľnosti. Prijala peniaze od odporcov, zálohu 2.300 eur 16.03.2011, 4.352,83 eura 23.03.2011, v súlade s článkom III. kúpnej zmluvy z 23.03.2011 a čiastky 36.360,23 eura a 1.420,36 eura. Nepodpísanie návrhu na vklad vlastníckeho práva navrhovateľkou nemá za následok prerušenie konania alebo zamietnutie návrhu na vklad vlastníckeho

práva katastrálnym úradom. Tým, že navrhovateľka nepreukázala, že kúpnu zmluvu uzavrela v omyle, tiesni, pod nátlakom, žalobu zamietol.

Navrhovateľka napadla rozsudok v zákonnej lehote odvolaním. Žiadala, aby odvolací súd rozsudok súdu prvého stupňa zmenil a žalobe vyhovel v celom rozsahu. Odvolanie zdôvodnila ustanovením § 205 ods. 1 písm. d/, f/ OSP a namietala, že prvostupňový súd na základe vykonaného dokazovania dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam a rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia. Podrobne poukazovala na celý priebeh uzatvárania zmlúv a ako v priebehu konania tvrdila, že spornú zmluvu uzavrela len kvôli čerpaniu úveru odporcov. Následne sa vyjadrovala k okolnostiam nastalým po uzavretí zmluvy po 23.03.2011, ktorú súd nebral do úvahy a nevyhodnotil falšovanie jej podpisu na návrhu na vklad vlastníckeho práva, ktorý odporcovia podali až 26.05.2011. Ďalej namietala, že súd vyhodnotil výpovede svedkýň T. a jej dcéry za nevierohodné, tieto svedkyne však potvrdili jej verziu. Na druhej strane výpovede odporcami navrhnutých svedkov nemali žiadnu dôkaznú silu. V závere namietala rozporné tvrdenia súdu o tom, že nepreukázala tieseň a jeho tvrdenie, že zmluvu podpísala v obave predaja nehnuteľnosti na dražbe.

Odporcovia vo svojom písomnom vyjadrení k odvolaniu navrhovateľky žiadali napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa ako vecne správny potvrdiť. Vyjadrili sa k námietkam navrhovateľky k dôvodom uzavretia viacerých kúpnych zmlúv a uviedli, že žiadna kúpna zmluva dňa 10.02.2011 v priebehu dokazovania nebola spomenutá. Navrhovateľka spornú zmluvu podpísala na matrike 23.03.2011 a úverová zmluva bola podpísaná 17.02.2011, preto jej tvrdenie, že ju podpisovala iba za účelom poskytnutia úveru pre nich nie sú pravdivé. Z kúpnej ceny prijala všetky plnenia a zaplatili za ňu ešte úroky 499,91 eura za omeškanú úhradu úveru. Kúpnu zmluvou bola zmenená kúpna zmluva zo dňa 10.02.2011.

Navrhovateľka podala písomné vyjadrenie k vyjadreniu odporcov a uviedla, že kúpna zmluva zo dňa 10.02.2011 nemá pre daný spor význam. Návrh na vklad vlastníckeho práva zmluvy zo dňa 10.02.2011 nepodala skôr z dôvodu vyriešenia tohto sporu. Podala ho neskôr z dôvodu neuplynutia 3 ročnej lehoty.

Krajský súd v Nitre ako súd odvolací, po zistení, že odvolanie bolo podané účastníkom konania a v zákonom stanovenej lehote a spĺňa náležitosti § 205 a nasl. OSP, viazaný skutkovým stavom tak, ako ho zistil súd prvého stupňa (§213 ods.1OSP), pretože nezistil výnimky v ods. 2-7 ustanovenia § 213 OSP a viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania, preskúmal napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa a konanie, ktoré mu predchádzalo na odvolacom pojednávaní a dospel k záveru, že odvolanie navrhovateľky nie je dôvodné. Prvostupňový súd správne zistil skutkový stav a vec správne právne posúdil, preto napadnutý rozsudok podľa § 219 OSP potvrdil.

Odvolací súd rozhodnutie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne (§ 219 ods. 1 OSP). Ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody (§ 219 ods. 2 OSP) - tzv. skrátená forma odôvodnenia. Odvolací súd môže podľa tohto ustanovenia postupovať, ak sú splnené dve podmienky: a/ výrok odvolaním napadnutého rozhodnutia je vecne správny, b/ odvolací súd sa v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia. Pokiaľ odvolací súd dospeje k záveru, že tieto podmienky sú splnené, má aplikácia § 219 ods. 2 OSP oporu v zákone. Aplikáciou § 219 ods. 2 OSP odvolací súd vyjadruje nielen svoj záver, že napadnuté rozhodnutie a jeho odôvodnenie považuje za vecne správne, ale zároveň (i keď bez výslovného vyjadrenia) aj záver, že námietky vznesené účastníkom konania v odvolaní nie sú dôvodné, právne významné alebo spôsobilé spochybniť správnosť záverov uvedených v odôvodnení rozhodnutia súdu prvého stupňa.

Povinnosť tvrdenia a dôkazná povinnosť sú v sporovom konaní naplnením prejednávacej zásady, podľa ktorej je zásadne vecou účastníkov konania tvrdiť skutočnosti a označiť dôkazy na preukázanie svojich tvrdení. Právna kvalifikácia skutkových okolností tvrdených účastníkmi pred súdom je však vždy vecou súdu.

Absolútna neplatnosť právneho úkonu pôsobí priamo zo zákona (ex lege) a to od začiatku (ex tuc) a i bez ohľadu na to, či sa tejto neplatnosti niekto dovolal. Súd prihliada na absolútnu neplatnosť právneho úkonu i bez návrhu t.j. z úradnej povinnosti a účastník v takomto prípade nemusí tvrdiť a namietat neplatnosť takéhoto úkonu, lebo súd je povinný skúmať všetky dôvody absolútnej neplatnosti.

Platí tiež, že vzhľadom na prejednáciu zásadu prihliada súd na absolútnu neplatnosť právneho úkonu len za predpokladu, že sa o dôvode neplatnosti (nedostatok formy, neurčitost', nespôsobilost' subjektu zmluvu uzavrieť, rozpor so zákonom a pod.) dozvie procesne korektným spôsobom. Znamená to, že ak konkrétny dôvod absolútnej neplatnosti v konaní nie je tvrdený a ani nijak v konaní nevyjde najavo, nie je dôvod preto, aby súd pre takéto okolnosti z vlastnej iniciatívy pátral a nahradzoval tak v sporovom konaní zákonom predpokladanú aktivitu účastníkov.

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

Podľa § 37 ods. 1 OZ, právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, inak je neplatný.

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

Kúpna zmluva je zmluva, z ktorej vznikne predávajúcemu povinnosť predmet kúpy kupujúcemu odovzdať do vlastníctva a kupujúcemu povinnosť predmet kúpy prevziať a zaplatiť zaň predávajúcemu dohodnutú kúpnu cenu. Na vznik kúpnej zmluvy treba zhodný prejav vôle (konsens) zmluvných strán, teda od akceptácie návrhu (oferty) obsahujúceho podstatné náležitosti zmluvy. Týmito náležitosťami sú predmet kúpy a kúpna cena. Kúpnu zmluvu môže ako predávajúci platne uzavrieť zásadne len vlastník nehnuteľnosti, lebo len on je oprávnený s vecou takto disponovať. Obsahom právneho vzťahu z kúpnej zmluvy sú práva a povinnosti predávajúceho a kupujúceho. Tieto práva a povinnosti zmluvných strán sú vzájomné (synalagmatické), z čoho vyplýva, že každý z účastníkov je povinný plniť len, keď už druhý účastník plnil, alebo je pripravený plniť.

Navrhovateľka sa domáhala absolútnej neplatnosti právneho úkonu - kúpnej zmluvy zo dňa 23.03.2011 z dôvodu, že nebola jej vôľa predať nehnuteľnosť za nižšiu kúpnu cenu a odporcovia ju uviedli do omylu. Z ustanovenia § 49a OZ vyplýva, že právny úkon je neplatný, ak ho osoba konajúca urobila v omyle vychádzajúcom zo skutočnosti, ktorá je pre jeho uskutočnenie rozhodujúca, a osoba, ktorej bol právny úkon určený, tento omyl vyvolala alebo o ňom musela mať vedomosť. Citované ustanovenie nemožno vykladať tak, že na jeho základe je osoba, ktorá sa omylu dovoľáva, zbavená povinnosti sama, podľa okolností konkrétneho prípadu, zabezpečiť objektívne informácie o okolnostiach, ktoré považuje táto osoba za rozhodujúce pre uskutočnenie zamýšľaného právneho úkonu a bez príčiny sa vo svojom úsudku nechala mylne ovplyvniť prípadnými náznakmi riešenie zamýšľaného právneho úkonu. Omyl pri právnom úkone je podstatný, ak sa týka právneho dôvodu, alebo inej právnej skutočnosti, ktorá bola pre uskutočnenie právneho úkonu rozhodujúca. Omyl vo vôli musí byť právne významný, musí mať na následok neplatnosť právneho úkonu len vtedy, ak ho konajúca osoba urobila v omyle vychádzajúcom zo skutočnosti, ktorá je pre právny úkon rozhodujúca (podstatný omyl), bez nej by k právnomu úkonu nedošlo. V druhej vete § 49a OZ je upravený omyl vyvolaný ľst'ou účastníka, pri ktorom sa nevyžaduje, aby išlo o podstatný omyl. Citované ustanovenie upravuje podmienky relatívnej neplatnosti právneho úkonu v spojení s stanovením § 40a OZ. V priebehu konania nebolo medzi účastníkmi konania sporné, že navrhovateľka podala žalobu - vydanie platobného rozkazu na doplatenie kúpnej ceny z uzavretej kúpnej zmluvy zo dňa 10.02.2011 a zároveň podala návrh na vklad vlastníckeho práva z tejto zmluvy. Z uvedeného konania navrhovateľky vyplýva, že jej úmyslom bolo a je nehnuteľnosť predať. Odvolací súd sa stotožnil so závermi prvostupňového súdu v tom, že navrhovateľka nepreukázala omyl pri uzatvorení kúpnej zmluvy, a preto rozsudok ako vecne správny potvrdil.

Odvolací súd sa stotožnil so zisteným skutkovým stavom prvostupňovým súdom, z ktorého vyplýva, že účastníci konania uzavreli 2 kúpne zmluvy. V spise na čl. 58 sa nachádza zmluva zo dňa 10.02.2011, ktorú navrhovateľka nepodpísala a v jej v nej uvedená kúpna cena 50.000 eur. Prvú kúpnu zmluvu uzavreli 10.02.2011 s dohodnutou kúpnu cenou 51.500 eur a následne došlo k uzatvoreniu druhej zmluvy bez uvedenia dátumu, ktorú navrhovateľka ako predávajúca podpísala na matrike dňa 23.03.2011 a bola dohodnutá kúpna cena 44.233 eur. Predmetom tohto konania nie je posudzovanie, či je prvá zmluva platná, ale z výsledkov vykonaného dokazovania vyplýva, že účastníci konania uzavreli druhú zmluvu o prevode nehnuteľnosti, čím došlo k naplneniu ustanovenia § 40 ods. 2 OZ.

Navrhovateľka v odvolaní namietala nesprávne vyhodnotenie svedeckých výpovedí svedkýň W. G. a jej dcéry X. I.. Výpoveď svedkyne G. vyhodnotil prvostupňový súd ako nevierohodnú pre jej protirečivé tvrdenia v súdnom konaní a pred vyšetrovateľom, s čím sa odvolací súd stotožnil. Na svedeckú výpoveď dcéry pre blízky rodinný vzťah a záujem na výsledku sporu neprihliadal, okrem jej výpovede, že upozorňovala navrhovateľku na kúpnu cenu a odhovárala ju od podpísania kúpnej zmluvy. Na tejto výpovedi svedkyne ako jednom dôkaznom prostriedku založil svoje rozhodnutie a odvolací súd sa s týmto jeho posúdením plne stotožnil. Z výpovede svedkyne jednoznačne vyplýva, že kúpnu zmluvu zobrala na právne posúdenie, odhovárala navrhovateľku od podpísania a navrhovateľka túto zmluvu napriek tomu, po upozornení podpísala. Zmluvu, na ktorej nie je dátum, podpísala až 23.03.2011 a jej podpis bol overený na matrike. Preto tvrdenie navrhovateľky, že nevedela, čo podpisuje a bola uvedená do omylu, nebolo preukázané. Tým, že zmluvu podpísala až 23.03.2011 nepreukázala ani ďalšie tvrdenie, že ju podpísala len z dôvodu poskytnutia úveru odporcom. Odporcovia podpísali žiadosť o poskytnutie úveru 27.01.2011 a zmluvu o úvere 17.02.2011. V čase podpísania zmluvy neexistoval navrhovateľkou tvrdný dôvod podpísania zmluvy a prijala plnenia zo zmluvy. Z dražobného spisu vyplýva, že navrhovateľka bola vyzvaná na umožnenie ohliadky nehnuteľnosti listom zo dňa 08.10.2011, ktorú si neprevzala. Bol vypracovaný znalecký posudok, ktorým bola nehnuteľnosť ocenená na sumu 51.300 eur k 26.10.2010. Oznamenie o dražbe bolo uverejnené v centrálnom registri 24.02.2011 a dražba bola vyhlásená na deň 29.03.2011. V inzerčných novinách bola oznamovaná dražba od 03.03.2011 do 28.03.2011. Ku konaniu dražby nedošlo z dôvodu zaplatenia dlžnej sumy odporcami. Z celého priebehu predaja nehnuteľnosti, úverového konania a dražobného konania vyplýva, že navrhovateľka pristúpila k nižšej predajnej cene z dôvodu, aby nehnuteľnosť nebola predaná v dražbe. Na jej tvrdenia, že bola znaleckým posudkom ohodnotená vyššou cenou, a preto by nehnuteľnosť nepredala za nižšiu cenu, súd neprihliadal, pretože to bola vyvolávacia cena. Námetka navrhovateľky, že je nepochopiteľný záver súdu, že nekonala v tiesni a pod nátlakom, nie je dôvodná. Odvolací súd poukazuje na dôvody rozhodnutia NS ČR z 29.08.2006 sp. zn. 30Cdo/1658/2006, z ktorého vyplýva, že aj keď predávajúci v čase pred uzatvorením kúpnej zmluvy bol viac ako pol roka nezamestnaný, odkázaný na dávky hmotného zabezpečenia a potreboval peniaze na zaplatenie dlhu, nemožno uvažovať o uzatvorení kúpnej zmluvy v tiesni, teda o takom stave (hospodárskom, sociálnom, resp. i psychickom), ktorý by na predávajúceho doliehal takým spôsobom a s takou závažnosťou, ktorý by ho obmedzoval v slobode rozhodovania natoľko, že by urobil právny úkon, ktorý by inak neurobil, ako to má na mysli ust. § 49 OZ. Ani uvedené okolnosti spočívajúce v rýdzo osobných dôvodoch nemohli totiž slobodu rozhodnutia predávajúceho pri uzatváraní zmluvy obmedziť natoľko, že by nebol schopný reálne uvažovať o tom, či má alebo nemá kúpnu zmluvu o predaji predmetných nehnuteľností spísanú advokátom uzavrieť.

Odvolací súd sa stotožnil s prijatým názorom Najvyššieho súdu a vzhľadom na celý proces uzatvárania zmluvy dospel k záveru, že navrhovateľka nepreukázala tieseň pri uzatváraní zmluvy, ktorá aby bola dôvodom len na postup podľa § 49 OZ, ktorý počas celého konania nezvolila.

Prvostupňový súd rozhodol, že o trovách konania rozhodne po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej. Preto bude jeho povinnosťou rozhodnúť aj o náhrade trov odvolacieho konania.

Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Nitre v pomere hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.