

Súd: Okresný súd Levice
Spisová značka: 6C/14/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4314216821
Dátum vydania rozhodnutia: 23. 02. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Martina Petříková
ECLI: ECLI:SK:OSLV:2015:4314216821.3

Rozhodnutie

Okresný súd Levice v konaní pred sudkyňou JUDr. Martinou Petříkovou, v právnej veci žalobcov: 1/ C. X., N.. X.X.XXXX, A. B. X, X/ Q. X., N.. XX.X.XXXX, A. W. XX, R., X/ V. X. V., N.. XX.X.XXXX, A. W. XX, R., X/ V. Q. X., N.. XX.X.XXXX, A. W. XX, R., zast. zákonnou zástupkyňou, matkou Q. X., N.. XX.X.XXXX, žalobcovia právne zastúpení JUDr. Máriou Jakubíkovou, advokátka, so sídlom Fraňa Mojtu 43, Nitra, proti žalovaným: J. V. Y., N.. XX.X.XXXX, A. E. XXX, E. - Č., X/ J. P. Y., N.. XX.XX.XXXX, A. E. XXX, E. - Č., právne zastúpení AKMK s.r.o., Farská 30, Nitra, o určenie vlastníctva, takto

rozhodol:

Súd žalobu zamieta.

O trovách konania súd rozhodne samostatným uznesením po právoplatnosti rozsudku.

odôvodnenie:

Žalobou doručenou súdu dňa 4.8.2014 sa žalobcovia domáhali určenia, že žalobkyňa v 1. rade je výlučnou vlastníčkou nehnuteľností vedených na LV č. XXX pre k.ú. B., ako parcely registra „E. - W.. Č.. XX/X - D. W. P. N. Y. M. XXX V., W.. Č..XX/X - D. W. P. N. Y. M.V. XXX V. B. B. T. F. B.. Č.. X N. W.. Č.. XX/X P. W.. Č.. XX/X - D. P. W. P. N. Y. M. XX V. B. B. X. B.. Č.. XXX N. W.. Č.. XX/X v celosti. Zároveň žiadali, aby súd zaviazal žalovaných na náhradu trov konania. V návrhu žalobkyňa v 1. rade uviedla, že predmetné nehnuteľnosti nadobudla s nebohým manželom v roku 1976. Po jeho smrti zdedili podiel vo veľkosti 1-iny k celku ich synovia B., V. a T.. Keďže všetci traja synovia podnikali a mali aj finančné problémy, v roku 2002 sa v rodine dohodli, že svoje podiely prevedú darovacou zmluvou na žalobkyňu v 1. rade. Prevod sa zrealizoval na základe darovacej zmluvy zo dňa 13.5.2002, ktorá bola zavkladovaná na Správe katastra R. pod č. M. XXXX/XXXX dňa XX.X.XXXX. Keďže syn V. mal v tom čase najväčšie obchodné aktivity a zároveň aj najväčšie dlhy, hrozili mu exekúcie, preto sa v rodine dohodli, že žalobkyňa v 1. rade na neho dočasne prevedie sporné nehnuteľnosti, aby ich mohol založiť v prospech banky a získať úver, ktorým by svoje dlhy splatil. Následne po vyplatení dlhov bezodkladne prevedie nehnuteľnosti späť na žalobkyňu v 1. rade. Celý prevod sa realizoval formálnou kúpnu zmluvou zo dňa XX.X.XXXX, ktorá bola zavkladovaná Správou katastra R. pod č. M. XXXX/XXXX. Kúpna cena v zmluve uvedená vo výške 590.000 Sk žalobkyňa nikdy nebola vyplatená, nakoľko sa zmluva uzatvárala len pre účely získania úveru z banky. O poskytnutom úvere ani o jeho výške žalobkyňa v 1. rade informácie nemá. Peniaze jej podľa zmluvy mali vyplatené na účet v J. P.B.. č. XXXXXX-XXX XXXX XX/XXXX. Nehnuteľnosti boli založené v prospech Istrobanky a.s. podľa záložnej zmluvy zavkladovanej pod č. M. XXXX/XXXX. Syn V. mal neustále finančné ťažkosti, spätný prevod nehnuteľnosti odďaľoval, ale žalobkyňu v 1. rade uisťoval, že na ňu nehnuteľnosť späť prevedie, len nech počká, kým vyplatí dlhy z podnikania. Syn V. podnikal aj ako právnická osoba pôvodne s obchodným menom GATIAL s.r.o. so sídlom v Hriňovej a v spoločnosti Gatial plus s.r.o. so sídlom v Hronovciach, obe spoločnosti boli medzičasom vymazané z obchodného registra. Namiesto toho, aby syn V. previedol nehnuteľnosti na žalobkyňu v 1. rade, dňa 9.8.2007 s manželkou, žalobkyňou v 2. rade, podpísali kúpnu zmluvu, na základe ktorej sporné nehnuteľnosti previedli na žalovaných. Ani v tomto prípade sa dohodnutá kúpna cena vo výške 1.900.000,- Sk v skutočnosti nevyplácala, hoci bolo v zmluve uvedené, že bola vyplatená

pri podpise zmluvy. Pozadie prevodu žalobcovia nepoznajú, no je im známe, že syn V. sa so žalovanou v 2. rade dohodli, že budú spoločne podnikat' a týmto prevodom sa mali vyplatiť staré dlhy syna V. a jednak si mali zabezpečiť finančné prostriedky na rozbehnutie nových aktivít. Úver bol poskytnutý F. A. P..B.. a sporné nehnuteľnosti boli opäť založené na základe záložnej zmluvy evidovanej Správou katastra R. pod č. V XXXX/XXXX. Dôvodom takéhoto konania V. X. bol zrejme fakt, že mu hrozili ďalšie exekúcie a predaj sporných nehnuteľností, pričom úverom z F. A. sa mali exekúcie vyplatiť. Poznámka o začatí exekučného konania č. EX 3277/05 bola na LV č. XXX zaevidovaná pod č. W.-XXX/XXXX dňa XX.X.XXXX. Vzhľadom k tomu, že syn žalobkyne v 1. rade, V. X. zomrel dňa X.X.XXXX a po jeho smrti sa aj žalovaní správali k žalobkyni veľmi ústretovo a ona nemala žiadnu obavu, že by mohla prísť o strechu nad hlavou, spätný prevod nehnuteľnosti neriešila. Až keď jej bola doručená výzva zo strany žalovaných zo dňa 25.2.2014 na vypratanie nehnuteľností a zároveň žalovaní začali inzerovať tieto nehnuteľnosti na predaj prostredníctvom realitných kancelárií za 35.000 €, si žalobkyňa uvedomila naliehavosť a vážnosť situácie a hlavne fakt, že ak sa nebude domáhať svojho vlastníckeho práva súdnou cestou, príde o jedinú strechu nad hlavou. Zároveň v dôsledku ďalšieho prevodu nehnuteľností na tretie osoby sa vymožitelnosť jej práva skomplikuje a oddiali. Žalobkyňa v 1. rade má naliehavý právny záujem na určení, že je výlučnou vlastníčkou sporných nehnuteľností, keďže bez takéhoto určujúceho výroku súdu je jej právne postavenie neisté, nakoľko na LV č. XXX sú ako vlastníci zapísaní žalovaní, avšak vlastníčkou nehnuteľností je žalobkyňa v 1. rade. Žalobkyňa je toho názoru, že kúpna zmluva zo dňa XX.X.XXXX, zavkladovaná Správou katastra R. pod č. M. XXXX/XXXX je absolútne neplatná v zmysle § 37 OZ, keďže pri jej uzatváraní absentovala skutočná vôľa subjektov, účastníkov zmluvy urobiť tento právny úkon. Žalobkyňa nemala v skutočnosti záujem previesť na syna V.

X. vlastníctvo k sporným nehnuteľnostiam a ani nebohý syn V. nemal záujem nehnuteľnosti nadobudnúť a vlastníť, nakoľko účelom prevodu bolo získať úver z banky a finančné prostriedky použiť na vyplatenie exekúcií. Žalobcovia navrhujú, aby súd ako prejudiciálnu otázku vyriešil platnosť oboch kúpnych zmlúv, najmä zmluvy zo dňa 14.6.2002 a ak dospeje k záveru, že je neplatná, automaticky sú neplatné aj ostatné právne úkony. Dňa 25.2.2014 vyzvali žalovaní prostredníctvom advokátky JUDr. Evy Hlaváčovej žalobkyňu v 1. rade na odkúpenie sporných nehnuteľností za 40.000 € a v prípade nezáujmu o kúpu, na vypratanie nehnuteľností do 2 mesiacov od doručenia výzvy. Následne listom zo dňa 9.4.2014 bola žalobkyňa opätovne vyzvaná na vypratanie ku dňu 28.4.2014, alternatívne na prevod nehnuteľnosti za 35.000 €. Žalobkyňa adresovala svoj nesúhlas s vypratáním žalovaným, pričom oni naďalej zotrvali na svojom pôvodnom stanovisku vypratať nehnuteľnosť. Žalobcovia navrhli súdu, vyžiadať administratívne spisy Okresného úradu R., katastrálny odbor č. M. XXXX/XXXX, M. XXXX/XXXX, M. XXXX/XXXX, M. XXXX/XXXX, M. XXXX/XXXX, W.-XXX/XXXX a od súdneho exekútora JUDr. Striešku spis EX 3277/05, pripojiť dedičské spisy Okresného súdu Levice sp. zn. D 1588/99, 14D/252/2011.

Dňa 13.6.2014 začalo na tunajšom súde pod sp.zn. 9C/139/2014 konanie o vypratanie nehnuteľnosti na návrh žalovaných, ktoré konanie bolo uznesením zo dňa 26.9.2014 prerušené.

Súd na pojednávaniach vypočul všetkých účastníkov (s výnimkou maloletého žalobcu) a svedkov B. X. a T. X., pričom spolu so zadováženými listinnými dôkazmi zistil nasledovný skutkový a právny stav:

Na základe osvedčenia o dedičstve zo dňa 29.3.2000 pod č.k. D 1588/99-53 v dedičskom konaní po poručiteľovi B. X., D. XX.X.XXXX (manžel žalobkyne v 1. rade) nadobudli 1-ový podiel na sporných nehnuteľnostiach deti poručiteľa a žalobkyne v 1. rade, B., V. a T. X. rovnakým dielom. Žalobkyňa v 1. rade bola vlastníčkou sporných nehnuteľností v podiele 1-iny k celku.

Darovacou zmluvou zo dňa 6.5.2002, ktorej vklad bol Správou katastra R. povolený dňom XX.X.XXXX pod č. M. XXXX/XXXX, darovali všetci traja synovia žalobkyne svoj 1/6-ový podiel na sporných nehnuteľnostiach svojej matke, čím sa žalobkyňa v 1. rade stala výlučnou vlastníčkou predmetných nehnuteľností.

Kúpnu zmluvou zo dňa 14.6.2002, ktorej vklad bol Správou katastra R. povolený dňa XX.X.XXXX pod č. M. XXXX/XXXX, žalobkyňa v 1. rade ako predávajúca odpredala sporné nehnuteľnosti v celosti svojmu synovi V. X. a jeho manželke Q. X. (žalobkyni v 2. rade) do ich výlučného vlastníctva. Kúpna cena bola v zmluve dohodnutá sumou 590.000,- Sk, pričom bola vyplatená v dvoch častiach, a to 71.000,- Sk v hotovosti pri podpise zmluvy a suma 519.000,- Sk mala byť predávajúcej vyplatená z hypotekárneho úveru na č. účtu XXXXX-XXXXXXXXXX/XXXX po prevode nehnuteľností na kupujúcich a zriadení záložného práva v prospech Istobanky a.s. V čl. VIII. Zmluvy účastníci prehlásili, že zmluva

bola uzatvorená na základe slobodnej, vážnej a zrozumiteľnej vôle všetkých účastníkov, ani jeden ju neuzavrel v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok tak, aby v budúcnosti mohlo medzi nimi dôjsť k vážnym sporom. Účastníci zmluvu riadne prečítali, porozumeli jej a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

Dňa 24.6.2002 bola medzi J. P.B.. ako záložným veriteľom a V. X., žalobkyňou v 2. rade ako záložcami uzavretá zmluva o zriadení záložného práva k sporným nehnuteľnostiam. Účelom zmluvy bolo zabezpečenie pohľadávky záložného veriteľa zriadením záložného práva k nehnuteľnostiam M. K.Ú.. B., P. W. T. „ - W.. Č.. XX/X - D. W. P. N. Y. M. XXX V., W.. Č..XX/X - D. W. P. N. Y. M. XXX V., B. - T. F. B.. Č.. X N. W.. Č.. XX/X P. W.. Č.. XX/X - D. P. W. P. N. Y. M. XX V., B. - X. B.. Č.. XXX N. W.. Č.. XX/X. Pohľadávka záložného veriteľa vyplýva zo zmluvy o hypotekárnom úvere č. XXXXX-XXXXXXXXXX/XXXX uzavretej medzi záložným veriteľom a záložcami ako dlžníkom a spoludlžníkom dňa 24.6.2002. Záložný veriteľ na základe tejto zmluvy o hypotekárnom úvere poskytuje záložcovi úver vo výške 519.000,- Sk.

Z písomného oznámenia Č. P.B.. zo dňa 11.12.2014 adresovanému súdu vyplýva, že účet č. XXXXX-XXXXXXXXXX/XXXX bol vedený na meno C.D. X., bytom B. X. Účet bol otvorený dňa 23.5.2002 a zatvorený dňa 8.7.2002. Jedinou majiteľkou a disponentkou bola C. X.. Z pripojeného výpisu z uvedeného účtu je zrejmé, že dňa 23.5.2002 bola na účet vložená suma 300,- Sk, dňa 4.7.2002 došlo k načerpaniu hypotekárneho úveru v sume 519.000,- Sk a dňa 8.7.2002 došlo k výberu celej výšky hypotekárneho úveru a zostatku na účte majiteľkou účtu C. X. a následne v ten deň bol účet zatvorený.

V roku 2005 sa u súdneho exekútora JUDr. Milana Striešku začalo exekučného konanie pod č. EX 3277/05, na Okresnom súde Levice vedené pod sp. zn. 11Er/638/2005 v prospech oprávneného Sociálna poisťovňa, pobočka Levice proti povinnému V. X. pre vymożenie pohľadávky vo výške 12.516,- Sk. Poznámka o začatí exekúcie predajom sporných nehnuteľností bola na LV č. XXX pre k.ú. B. vyznačená Správou katastra R. pod č. W.-XXX/XXXX zo dňa XX.X.XXXX. Exekúcia bola skončená vymožením pohľadávky.

Kúpnu zmluvou zo dňa 9.8.2007 previedli V. X. a žalobkyňa v 2. rade ako predávajúci vlastnícke právo k sporným nehnuteľnostiam na žalovaných v 1. a 2. rade ako kupujúcich v celosti, ktorí sa tak stali výlučnými vlastníkmi sporných nehnuteľností. Kúpna cena bola dohodnutá bola účastníkmi zmluvy dohodnutá v sume 1.900.000,- Sk, pričom podľa zmluvy bola vyplatená pri jej podpise. V čl. X. účastníci zmluvy prehlásili, že táto zmluva je slobodným, vážnym a dobrovoľným prejavom vôle zmluvných strán, ktoré si zmluvu prečítali, so zmluvou súhlasia a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpísali. Zmluva bola zavkladovná Správou katastra R. dňa X.X.XXXX pod č. M. XXXX/XXXX.

Zmluvou o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok č. XX/XXX/XX uzatvorenej dňa 18.6.2008 medzi F. A. B. P.B.. ako záložným veriteľom a žalovanými v 1. a 2. Rade ako záložcami bolo zriadené záložné právo na sporné nehnuteľnosti pre zabezpečenie pohľadávky záložného veriteľa z úveru poskytnutého na základe zmluvy o kontokorentom úvere uzavretej medzi Dexia bankou Slovensko a.s. a spoločnosťou OM - AUTO s.r.o. so sídlom Cabaj - Čápor č. 754 v zastúpení žalovanou ako konateľkou. Výška úveru bola v sume 1.400.000,- Sk. Záložná zmluva bola zavkladovaná Správou katastra R. dňa XX.X.XXXX pod č. M. XXXX/XXXX.

Dňa 30.8.2011 bolo na Okresnom súde Levice pod sp. zn. 14D/252/2011 začaté dedičské konanie po poručiteľovi V. X., ktorý zomrel dňa 9.8.2011. Uznesením pod č.k. 14D/252/2011-32 zo dňa 28.11.2012, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 1.2.2013, súd určil všeobecnú hodnotu dedičstva sumou 319,11 €, pasíva vo výške 59,43 € a čistú hodnotu dedičstva vo výške 259,68 €. Dedičmi poručiteľa boli jeho deti, žalobcovia v 3. a 4. rade. Suma 319,11 € predstavovala preplatok na dani z príjmov fyzických osôb z podnikania a suma 59,43 € pohľadávku Union Zdravotnej poisťovne z titulu poisťného na verejné zdravotné poistenie.

Právna zástupkyňa žalobcov sa na pojednávaní v plnom rozsahu pridŕžovala písomne podaného návrhu. Doplnila, že V. X. bol synom žalobkyne v 1. rade. Zomrel dňa 09.08.2011. Jeho nástupcami sú deti a to V. X. a Q. X., žalobcovia v 3-4 rade. Absolútnej neplatnosti tejto zmluvy sa domáha podľa § 37 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého právny úkon musí byť urobený slobodne a vážne,

určite a zrozumiteľne, inak je neplatný. V prípade tejto zmluvy prejav nebol vážny ani zrozumiteľný, úmyslom navrhovateľky nebolo previesť nehnuteľnosti na svojho syna, keďže to nebol jej jediný syn. Čo sa týka kúpnej ceny, jej výplata bola dohodnutá v sume 71 tis. Sk pri podpise a suma 519 tis. Sk mala byť vyplatená z úveru. Úmyslom bolo vyriešiť finančnú situáciu V. X. a získať úver na podporu jeho podnikateľských aktivít. Postupom rokov si navrhovateľka v 1 rade pýtala spornú nehnuteľnosť od syna späť, jeho podnikateľské aktivity však boli veľmi hektické a k spätnému prevodu nikdy nedošlo. V rokoch 2007, 2008 nadviazal V. X. kontakt s odporcami, začali spolu podnikáť, tieto vzťahy vyústili do uzavretia ďalšej kúpnej zmluvy uzavretej dňa a 09.08.2007. Rovnako však nebolo úmyslom predáť túto nehnuteľnosť, ale tiež sa riešila finančná situácia a tak isto nedošlo k vyplateniu kúpnej ceny, ako je uvedené v článku 4 predmetnej zmluvy, podľa ktorej cena vo výške 1 mil. 400 tis. Sk mala byť vyplatená pri podpise zmluvy. Naskytá sa otázka, prečo navrhovateľka tieto zmluvy nenapadla už skôr, bolo to kvôli jej vážnym zdravotným problémom.

Žalobkyňa v 1. rade vypovedala v súlade s písomným návrhom. Uviedla, že dom dala synovi V. z dôvodu, aby mu pomohla a mohol získať úver z banky s tým, že o nejaké tri roky jej dom vráti späť. O tom, že syn V. s manželkou prepísali dom na žalovaných, sa žalobkyňa dozvedela v roku 2008, keď išla na obecný úrad zaplatiť daň z nehnuteľnosti. Hneď volala synovi, ktorý jej uviedol, že dom nehnuteľnosť prepísal na nich, lebo potreboval ďalšie peniaze, ale sľuboval, že ho určite vráti. Ďalej žalobkyňa opisovala svoje vzťahy so žalovanou. Zároveň uviedla, že rozumela tomu, že na základe kúpnej zmluvy z roku 2002 sa V. a Q. X. stanú vlastníkami spornej nehnuteľnosti a vedela, že za ten čas, kým dom neprepíšu späť, budú vlastníkami oni.

Žalobkyňa v 2. rade (nevesta žalobkyne v 1. rade a bývalá manželka nebohého V. X.) vypovedala, že jej manžel sa v roku 2002 dohodol na predaji domu so svojou mamou, pretože potreboval úver. Ona sa tomu prispôsobila, do manželovho podnikania ani finančných záležitostí sa nestarala. V 2007 sa rozhodli, teda manžel, predáť dom P. (žalovanej), nakoľko mal množstvo exekúcií. S P. boli veľmi za dobre a brala to tak, že V. chcel vlastne ochrániť dom pred exekútormi. Žalobkyňa v 2. rade o tejto kúpnej zmluve svokre nehovorila, myslela si, že celý predaj s ňou prediskutoval V.. O kúpnej cene v druhej zmluve vo výške 1 mil. 900 tis. Sk žalobkyňa v 2. rade tvrdila, že vyplatená nikdy nebola. Peniaze, ktoré sa vyplácali ako kúpna cena pri oboch zmluvách, nikdy nevidela. Vlastníčkou spornej nehnuteľnosti sa nikdy necítila, vždy ju brala ako dom svojej svokry, ktorá len pomohla V. v zlej finančnej situácii. Dom sa mal vrátiť v čo najkratšom čase po získaní úveru. Dane z nehnuteľnosti neplatili, ani sa na obecnom úrade neprihlásili. Obe kúpne zmluvy si žalobkyňa v 2. rade pred podpisom prečítala.

Žalobca v 3. rade (vnuk žalobkyne v 1. rade a syn žalobkyne v 3. rade a nebohého V. X.) súhlasil s tým, aby bol dom opäť napísaný na žalobkyňu v 1. rade. Vypovedal, že ona bola vždy jeho vlastníkom, aj keď na papieri to bolo inak. S odstupom času sa dozvedel, že starká prepísala dom na jeho otca a vedel aj o tom, že dom má byť vrátený späť starkej. Pre otca bolo vždy podstatné, aby mala starká strechu nad hlavou. Neskôr sa dozvedel aj o druhej zmluve, ktorou otec predal dom odporcom. Bolo to preto, aby mu dom nezobral exekútor. Odporcovia vtedy otca zatiahli do svojich podnikateľských aktivít, aby získali finančné prostriedky na podnikanie, chceli dom založiť a zobrať si úver. Otec mal víziu, že firmu rozbehnú, dlh sa splatí a dom bude môcť znovu vrátiť starkej. Tvrdil, že od roku 2007, kedy dom získali žalovaní, do otcovej smrti v roku 2011, sa jeho otec snažil, aby vyplatil úver, ktorý bol na dom, aby dom odblokoval a znovu ho mohol vrátiť starkej. Žalobca ďalej tvrdil, že jeho otec podnikal s odporcami, ale všetko bolo bez papiera, peniaze si dávali z ruky.

Žalovaný vypovedal, že kúpna zmluva medzi nimi a V. X. bola uzavretá v auguste 2007. V. X. za ním prišiel s tým, že si chce požičať peniaze, prišiel za ním asi štyrikrát, on mu však požičať nechcel, nakoľko vedel, že má množstvo exekúcií. Nakoniec ho prehovoril, povedal mu, že mu peniaze dá, ak mu predá dom. Dohodli sa tak, že ak sa jeho finančná situácia zlepší, dom mu predá späť. Ako kúpnu cenu mu X. V. navrhol cenu uvedenú v kúpnej cene. Bola vyplatená v hotovosti pri podpise zmluvy. S V. X. nikdy nepodnikal. OM auto do roku 2010 vlastnila výlučne jeho manželka, odporkyňa. Od roku 2010 bol jej 100 % spoločníkom odporca. V. X. nikdy nebol tichým spoločníkom, ani ho do podnikania nikdy nijak nezaťahoval. Stretávali sa často, nakoľko V. X. chcel, aby bol dom znovu vrátený jeho matke. Odporca ďalej uviedol, že kúpna cena za nehnuteľnosť bola v tom čase cenou trhovou, v súčasnosti by sa predala možno za 40-50 tisíc €. V obci sa ako vlastníci domu neprihlásili, neplatili ani daň z nehnuteľnosti, nakoľko boli dohodnutí so žalobkyňou v 1. rade, že daň z nehnuteľnosti si bude platiť ona a žalovaní ju tam nechali bývať. Dom mal vrátiť V. X., keď mu on vráti peniaze. Kúpna cena sa vyplácala v odporcovom

aute zn. Š. Y., kde bol odporca s manželkou, žalobkyňa v 2. rade a V. X.. Kúpnu zmluvu s V. X. žalovaný uzatváral v úmysle nadobudnúť vlastnícke právo za kúpnu cenu 1.900.000,- Sk.

Žalovaná k žalobe uviedla, že V. X. mal vážne finančné problémy, často za nimi chodieval, aby mu požičali peniaze a sám im ponúkol na predaj aj spornú nehnuteľnosť, lebo peniaze súrne potreboval. Žalovaná si nepamätala, kedy presne sa kúpna cena vyplácala ani v akých bankovkách, zrejme ich priniesli v kufríku. Rovnako ako žalovaný vypovedala, že k vyplateniu peňazí došlo v aute. Tvrdila, že V. X. ich doslova uprosil, chceli mu len pomôcť, ona žiadny dom nepotrebovala. Všetky peniaze spojené s užívaním domu platila žalobkyňa v 1. rade, tak bola dohodnutá so svojim synom. Taktiež platil smeti a daň z nehnuteľnosti. Žalovaní na obci prihlásení neboli, len sa každý rok informovali, či sú všetky dane zaplatené. Žalovaná poprela, že by niekedy s V. X. podnikali, boli len obchodní partneri. Rovnako ako žalobkyňa v 1. rade opísala ich vzájomné vzťahy.

Výpovede žalovaných ohľadne vyplatenia kúpnej ceny pri kúpnej zmluve z roku 2007 v sume 1.900.000,- Sk označila žalobkyňa v 2. rade za nepravdivé. Tvrdila, že k vyplateniu kúpnej ceny nikdy nedošlo a už vôbec nie v nejakom aute. Zmluvu podpísali s tým, že k vyplateniu kúpnej ceny došlo pri podpise, ale v skutočnosti k vyplateniu kúpnej ceny nedošlo, nakoľko dom sa prevádzal na žalovaných len preto, aby im ho nezobral exekútor a aby svokra neprišla o strechu nad hlavou. V tom čase tiež žalobkyňa v 2. rade s manželom previedli ich byt na brata žalovanej, aby byt ochránili pred exekútorom.

Súd na návrh žalobcov vypočul svedka B. X. (syn žalobkyne v 1. rade), ktorý uviedol, že všetci traja bratia začali podnikáť, každý zvlášť, pričom V. prišiel s návrhom, aby svoje podiely na predmetnej nehnuteľnosti, ktoré zdedili po smrti svojho otca, darovali mame kvôli tomu, ak by mali nejaké problémy v podnikaní. O prepísaní domu na V. sa v rodine rozprávali, súhlasili s tým, nakoľko mali dobré vzťahy a za rok sa mal dom vrátiť späť. V. však mal problémy, rozširoval prevádzky a vrátenie domu odkladal. Na otázky právnej zástupkyne týkajúce sa podnikania brata V. svedok nevedel presne odpovedať.

Svedok T. X. (syn žalobkyne v 1. rade) taktiež vypovedal že dom darovali celý ich mame, nakoľko začali podnikáť. Spočiatku išlo podnikanie celkom dobre, niekedy horšie, V. začal mať problémy, preto prišiel za bratmi, či súhlasia s tým, aby mama prepísala dom na neho a keď si vyrieši problémy, že jej ho vráti späť. Keď sa informovali, kedy dom naspäť vráti mame, stále hovoril, že to už bude v krátkom čase, každú chvíľu a podobne. Svedok ďalej tvrdil, V. kúpnu cenu mame nevyplatil, ak by to urobil, bola by zabezpečená a určite by im o vyplatení povedala.

Na otázky právnej zástupkyne týkajúce sa podnikania brata V. ani tento svedok nevedel presne odpovedať.

Na žiadosť právnej zástupkyne žalobcov súd vyžiadal správu od Obecného úradu B., z ktorého oznámenia zo dňa 2.2.2015 vyplýva, že od roku 2002 v predmetnej nehnuteľnosti na adrese B. X bol prihlásený T. X. do 18.6.2014 a X. C. do 18.6.2014. Daň z nehnuteľnosti, poplatky za komunálny odpad platila C. X.. Pri platení dane z nehnuteľnosti ako platiteľ na príjmových pokladničných dokladoch od roku 2008 je uvedený J.. V. Y., vlastník nehnuteľnosti, ale platiteľkou vo všetkých rokoch bola C. X..

Právna zástupkyňa žalobcov navrhla súdu, aby z Daňového úradu Nitra vyžiadala daňové priznania žalovaných za obdobie ich podnikania od rokov 2002 až 2008. Ďalej žiadala doplniť dokazovanie o výsluch svedkýň, ktoré robili účtovníctvo vo firme OM - Auto, Z. K. a B. K., ktoré mali preukázať, že úver bol braný na podnikanie a peniaze boli teda použité vo firme OM - Auto, ich výpoveďami malo byť preukázané, že kúpna cena nebola nikdy vyplatená.

V záverečnom návrhu právna zástupkyňa žalobcov uviedla, že návrh bol podaný dôvodne. Žalobcovia majú za to, že v prípade oboch kúpnych zmlúv, predmetom ktorých bola sporná nehnuteľnosť, neboli kúpne ceny nikdy vyplatené. Poukázala na právnu zásadu nemo plus iuris, t.j., že nikto nemôže na iného previesť viac práv, ako sám má, keďže minimálne prvá kúpna zmluva je absolútne neplatná, kedy účastníci tejto zmluvy určite nemali úmysel prevádzať sporné nehnuteľnosti kúpnu zmluvou, a potom aj s poukazom na ust. § 37 Obč. zákonníka je toho názoru, že táto kúpna zmluva je absolútne neplatná. Navrhla, aby súd žalobnému návrhu vyhovel, určil za výlučnú vlastníčku žalobkyňu v I. rade a priznal žalobcom náhradu trov konania. V prípade, že súd žalobnému návrhu nevyhovie a žalobu zamietne,

navrhuje, aby s poukazom na ust. § 150 O.s.p. z dôvodov osobitného zreteľa trovy konania žalovaným nepriznal, keď poukazuje na situáciu, ktorá je u všetkých žalobcov nepriaznivá. Žalobkyňa v I. rade je invalidná starobná dôchodkyňa, žalobkyňa v 2. rade poberá minimálnu mzdu, stará sa sama o dve deti, žalobcov v 3. a 4. rade, po neb. V. X. jej zostali exekúcie, žalobcovia v 3. a 4. rade sú študentmi základnej a strednej školy.

Právny zástupca v záverečnom návrhu uviedol, že v tomto konaní bola preukázaná vôľa žijúcich účastníkov oboch zmlúv, uskutočniť prevody nehnuteľností, najprv z C. X. na V. X. s manželkou v roku 2002, následne V. X. s manželkou Q. X. so žalovaným. Táto vôľa účastníkov zmluvy bola preukázaná aj výpoveďami žalobkyne v I., 2. rade. Žalobcovia nespochybňovali vôľu účastníkov uskutočniť prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, avšak podľa jeho názoru poukazovali len na pohnútky, ktoré ich k tomu viedli. Tieto pohnútky, podľa jeho názoru nezakladajú neplatnosť právnych úkonov. Poukázal na rozpor v tvrdeniach, že kúpna cena z kúpnej zmluvy zo 14.6.2002 nebola uhradená, ktoré je v rozpore s dôkazom vykonaným súdom, a to potvrdením banky o zaplatení kúpnej ceny na účet žalobkyne v I. rade. Tiež poukázal na rozpor v argumentácii žalobcov, ktorí tvrdia, že sa vždy cítili byť vlastníckymi nehnuteľnosťami, avšak v dedičskom konaní po V. X. predmetnú nehnuteľnosť nezaradili do dedičského konania. Tak isto nezaradili do dedičského konania ani eventuálnu pohľadávku z titulu nezaplatenia kúpnej ceny z kúpnej zmluvy uzavretej so žalovanými. Po právnej stránke vyslovil názor, že zásada, na ktorú sa odvoláva právna zástupkyňa žalobcov, že nikto nemôže previesť viac práv, ako má, nebola pri kúpnej uzavretej so žalovanými porušená a to z dôvodu platnosti kúpnej zmluvy uzavretej v roku 2002 medzi žalobkyňou v I. rade, žalobkyňou v 2. rade a neb. V. X., ako aj skutočností, že v čase uzavretia kúpnej zmluvy v roku 2007 boli V. X. a Q. X. zapísaní v katastri ako vlastníci predmetnej nehnuteľnosti. Tento zápis vytvára právnu domnienku existencie vlastníckeho práva, pričom túto domnienku nemožno vyvracať spätne, len do budúcnosti. Na základe vyššie uvedeného navrhuje žalobu zamietnuť. Zároveň v prípade úspechu si žalovaní uplatňujú náhradu trov tohto konania, ktoré vyčísli v lehote 3 dní.

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

Naliehavý právny záujem je procesným predpokladom prípadnej úspešnosti resp. neúspešnosti určovacej žaloby. Bude daný spravidla vtedy, ak by bez tohto určenia bolo žalobcov právo ohrozené alebo ak by sa bez tohto požadovaného určenia stalo jeho právne postavenie neistým. Ak sa má určovacou žalobou dosiahnuť zhoda medzi skutočným stavom a stavom zapísaným v katastri nehnuteľností, bude naliehavý právny záujem na určení vlastníckeho práva daný vždy. Vzhľadom na skutočnosť, že v katastri nehnuteľností sú ako vlastníci spornej nehnuteľnosti zapísaní žalovaní, pričom žalobcovia majú za to, že skutočnou vlastníčkou je žalobkyňa v 1. rade, je naliehavý právny záujem v tomto prípade daný a to s poukazom na vyššie uvedené.

Žalobcovia navrhovali, aby súd ako prejudiciálnu otázku posúdil platnosť oboch kúpnych zmlúv, tj. kúpnej zmluvy zo dňa 18.6.2002, ktorou žalobkyňa previedla vlastnícke právo k sporným nehnuteľnostiam na V. X. a žalobkyňu v 2. rade (prvá zmluva) a kúpnej zmluvy zo dňa 9.8.2007, ktorou V. X. a žalobkyňa v 2. rade previedli vlastnícke právo k sporným nehnuteľnostiam na žalovaných (druhá zmluva). V oboch prípadoch sa žalobcovia odvolávali na nedostatok vážnosti vôle uzavrieť kúpnu zmluvu, ich úmyslom bolo len pomôcť V. X. v zlej finančnej situácii. Zároveň sa odvolávali na skutočnosť, že v oboch prípadoch kúpne ceny neboli reálne vyplatené. Kúpne zmluvy z týchto dôvodov považujú za absolútne neplatné.

Podľa § 37 ods. 1 OZ, právny úkon musí byť urobený slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný.

Podmienka slobody a vážnosti právneho úkonu sa týka vôle konajúcej osoby, zrozumiteľnosť a určitosť zase prejavu konajúcej osoby. Právny úkon je urobený vážne, ak vôľa smeruje skutočne k urobeniu právneho úkonu. Podľa ustálenej judikatúry právny úkon nie je urobený vážne, ak je podľa okolností zrejmé, že konajúci nechcel svojim konaním spôsobiť právne účinky, ktoré s takýmto prejavom právne predpisy spájajú. Nedostatok vážnosti vôle je daný aj tým, že sa zdanlivo prejavuje vôľa, ktorá v skutočnosti neexistuje a ak by aj existovala, tak v inej kvalite než to ukazuje jej prejav. K takýmto prejavom vôle patria najmä úkony urobené pri hre, zo žartu a podobne.

V prípade prvej kúpnej zmluvy má súd za preukázané, že žalobkyňa v 1. rade si bola vedomá, že uzatvára kúpnu zmluvu, na základe ktorej dôjde k prevodu vlastníckeho práva k spornej nehnuteľnosti na V. X.. Sama priznala, že si uvedomovala, že vlastníkom nehnuteľností bude V. X. s manželkou. I keď tvrdila, že úmyslom bolo len získanie úveru pre syna V., vedela, že bez toho, aby bol vlastníkom nehnuteľnosti, banka mu úver neposkytne, nakoľko by ho nemal čím zabezpečiť. Žalobkyňa v 1. rade neuniesla dôkazné bremeno ohľadne preukázania nedostatku vážnosti vôle, nakoľko vedela, že svojim prejavom vôle spôsobí právne účinky, ktoré sú s týmto prejavom spojené, tj. nadobudnutie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam kupujúcimi. Z tohto dôvodu súd nepovažuje prvú kúpnu zmluvu za neplatnú, nakoľko rozpor s § 37 OZ preukázaný nebol.

Podľa § 589 cenu treba dojednať v súlade so všeobecnými právnymi predpismi, inak je zmluva neplatná podľa § 40a.

Podstatnými náležitosťami kúpnej zmluvy sú predmet kúpy a kúpna cena. Kúpna cena musí byť v zmluve určená alebo musí byť uvedený aspoň spôsob jej dodatočného určenia. Ak by údaj o cene chýbal, teda by kúpna cena nebola vôbec dojednaná, bude kúpna zmluva absolútne neplatná. Ak je však v zmluve uvedený údaj o tom, že kúpna cena bola vyplatená v hotovosti pri podpise zmluvy, pričom v skutočnosti zaplatená nebola, zakladá to

len právo na zaplatenie kúpnej ceny, nie neplatnosť celej zmluvy. Údaj o tom, že došlo k zaplateniu kúpnej ceny, má charakter potvrdenia o prijatí plnenia, je od ostatného obsahu zmluvy oddeliteľný, a teda nemôže byť dôvodom jej neplatnosti. Žalobcovia sa tak v prípade nezaplatenia kúpnej ceny môžu jej zaplatenia domáhať žalobou na plnenie. Súd má za to, že tvrdenie žalobkyne v 1. rade o tom, že jej kúpna cena pri prvej zmluve nebola vyplatená, sa nezakladá na pravde. Z potvrdenia Č. P.B.. má súd preukázané, že žalobkyňa v 1. rade bola na jej účet poukázaná suma hypotekárneho úveru vo výške 519.000,- Sk tak, ako to bolo v kúpnej zmluve dohodnuté, pričom žalobkyňa v 1. rade ako majiteľka účtu a jediná disponentka tieto peniaze z účtu vybrala. To, že peniaze zrejme dala synovi Michalovi, nie je pre určenie neplatnosti zmluvy podstatné. Žalobcovia a svedkovia, ktorí sú si vzájomne blízkymi osobami, zhodne vypovedali, že kúpna cena nebola vyplatená ani pri druhej kúpnej zmluve. S výnimkou žalobkyne v 2. rade, ktorá bola účastníčkou zmluvy a zrejme musí mať vedomosť o tom, či k vyplateniu skutočne došlo alebo nie, mali žalobcovia len sprostredkované informácie a svedkovia sa dokonca len domnievali, že kúpna cena vyplatená nebola. Síce žalovaní vypovedali, že k vyplateniu kúpnej ceny došlo v hotovosti v aute, žalobkyňa to popiera a tento rozpor vo výpovediach sa nepodarilo odstrániť ani ich konfrontáciou. Žalobkyňa v 2. rade dokonca vypovedala, že dom previedli na žalovaných len preto, aby ho ochránili pred exekútormi a aby žalobkyňa v 2. rade neprišla o strechu nad hlavou. Ak teda nebolo úmyslom predávajúcich získať kúpnu cenu od žalovaných, naskytá sa otázka, prečo nehnuteľnosť nepreviedli späť na žalobkyňu v 1. rade. v konečnom dôsledku však uvedené skutočnosti nič nemenia na tom, že nevyplatenie kúpnej ceny nespôsobuje neplatnosť kúpnej zmluvy a teda súd považuje aj druhú kúpnu zmluvu za platnú.

Dôkazy navrhnuté právnu zástupkyňou žalobcov, ako daňové priznania žalovaných a výsluch ich účtovníčok, súd nevykonal, nakoľko to presahuje rámec dokazovania v tejto veci, keď zisťovanie príjmov a ziskov žalovaných, ako aj zisťovanie, či a odkiaľ mali žalovaní finančné prostriedky na kúpu sporných nehnuteľností, je pre rozhodnutie o merite veci irelevantné. Rovnako tak je irelevantná výpoveď žalobcu v 3. rade, ktorý v čase uzavretia prvej kúpnej zmluvy mal len šesť rokov a v čase uzavretia druhej kúpnej zmluvy jedenásť rokov a s ohľadom na svoj vek nemohol vedieť posúdiť dôsledky uzavretia kúpnych zmlúv ani pohnútky a okolnosti ich uzavretia.

Z vykonaného dokazovania má súd preukázané, že obidve kúpne zmluvy týkajúce sa sporných nehnuteľností sú platné a žalovaní vlastnícke právo k nim nadobudli v súlade so zákonom. Súd preto podanú žalobu zamietol. O trovách konania súd rozhodne po právoplatnosti rozsudku v súlade s § 151 ods. 3 O.s.p.

Podľa § 151 ods. 1 O.s.p., o povinnosti nahradiť trovy konania rozhoduje súd na návrh spravidla v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí. Účastník, ktorému sa prisudzuje náhrada trov konania, je povinný trovy konania vyčísliť najneskôr do troch pracovných dní od vyhlásenia tohto rozhodnutia.

Podľa § 151 ods. 3 O.s.p., v zložitých prípadoch, najmä z dôvodu väčšieho počtu účastníkov konania alebo väčšieho počtu nárokov uplatňovaných v konaní súd môže rozhodnúť, že o trovách rozhodne do 30

dní po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej; ustanovenie § 166 sa nepoužije. Ustanovenia odsekov 1 a 2 platia primerane s tým, že lehota troch pracovných dní plynie od právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu možno podať odvolanie do 15 dní, odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde v Leviciach, v dvoch písomných vyhotoveniach.

V odvolaní má byť uvedené, ktorému súdu je určené, kto ho podáva, ktorej veci sa týka, 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, musí byť podpísané a datované.

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

a/ v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1,

b/ konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,

c/ súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností

d/ súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,

e/ doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a),

f/ rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

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

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona; ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia .