

Súd: Okresný súd Čadca
Spisová značka: 5C/145/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5313203726
Dátum vydania rozhodnutia: 26. 02. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Andrea Kubjatková
ECLI: ECLI:SK:OSCA:2015:5313203726.6

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Č a d c a sudkyňou Mgr. Andreou Kubjatkovou v právnej veci navrhovateľa R. B., N.. XX.X.XXXX, W. XXX, XXX XX Č., právne zastúpený Mgr. Michalom Durajom, advokátom, Sládkovičova 1700, 022 01 Čadca, proti odporcovi CASH REAL, s.r.o., so sídlom Komenského 63A/8357, 010 01 Žilina, IČO: 44 884 231, právne zastúpený advokátom JUDr. Rastislavom Skybom, Farská 6, 010 01 Žilina, za účasti vedľajšieho účastníka: Z. T., T.. V., N.. XX. XX. XXXX, L.. Q.. K. XXXX/X, XXX XX V., v konaní o neplatnosť kúpnej zmluvy s príslušenstvom

rozhodol:

Návrh sa z a m i e t a .

Navrhovateľ je p o v i n n ý zaplatiť odporcovi trovy konania pozostávajúce z trov právneho zastúpenia v sume 221,11 € do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

o d ô v o d n e n i e :

Navrhovateľ svojím návrhom podaným na súd dňa 16. 4. 2013 žiadal súd, aby určil, že kúpna zmluva číslo V XXXX/XX, ktorej vklad bol povolený Správou katastra Č. dňa 15. 7. 2011, je neplatná, kúpna zmluva číslo V XXXX/XXXX, ktorej vklad bol povolený Správou katastra dňa 20. 7. 2012, je neplatná, a zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti číslo ZZ1 k ÚZ č. XXX/XXXX/XXSÚ podľa V XXXX/XXXX zo dňa 4. 7. 2012 (na KN XXXX/X a stavba číslo súpisné 392 na K. XXXX/X) - 1212/2012 je neplatná.

Navrhovateľ vo svojom návrhu uviedol, že žije v spoločnej domácnosti so svojou matkou, otcom a bratom C. v nehnuteľnosti nachádzajúcej sa na W. Č.. XXX, ktorú nadobudol na základe kúpnej zmluvy V XXXX/XXXX, ktorej vklad vlastníckeho práva Správa katastra povolila dňa 20. 11. 2007. Nehnuteľnosti na základe tejto kúpnej zmluvy kúpil za kúpnu cenu 1.600.000,- Sk, pričom časť kúpnej ceny vo výške 1.000.000,- Sk mal vyplatiť predávajúcim z hypotekárneho úveru, ktorý mu poskytla Tatrabanka, a.s., Bratislava, pobočka Č.. Matka navrhovateľa našla v regionálnych novinách inzerát poskytujúci pomoc oddĺžením nehnuteľnosti, na základe ktorého sa skontaktovala s pani B., ktorá následne odkázala navrhovateľa na pána J. K., ktorý bol v tom čase konateľom odporcu, kde pani B. pracovala. Pani B. tvrdila, že odporca vyplatí pohľadávku Tatrabanky, a do doby, pokiaľ navrhovateľovi vybaví nový úver, bude mať odporca v rade 1/ zriadené záložné právo na navrhovateľove nehnuteľnosti, a následne keď dôjde k vybaveniu úveru, mal navrhovateľ zaplatiť odporcovi v rade 1/ odmenu vo výške 10 % zo sumy poskytnutého úveru, a odporca v rade 1/ mal previesť nehnuteľnosť späť na navrhovateľa. Prejednanie záležitosti ohľadom poskytnutia úveru a zriadenia záložného práva sa zúčastnil mladší brat navrhovateľa C. B., pričom mu pani B. oznámila, že na základe plnomocenstva môže robiť úkony za navrhovateľa, ktorý bol v tom čase mimo SR. Medzi navrhovateľom a mladším bratom R. došlo k uzatvoreniu plnej moci, ktoré im do Č. osobne priniesla na podpis pani B.. Navrhovateľ bol uzrozumený o tom, že ide o podpis plnomocenstva potrebného na podpis záložnej zmluvy s novým úverom, až neskôr zistil, že

išlo o podpis plnomocenstva na predaj nehnuteľnosti. Navrhovateľ uzatvoril s odporcom kúpnu zmluvu V XXXX/XXXX, ktorej vklad bol povolený Správou katastra dňa 15. 7. 2011. Predmetom tejto zmluvy bol prevod pozemku parcely KNC XXXX/X zapísané na LV č. XXXX K..Ú.. Č., a stavby číslo súpisné XXX, postavená na parcele KNC XXXX/X, zapísanej na LV č. XXXX K.. Ú.. Č.. V kúpnej zmluve si navrhovateľ s odporcom navzájom dohodli kúpnu cenu za predmet kúpy v sume 80.000,-- €, pričom táto mala byť navrhovateľovi vyplatená pri podpise zmluvy k rukám navrhovateľa, pričom navrhovateľ mal zároveň vystaviť odporcovi 1/ príjmový doklad o prijatí kúpnej ceny. K naplneniu týchto ustanovení zmluvy nikdy nedošlo, nakoľko navrhovateľ nikdy od odporcu nezískal sumu 80.000,-- € ako kúpnu cenu, a taktiež navrhovateľ nevystavil odporcovi ani príjmový doklad. Odporca 1/ a jeho zamestnanci stále tvrdili navrhovateľovi, že sa úver vybavuje, avšak odporca 1/ úver navrhovateľovi nikdy nevybavil, nedoplatil kúpnu cenu uvedenú v kúpnej zmluve, navrhovateľ nikdy nepodpísal a nevydal odporcovi 1/ príjmový doklad. Z dôvodu, že k vyplateniu dohodnutej kúpnej ceny nedošlo, podal navrhovateľ dňa 26. 9. 2012 odstúpenie od kúpnej zmluvy číslo M. XXXX/XX/XXXX zo dňa 15. 7. 2011, v konkrétnom prípade išlo o porušenie základného ustanovenia pre uzatvorenie platnej kúpnej zmluvy. Odstúpenie si odporca 1/ prevzal dňa 3. 10. 2012, a v tomto odstúpení si právny zástupca navrhovateľa vyžiadal údaje potrebné k finančnému vyrovnaniu za predmetné nehnuteľnosti, a kontaktovaniu advokátskej kancelárie za účelom doriešenia celej problematiky. Odporca sa k odstúpeniu od neplatne uzatvorenej kúpnej zmluvy písomne nevyjadril. K vyplateniu peňažných prostriedkov, ako boli dohodnuté v kúpnej zmluve, nedošlo naopak, odporca v 1. rade podnikol kroky smerujúce k uzatvoreniu kúpnej zmluvy s vedľajším účastníkom na strane odporcu, pričom titulom nadobudnutia vlastníckeho práva bola kúpna zmluva číslo V XXXX/XXXX, kde správa katastra povolila vklad dňa 20. 7. 2012, a na predmetnej nehnuteľnosti bolo zriadené záložné právo v prospech OTP banky. Na základe zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti číslo ZZ1 kÚZ č.048/4006/12SÚ podľa V XXXX/XXXX zo dňa 4. 7. 2012. Výpis z listu vlastníctva číslo XXXX vyhotovený dňa 20. 7. 2011 bol prijatý OTP bankou dňa 7. 10. 2011, na ňom je výlučným vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti odporca v 1. rade bez zápisu v časti C: ťarchy. Vedľajšiemu účastníkovi na strane odporcu bolo na základe zmluvy o EASI OTP úver číslo XXX/XXXX/XXSÚ poskytnutý účelový špecifický spotrebný úver zabezpečený scudzenou nehnuteľnosťou v k.ú. Č. v sume 70.000,-- €. Odporca v rade 1/ uzatvoril s vedľajším účastníkom na strane odporcu kúpnu zmluvu číslo V XXXX/XXXX, predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k sporným nehnuteľnostiam, z právneho hľadiska ak je neplatná kúpna zmluva číslo V XXXX/XXXX, potom je aj neplatná kúpna zmluva M. XXXX/XXXX v zmysle zásady, že nikto nemôže previesť na druhého viac práv, ako má sám. Navrhovateľ a jeho rodina boli kontaktovaní neznámymi ľuďmi, aby sa urýchlene vysťahovali z nehnuteľnosti, pričom navrhovateľ má na určení neplatnosti právnych úkonov naliehavý právny záujem, keďže vedľajší účastník na strane odporcu podal dňa 14. 11. 2012 na OS Čadca žalobu proti navrhovateľovi a jeho rodine o vypratanie nehnuteľnosti pod spisovou značkou 6C/204/2012. Navrhovateľ a rodina majú dôvod na obavy a nerušený výkon svojich práv a právom chránených záujmov. Bez určenia tohto práva je právo navrhovateľa ohrozené, existencia naliehavého právneho záujmu je daná aj vtedy, ak určenie existencie práva alebo právneho vzťahu priaznivo ovplyvní právne postavenie navrhovateľa voči odporcovi 1/, ako aj vedľajšiemu účastníkovi. Priaznivé ovplyvnenie môže spočívať nielen v odstránení spornosti či neistoty navrhovateľovho právneho postavenia voči odporcovi, ale založením možnosti uplatnenia vo odporcovi vlastného vynútitel'ného práva k predmetu určenia. Preto žiada, aby súd návrhu vyhovel.

Navrhovateľ na pojednávaní uviedol, že kúpil rodinný dom od pani W. za kúpnu cenu 1.600.000,-- Sk, 500.000,-- Sk vyplatili v hotovosti, a od Tatrabanky si zobral úver vo výške 1.100.000,-- Sk. Prišiel o prácu, nemohol úver splácať, a nakoľko im hrozila dražba exekúcia, matka našla v novinách inzerát, kde ponúkali pomoc pred dražbou s tým, že uvedená spoločnosť mala poskytnúť peniaze na vyplatenie dlžnej sumy Tatrabanky, a ako odmenu žiadali 10 % zo sumy, a následne pomôžu vybaviť ďalší úver. Keďže on pracoval v Čechách, dal bratovi plnú moc na podpísanie záložnej zmluvy, brat však podpísal kúpnu zmluvu na 60.000,-- €. Táto pre nedostatky nebola zavkladovaná, bola vrátená katastrom. Brat potom spolu s K. išli do banky, kde mu K. vyplatil 40.500,-- €, inú sumu im nedal. Sumu 4.500,-- € vyplatili dlh Tatrabanke, ktorý zanikol. Keď sa potom on vrátil z Čiech, podpísal kúpnu zmluvu na sumu 80.000,-- €. Túto vypracovanú doniesla pani B. na stanicu, kde ju čakal, zmluvu si zobral domov, prečítal, podpísal. Na základe tejto zmluvy mu neboli vyplatené žiadne peniaze, nikdy nevystavil žiaden príjmový doklad. Pani B. sa snažila vybaviť ďalší úver, tento nikdy nevybavila. Rodičia sa potom kontaktovali na pána K., ktorý už nežiadal 10 % ročne, ale 10 % za mesiac zo sumy, zároveň žiadal zaplatiť sumu 80.000,-- €, keď sa s ním stretli v Ž. e. dohodli sa na zaplatení sumy 60.000,-- €. Nakoľko však došlo k predaju domu, ďalší úver už nevybavovali. Kontaktovala ich pani T., že je vlastníčkou nehnuteľnosti, nech sa vysťahujú, alebo

platia úver, alebo nájom. Keď matka žiadala nájomnú zmluvu, túto im nedala. Oni zašli za právnikom, pani T. ich odhlásila z trvalého pobytu, podala na nich trestné oznámenie a žalobu o vypratanie.

Právny zástupca navrhovateľa na pojednávaní uviedol, že trvajú na podanom návrhu. Žiadajú určiť za neplatné kúpne zmluvy M. XXXX/XX, M. XXXX/XXXX, ako aj kúpnu zmluvu o zriadení záložného práva M. XXXX/XXXX. Navrhovateľ má naliehavý právny záujem, nakoľko je t.č. bezdomovec, má nahlásený pobyt na mesta Č.. Kúpna zmluva 80.000,-- € uvedená pri podpise kúpnej zmluvy nikdy nebola vyplatená, bol zaplatený úver v sume 40.500,-- € v Tatrabanke, ale nebolo to 26. 6. 2011, ale skôr, a príjmový doklad na sumu 80.000,-- € nebol vystavený. Odporca predal nehnuteľnosť vedľajšej účastníčke za 70.000,-- €, ktorá si zobrala úver v takejto výške, zarába len asi 400,-- €, pričom úver spláca vo výške 600,-- €. Skutočnosť, o ktorých vypovedal, sa diali v roku 2011, v roku 2012 už vedľajšia účastníčka kúpila rodinný dom. Navrhovateľ nemal nikdy v úmysle predať túto nehnuteľnosť malo iba o založenie nehnuteľností, aby bol krytý nový úver. Prvá zmluva bola podpísaná na sumu 60.000,-- Sk, ale táto neprešla katastrom, potom bola podpísaná nová zmluva, ktorú podpisoval samotný navrhovateľ na sumu 80.000,-- €. Výpoveď svedka J. K. je záväzujúca, žiadne peniaze zaplatené neboli.

Na základe vykonaného dokazovania bolo preukázané, že k naplneniu kúpnej zmluvy V XXXX/XXXX nikdy nedošlo. Navrhovateľ nikdy neobdržal sumu od navrhovateľa vo výške 80.000,-- €, ani mu nevystavil príjmový doklad v zmysle zmluvy. Odporca len vyplatil za navrhovateľa úver v Tatrabanke v sume 40.751,46 €. Dôkazné bremeno je na odporcovi, aby súdu preukázal, že sumu 80.000,-- € navrhovateľovi uhradil. Odporca sa v konaní správal pasívne. Kúpna zmluva M. XXXX/XX Q. neplatná z dôvodu, že nebola vyplatená celá kúpna cena.

Právny zástupca odporcu na pojednávaní uviedol, že navrhovateľ uvádza dôvody k svojmu nároku, ktoré ho priam vylučujú. To, že uznal kúpnu zmluvu, žiadal a navrhol odstúpenie, a dožaduje sa teraz neplatnosti kúpnej zmluvy je nezmysel, odstúpiť sa dá len od platnej kúpnej zmluvy. Žiadajú žalobu zamietnuť nakoľko zmluva je jednoznačne platná, navrhovateľ neuviedol nič, čo by spochybňovalo jej platnosť. Sám sa usvedčuje v tom, že uznáva zmluvu za platnú, keď od nej odstupoval, lebo od neplatnej zmluvy sa odstúpiť nedá. Preto ani nezaplatenie kúpnej ceny alebo zaplatenie nemá vplyv na platnosť či neplatnosť zmluvy. Žiadajú žalobu zamietnuť.

Vedľajšia účastníčka na strane odporcu uviedla, že trvá na svojej výpovedi v konaní 6C/204/2012, keďže kúpila tento rodinný dom bez toho, aby vedela, že tam niekto býva, na kúpu splnomocnila pána W., ktorý jej všetko vybavil, ako aj úver vo výške 70.000,-- €. Tento zaslala na dva účty odporcu, a 76.000,-- € mala v hotovosti, tieto dala pánu K., takže kúpna cena bola 146.000,-- €. Sumu 76.000,-- € mala nasparenú, úver spláca po 600,-- €. Má priateľa, ktorý pracuje v zahraničí, ktorý jej finančne vypomáha. Vlastní byt, ktorý má s exmanželom v BSM, ešte no nemajú vysporiadaný. Býva v R. u rodičov, K. sa jej páčia, preto tu chcela kúpiť dom.

Okrem výsluchu účastníkov súd vykonal dokazovanie oboznámením sa s celým spisovým materiálom, ako aj s výsluchom svedkov.

Svedkyňa V. B. na pojednávaní uviedla, že firmu odporcu našla v novinách, malo ísť o firmu, ktorá oddlžuje nehnuteľnosti, nakontaktovala sa na ňu, konkrétne na pani B., ktorá jej uviedla, že zoženie pána K., ktorý sľúbil vyplatiť hypotéku v Tatrabanke, keďže im hrozila dražba domu. Vyplatili im túto sumu, ktorou vyplatili hypotéku, a keďže boli v núdzi, v tiesni, podpísali mu papiere, ktoré požadoval, pani B. im potom sľúbila vybaviť úver, najsamprv 60.000,-- €, potom 80.000,-- €. Dom nechceli predať, chceli v ňom ostať bývať. Sms-kou jej pani T. oznámila, že dom kúpila, uviedla, že v dome môžu bývať, alebo nech splácajú úver, alebo nech vi vybavíme úver na 80.000,-- €, s čím ona nesúhlasila, lebo pán K. im dom sľúbil za 60.000,-- €. Mali platiť potom nájom, ale keďže nemali nájomnú zmluvu, zaplatili ju iba raz vo výške 300,-- €, potom mu už odmietli platiť.

Svedok C. B. na pojednávaní uviedol, že bol s matkou za pani B. v kancelárii v Žiline, ktorá uviedla, že má známeho, ktorý vyplatí dlh Tatrabanke, za to žiadal odmenu 10 %. Úver vybavoval za brata, ktorý bol v Č., dal mu plnú moc. Tento dom nechceli predať, mal byť len založený, ale pán K. trval na tom, aby bola podpísaná kúpnopredajná zmluva, ktorú prvú podpísal on. Táto však kvôli plnomocenstvu nebola uznaná. Sumu 40.500,-- € pán K. priamo vložil na účet Tatrabanky, za jeho brata iné peniaze do ruky nedostal, žiaden písomný doklad o výplate peňazí nedostal.

Svedok Q. B. na pojednávaní uviedol, že k veci sa vyjadriť nevie, v tom čase robil v zahraničí. Dňa 8. 5. 2012 sa s pánom K. nevedeli dohodnúť M. Ž. na cene, spočiatku len žiadal 80.000,-- €, oni mu však nechceli zaplatiť, keďže zaplatil len 40.000,-- €, tak postupne spúšťal na 70.000,-- €, potom na 60.000,-- €.

Svedok J. K. na pojednávaní uviedol, že je bývalý konateľ odporcu. Sumu 80.000,-- € navrhovateľovi zaplatil tak, že časť, asi 40.000,-- € dal navrhovateľovi v banke, zvyšok sumy pri pani B., ktorá všetko zabezpečovala, dal navrhovateľovi priamo do rúk, tento si peniaze prevzal, prerátal, išiel s nimi na kataster, kde sa dala zavkladať kúpna zmluva. Určite mu dal výdavkový doklad. Kúpnu zmluvu uzatvoril s navrhovateľom, ktorý splnomocnil na tento úkon svojho brata.

Svedkyňa V. B. na pojednávaní uviedla, že bola prítomná pri uzatváraní kúpnej zmluvy medzi pánom K. P. C. B.. Peniaze boli vyplatené v Tatrabanke, kde pán K. dal podpísať navrhovateľovi nejaké doklady, asi príjmový a výdavkový doklad, zvyšné peniaze, ktoré mal nachystané, mu odovzdal. Vie, že do Tatrabanky sa malo zaplatiť asi 41.000,-- €, ostatné peniaze sa mali dať pánu B.. Pri druhej zmluve sa nevyplácali žiadne finančné prostriedky.

Zo spisu V 2901/2007 Správy katastra Č. súd zistil, že navrhovateľ ako kupujúci uzatvoril s predávajúcimi W. V., W. Q., L. Q. a W. Q. kúpnu zmluvu, predmetom ktorej sú nehnuteľnosti rodinný dom číslo súpisné 392 na parcele KNC XXXX/X a pozemok KN parcela č. XXXX/X o výmere 528 m². Navrhovateľ ich kúpil za kúpnu cenu 1.600.000,-- Sk s tým, že suma 60.000,-- Sk bola vyplatená v hotovosti pri podpise zmluvy, a suma 1.000.000,-- mala byť vyplatená z hypotekárneho úveru, ktorý poskytla Tatrabanka, a.s. s tým, že na nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom predaja, sa bude viazať záložné právo v prospech Tatrabanky, a.s. Vklad zmluvy bol povolený dňa 20. 11. 2007.

Zo spisu M. XXXX/XX Správy katastra Č. súd zistil, že navrhovateľ ako predávajúci odpredal odporcovi ako kupujúcemu dom číslo súpisné 392 na parcele KN XXXX/X, a pozemok parcelu K. XXXX/X o výmere 528 m² k.ú. Č. za kúpnu cenu vo výške 80.000,-- €, ktorá bude zaplatená v hotovosti pri podpise zmluvy k rukám predávajúceho, pričom predávajúci zároveň vystaví kupujúcemu príjmový doklad o prijatí kúpnej ceny. Zmluva bola podpísaná dňa 24. 6. 2011, zavkladovaná dňa 15. 7. 2011.

Zo spisu Správy katastra Č. V 1804/12 súd zistil, že predávajúci - odporca odpredal kupujúcej - vedľajšej účastníčke Eve Rojkovej nehnuteľnosti, a to rodinný dom číslo súpisné 392 na parcele KNC XXXX/X P. parcelu KNC XXXX/X k.ú. Č. do výlučného vlastníctva za kúpnu cenu 146.000,-- € s tým, že 70.000,-- € kupujúci uhradí z finančných prostriedkov úveru poskytnutého OTP banka Slovensko, a zvyšok 76.000,-- € uhradí v hotovosti v plnej výške pri podpise zmluvy k rukám predávajúceho, ktorý ich prevzatie potvrdzuje podpisom tejto kúpnej zmluvy. Zmluva bola podpísaná dňa 4. 6. 2012, vklad bol povolený dňa 20. 7. 2012.

Zo spisu Správy katastra Čadca V XXXX/XX súd zistil, že záložný veriteľ - OTP banka Slovensko, a.s., Bratislava, uzatvorila so záložcom - odporcom zmluvu o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti. Toto zmluvou sa zabezpečuje pohľadávka záložného veriteľa na splatenie úveru vo výške 70.000,-- €, ktorý poskytla OTP banka, pričom zriadené bolo záložné právo pre záložného veriteľa k zálohu rodinnému domu číslo súpisné XXX na parcele XXXX/X, a k pozemku parcele XXXX/X k.ú. Č.. Zmluva bola podpísaná dňa XX. X. XXXX v V., jej vklad bol povolený X. X. XXXX. Z výpisu z listu vlastníctva č. XXXX katastrálne územie Č. zo dňa XX. XX. XXXX vyplýva, že navrhovateľ je výlučným vlastníkom rodinného domu číslo súpisné XXX postaveného na W. XXXX/X, ktorá je evidovaná na LV č. XXXX. Z výpisu z LV č. XXXX zo dňa 20. 7. 2011 súd zistil, že navrhovateľ je výlučným vlastníkom parcely č. 7230/1 k.ú. Č..

Z výpisu z LV č. XXXXX zo dňa 10. 4. 2013 súd zistil, že vlastníkom rodinného domu číslo súpisné XXX postaveného na parcele XXXX/X katastrálne územie Č. je vedľajšia účastníčka Z. T..

Zo stanoviska k žiadosti o vyčíslenie pohľadávky z hypotekárneho úveru vyplýva, že Tatrabanka informovala navrhovateľa, že jeho výška pohľadávky ku dňu 29. 4. 2011 je v sume 40.751,49 €.

Z odstúpenia od kúpnej zmluvy uzatvorenej dňa 24. 6. 2011 medzi navrhovateľom a kupujúcim súd zistil, že navrhovateľ týmto listom oznámil odporcovi, že od predmetnej kúpnej zmluvy zo dňa 24. 6. 2011 odstupuje, a žiadal, aby v trojdňovej lehote mu zaslal údaje potrebné k finančnému vyrovnaniu za predmetné nehnuteľnosti, a kontaktoval jeho advokáta s tým, že verí, že celú vec vyriešia mimosúdne.

Z pripojenej fotokópie žaloby o vypratanie nehnuteľnosti, na základe ktorej je vedené na Okresnom súde v Čadci konanie 6C/204/2012, súd zistil, že vedľajšia účastníčka túto žalobu podala dňa 14.11.2012 proti navrhovateľovi, jeho matke, otcovi a bratovi s tým, že žiada, aby súd vydal rozsudok, že žalovaní v 1. až 4. rade sú povinní vypratať rodinný dom číslo súpisné XXX a priestory k nemu patriace zapísané na LV č. XXXXX a odovzdať ich navrhovateľke do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

Podľa § 34 OZ právny úkon je prejav vôle smerujúci najmä k vzniku, zmene alebo zániku tých práv alebo povinností, ktoré právne predpisy s takýmto prejavom spájajú.

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

Podľa § 40 ak právny úkon nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje zákon alebo dohoda účastníkov, je neplatný.

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

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

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

V danom prípade má súd zato, že navrhovateľ preukázal naliehavý právny záujem, nakoľko bez tohto určenia by bolo jeho právo ohrozené. Vedľajšia účastníčka na strane odporcu podala dňa 14. 11. 2012 na Okresnom súde v Čadci proti navrhovateľovi a jeho rodine žalobu o vypratanie nehnuteľnosti, ktoré konanie sa vedie pod spisovou značkou 6C/204/2012, a ktoré je prerušené do právoplatného skončenia tohto konania.

Súd sa však nestotožnil s názorom právneho zástupcu navrhovateľov, že kúpna zmluva V 2501/2011 je neplatná z dôvodu, že nedošlo k naplneniu ustanovení tejto kúpnej zmluvy, nakoľko navrhovateľ nikdy neobdržal od odporcu sumu 80.000,-- € ako kúpnu cenu za prevod nehnuteľností, a takisto navrhovateľ odporcovi 1/ ani príjmový doklad, ako to bolo uvedené v tejto kúpnej zmluve, nevystavil. Taktiež s názorom, že ak je neplatná zmluva V XXXX/XXXX, tak je neplatná aj kúpna zmluva V XXXX/XXXX, ktorou domnele prešlo vlastnícke právo z odporcu na vedľajšieho účastníka na strane odporcu. Súd je toho názoru, že medzi navrhovateľom a odporcom došlo k platnému uzatvoreniu kúpnej zmluvy, na základe ktorej vznikla povinnosť navrhovateľovi predmet kúpy kupujúcemu odovzdať a odporcovi vznikla povinnosť predmet kúpy prevziať a zaplatiť zaň predávajúcemu dohodnutú kúpnu cenu. V danom prípade predmetom kúpy bola nehnuteľnosť, kde zákon s poukazom na § 46 ods. 1 Občianskeho zákonníka vyžaduje písomnú formu. Kúpna zmluva V XXXX/XXXX bola uzatvorená v písomnej forme, spĺňala všetky zákonom stanovené náležitosti, bola riadne zavedená na Správe katastra Č.. Súd mal z vykonaného dokazovania preukázané, že táto zmluva bola platne uzatvorená, nakoľko nezaplatenie kúpnej ceny neplýva na platnosť, respektíve neplatnosť zmluvy, kde sa súd stotožňuje s tvrdením právneho zástupcu odporcu. Navrhovateľ okrem tohto dôvodu neuviedol žiaden iný dôvod, ktorý by mohol spochybňovať platnosť tejto zmluvy.

Súd sa ďalej stotožňuje s právnym zástupcom odporcu aj v tom, že samotný navrhovateľ sa usvedčil v tom, že uznal zmluvu za platnú, keď od nej odstúpil odstúpením zo dňa 26. 9. 2012 z dôvodu, že odporca nezaplatil navrhovateľovi dohodnutú kúpnu cenu 80.000,-- € a navrhovateľ nevystavil príjmový doklad. Odstúpiť možno iba od zmluvy, ktorá bola platne uzatvorená, a preto len takú zmluvu možno zrušiť odstúpením od nej.

Pokiaľ aj právny zástupca navrhovateľa v priebehu konania neustále poukazoval na skutočnosť, že kúpna cena 80.000,-- € zo strany odporcu nebola zaplatená, súd sa týmto nezaoberal, ani neskúmal, či skutočne došlo k zaplateniu kúpnej ceny z dôvodu, že v danom prípade bolo predmetom konania určenie neplatnosti kúpnych zmlúv, nebola podaná žaloba o zaplatenie kúpnej ceny.

Nakoľko súd považoval kúpnu zmluvu číslo V XXXX/XXXX, ktorej Správa katastra Č. povolila vklad vlastníckeho práva dňa 15. 7 2011, za platnú, skúmal, či aj ďalšie dve zmluvy, a to kúpna zmluva číslo M. XXXX/XXXX a zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti V XXXX/XXXX, sú taktiež platné. Z vykonaného dokazovania mal súd preukázané, že aj obe tieto zmluvy sú platné, nakoľko išlo o nehnuteľnosť, sú uzatvorené v písomnej forme, spĺňajú všetky zákonom stanovené náležitosti, sú riadne zavkladované Správou katastra, a okrem dôvodu, ktorý uviedol právny zástupca navrhovateľa, že pokiaľ je prvá kúpna zmluva V XXXX/XX neplatná, je následne neplatná aj kúpna zmluva V XXXX/XXXX, neuviedol žiaden iný dôvod, ani súd nezistil žiaden iný dôvod, ktorý by sponchyboval platnosť ďalších dvoch následných zmlúv, preto súd má zato, že všetky zmluvy, ktoré boli predmetom rozsudového návrhu, sú platné, a z tohto dôvodu návrh v celom rozsahu zamietol.

O trovách konania súd rozhodol podľa § 142 ods. 1 O.s.p., nakoľko mal odporca v konaní plný úspech, priznal mu náhradu trov konania, ktoré pozostávajú z trov právneho zastúpenia. Trovy právneho zastúpenia boli právnemu zástupcovi odporcu priznané v zmysle Vyhlášky MS SR č. 655/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov podľa § 11 ods. 1 písm. a), t.j. vo výške 1/13 výpočtového základu za jeden úkon právnej služby, resp. § 14 ods. 5 za zastúpenie:

- prevzatie a príprava zastúpenia	61,87 €
+ RP	8,04 €
- účasť na pojednávaní 20.10.2014	14,47 €
+ RP	8,04 €
- účasť na pojednávaní dňa 6. 2. 2015	64,54 €
+ RP	8,39 €

Hotové výdavky a náhrada za stratu času podľa § 15 písm. b) v nadväznosti na § 17 ods. 1:

- náhrada za stratu času na ceste Žilina - Čadca a späť dňa 20.10.2014	
2 polhodiny á 13,40 € (1/60 výpočt. zákl. 2014)	26,80 €
- náhrada za stratu času na ceste Žilina - Čadca a späť dňa 6.2.2015	
2 polhodiny á 13,98 € (1,60 výpočt. zákl. 2015)	27,96 €

Spolu k úhrade: 221,11 €

Súd právnemu zástupcovi odporcu nepriznal vyúčtovaný súdny poplatok v sume 33,-- €, nakoľko odporca v konaní žiaden súdny poplatok nezaplatil.

Trovy právneho zastúpenia je navrhovateľ povinný zaplatiť odporcovi do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom tunajšieho súdu na Krajský súd v Žiline.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3 O.s.p. - musí byť z podania zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, a musí byť podpísané a datované, je potrebné ho predložiť s potrebným počtom rovnopisov a s prílohami tak, aby jeden rovnopis zostal na súde a aby každý účastník dostal jeden rovnopis) 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, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1 O.s.p. (sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov, ten, kto v konaní vystupoval ako účastník, nemal spôsobilosť byť účastníkom konania,

účastník konania nemal procesnú spôsobilosť a nebol riadne zastúpený, v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie, sa nepodal návrh na začatie konania, hoci podľa zákona bol potrebný, účastníkovi konania sa postupom súdu odňala možnosť konať pred súdom, rozhodoval vylúčený sudca alebo bol súd nesprávne obsadený, ibaže namiesto samosudcu rozhodoval senát, súd prvého stupňa nesprávne vec právne posúdil tým, že nepoužil správne ustanovenie právneho predpisu a nedostatočne zistil skutkový stav, sa rozhodlo bez návrhu, nejde o rozhodnutie vo veci samej a dôvody, pre ktoré bolo vydané, zanikli alebo ak také dôvody neexistovali, bol odvolacím súdom schválený zmier),

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

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

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

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

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

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

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, 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.