

Súd: Krajský súd Trnava
Spisová značka: 26Co/73/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2212211560
Dátum vydania rozhodnutia: 24. 03. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Jozef Mačej
ECLI: ECLI:SK:KSTT:2015:2212211560.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Trnave v senáte zloženom z predsedu Mgr. Jozefa Mačēja a sudkýň JUDr. Kataríny Slováčkovej a JUDr. Zlatice Javorovej v právnej veci navrhovateľky: Y. W., XX. J. XXXX, bytom W. ulica č. XX/XX, G. - G. P., zastúpenej advokátom: JUDr. Peter Kubík, Poľná cesta 966/9, Dunajská Streda, proti odporkyňi: D. P., nar. X. L. XXXX, bytom G. č. XX, zastúpenej advokátom: JUDr. Štefan Neszméry, Námestie priateľstva č. 2172/31, Dunajská Streda, o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, o odvolaní odporkyne proti rozsudku Okresného súdu Dunajská Streda zo 4. septembra 2013 č. k. 4C/101/2012-138 takto

rozhodol:

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

Odporkyňa je povinná zaplatiť navrhovateľke náhradu trov odvolacieho konania vo výške 617,10 eur k rukám jej advokáta do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

o d ô v o d n e n i e :

Napadnutým rozsudkom súd prvého stupňa určil, že navrhovateľka je výlučnou vlastníčkou rodinného domu s. č. XX na pozemku registra „C“ parc. č. 379/1 a pozemkov registra „C“ parc. č. 379/1 zastavané plochy a nádvoría vo výmere 145 m², parc. č. 379/2 zastavané plochy a nádvoría vo výmere 12 m², parc. č. 379/3 zastavané plochy a nádvoría vo výmere 50 m², parc. č. 379/4 zastavané plochy a nádvoría vo výmere 445 m², parc. č. 380/1 záhrady vo výmere 1402 m², parc. č. 380/2 záhrady vo výmere 85 m² vedených na liste vlastníctva č. XXX pre katastrálne územie G. P. na Správe katastra Dunajská Streda. Svoje rozhodnutie vo veci samej odôvodnil právne použitím ustanovení § 37 ods. 1 O. z. (zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších zmien a doplnení - Občianskeho zákonníka), keď mal z vykonaného dokazovania jednoznačne preukázané, že pri uzavretí kúpnej zmluvy medzi navrhovateľkou ako predávajúcou a odporkyňou ako kupujúcou dňa 24. 9. 2008 absentovala náležitosť vôle u navrhovateľky, a to vážnosť prejavu vôle tak zo strany navrhovateľky ako predávajúcej i zo strany odporkyne ako kupujúcej. Z okolností, ktoré viedli k uzavretiu kúpnej zmluvy jednoznačne vyplýva, že navrhovateľka nikdy nemala vážny úmysel odpredať svoju nehnuteľnosť, ktorá bola zabezpečená zabezpečovacím prevodom práva, na ktorú nehnuteľnosť si zobrala úver od spoločnosti S.O.S. Financ, spol. s r. o., Piešťany, ktorý úver potom nevedela riadne a včas splácať. Kúpnu zmluvu z 24. 9. 2008 navrhovateľka podpísala v domnení, že od odporkyne dostala finančné prostriedky na prefinancovanie svojho úveru veriteľovi S.O.S. Financ, spol. s r. o., Piešťany. Túto skutočnosť preukazuje aj fakt, že I. F., ktorý vybavoval celú transakciu uzavretia kúpnej zmluvy ešte pred samotným uzavretím kúpnej zmluvy vložil na účet veriteľa navrhovateľky zostatok úveru vo výške 470.420 Sk. Ani na strane odporkyne nemožno hovoriť o vážnosti jej vôle v čase uzavretia kúpnej zmluvy a ani predtým. Pre odporkyňu bola nehnuteľnosť odkúpená a kúpna cena vyplatená jej druhom J. B.. Odporkyňa s navrhovateľkou ako predávajúcou nikdy nerokovala, odkúpenú nehnuteľnosť nikdy nevidela a ani nevyplatila dohodnutú kúpnu cenu vo výške 1.300.000 Sk. O absencii vážnosti vôle uzavrieť kúpnu zmluvu svedčí aj fakt, že

ničím nebolo preukázané, že by navrhovateľka ako predávajúca pri podpísaní kúpnej zmluvy bola v skutočnosti prevzala od I. F. kúpnu cenu vo výške 1.300.000 Sk, ktoré peniaze boli I. F. vložené priamo na účet veriteľa S.O.S. Financ, spol. s r. o., Piešťany na splatenie a vyrovnanie predchádzajúceho úveru navrhovateľky. Pri uzavretí kúpnej zmluvy z 24. 9. 2008 ide tak medzi účastníkmi konania o absolútne neplatný právny úkon, pretože tento trpí vadami vôle, nakoľko táto kúpna zmluva medzi účastníkmi konania nebola uzavretá a urobená vážne. Navrhovateľka preukázala svoj naliehavý právny záujem na požadovanom určení, pretože odporkyňa je zapísaná v katastri nehnuteľností ako vlastníčka nehnuteľnosti na základe neplatného právneho úkonu a len rozhodnutie súdu o určení vlastníckeho práva navrhovateľky môže tvoriť základ na zmenu zápisu v katastri nehnuteľností. O náhrade trov konania rozhodol súd prvého stupňa podľa § 142 ods. 1 a § 149 ods. 1 O. s. p. (zákona č. 99/1963 Zb. v znení neskorších zmien a doplnení - Občianskeho súdneho poriadku), keď úspešnej navrhovateľke priznal náhradu trov právneho zastúpenia vo výške 4.478,18 eur (za 7 úkonov právnej služby po 506,21 eur, 1 úkon za 126,55 eur, 4 x režijný paušál 7,64 eur a 4 x režijný paušál 7,81 eur plus 20% DPH), keď základnú sadzbu vyrátal z hodnoty nehnuteľnosti 43.152 eur.

Proti tomuto rozsudku podala odvolanie odporkyňa, ktorá navrhla, aby ho odvolací súd zrušil a vec vrátil súdu prvého stupňa na ďalšie konanie. Kúpna zmluva bola podpísaná 24. 9. 2008, teda v deň, kedy došlo k uhradeniu dlhu v prospech veriteľa - S.O.S. Financ, spol. s r. o., Piešťany. Práve skutočnosť, že I. F. v deň podpisu vyplatil pre spoločnosť S.O.S. Financ, spol. s r. o., Piešťany sumu 470.420 Sk potvrdzujú vážnosť a vôľu odporkyne uzavrieť kúpnu zmluvu a z toho titulu uhradiť kúpnu cenu. Súd prvého stupňa nebral na zreteľ celkovú výpoveď svedka Ing. U. D., ktorý uviedol, že navrhovateľke navrhol, že jej nehnuteľnosť sa dá zachrániť tak, že sa predá a potom sa znova odkúpi. Navrhovateľka od začiatku vedela, že musí podpísať kúpnu zmluvu, lebo je to jediné riešenie ako zachrániť jej nehnuteľnosť. Na syna navrhovateľky sa vybavoval úver na spätné odkúpenie nehnuteľnosti od odporkyne. Pokiaľ by navrhovateľka uzavrela s odporkyňou zmluvu o pôžičke ako tvrdila, musel by sa zriadiť iný zabezpečovací inštitút a ten nebol zriadený. Navrhovateľka pre svoje neekonomické správanie sa zaťažila svoju nehnuteľnosť, ktorú potom mohla zachrániť jedine odpredajom. Z vyhlásenia účastníkov je zrejmé, že títo sa dohodli na predmete zmluvy a na kúpnej cene. Navrhovateľka netvrdila, že by kúpnu zmluvu neuzavrela slobodne, táto je určitá a zrozumiteľná, a preto je platným právnym úkonom.

K podanému odvolaniu sa vyjadrila navrhovateľka, ktorá navrhla napadnutý rozsudok potvrdiť. Poukázal na listinné dôkazy a svedecké výpovede, ktorými bolo preukázané, že na strane navrhovateľky nikdy neexistovala ani vôľa, ani pohnútky uzavrieť kúpnu zmluvu na nehnuteľnosť. Listiny, ktoré C. W. (syn navrhovateľky) mal možnosť preštudovať pred tým, ako ich podpísala navrhovateľka, neboli totožné s kúpnu zmluvou zo dňa 24. 9. 2008, na základe ktorej odporkyňa mala nadobudnúť sporné nehnuteľnosti. Kúpnu zmluvu je potrebné považovať za neplatnú za každých okolností. Aby navrhovateľka nadobudla nehnuteľnosť späť, musela vrátiť sumu 750.000 Sk. Nehnuteľnosti v takom prípade tvorili predmet zabezpečenia tejto „pôžičky“, pričom išlo o tzv. prepadný záloh, ktorý je v rozpore so zákonom. Celá konštrukcia zastretej pôžičky obchádza zákon a je v rozpore s dobrými mravmi už aj z pohľadu pomeru hodnoty zabezpečenia a skutočne poskytnutej pôžičky. Uplatnila a vyčíslila si trovy odvolacieho konania vo výške 617,10 eur (506,21 eur plus 8,04 eur režijný paušál plus 20% DPH).

Krajský súd v Trnave ako súd odvolací (§ 10 ods. 1 O. s. p.), po zistení, že odvolanie podala včas účastníčka konania (§ 201, 204 O. s. p.), proti rozhodnutiu, proti ktorému je opravný prostriedok prípustný (§ 202 O. s. p.), preskúmal napadnuté uznesenie súdu prvého stupňa v medziach daných rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 212 ods. 1 O. s. p.) postupom bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 214 ods. 2 O. s. p.) a dospel k záveru, že odvolaním napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa je vecne správny. Rozsudok odvolacieho súdu bol verejne vyhlásený dňa 24. marca 2015 (§ 156 ods. 1 O. s. p.), pričom miesto a čas verejného vyhlásenia rozsudku boli oznámené na úradnej tabuli v lehote najmenej 5 dní pred vyhlásením (§ 156 ods. 3 O. s. p.).

Predmetom konania vedeného na súde prvého stupňa pod sp. zn. 4C/101/2012 je určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam v kat. úz. G. P.. Predmetom odvolacieho konania je preskúmanie správnosti

postupu a rozsudku súdu prvého stupňa, ktorým bolo určené, že vlastníčkou sporných nehnuteľností je navrhovateľka, vrátane výroku o trovách konania.

Podľa § 219 ods. 1 a 2 O. s. p. odvolací súd rozhodnutie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne. 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.

Odvolací súd sa v celom rozsahu stotožňuje s argumentáciou použitou súdom prvého stupňa na podporu ním zvoleného spôsobu rozhodnutia. U dôvodov predostretých súdom prvého stupňa dostatočne jasne a i objektívne presvedčivo by tak zásadne postačovalo i len konštatovať ich správnosť a odvolať sa na ne (prvá časť ust. § 219 ods. 2 O. s. p.), odvolací súd však vzhľadom na potrebu vyporiadať sa s námietkami žalobkyne doplnia (§ 219 ods. 2 O. s. p. in fine) nasledovné:

Navrhovateľka uzavrela dňa 21. 8. 2007 so spoločnosťou S.O.S. financ, spol. s r. o., Piešťany úverovú zmluvu, ktorej predmetom bolo poskytnutie úveru vo výške 280.000 Sk, ktorý mala navrhovateľka splatiť v 4 splátkach (21. 8. 2007 11.200 Sk, 21. 9. 2007 11.200 Sk, 21. 10. 2007 11.200 Sk, 21. 11. 2007 280.000 Sk) k 21. dňu v kalendárnom mesiaci so splatnosťou prvej splátky 21. 8. 2007 s tým, že posledná splátka bude splátkou istiny. Zároveň zmluvou o zabezpečovanom prevode vlastníckeho práva previedla navrhovateľka v prospech spoločnosti vlastnícke právo k nehnuteľnostiam v katastrálnom území G. P. na zabezpečenie uspokojenia pohľadávky spoločnosti S.O.S. financ, spol. s r. o. Zároveň sa dohodli, že v prípade ak si prevádzajúci (navrhovateľka) riadne a včas nesplní svoj záväzok a nadobúdateľ (S.O.S. financ, spol. s r. o.) zostane vlastníkom nehnuteľností, sa za kúpnu cenu bude považovať nesplatená časť úveru. Na základe zmluvy o sprostredkovaní z 27. 8. 2008 sa sprostredkovateľ Ing. U. D. zaviazal, že bude vyvíjať činnosť smerujúcu k tomu, aby záujemca (navrhovateľka a jej syn C. W.) uzavrel zmluvu o úvere s treťou osobou zabezpečenou nehnuteľnosťou vo výške 480.000 Sk do výšky najviac 50% z hodnoty zakladanej nehnuteľnosti za províziu. V spise sa nachádza i ďalšia takáto zmluva o sprostredkovaní zo 4. 10. 2008 (t. j. už po uzavretí kúpnej zmluvy), v zmysle ktorej má sprostredkovateľ vyvíjať činnosť smerujúcu k tomu, aby záujemca mal príležitosť uzavrieť zmluvu o úvere s treťou osobou zabezpečenou nehnuteľnosťou vo výške 650.000 Sk v rozmedzí 50-100% zo znaleckej hodnoty zakladanej nehnuteľnosti. Z výpisu z účtu spoločnosti S.O.S. financ, spol. s r. o. z 24. 9. 2008 vyplýva, že v tento deň bola naň vložená suma 470.420 Sk, v poznámke je uvedené meno I. F., rodné číslo XXXXXXXXXX. Z kúpnej zmluvy z 24. 9. 2008 uzavretej medzi navrhovateľkou a odporkyňou vyplýva, že jej predmetom sú sporné nehnuteľnosti a kúpna cena vo výške 1.300.000 Sk. Dňa 6. 12. 2011 odporkyňa vyzvala navrhovateľku, aby sporné nehnuteľnosti vypratala, pretože ich kúpnu zmluvou od nej kúpila ešte 24. 9. 2008.

V prejednávanej veci bolo z listinných dôkazov i výpovedí účastníkov konania a svedkov jasne preukázané, že navrhovateľka nemala v úmysle predať sporné nehnuteľnosti. S Ing. U. D. uzatvorila sprostredkovateľskú zmluvu a keď jej tento oznámil, že na účet S.O.S. financ, spol. s r. o. vložil dlžné peniaze, ďalej sa zaujímala o poskytnutie pôžičky z dôvodu, že dané peniaze chcela vrátiť a nie preto, že v dôsledku vedomosti o odpredaji sporných nehnuteľností, chcela tieto odkúpiť späť. Tvrdenia o možnosti „záchrany“ domu iba jeho odpredajom a následnou jeho kúpou boli len zavádzaním navrhovateľky a využívaním jej právnej nevedomosti a ťaživej životnej situácie. Ak navrhovateľka nechcela predať sporné nehnuteľnosti odporkyni, tak v prípade ak to urobila a nemala o tom vedomosť, takýto jej prejav vôle nemohol byť vážny a takto urobený právny úkon nemohol byť platným. Vážnym nemohol byť ani prejav vôle odporkyne, ktorá nepreukázala zaplatenie kúpnej ceny. Ak by aj kúpna cena bola vyplatená J. B. (jej druhom), nebolo preukázané, že bola vyplatená navrhovateľke. Ak by navrhovateľka kúpnu cenu od kohokoľvek prevzala, určite by netrvala naďalej na poskytnutí pôžičky, resp. nehľadala by spôsob, ako domnelú pôžičku odporkyni splatiť, keďže v sporných nehnuteľnostiach stále bývala a odporkyňa ju požiadala o ich vypratanie až po uplynutí troch rokov, kedy si zrejme myslela, že už došlo k uplynutiu 3-ročnej premĺčacej doby (v dôsledku omylu) a navrhovateľka by nemala žiadnu šancu domôcť sa právnou cestou vlastníckeho práva k sporným nehnuteľnostiam. Naliehavý právny záujem na požadovanom určení navrhovateľka jednoznačne preukázala, keď len takýmto určením jej vlastníckeho práva sa mohla domôcť zmeny zápisu v katastri nehnuteľností.

Odvolací súd len dodáva, že absolútne neplatnými sú i úverová zmluva č. 967/07 z 21. 8. 2007 a zmluva o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva č. 967/07 z 21. 8. 2007. Tieto obsahujú viaceré ustanovenia, ktoré odporujú zákonu, resp. i dobrým mravom. Z jednotlivých ustanovení oboch zmlúv vyplýva, že navrhovateľka ako dlžníčka a prevádzateľka nemá mať žiaden nárok na vydanie rozdielu medzi hodnotou sporných nehnuteľností a dlžnou čiastkou vo forme nesplatennej časti úveru, včítane jeho príslušenstva. Takéto dojednanie, ktoré navrhovateľke ako dlžníčke nepriznáva nárok na vydanie tzv. hyperochy (rozdiel medzi hodnotou získanou veriteľom a dlhom dlžníka vrátane súvisiacich nákladov veriteľa, resp. prebytok speňaženia predmetu zabezpečenia) je dojednanie, ktoré je v rozpore s dobrými mravmi, a preto je absolútne neplatné. Slovenský právny poriadok navyše nedovoľuje tzv. prepadný záloh, ktorého prvky však takéto dojednanie v zmluvách navrhovateľky a spoločnosti S.O.S. financ, spol. s r. o. vykazuje.

K námietkam advokáta odporkyne, že ani jedno trestné oznámenie podané navrhovateľkou alebo jej synom nebolo uzavreté vznesením obvinenia či už odporkyni alebo inej vyšetrovanej osobe a teda ani orgány činné v trestnom konaní nezistili nesúlad zákona v prevádzanej nehnuteľnosti odvolací súd uvádza nasledovné: Orgány činné v trestnom konaní vykonávajú také úkony, ktorých účelom je náležité zistenie páchatel'ov trestných činov a ich spravodlivé potrestanie. To však neznamená, že ak orgány činné v trestnom konaní nezistia páchatel'a trestného činu a spravodlivo ho nepotrestajú, všetky právne úkony vykonané účastníkmi konania sú automaticky v súlade so zákonom, prípadne s ústavou a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi. V zmysle O. z. je neprípustné i obchádzanie zákona, konanie v rozpore s dobrými mravmi, konanie v rozpore s účelom a obsahom zákona, či využívanie tiesne, neskúsenosti. Takže ak orgány činné v trestnom konaní konanie konkrétnej osoby neoznačia ako protiprávne a tejto osobe nevznesú za takéto konanie obvinenie, zákonitým dôsledkom vo všetkých prípadoch nie je, že toto konanie je súladné so zákonom.

S poukazom na uvedené dôvody odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa podľa ustanovenia § 219 ods. 1 O. s. p. ako vecne správny potvrdil.

V odvolacom konaní bola v plnom rozsahu úspešná navrhovateľka, v dôsledku čoho jej podľa ustanovenia § 224 ods. 1 O. s. p. v spojení s ustanovením § 142 ods. 1 O. s. p. vzniklo právo na náhradu trov odvolacieho konania. Túto si uplatnila i vyčíslila vo výške 617,10 eur (1 úkon právnej služby - vyjadrenie k odvolaniu odporkyne 506,21 eur, režijný paušál 8,04 eur plus 20% DPH) a povinnosť zaplatiť ju uložil preto odvolací súd neúspešnej odporkyni k rukám advokáta navrhovateľky do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

Tento rozsudok bol prijatý pomerom hlasov 3 : 0, čiže jednomyseľne (§ 3 ods. 9 posledná veta zákona č. 757/2004 Z. z. o súdoch v znení neskorších zmien a doplnení).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku nie je možné podať odvolanie.