

Súd: Okresný súd Žiar nad Hronom
Spisová značka: 6C/82/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6413206472
Dátum vydania rozhodnutia: 22. 10. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Martin Štubniak
ECLI: ECLI:SK:OSZH:2015:6413206472.13

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Žiar nad Hronom samosudcom Mgr. Martinom Štubniakom v právnej veci navrhovateľa: Z. Y., J. XX.XX.XXXX, bytom N. XX, X., v konaní zastúpený K. P., G. N. XX, G. G., proti odporcom: 1/ MARBOS, s.r.o., so sídlom Podhorská 334/2, Lutíla, IČO: 36 699 811, 2/ PIAL, s.r.o., so sídlom Budovateľská 9, Lutíla, IČO: 44 526 563, odporcovia 1/ a 2/ v konaní právne zastúpení JUDr. Luciou Sklenárovou, advokátkou, Ul. SNP 94, Žiar nad Hronom, v konaní o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy a o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, takto

rozhodol:

I. Súd u r č u j e , že navrhovateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti vedenej na LV č. 278 k. ú. N., Obec N., okres Ž. J. E., ako CKN parcela č. 79/1 orná pôda o výmere 242 m², č. 79/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 121 m², č. 79/5 zastavané plochy a nádvoria o výmere 56 m², č. 81 záhrady o výmere 389 m², č. 82/1 záhrady o výmere 834 m², č. 82/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 21 m² a stavby rodinného domu súp. číslo 71 na parcele č. 79/2 a súp. číslo 333 hospodárska budova postavená na parcele č. 79/5.

II. Vo zvyšku súd návrh navrhovateľa z a m i e t a.

III. Žiadny z účastníkov n e m á právo na náhradu trov konania.

o d ô v o d n e n i e :

Podaným návrhom žiadal navrhovateľ pôvodne určiť, že je neplatnou kúpna zmluva, ktorú uzavrel dňa 07.03.2013 ako predávajúci s odporcami 1/ a 2/ ako kupujúcimi a že je výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných na LV č. 278 k.ú. N., ktoré boli predmetom tejto kúpnej zmluvy.

Dôvodil tým, že kúpna zmluva je neplatnou, pretože ju neuzavrel slobodne a vážne. Zmluva má neurčito vymedzený predmet plnenia a znalecký posudok na ktorý odkazuje nie je súčasťou zmluvy a tento nepodpísal. Zmluvu uzatváral pod nátlakom a v tiesni vyvolanej neschopnosťou splácať svoje záväzky a exekúciami a tiež za nápadne nevýhodných podmienok, o ktorých odporcovia vedeli, pričom kúpna cena nedosahuje ani 70 % obvyklej ceny. Konal v omyle vyvolanom odporcami tým, že naformulovali neurčito predmet plnenia. Preto od kúpnej zmluvy odstúpil a to aj s poukazom na to, že odporcovia doteraz nezaplatili kúpnu cenu.

Následne súd na návrh navrhovateľa vzhľadom na splnenie podmienok uvedených v ust. § 95 ods. 1 a 2 Občianskeho súdneho poriadku pripustil uznesením zo dňa 19.10.2015 č.k. 6C/82/2013-203 rozšírenie žalobného návrhu o uloženie povinnosti navrhovateľovi vrátiť každému z odporcov 1/ a 2/ polovicu zo sumy 36.000,- Eur ako kúpnej ceny a tiež o určenie, že článok 4.2 spornej kúpnej zmluvy je neplatným.

Odporcovia žiadali návrh zamietnuť, lebo zmluva spĺňa všetky zákonné náležitosti a dôvody na odstúpenie od nej na strane navrhovateľa neexistovali.

Súd po vypočutí účastníkov konania a po oboznámení listinných dôkazov, ktoré boli súdu účastníkmi predložené, resp. ktoré si súd vyžiadal a tiež po oboznámení spisov tunajšieho súdu sp. zn. 6C/189/2010 a 6C/29/2012 ako aj exekučných spisov tunajšieho súdu, v rámci ktorých konaní boli vymáhané pohľadávky voči navrhovateľovi spoločnosťou Pohotovosť, s.r.o. a konateľom odporcu 1/, zistil nasledovné:

V konaní nebolo sporným, že navrhovateľ bol v čase uzavretia predmetnej kúpnej zmluvy datovanej dňom 07.03.2013 výlučným vlastníkom sporných nehnuteľností, ktoré nadobudol niekedy v priebehu osemdesiatich rokov minulého storočia dedením po svojej matke a následnou výstavbou.

Uzavretiu kúpnej zmluvy predchádzalo konanie tunajšieho súdu sp. zn. 6C/189/2010, v ktorom bolo rozsudkom zo dňa 15.03.2012 vyslovené, že kúpna zmluva, ktorú uzavrel navrhovateľ dňa 26.02.2009 ako predávajúci ohľadne sporných nehnuteľností s kupujúcim spoločnosťou REAL AGENCY, s.r.o. je neplatnou a tiež bolo určené, že zmluva o budúcej zmluve medzi týmito účastníkmi je neplatnou. Zároveň súd určil, že kúpna zmluva zo dňa 25.05.2010 uzavretá medzi spoločnosťou REAL AGENCY, s.r.o. ako predávajúcim a odporcami L.Q. H. M. S. G. - t.j. konateľom odporcu 1/ je neplatnou. V konaní bolo konštatované, že zmluvy, ktoré uzavreli títo účastníci boli fiktívnymi, pretože účelom zmlúv nebol predaj nehnuteľností navrhovateľom, ale zastieranie právneho úkonu zmluvy o pôžičke, ktorú si navrhovateľ zobral od spoločnosti REAL AGENCY, s. r. o. za účelom vyrovnania dlhu voči spoločnosti TRIFIN, s.r.o. Po právoplatnosti tohto rozsudku bol opätovne navrhovateľ zapísaný do katastra nehnuteľností ako vlastník sporných nehnuteľností.

Následne dňa 07.03.2013 uzavrel navrhovateľ ako predávajúci s odporcami 1/ a 2/ ako kupujúcimi kúpnu zmluvu, ktorou im (každému po polovici) odpredal sporné nehnuteľnosti za kúpnu cenu 66.300,- Eur. Zmluva bola do katastra nehnuteľností zavkladovaná dňa 11.03.2013 rozhodnutím Správy katastra Ž.F. J. E. pod č. V 451/2013 a na základe tejto kúpnej zmluvy sa odporcovia 1/ a 2/ stali polovičnými podielovými spoluvlastníkmi sporných nehnuteľností. Takýto vlastnícky zápis je v súčasnosti vedený aj na LV č. 278 k.ú. N..

Vzhľadom na to mal súd za preukázaný naliehavý právny záujem čo sa týka časti žalobného návrhu, v ktorej žiadal navrhovateľ určiť, že je výlučným vlastníkom sporných nehnuteľností. Podľa § 80 písm. c) Občianskeho súdneho poriadku sa možno určenia domáhať v prípade, ak je na tom naliehavý právny záujem a práve tento požadovaný určovací výrok v celom svojom obsahu vyrieši neisté právne postavenie navrhovateľa vyplývajúce z jeho tvrdení o neplatnosti kúpnej zmluvy, resp. vyplývajúce z jeho tvrdenia, že od kúpnej zmluvy odstúpil. Požadované súdne rozhodnutie je spôsobilým prostriedkom na odstránenie právnej neistoty navrhovateľa, keďže podľa ust. § 34 ods. 1 katastrálneho zákona č. 162/1995 Z.z. súdne rozhodnutie o určení vlastníckeho práva je podkladom pre vykonanie zmeny zápisu záznamom do katastra nehnuteľností. Súdne rozhodnutie o určení vlastníckeho práva tu slúži na zosúladenie existujúceho právneho stavu so stavom v katastri nehnuteľností evidovaným.

Pokiaľ potom navrhovateľ súčasne žiadal vysloviť neplatnosť kúpnej zmluvy zo dňa 07.03.2013, táto otázka je vo vzťahu k určení vlastníckeho práva navrhovateľa len predbežného charakteru. Od jej vyriešenia totiž závisí otázka vlastníckeho práva navrhovateľa a ako vyplýva z ustálenej judikatúry, na určovanom výroku ohľadne predbežnej otázky nie je naliehavý právny záujem v situácii, ak má účastník možnosť podať inú žalobu, ktorou je možné jeho právnu neistotu odstrániť. Preto kvôli nedostatku naliehavého právneho záujmu podľa § 80 písm. c) Občianskeho súdneho poriadku musel súd návrh v tejto časti zamietnuť rovnako ako aj s tým súvisiaci samotným navrhovateľom požadovaný výrok o uloženie povinnosti vrátiť odporcom kúpnu cenu 36.000,- Eur.

Ako už bolo uvedené, podľa článku 3 bodu 1 a 2 kúpnej zmluvy datovanej dňom 07.03.2013 kupovali odporcovia 1/ a 2/ od navrhovateľa nehnuteľnosti vedené na LV č. 278 k.ú. N. do podielového spoluvlastníctva každý po 1. Kúpna cena bola podľa článku 4.1 dojednaná na sumu 66.300,- Eur. Vzhľadom na ťarchy viaznúce na predávaných nehnuteľnostiach (exekučné záložné práva špecifikované v článku 5 zmluvy) bolo dohodnuté, že kúpna cena bude vyplatená spôsobom určeným v článku 4.2 kúpnej zmluvy. Konkrétne tento bod hovorí, že časť kúpnej ceny v sumách 3.281,20 Eur, 22.795,58 Eur

a 47,80 Eur uhradia kupujúci predávajúcemu na účet súdnej exekútorky JUDr. Bronislavy Pračkovej v súvislosti s exekúciami, ktoré voči navrhovateľovi boli vedené pod sp. zn. Ex 486/11, Ex 146/12 a Ex 584/11 a ďalej sumy 4.279,29 Eur a 4.976,70 Eur budú vyplatené predávajúcimi na účet súdneho exekútora JUDr. Rudolfa Krutého v súvislosti s exekúciami vedenými voči navrhovateľovi nebankovou spoločnosťou Pohotovosť, s.r.o. (sp. zn. Ex 6328/09 a Ex 11401/09). Časť kúpnej ceny vo výške 2.116,- Eur zaplatia kupujúci v hotovosti predávajúcemu pri podpise zmluvy, sumu 23.803,43 Eur zaplatia kupujúci na označený bankový účet predávajúceho a zvyšok kúpnej ceny v sume 5.000,- € zaplatia kupujúci do 7 dní od ich vstupu do užívania nehnuteľností.

V konaní nebolo sporným, že okrem poslednej časti kúpnej ceny v sume 5.000,- Eur bol zvyšok kúpnej ceny uhradený kupujúcimi v súlade so zmluvným dojednaním v tomto článku zmluvy. Nebolo tiež sporným, že navrhovateľ nehnuteľnosti v prospech odporcov 1/ a 2/ neuvolnil a títo dosiaľ nevstúpili do ich užívania, čo navrhovateľ v podstate zdôvodňoval tým, že sa jedná o nehnuteľnosti slúžiace mu na bývanie. Odporcovia to vedeli, no tvrdili, že mal otázku bývania vyriešenú.

V tejto súvislosti navrhovateľ svojim návrhom žiadal tiež vysloviť neplatnosť článku 4.2 kúpnej zmluvy. Právny úkon definuje § 34 Občianskeho zákonníka ako prejav vôle smerujúci najmä k vzniku, zmene alebo zániku tých práv a povinností, ktoré právne predpisy s takýmto prejavom vôle spájajú. V prípade určitých väd Občiansky zákonník postihuje právny úkon absolútnou neplatnosťou (najmä cez § 39 Občianskeho zákonníka) a rozoznáva pritom aj tzv. čiastočnú neplatnosť právneho úkonu, ktorej úprava je obsiahnutá v § 41 Občianskeho zákonníka. Ten hovorí, že ak sa dôvod neplatnosti vzťahuje len na časť právneho úkonu, je neplatnou len táto časť, pokiaľ z povahy právneho úkonu alebo z jeho obsahu alebo z okolností, za ktorých k nemu došlo, nevyplýva, že túto časť nemožno oddeliť od ostatného obsahu.

Ako už bolo uvedené, článok 4.2 kúpnej zmluvy stanovuje len spôsob úhrady kúpnej ceny kupujúcimi v prospech navrhovateľa ako predávajúceho a túto časť kúpnej zmluvy ako právneho úkonu preto nemožno oddeliť od zvyšného obsahu kúpnej zmluvy. Bez dojednania o spôsobe zaplataenia kúpnej ceny aj vo väzbe na článok 4.1 zmluvy nemôže totiž obstať kúpna zmluva ako celok, lebo z vykonaného dokazovania (z výpovede navrhovateľa i oboch konateľov odporcov) vyplynula opätovne i medzi účastníkmi nesporná skutočnosť, že účelom uzavretia kúpnej zmluvy bolo vysporiadanie dlhov navrhovateľa. Za daných okolností teda nemožno oddeliť dojednanie o spôsobe úhrady kúpnej ceny od ostatného obsahu, lebo zvyšok kúpnej zmluvy by strácal pre účastníkov význam, keď navrhovateľ chcel z predaja uhradiť svoje dlhy a odporcovia zasa chceli nadobudnúť „čisté“, t.j. ťarchami nezaťažené nehnuteľnosti. Súd preto v tejto časti návrh navrhovateľa zamietol.

Pokiaľ ide o formálnu aj obsahovú stránku kúpnej zmluvy, táto podľa názoru súdu spĺňa všetky náležitosti, ktoré vyžaduje Občiansky zákonník pre platný právny úkon jednak vo všeobecnosti a jednak špecificky vo vzťahu ku kúpnej zmluve upravenej v ust. § 588 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého z kúpnej zmluvy vznikne predávajúcemu povinnosť predmet kúpy kupujúcemu odovzdať a kupujúcemu povinnosť predmet kúpy prevziať a zaplatiť zaň predávajúcemu dohodnutú cenu.

Tak predmet kúpy ako aj kúpna cena bola v kúpnej zmluve definovaná určito a zrozumiteľne v zmysle § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka a nebolo preukázané, že by vôľa navrhovateľa pri uzavretí tejto zmluvy nebola skutočne daná, slobodná alebo vážna.

Navrhovateľ síce poukazoval na to, že predmet zmluvy nebol dostatočne špecifikovaný vo väzbe na znalecký posudok, na ktorý odkazuje článok 3.1 zmluvy (definujúci predmet zmluvy) a tento skutočne podľa vykonaného dokazovania nebol technicky neoddeliteľnou súčasťou kúpnej zmluvy, no je potrebné zdôrazniť, že každý slovami vyjadrený právny úkon je potrebné vykladať v súlade s ust. § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka nielen podľa jeho jazykového vyjadrenia, ale najmä tiež podľa vôle toho, kto právny úkon urobil, ak táto vôľa nie je v rozpore s jazykovým prejavom. V tomto smere nemožno vykladať uvedený článok izolovane od ostatných zmluvných ustanovení, kde aj v článku 2.1 a aj v článku 3.2 sú definované nehnuteľnosti, ktoré boli predmetom tohto zmluvného prevodu. Znalecký posudok v tomto ustanovení slúžil len na bližšie vymedzenie súčastí a príslušenstva prevádzaných nehnuteľností, ktoré už boli dostatočne špecifikované v súlade s katastrálnymi zápismi v ostatnom obsahu zmluvy. Odkaz na znalecký posudok preto nerobí zmluvu neplatnou, keď nepochybne bolo účastníkom zrejmé, čo je predmetom prevodu a ich vôľa smerovala k prevodu všetkých zmluvne definovaných nehnuteľností spolu so všetkými ich súčasťami a príslušenstvom. Žiaden z účastníkov tu nič iné netvrdil.

Aj keď navrhovateľ poukazoval na to, že v dôsledku tlaku, ktorý bol na neho vyvíjaný (aj zo strany konateľa odporcu 1/) súd nemal preukázané, že by sloboda rozhodovania sa navrhovateľa v čase uzavretia kúpnej zmluvy bola nejakým spôsobom obmedzená. Sloboda vôle konajúceho subjektu nie je daná v prípade priameho fyzického donútenia a tiež pri bezprávnej vyhrážke.

Bolo preukázané, že síce navrhovateľ bol zo strany konateľa odporcu 1/ upozornený (slovami navrhovateľa - „strašený“), že pokiaľ v dražbe dôjde k predaju nehnuteľností nemusí dostať ani polovicu reálnej hodnoty nehnuteľností, to ale neznamená, že by išlo o vyhrážanie sa navrhovateľovi, aby uzavrel kúpnu zmluvu a už vôbec potom nemožno vyhodnotiť, že by navrhovateľ bol k uzavretiu zmluvy donútený. Fyzické donútenie vôbec tvrdené nebolo a nebolo teda preukázané žiadne obmedzenie slobody vôle navrhovateľa na uzavretí kúpnej zmluvy. Za neslobodu nemožno označiť vyjadrenie navrhovateľa, že konateľ odporcu 1/ na neho tlačil, že to neprejde v prvom kole dražby, cena klesne a preto nedostane ani polovicu za svoje nehnuteľnosti.

Faktom však je, že navrhovateľ uzatváral kúpnu zmluvu zo dňa 07.03.2013 v dobe, kedy postihujúce sporné nehnuteľnosti boli voči nemu vedené viaceré exekučné konania, čo nepochybne vplynulo z výpovedí účastníkov i obsahu samotnej kúpnej zmluvy. Dňa 20.02.2013 súdna exekútorka JUDr. Bronislava Pračková vydala dražobnú vyhlášku, podľa ktorej sa dražba nehnuteľností navrhovateľa mala konať 04.04.2013. Tu si treba uvedomiť časové súvislosti uzavretia kúpnej zmluvy zo dňa 07.03.2013, ktorou si doslova navrhovateľ predával „strechu nad hlavou“. Aj konateľ odporcu 1/ potvrdil, že sa s navrhovateľom stretli a bavili sa o tom, že môže prísť o dom dražbou a že v prvom kole sa to vydražiť nemusí a nemusí dostať takú hotovosť ako mu ponúka on. Tiež si treba uvedomiť, že aj táto žaloba bola podaná krátko po uzavretí zmluvy dňa 28.05.2013.

Občiansky zákonník v § 49 určuje, že účastník, ktorý uzavrel zmluvu v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, má právo od zmluvy odstúpiť.

Navrhovateľ podľa svojho tvrdenia odstúpil od kúpnej zmluvy listom, ktorý zaslal obom odporcom (to, že list zaslaný odporcovi 1/ bol, potvrdzuje jeho písomná reakcia, v ktorej dôvody odstúpenia neuznával), v konečnom dôsledku však nepochybne aj v samotnom žalobnom návrhu uvádzal, že odstupuje od zmluvy (okrem iného) s poukazom na citované ustanovenie.

Súd preto skúmal, či boli dané hmotnoprávne dôvody pre platné odstúpenie od kúpnej zmluvy navrhovateľom v zmysle § 49 Občianskeho zákonníka.

Ako je zrejmé z citovaného ustanovenia, platné odstúpenie od zmluvy sa viaže na splnenie dvoch podmienok, jednak tieseň a jednak nápadne nevýhodné podmienky, za ktorých bola daná zmluva uzavretá. Tieseň je subjektívnym stavom konajúcej osoby, ktorý do istej miery obmedzuje slobodu jej rozhodovania. V dôsledku toho potom urobí právny úkon, ktorý by inak neurobila. Vo všeobecnosti možno tieseň definovať ako sociálny, či hospodársky stav osoby, v ktorom sa táto nachádza v čase urobienia právneho úkonu a ktorý na ňu pôsobí takým spôsobom a takou intenzitou, že v dôsledku toho urobí právny úkon, ktorý by inak, pokiaľ by nebola v tiesni, neurobila. Stav tiesne musí existovať a mať základ v objektívne existujúcich okolnostiach a je vždy podmienený subjektívnou stránkou, teda samotným konajúcim a jeho „odolnosťou“ proti pôsobiacej ťaživej situácii. Znamená to, že rovnaká objektívna situácia môže u jedného subjektu vyvolať tieseň, u druhého nemusí. Z hľadiska existencie tiesne, čo je potrebné zvlášť zdôrazniť, je irelevantné ako tento stav vznikol a čo ho spôsobilo a preto právny význam treba priznať aj takej tiesni, ktorá má základ v konaní samotného konajúceho subjektu.

V tomto smere mal súd za preukázané, že voči navrhovateľovi boli už od roku 2009 nebankovou spoločnosťou Pohotovosť vedené exekúcie pre dlhy, ktoré sa z niekoľkých stoviek požičaných eur vyšplhali potom rádovo na tisíce eur aj v dôsledku rozhodcovských rozsudkov zaväzujúcich navrhovateľa na úroky vo výške 0,25 % denne, t.j. očividne rozporné s dobrými mravmi. Pritom prvotným dôvodom ďalšej exekúcie vedenej voči nemu následne konateľom odporcu 1/ bola skutočnosť, že ako vplynulo zo súvisiaceho konania sp. zn. 6C/189/2010, navrhovateľ si bral pôžičku na úhradu svojho dlhu voči spoločnosti TRIFIN od spoločnosti REAL AGENCY, ktorá po skončení uvedeného konania svoju pohľadávku postúpila konateľovi odporcu 1/. Evidentne potom začiatkom roku 2013 sa navrhovateľ dostal do takej situácie, že mu v dôsledku dlhov a z toho plynúcich exekúcií a dražby hrozila strata

domu. Zhrnúc všetky tieto okolnosti podľa názoru súdu znamenajú, že v čase uzavretia kúpnej zmluvy sa navrhovateľ nachádzal v stave tiesne, lebo mu hrozilo, že príde o svoj dom a tak mu v tej situácii nezostalo iné, než akceptovať ponuku na uzavretie spornej kúpnej zmluvy.

Druhou podmienkou pre platné odstúpenie od zmluvy sú nápadne nevýhodné podmienky. Súdu boli predložené dôkazy o tom, že v zmysle znaleckého posudku znalkyne Ing. Miriam Hriňovej, ktorý bol potom podkladom pre dražbu (vyhláška o dražbe na č.I. 70 spisu), bola hodnota nehnuteľností navrhovateľa určená na sumu 66.300,- Eur. Na druhej strane bol súdu predložený znalecký posudok znalca Ing. Raffaja, ktorý stanovil cenu nehnuteľností navrhovateľa na sumu 81.100,- Eur.

Nápadne nevýhodné podmienky však nemožno vidieť len v tom, aká ekvivalencia z hľadiska plnenia jednej, či druhej strany sa im vzájomne dostane, ale aj zo širších súvislostí a okolností existujúcich v čase uzavretia daného právneho úkonu, danej zmluvy. Z tohto pohľadu teda nebolo jediným kritériom preto, aby súd mohol konštatovať, či zmluva bola uzavretá za nápadne nevýhodných podmienok to, či bola hodnota nehnuteľností v kúpnej zmluve (odvíjajúca sa od znaleckého posudku znalkyne Ing. Hriňovej) nižšia než reálna trhová hodnota, ale aj ďalšie skutočnosti.

V tomto smere sa oba znalecké posudky z daného obdobia začiatku roku 2013 pomerne dosť rozchádzajú, predstavujú rozdiel takmer 15.000,- Eur, čo je takmer jedna pätina hodnoty, ktorú stanovila znalkyňa na účely exekučného konania.

Na druhej strane v zmysle dojednania o úhrade kúpnej ceny bolo dohodnuté, že v podstate okrem čiastky 23.803,43 Eur a 5.000,- Eur, ktorú mali odporcovia vyplatiť navrhovateľovi po ich vstupe do užívania nehnuteľností, celá zvyšná zostávajúca časť kúpnej ceny mala byť použitá na vyplatenie dlhov navrhovateľa, ako už bolo uvedené, voči nebankovému subjektu a voči konateľovi odporcu 1/.

Tieto súvislosti sú rozhodujúce a podľa názoru súdu aj určujúce pre záver, že navrhovateľ sa v čase uzavretia tejto kúpnej zmluvy nachádzal nielen v tiesni ale uzatváral kúpnu zmluvu za nápadne nevýhodných podmienok. V podstate z reálnej trhovej ceny nehnuteľností (ktorú by bolo možné na účely tohto súdneho konania spriemerovať na niečo vyše 70.000,- Eur) dostal fakticky len 23.803,43 Eur a zvyšok išiel na úhradu dlhov voči nebankovej spoločnosti a voči konateľovi odporcu 1/. Súd tu zvýrazňuje skutočnosť, že sa jednalo pritom o domovú nehnuteľnosť navrhovateľa, ktorý ju dovedty používal na uspokojovanie svojich bytových potrieb a neuveril konateľovi odporcu 2/, že navrhovateľ nemal záujem o bývanie v tejto nehnuteľnosti, resp., že mal bývanie vyriešené, nakoľko ako vyplýva aj zo súčasného stavu, navrhovateľ stále neopustil sporné nehnuteľnosti a v týchto naďalej býva aj napriek snahám odporcov o jeho vypratanie.

Z týchto dôvodov súd potom dospel k záveru, že navrhovateľ uzatváral zmluvu v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, čo potom viedlo k dôvodnosti jeho odstúpenia od kúpnej zmluvy ako to vykonal najskôr písomne a evidentne potom tým, že v žalobe uvádzal, že odstupuje od zmluvy. Týmto v zmysle § 41 ods. 3 Občianskeho súdneho poriadku doručením žaloby došlo k nadobudnutiu účinkov tohto hmotnoprávneho úkonu odstúpenia od zmluvy voči odporcom 1/ a 2/ ako druhým účastníkom kúpnej zmluvy a v zmysle § 48 ods. 2 Občianskeho zákonníka došlo k zrušeniu napadnutej kúpnej zmluvy od počiatku. Tým sa obnovilo vlastnícke právo navrhovateľa, ktoré predtým previedol na odporcov a súd tak jeho návrhu na určenie vlastníckeho práva vyhovel. Vzhľadom na zistený stav veci súd považoval za nadbytočné vykonávať ďalšie dôkazy.

O trovách konania súd rozhodol podľa § 142 ods. 2 Občianskeho súdneho poriadku, vzhľadom na čiastočný úspech oboch sporových strán. Navrhovateľ bol úspešný, čo do určenia vlastníckeho práva, vo zvyšku bol neúspešný a v tejto časti ide o úspech odporcov 1/ a 2/. Nakoľko numericky nemožno takýto pomer úspechu a neúspechu vyčíslieť, súd vyslovil, že žiaden z účastníkov nemá právo na náhradu trov konania.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné podať odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa doručenia jeho písomného vyhotovenia, písomne vo vyhotovení trojmo na tunajší súd.

V odvolaní musí byť uvedené, kto ho robí, ktorému súdu je určené, ktorej veci sa týka, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup okresného súdu považuje za nesprávny, čoho sa odvolateľ domáha (ako má odvolací súd rozhodnúť), uviesť dátum a podpis. Odvolanie treba predložiť v troch rovnopisoch, inak súd zhotoví kópie na trovy odvolateľa.

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že:

- a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1 O.s.p.,
- b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy,
- d) súd prvého stupňa dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam na základe vykonaných dôkazov,
- e) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a - sa týkajú podmienok konania, vecnej príslušnosti súdu, vylúčenia sudcu, v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci samej, odvolateľ nebol poučený podľa § 120 ods. 4 O.s.p., odvolateľ bez svojej viny nemohol predložiť alebo označiť dôkazy do rozhodnutia súdu prvého stupňa),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľný rozsudok, môže oprávnený podať návrh na exekúciu podľa zákona č. 233/1995 Z. z. Exekučný poriadok, v znení neskorších predpisov.