

Súd: Krajský súd Žilina
Spisová značka: 10Co/189/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5810203106
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 10. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Erik Varga
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2015:5810203106.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací, v senáte v zložení z predsedníčky senátu JUDr. Amálie Paulerovej a členov senátu JUDr. Róberta Urbana a JUDr. Erika Vargu, v právnej veci navrhovateľov: 1/ N. W., bytom Q. č. XXX, 2/ R. W., bytom Q. č. XXX, 3/ Združenie na ochranu občana spotrebiteľa HOOS, Ľuda Zúbka č. 2, Bratislava - Dúbravka, IČO : 421766778, navrhovatelia v 1/ a 2/ rade právne zastúpení : JUDr. Diana Hrončeková, L. XXE, R. R., proti odporcovi : S.O.S. financ, spol. s r.o., Námestie Slobody č. 10, Piešťany, IČO : 36 250 406, za účasti vedľajších účastníkov 1/ H. G., nar. XX.XX.XXXX, bytom U. XXX, 2/ Ing. H. G., nar. XX.XX.XXXX, bytom U. XXX, v konaní o návrhu navrhovateľov o určenie vlastníckeho práva, o neplatnosť kúpnej zmluvy, nájomnej zmluvy, zmluvy o uzavretí budúcej zmluvy a o protinávru odporcu na peňažné plnenie v sume 14.937,26 eur, na základe odvolania navrhovateľov 1/,2/ a na základe odvolania odporcu proti rozsudku Okresného súdu Námestovo č. k. 1C/63/2010-302 zo dňa 26. augusta 2013 v spojení s dopĺňacím rozsudkom Okresného súdu Námestovo č.k. 1C/63/2010-351 zo dňa 28. november 2014, takto

rozhodol:

P o t v r d z u j e rozsudok vo výroku, v ktorom okresný súd určil absolútnu neplatnosť právneho úkonu, kúpnej zmluvy por. č. 81/08 zo dňa 29.10.2008 uzatvorenej medzi navrhovateľmi v 1/ rade a 2/ rade ako predávajúcimi a odporcom ako kupujúcim, ktorej predmetom je prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam nachádzajúcich sa v k.ú. Q., obec Q., zapísaných na Správe katastra Námestovo, na LV č. XXXX ako rodinný dom, súp. č. XXX, postavený na parcele č. 5437/1 a parc. registra „C“ evidované v katastrálnej mape ako parcela č. 5437/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 120 m2, parc. č. 5437/2 zast. plochy a nádvoria o výmere 419 m2 (výrok II.).

P o t v r d z u j e rozsudok vo výroku, v ktorom okresný súd určil absolútnu neplatnosť právneho úkonu, nájomnej zmluvy č. 81/08 zo dňa 29.10.2008, uzatvorenej medzi odporcom ako prenajímateľom a navrhovateľmi v 1/ rade a 2/ rade ako nájomcami, ktorej predmetom nájmu je 3-izbový rodinný dom súp. č. XXX, nachádzajúci sa v obci Q., postavený na parcele č. 5437/1 v celosti (výrok III.)

P o t v r d z u j e rozsudok vo výroku, v ktorom okresný súd určil absolútnu neplatnosť právneho úkonu, zmluvy o uzavretí budúcej zmluvy č. 81/08 zo dňa 29.10.2008 uzatvorenej medzi odporcom ako budúcim predávajúcim a navrhovateľmi v 1/ rade a 2/ rade ako budúcimi kupujúcimi, ktorej predmetom sú nehnuteľnosti nachádzajúce sa v k.ú. Q., obec Q., zapísané na Správe katastra Námestovo, na LV č. XXXX ako rodinný dom súp. č. XXX, postavený na parc. č. 5437/1 a parc. registra „C“ evidované v katastrálnej mape, parc. č. 5437/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 120 m2, parc. č. 5437/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 419 m2 v celosti (výrok IV.)

P o t v r d z u j e rozsudok vo výroku, v ktorom okresný súd uložil navrhovateľom v 1/ rade a 2/ rade povinnosť zaplatiť odporcovi sumu 14.937,26 eur v lehote 3 dní od právoplatnosti rozsudku (výrok V.).

M e n í rozsudok vo výroku (výrok I.), v ktorom okresný súd určil bezpodielové spoluvlastníctvo navrhovateľov v 1/ rade a 2/ rade k nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX vedeného Správou katastra Námestovo, pre okres Námestovo, obec Q., k.ú. Q., konkrétne rodinného domu nachádzajúceho sa na

parc. KNC č. 5437/1 súp. č. XXX, pozemku parc. č. KNC č. 5437/1 o výmere 120 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoría, pozemku parcela č. KNC č. 5437/2 o výmere 419 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoría tak, že návrh navrhovateľov v 1/ rade a 2/ rade v tejto časti z a m i e t a .

Z r u š u j e rozsudok vo výroku, v ktorom okresný súd vo zvyšku návrh zamietol a vo výroku o náhrade trov konania (výrok VI., VII.) a v rozsahu tohto zrušenia v r a c i a vec súdu prvého stupňa na ďalšie konanie.

N e d o t ý k a s a výroku rozsudku, v ktorom okresný súd návrh navrhovateľa v 3/ rade zamietol.

o d ô v o d n e n i e :

Napadnutým rozsudkom okresný súd určil navrhovateľov 1/,2/ za bezpodielových spoluvlastníkov nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX u Správy katastra Námestovo, pre okres Námestovo, obec Zákamenné, v k.ú. Q., konkrétne rodinného domu nachádzajúceho sa na parc. KNC č. 5437/1 súp. č. XXX, pozemku parc. č. KNC č. 5437/1 o výmere 120 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoría, pozemku parc. č. KNC č. 5437/2 o výmere 419 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoría (výrok I). Okresný súd určil absolútnu neplatnosť kúpnej zmluvy uzatvorenej pod por. č. 81/08 zo dňa 29.10.2008 medzi navrhovateľmi 1/,2/ ako predávajúcimi a odporcom ako kupujúcim, predmetom ktorej je prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti v k.ú. Q., obec Zákamenné, zapísané na Správe katastra Námestovo na LV č. XXXX ako rodinný dom, súp. č. XXX, postavený na parc. č. 5437/1 a parcela registra „C“ evidované v katastrálnej mape ako parcela č. 5437/1, zastavané plochy a nádvoría o výmere 120 m², parcela č. 5437/2 zastavané plochy a nádvoría o výmere 419 m² (výrok II). Okresný súd určil absolútnu neplatnosť aj nájomnej zmluvy č. 81/08 zo dňa 29.10.2008, uzatvorenej medzi odporcom ako prenajímateľom a navrhovateľmi 1/,2/ ako nájomcami, predmetom ktorej bol nájom 3-izbového rodinného domu súp. č. XXX v obci Zákamenné, postavený na parc. č. 5437/1 v celosti (výrok III). Ďalej za absolútne neplatnú určil zmluvu o uzavretí budúcej zmluvy č. 81/08 zo dňa 29.10.2008 uzatvorenú medzi odporcom ako budúcim predávajúcim a navrhovateľmi v 1/,2/ rade ako budúcimi kupujúcimi, predmetom ktorej boli totožné nehnuteľnosti teda tie, ku ktorým navrhovatelia 1/,2/ v súdnej veci žiadali o určenie vlastníckeho práva (výrok IV). Okresný súd uložil navrhovateľom v 1/,2/ rade, aby odporcovi zaplatili sumu 14.937,26 eur v lehote troch dní od právoplatnosti rozsudku (výrok V). Vo zvyšku návrh zamietol (výrok VI). Ďalej súd v dopĺňacom rozsudku (na č.l. 351 spisu) zamietol v celom rozsahu návrh navrhovateľa v 3/ rade. Rozhodovanie o trovách konania okresný súd vyhradil po právoplatnosti rozsudku (výrok II.)

Vykonaným dokazovaním mal preukázané, že navrhovatelia 1/,2/ ako predávajúci a odporca ako kupujúci uzavreli dňa 29.10.2008 kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol rodinný dom súp. č. XXX (aktuálne súp. č. XXX) v kat. úz. Q., zapísaný na LV č. XXXX, parc. CKN 5437/1, zastavané plochy a nádvoría o výmere 120 m², parc. č. CKN 5437/2 zastavané plochy a nádvoría o výmere 419 m². Vklad kúpnej zmluvy bol povolený Správou katastra Námestovo pod č. V 1921/08. Účastníci zmluvy kúpnu cenu v článku III zmluvy dohodli vo výške 14.937,26 eur (450.000,- Sk). Z výdavkového pokladničného dokladu podpísaného navrhovateľkou v 1/ rade bola preukázaná tá skutočnosť, že suma 450.000,- Sk bola navrhovateľom vyplatená ako kúpna cena. Prevzatie peňazí navrhovateľmi v 1/,2/ rade nebolo spochybňované.

Navrhovatelia tvrdili, že ich úmyslom nebolo predať nehnuteľnosť, ale zobrať úver vo výške 450.000,- Sk. Aj odporcovým úmyslom bolo poskytnúť im úver v tejto sume, pretože im poskytol svoje tlačivo „žiadosť o úver“. Tvrdili ďalej, že za poskytnutý úver mali záujem ručiť rodinným domom. Podľa názoru súdu, tvrdenie navrhovateľov v tomto smere podporuje vyplnená žiadosť o úver, ktorou žiadali o poskytnutie úveru vo výške zhodnej ako bola stanovená cena nehnuteľností v kúpnej zmluve. V žiadosti o úver bola určená mesačná splátka úveru vo výške 13.500,- Sk, ktorá zodpovedá výške mesačného nájomného na platenie ktorého sa zaviazali navrhovatelia v 1/ a 2/ rade na základe nájomnej zmluvy. Súd poukazuje aj na to, že kúpnu zmluvu pripravil odporca, navrhovateľom 1/ a 2/ zmluvy neboli predložené pred ich podpisom, nemali možnosť vopred sa s textom zmluvy oboznámiť. Navyše navrhovatelia 1/ a 2/ boli v čase uzatvárania zmlúv v ťaživej sociálnej situácii, proti navrhovateľovi sa viedli exekúcie na vymożenie dlžného poistného v prospech sociálnej, zdravotnej poisťovne a úradu práce, soc. vecí a rodiny (súd poukazuje na prebiehajúce exekučné konania sp. zn. EX 252/03 a EX 887/04 u súdneho exekútora

JUDr. Vladimíra Zachara, EX 499/03 u exekútora JUDr. Ľuboša Sidáka, napokon aj na EX 385/1999 u súdneho exekútora Františkom Radza). Okrem pozdĺžností navrhovateľa v 1/ rade (v prospech sociálnej, zdravotnej poisťovne a úradu práce, soc. vecí a rodiny) sa snažili navrhovatelia pomôcť i synovi s financovaním nákladov, resp. škody, ktorá vznikla v súvislosti s jeho dopravnou nehodou, mali výdavky s vydajom dcéry, obaja tvrdili, že v životnej situácii v akej sa nachádzali zmluvu ani nečítali, obaja mali záujem o poskytnutie úveru s poskytnutím záruky svojim rodinným domom, verili odporcovi a kúpnu zmluvu podpísali len preto, že boli v presvedčení, že po troch rokoch po zaplatení úveru im bude dom vrátený.

Vychádzajúc z preukázaných skutkových tvrdení navrhovateľov, okresný súd prijal záver o absolútnej neplatnosti kúpnej zmluvy 81/08 zo dňa 29.10.2008, ktorou navrhovatelia v 1/ a 2/ rade odpredali rodinný dom odporcovi za kúpnu cenu predstavujúcu nimi žiadanú výšku úveru. Navrhovatelia tento úkon neurobili vážne, chceli peniaze požičať, nie predať rodinný dom, aj odporca chcel peniaze požičať, o čom svedčí vyplnené tlačivo „žiadosť o poskytnutie úveru“, ktoré navrhovateľom odporca poskytol. Odporca nemal v úmysle kúpiť dom, je zrejmé, že pri uzavieraní kúpnej zmluvy sa nezhodovala vôľa s jej prejavom, ide o absolútne neplatný právny úkon. Vykonané dokazovanie preukázalo, že účastníci kúpnej zmluvy len predstierali uzatvorenie kúpnej zmluvy, v skutočnosti mali záujem zabezpečiť pohľadávku odporcu. Navrhovatelia boli utvrďovaní odporcom o poskytnutí úveru a až v deň podpisu zmlúv, ktoré neboli predložené vopred na ich preštudovanie, boli uzavreté 3 vzájomne previazané zmluvy, okrem kúpnej zmluvy aj zmluva nájomná a zmluva o budúcej zmluve. Odporca takýmto spôsobom využil ťaživú sociálnu situáciu navrhovateľov v 1/ a 2/ rade, zmluvu im predložil na podpis a zároveň overenie ich podpisov bez toho, aby sa mohli dôkladne vopred oboznámiť s jej obsahom.

Odporca na základe absolútne neplatnej kúpnej zmluvy sa nestal vlastníkom žalovaných nehnuteľností, preto ich ani nemohol kúpnu zmluvou č. 10/10 zo dňa 06.07.2010, vklad ktorej bol povolený Správou katastra Námestovo č. V 1101/10 odpredať vedľajším účastníkom (aktuálne zapísaným na liste vlastníctva k žalovaným nehnuteľnostiam). Súd poukázal aj na uznesenie Ústavného súdu SR sp. zn. I.ÚS 50/10 zo dňa 10. februára 2010, najmä na záver, že platne nemôže nadobudnúť vlastnícke právo právny nástupca, ak subjekt, od ktorého odvodzuje svoje vlastnícke právo k nehnuteľnosti toto právo nikdy nenadobudol. V zmysle tejto zásady je potom neplatná i kúpna zmluva, ktorou odporca ako nevlastník previedol vlastnícke právo k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXX v k.ú. Q. na vedľajších účastníkov. Navyše vedľajší účastník v rade 1/ potvrdil, že so zápisom kúpnej zmluvy V 1101/10 (pod uvedeným číslom bola zavkladovaná kúpna zmluva, ktorú vedľajší účastníci s odporcom uzatvorili) súhlasil i napriek tomu, že o vedení tohto súdneho konania už v katastri nehnuteľnosti bola zapísaná poznámka, konkrétne dňa 09.07.2010 pod č. P 2166/10. Súd poukazuje na záväznosť výrokom právoplatného rozsudku o určení vecného práva k nehnuteľnostiam (§ 159a O.s.p.) aj pre účastníkov zmluvy, ktorých sa týka návrh na povolenie vkladu vecného práva k dotknutej nehnuteľnosti podaným v čase, keď v katastri nehnuteľnosti bola vykonaná poznámka o tomto súdnom konaní.

Okresný súd naliehavý právny záujem navrhovateľov z pohľadu § 80 písm. c) O.s.p. na prípustnosti určovacej žaloby videl v tom, že na liste vlastníctva č. XXXX v k.ú. Q. sú zapísaní ako vlastníci sporných nehnuteľností vedľajší účastníci v 1/ a 2/ rade, v záujme zosúladenia skutočného stavu je potrebné, aby boli zapísaní ako vlastníci sporných nehnuteľností odporcovia 1/,2/ a zmenu zápisu nie je možné dosiahnuť žalobou o určenie vlastníctva.

Za opodstatnený vyhodnotil súd návrh aj v tej časti, v ktorej navrhovatelia 1/,2/ sa domáhali neplatnosti nájomnej zmluvy, uzavretej dňa 29.10.2008. Označenou nájomnou zmluvou prenajímateľ - odporca dňa 29.10.2008 prenajal navrhovateľom 1/,2/ trojizbový rodinný dom súp. č. XXX v k.ú. Q., postavený na parc. č. 5437/1 v celosti (ide o nehnuteľnosť, ktorá bola predmetom neplatnej kúpnej zmluvy). Nehnuteľnosť bola navrhovateľom 1/,2/ prenechaná výlučne za účelom bývania. Nájom bol dojednaný na dobu určitú, v trvaní 36 mesiacov od 29.10.2008 do 29.10.2011. Nájomné v zmluve bolo dohodnuté za uvedené obdobie vo výške po 448,12 eur (13.500,- Sk) mesačne, pritom nájomcovia sa zaviazali ku 29. októbru 2011 predmet nájmu uvoľniť, vystaňovať sa, odovzdať od predmetu nájmu kľúče prenajímateľovi bez akéhokoľvek nároku na náhradný byt. Odporca dňom uzavretia zmluvy o nájme vyhlásil, že je vlastníkom prenajímaných nehnuteľností, ich vlastníkom však nebol a ani sa nestal. Vklad kúpnej zmluvy do katastra nehnuteľností bol povolený dňa 05.12.2008, teda v deň uzavretia nájomnej zmluvy s predmetom nájmu odporca nemohol ešte nakladať ako ich vlastníkom a k predmetu nájmu iné právo nemal. Okresný súd

vychádzajúc z ustanovenia § 39 Občianskeho zákonníka (ďalej iba Oz.) uzavrel, že nájomná zmluva je absolútne neplatný právny úkon pre rozpor so zákonom.

Navrhovatelia a ani odporca nemali záujem kúpiť nehnuteľnosť, ale záujmom navrhovateľov bolo získať úver a záujmom odporcu poskytnúť tento úver. Tomuto záveru nasvedčuje postup zástupcov odporcu, ktorí predložili navrhovateľom tlačivo o poskytnutí úveru, v ňom bola vyznačená výška úveru, výška mesačných splátok a dĺžka splácania úveru. Následne odporca ako dodávateľ predložil navrhovateľom ako spotrebiteľom kúpnu zmluvu, nájomnú zmluvu a zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, čím sa obišli ustanovenia prijaté Slovenskou republikou na vykonanie Smernice Rady 87/102/EHS na ochranu spotrebiteľa, ktorá v článku 14 ods. 2 ukladá členským štátom, aby ustanovenia, ktoré príjmu na vykonanie tejto smernice neobchádzali v dôsledku formulácie dohôd, najmä rozdelením čiastky úveru do niekoľkých dohôd. Odporca túto zákonnú povinnosť nerešpektoval, nekonal s odbornou starostlivosťou v zmysle § 4 ods. 8 zák. č. 250/2007 Z.z., čím sa dopustil nekalej obchodnej praxe (poukaz súdu na § 7 ods. 2 písm. a) zák. č. 250/2007 Z.z.. Kúpna zmluva V 1921/08 zo dňa 29.10.2008 ako aj nájomná zmluva č. 81/08 zo dňa 29.10.2008 sú neplatné nielen z dôvodov už uvedených, ale aj pre neprijateľné zmluvné podmienky, pre ktoré je neplatná aj zmluva o budúcej kúpnej zmluve č. 81/08 zo dňa 29.10.2008.

Odporca vzájomným návrhom sa domáhal uloženia povinnosti navrhovateľom 1/,2/ vrátiť mu kúpnu cenu vo výške 14.937,26 eur, ktorú im vyplatil dňa 29.10.2008. Navrhovatelia v 1/ a 2/ rade vzájomný návrh neakceptovali, boli názoru, že odporca je oprávnený taký návrh vzniesť výlučne v konaní, v ktorom sa vyporiadavajú vzájomné nároky, preto žiadali, aby vzájomný návrh bol vylúčený na samostatné konanie. Vzniesli zároveň voči uplatnenému nároku námietku premlčania s poukazom na to, že odporca sa domáha vrátenia bezdôvodného obohatenia z dôvodu absolútne neplatného právneho úkonu - uzavretia úverovej zmluvy so zabezpečovacím prevodom práva, ktorý bol odporcom rozložený do 3 vzájomne previazaných zmlúv : kúpnej, nájomnej zmluvy a zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. Navrhovatelia 1/,2/ žiadali započítať sumy zaplatené nimi odporcovi z titulu úhrady splátok úveru, ktoré odporca v zmluve označil ako nájomné.

Okresný súd pri posudzovaní vzájomného návrhu odporcu vychádzal z ust. § 457 Oz, a vznesenú námietku premlčania navrhovateľmi 1/,2/ voči peňažnému nároku odporcu hodnotil podľa § 107 ods. 3 Občianskeho zákonníka. Argumentoval, že kúpna zmluva, ktorou navrhovatelia v 1/,2/ rade odpredali nehnuteľnosti (predmet sporu) za kúpnu cenu 14.937,26 eur je absolútne neplatná. Podľa § 457 Oz, ak je zmluva neplatná, alebo ak bola zrušená je každý z účastníkov povinný vrátiť druhému všetko, čo podľa nej dostal. Vzájomne podmienenými plneniami pri uzavretí kúpnej zmluvy je prevod vlastníctva zo strany predávajúceho a vyplatenie kúpnej ceny zo strany kupujúceho. Na základe neplatnej kúpnej zmluvy nedošlo k prevodu vlastníctva na odporcu (kupujúceho), ktorý však kúpnu cenu zaplatil. Túto je potrebné vrátiť, pričom táto reštitúcia je z druhej strany vyvážená tým, že vlastníctvo k predávanému predmetu neprešlo na kupujúceho alebo zostalo na predávajúcom (R 1/1979). Okresný súd za nedôvodnú vyhodnotil námietku premlčania vznesenú navrhovateľmi voči peňažnému nároku požadovanému odporcom. Súd poukázal na skutočnosť, že z neplatnej kúpnej zmluvy ide o synalagmatický záväzok oboch účastníkov vyplývajúci priamo zo zákona (§ 457 Oz), navyše predmetom konania nie je vydanie bezdôvodného obohatenia. Kompenzačnú námietku navrhovateľov 1/,2/, ktorí žiadali započítať ich pohľadávky predstavujúce zaplatenie splátok úveru označených v nájomnej zmluve ako splátky nájomného súd kvalifikoval ako ich obranu proti návrhu odporcu.

Okresný súd vo vzťahu k navrhovateľovi v 3/ rade návrh dopĺňacím rozsudkom zamietol pre nedostatok aktívnej vecnej legitímácie

Rozhodovanie o trovách konania okresný súd vyhradil postupom podľa § 151 ods. 3 O.s.p. až po právoplatnosti rozsudku vo veci samej.

Proti rozsudku okresného súdu v zákonnej lehote podal odvolanie odporca. Argumentoval prioritne tým, že spotrebiteľskú zmluvu s navrhovateľmi neuzatvorili. Kúpnu zmluvu bol založený štandardný občiansko-právny vzťah medzi kupujúcim a predávajúcim podľa § 588 a nasl. Oz. Tento právny vzťah nie je možné chápať ako vzťah medzi spotrebiteľom a dodávateľom, čiže vzťah spotrebiteľský v zmysle § 52 a nasl. Oz. Súd nesprávne posúdil predmetný záväzkový vzťah ako spotrebiteľský. Odvolateľ poukazuje aj na článok 20 Ústavy SR v spojení s článkom 11 Listiny základných práv a slobôd zaručujúci nedotknuteľnosť vlastníckeho práva. Tvrdí, že táto zásada patrí k základným

zásadám Občianskeho zákonníka, tak ako aj zásada ochrany dobromyseľnosti. Odňať vlastnícke právo dobromyseľným nadobúdateľom nie je možné. Podľa odvolateľa odňatím vlastníckeho práva dobromyseľnému nadobúdateľovi sa narušuje celá koncepcia právnej istoty a ochrany nadobudnutých práv, pričom takéto konanie nezodpovedá poňatiu materiálneho právneho štátu a je v rozpore s demokratickým poňatím štátu. V tejto súvislosti citoval aj záver Nálezu Ústavného súdu ČR Pl ÚS 78/06 zo dňa 16. októbra 2007.

Odvolateľ uvádza ďalej, že dňa 29.10.2008 uzatvorili štandardnú kúpnu zmluvu, podpísanú slobodne, dobrovoľne a vážne. Splňala všetky formálne, obsahové náležitosti, následne príslušný orgán katastra povolil prevod vlastníckeho práva, zavkladoval zmluvu pod sp. zn. V 1921/2008. Keďže navrhovatelia disponujú kúpnu zmluvou zo dňa 29.10.2008 je otázne ich tvrdenie, že nikdy nechceli predať nehnuteľnosť, ale chceli iba úver, ako je totiž možné, že viac ako 20 mesiacov (doba medzi uzatvorením kúpnej zmluvy a podaním žaloby) disponovali s predmetnou kúpnu zmluvou a až v júli roku 2010 zistili, čo podpísali. Je účelové a zavádzajúce ich tvrdenie o ich nevedomosti, že predávajú nehnuteľnosť, tvrdenie, že nechceli nehnuteľnosti predávať ale chceli zobrať úver. Úmyslom navrhovateľov bolo asi ešte nejaký čas užívať nehnuteľnosť, preto podpísali nájomnú zmluvu, zaviazali sa platiť nájomné vo výške 13.500,- Sk mesačne, svoju povinnosť platiť riadne a včas nájomné nesplnili, preto dňa 30. septembra 2010 nájomnú zmluvu zo dňa 29.10.2008 on (odporca) vypovedal. Výpoveď z nájmu obom navrhovateľom bola doručená, výpoveďná doba uplynula s poukazom na § 667 ods. 2 OZ dňa 31. januára 2010.

Odvolateľ poukazuje aj na platne uzatvorenú dohodu o urovnaní s navrhovateľmi 1/,2/. V nej sa navrhovatelia 1/,2/ zaviazali dobrovoľne vypratať nehnuteľnosť a odporca im odpustil nedoplatok na nájomnom, pritom v dohode o urovnaní dňa 01.04.2010 sa zaviazali navrhovatelia „že nebudú brániť vo výkone legálnych vlastníckych práv odporcu k nehnuteľnosti“. Odvolateľ mal za to, že dohoda o urovnaní bola uzatvorená platne podľa § 585 ods. 3 Občianskeho zákonníka, takto uzatvorená dohoda nahrádza predchádzajúci záväzok, neobstoja preto argumenty navrhovateľov o neplatnosti predmetných zmlúv, tie totiž boli nahradené dohodou o urovnaní. Napokon u navrhovateľov 1/,2/ neexistuje ani naliehavý právny záujem na určení vlastníckeho práva k nehnuteľnosti. Navrhovatelia hoc sa domáhajú určenia vlastníckeho práva, vôbec nepreukázali, ako sa mienia vysporiadať s odporcom, ktorému pre prípad určenia vlastníckeho práva nebudú vrátené peniaze - kúpna cena, pričom by jednoznačne vznikli nároky na vrátenie bezdôvodného obohatenia. Žalobu treba považovať za určovaciu podanú z pohľadu ust. § 80 písm. c) O.s.p. Taká žaloba nie je spravidla opodstatnená vtedy, ak má požadované určenie len povahu predbežnej otázky, ktorá nerieši a ani nemôže riešiť celý obsah a dosah sporného právneho vzťahu alebo práva. Odvolateľ poukazuje na teoretický i právny význam inštitútu ust. § 80 písm. c) O.s.p. V rovine právnej teórie sa vyjadruje k aplikácii uvedeného ustanovenia. Poznamenal, že v súdnej veci neodstráni sa stav právnej neistoty v právnych vzťahoch účastníkov, bude vyriešená iba predbežná otázka (platnosťou/neplatnosťou kúpnej zmluvy ako právneho úkonu) vo vzťahu k posúdeniu, či na nehnuteľnosti navrhovateľov viazne v prospech odporcu nejaké právo. U navrhovateľov neexistujú žiadne relevantné okolnosti, na základe ktorých by bolo možné predpokladať, že sú vlastníckymi predmetných nehnuteľností. Z tohto dôvodu odvolateľ považuje napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa za nesprávny, domáha sa zrušenia rozsudku a vrátenia veci súdu prvého stupňa na ďalšie konanie.

Odvolanie podali v zákonnej lehote aj navrhovatelia 1/,2/. Ich odvolanie smeruje : 1. do výroku rozsudku, v ktorom okresný súd im uložil povinnosť spoločne a nerozdielne zaplatiť odporcovi 14.937,26 eur v lehote 3 dní od právoplatnosti rozsudku, a, 2. do výroku, v ktorom súd ich návrh vo zvyšku zamietol. V ostatných výrokoch navrhovatelia 1/,2/ hodnotili rozsudok súdu za vecne správny. V odvolaním napadnutých výrokoch vytýkali, že vzájomný návrh uplatnený odporcom súd nevyhlásil na samostatné konanie, hoc takýto procesný návrh uplatnili. Mali za to, že ak súd začal konať o vzájomnom návrhu odporcu bez toho, aby tento návrh vylúčil na samostatné konanie, mal takýto návrh spoplatniť. Súd takto nepostupoval, odporcu nevyzval na zaplatenie súdneho poplatku. Postupom súdu podľa ich názoru došlo k porušeniu ich práva na spravodlivý proces, k odňatiu možnosti konať pred súdom, keď im nebolo možné využiť právne inštitúty, ktoré im zákon priznáva. Nestotožnili sa so záverom súdu, keď nezapočítal na vzájomný návrh odporcu nimi uplatnený nárok voči odporcovi predstavujúci plnenie, čo mu uhradili z titulu nájomného z nájmovej zmluvy, ktorú súd označil za absolútne neplatnú a ako viazanú zmluvu s ďalšími dvoma zmluvami - kúpnu zmluvou a zmluvou o budúcej zmluve hodnotil,

že všetkými tromi zmluvami odporca obišiel zákon, keď v skutočnosti mal záujem uzavrieť úverovú zmluvu. Odôvodnenie rozsudku v časti, že z ich strany išlo len o obranu nemá vo vzťahu k jeho rozhodnutiu o nezapočítaní nimi uplatnených súm právne opodstatnenie. Súd rozsah nimi uplatnených súm mal započítať na nárok odporcu, jednalo sa totiž o plnenie z toho istého úverového vzťahu a zo zmluvy, ktorú súd v konaní určil za neplatnú. Postupom súdu im bolo odňaté právo na spravodlivosť a na právnu istotu, pretože v prípade uplatnenia svojho práva v ďalšom konaní je ich právo výrazne oslabené z dôvodu premlčania, ktorú námietku by odporca s najväčšou pravdepodobnosťou aj vzniesol. Odvolatelia argumentujú právnym významom ust. § 457 Oz, hoc vo vzťahu k vysloveniu neplatnosti kúpnej zmluvy okresný súd vychádzal zo synalagmatického charakteru záväzku, v prípade neplatnej nájomnej zmluvy, podľa označenej hmotnoprávnej úpravy takto nepostupoval. V súdnej veci išlo o tri vzájomne viazané zmluvy, ktorými sa sledovalo uzavretie úverovej zmluvy. Mali za to, že súd mal vzájomný návrh odporcu zamietnuť, alebo mal prihliadnuť na nimi vznesené nároky uplatnené z titulu zaplateného nájomného a toto započítať na vzájomný návrh odporcu. V opačnom prípade na strane odporcu bude dané bezdôvodné obohatenie. Oni dostatočne vyšpecifikovali nekalú obchodnú prax, najmä, že zákaz uzatvárať kúpne zmluvy sa vzťahuje len na tie prípady, v ktorých odporca sleduje v skutočnosti poskytnutie úveru alebo pôžičky spotrebiteľom. Nestotožnili sa s názorom súdu, že by vyhovie takému návrhu bolo absolútnym obmedzením odporcu uzavrieť akúkoľvek kúpnu zmluvu. Od odporcu žiadali primerané finančné zadosťučinenie, konaním odporcu došlo k výraznému zásahu do ich osobnostných práv, keď boli nútení aj so svojimi deťmi opustiť svoje obydlie, ktoré bolo ich jediným obydľím, tieto udalosti boli sprevádzané stresom, strachom, neistotou, beznádejou, bezmocnosťou a zúfalstvom. Všetky tieto útrapy museli podstúpiť, zažívať niekoľko rokov. Nejde pritom o skutočnosti, ktoré by bolo potrebné osobitne dokazovať. Navyše v súdnom spise sa nachádza listinný dôkaz, napr. príkazná zmluva, akým spôsobom s nimi odporca komunikoval, že boli v núdzi donútení uzavrieť dohodu o urovaní, v ktorej sa zaviazali dobrovoľne vypratať ich rodinný dom, pretože boli v opačnom prípade nútení vysťahovať sa. Na tento účel odporca najal iné osoby, za tým účelom uzavrel príkaznú zmluvu, tieto im svojim zjavením a vystupovaním naháňali strach, preto sú splnené podmienky podľa § 13 ods. 1 Oz pre uplatnenie práva aj na náhradu nemajetkovej ujmy v peniazoch, keďže došlo k zníženiu ich ľudskej dôstojnosti závažným spôsobom. Napriek tomu, že rany, ktoré im boli spôsobené konaním odporcu nemôžu byť ničím zhojené, domáhajú sa voči nemu aspoň poskytnutia primeraného zadosťučinenia v peniazoch vo výške 750,- eur pre každého z nich. Nárok na primerané finančné zadosťučinenie okresný súd nesprávne právne posúdil, v tomto smere nedostatočne zistil skutkový stav. Zo všetkých vyššie uvedených dôvodov sa odvolatelia domáhajú zrušenia rozsudku okresného súdu v odvolaní napadnutých výrokoch a žiadajú vrátiť vec súdu prvého stupňa na ďalšie konanie.

Navrhovatelia 1./2/ v písomnom vyjadrení k odvolaniu odporcu sa pridržovali svojich vyjadrení v podanom odvolaní. Za správne považovali posúdenie predmetného záväzkového vzťahu súdom prvého stupňa ako spotrebiteľský právny vzťah a zmluvu ako spotrebiteľskú. Z obsahu troch viazaných zmlúv bolo zrejmé, že odporcovi išlo o poskytnutie úveru a nie o kúpu rodinného domu. Ich rodinný dom mal byť len prostriedkom zabezpečenia poskytnutého úveru. V prípade posudzovaných zmlúv išlo o neplatný právny úkon z dôvodu ich rozporu so zákonom a dobrými mravmi. Takýto právny úkon nemohol spôsobiť platné právne následky nadobudnutia vlastníckeho práva odporcom k rodinnému domu. Podstatnou okolnosťou, na ktorú poukazujú a ktorú odporca zastiera je, že ten nenadobudol vlastnícke právo v dobrej viere, preto ani nebol dobromyseľným držiteľom domovej nehnuteľnosti. Súd prvého stupňa správne vyhodnotil skutočnú vôľu obidvoch zmluvných strán s poukazom i na tú skutočnosť, že nájomná zmluva sa uzatvárala v ten istý deň ako kúpna zmluva, všetko za situácie, keď odporca ešte nebol oprávnený nakladať s predmetom nájmu spôsobom takým ako je to obsiahnuté v nájomnej zmluve. Obidvom zmluvným stranám išlo o uzavretie zmluvy o úvere so zabezpečovacím právom k domovej nehnuteľnosti ich, navrhovateľov. Absolútne neplatný právny úkon nespôsobuje žiadne účinky, preto nie je možné absolútne neplatnú nájomnú zmluvu ani vypovedať. Predmetom vedeného konania nebolo posudzovanie otázok platnosti dohody o urovaní zo dňa 01.04.2010, preto je bez významu túto otázku v predmetnom konaní riešiť a posudzovať. Navrhovatelia tvrdili, že majú naliehavý právny záujem na určení vlastníckeho práva, ich určovacia žaloba je prípustná, pretože je v katastri nehnuteľnosti ako vlastníka ich domovej nehnuteľnosti evidovaný subjekt odlišný od nich, určenie ich vlastníckeho práva (bezpodielového spoluvlastníctva) privedie zosúladenie právneho stavu so stavom evidencie v katastri nehnuteľnosti. Oni sa domáhajú zrušenia rozsudku súdu prvého stupňa iba nimi v odvolaní napadnutých výrokoch.

Odporca písomné vyjadrenie k odvolaniu navrhovateľov 1./2/ nepredložil.

Krajský súd v Žiline ako súd odvolací (§10 ods. 1 O.s.p.) po zistení, že odvolanie podali na to oprávnení účastníci (§ 201 prvá veta O.s.p.) v zákonom stanovenej lehote (§ 204 ods. 1 O.s.p.) preskúmal vec z rozsahu a dôvodov podľa § 212 ods. 1 O.s.p. a aplikáciou postupu podľa § 156 ods. 3 v spojení s § 211 ods. 2 a § 214 ods. 2 O.s.p. (bez nariadenia odvolacieho pojednávania) potvrdil rozsudok okresného súdu podľa § 219 ods.1,2 O.s.p. vo výrokoch II.,III., IV., V. zmenil rozsudok vo výroku I. podľa § 220 O.s.p., rozsudok zrušil podľa § 221 ods.1 písm. h,f O.s.p vo výrokoch VI.,VII. a v rozsahu týchto zrušených výrokoch vrátil vec súdu prvého stupňa na ďalšie konanie.

V súdnej veci z rozsiahleho dokazovania je preukázané, že navrhovatelia 1/,2/ (ako predávajúci) odporca (ako kupujúci) podľa § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka uzatvorili kúpnu zmluvu dňa 29.10.2008. Predmetom uvedenej kúpnej zmluvy boli nehnuteľnosti nachádzajúce sa v kat. úz. Q., okres Zákamenné, zapísané na Správe katastra Námestovo, na LV č. XXXX ako rodinný dom súp. č. XXX, postavený na parc. č. 5437/1 a parc. registra „C“ evidované na katastrálnej mape parc. č. 5437/1 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 120 m², parc. č. 5437/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 419 m², ktoré navrhovatelia vlastnili titulom BSM v celosti. V článku III zmluvy účastníci kúpnu cenu dohodli vo výške 450.000,- Sk, po prepočte podľa konverzného kurzu Národnej banky Slovenska na Eurá sa jednalo o sumu 14.937,26 eur. V konaní nebolo sporné, že navrhovatelia 1/,2/ od odporcu prevzali sumu 14.937,26 eur v hotovosti, potvrdzuje to nielen obsah článku IV zmluvy, ale aj doklad o prevzatí uvedenej sumy navrhovateľmi 1/,2/. Ako vyplýva zo zmluvy - bod 6, predávajúci sa zaviazali predmetnú nehnuteľnosť uvoľniť najneskôr do 29.10.2011, teda, zaviazali sa bezodkladne k uvedenému dátumu vystať, vypratať predmet prevodu, odovzdať ho kupujúcemu bez akéhokoľvek nároku na bytovú náhradu. Predmetná kúpna zmluva bola u katastra nehnuteľností aj zavkladovaná, vklad povolila Správa katastra Námestovo pod č. V 1921/08 dňom 05.12.2008.

Medzi odporcom a navrhovateľmi 1/,2/ v ten istý deň ako bola uzatvorená kúpna zmluva, teda dňa 29.10.2008 bola uzatvorená aj nájomná zmluva, predmetom nájmu je trojizbový rodinný dom súp. č. XXX v obci Zákamenné, postavený na parc. č. 5437/1 v celosti (odvolací súd poukazuje na to, že ide o nehnuteľnosť, ktorá bola predmetom kúpnej zmluvy dňa 29.10.2008), v článku I tejto nájomnej zmluvy vyhlásil odporca (v postavení prenajímateľa), že predmet nájmu prenajíma ako výlučný vlastník nehnuteľnosti s dobou nájmu podľa dojednania účastníkov v článku IV v trvaní 36 mesiacov, a to od 29.10.2008 do 29.10.2011 s výškou mesačného nájmu za uvedené obdobie v sume 13.500,- Sk (v prepočte na eurá 448,12 eur), jedná sa pritom za obdobie nájmu v trvaní 36 mesiacov.

Dňa 29.10.2008 bola zároveň spísaná na Notárskom úrade JUDr. Boženy Lonekovej v Námestove notárska zápisnica pod N 130/2008 Nz 46083/2008, obsahujúca vyjadrenie povinných osôb (navrhovateľov 1/,2/) o súhlase s vykonateľnosťou notárskej zápisnice podľa § 41 ods. 2 Exekučného poriadku, v ktorom navrhovatelia 1/,2/, v postavení povinných osôb z nájomnej zmluvy sa zaviazali uvoľniť predmet nájmu najneskôr do 29.10.2011 a bezodkladne sa vystať, vypratať predmet nájmu, odovzdať prenajímateľovi kľúče, a to bez akéhokoľvek nároku na bytovú náhradu. Zároveň dali súhlas, aby notárska zápisnica sa stala vykonateľným titulom pre exekúciu podľa § 41 ods. 2 písm. c) Exekučného poriadku. Právny dôvod plnenia sa označuje nájomná zmluva č. 81/08 zo dňa 29.10.2008 uzatvorená medzi osobou oprávnenou a povinnými osobami (povinnou osobou bola SOS Finance spol. s r.o., Nám. slobody 10, Piešťany, IČO : 36250406).

Navrhovatelia 1/,2/ a odporca dňa 29.10.2008 uzatvorili aj zmluvu o uzavretí budúcej zmluvy č. 81/08 podľa § 50a Občianskeho zákonníka, ktorou odporca (budúci predávajúci) a navrhovatelia 1/,2/ (budúci kupujúci) sa zaviazali uzavrieť kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bude prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam v k.ú. Q., zapísané na Správe katastra Námestovo na LV č. XXXX ako rodinný dom súp. č. XXX postavený na parc. č. 5437/1 a parcely registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape parc. č. 5437/1 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 120 m², parc. č. 5437/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 419 m² v celosti, teda sa jednalo o nehnuteľnosti, ktoré boli predmetom kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi navrhovateľmi 1/,2/ v postavení predávajúcich a odporcom ako kupujúcim dňa 29.10.2008 za kúpnu cenu 450.000,- Sk. V uvedenej zmluve sa zaviazali účastníci uzavrieť kúpnu zmluvu najneskôr do 29.10.2011, dohodli sa na kúpnej cene vo výške 450.000,- Sk, v prepočte na Eurá 14.937,26 eur s tým, že a) budúci kupujúci majú uhradené nájomné a príslušenstvo vyplývajúce im z nájomnej zmluvy uzatvorenej s budúcim predávajúcim na predmet kúpy, b) budúci kupujúci predložia

potvrdenie o vyplatení všetkých poplatkov súvisiacich s užívaním predmetnej nehnuteľnosti (voda, plyn, električka, odpad a pod.), c) budúci kupujúci pred podpisom kúpnej zmluvy zaplatili celú kúpnu cenu. Za splnenia týchto podmienok budúci predávajúci má povinnosť bezodkladne uzatvoriť a podpísať kúpnu zmluvu tak, aby spĺňala všetky požiadavky na zápis do katastra nehnuteľností. Budúci predávajúci a budúci kupujúci sa dohodli na kúpnej cene vo výške 450.000,- Sk/14.937,26 eur (pozn. odvolacieho súdu - zodpovedá sume 486.000,- Sk).

Odporca dňa 30.09.2009 dal navrhovateľovi 2/ výpoveď z nájmu nehnuteľnosti na tom základe, že navrhovatelia 1/,2/ nespĺnili svoje povinnosti splácať nájom riadne a včas, odporca eviduje úhradu nájomného vo výške 2.241,47 eur (67.526,60 Sk) za mesiace október, november, december 2008, marec 2009 a máj 2009, preto podľa § 677 ods. 2 Občianskeho zákonníka ako prenajímateľ dáva výpoveď z nájmu. Dňom 30.09.2009 odporca zároveň odstúpil od zmluvy o uzavretí budúcej zmluvy ku dňu 30.09.2009 pre neplnenie si povinností navrhovateľmi 1/,2/ následne vyzval ich k vyprataniu a vysťahovaniu sa z predmetu prevodu a odovzdaniu kľúčov, najneskôr do 10 dní od doručenia oznámenia.

Nehnuteľnosti, ktoré tvorili predmet kúpnej zmluvy uzavretej dňa 29.10.2008 medzi navrhovateľmi 1/,2/ (ako predávajúcimi) a odporcom (ako kupujúcim) odporca odpredal kúpnu zmluvou H. G. a H. G., títo nadobudli nehnuteľnosti do bezpodielového spoluvlastníctva manželov, vklad ich vlastníckeho práva povolila rozhodnutím Správa katastra Námestovo pod V 1101/10 zo dňa 30. septembra 2010. Návrh na povolenie vkladu vlastníckeho práva titulom označenej kúpnej zmluvy bol katastru doručený dňa 07.07.2010. H. G. a H. G. (aktuálne v procesnom postavení vedľajší účastníci) boli resp. sú k sporným nehnuteľnostiam zapísaní ako vlastníci na LV č. XXXX, titulom kúpnej zmluvy zavkladovanej pod V 1101/10, pritom v poznámke na označenom liste vlastníctva sa uvádza „začatie súdneho konania o určenie vlastníckeho práva k dotknutým nehnuteľnostiam č. T2166/10-161/10, 211/10". Voči vedľajším účastníkom v posudzovanej veci okresný súd rozhodol predbežným opatrením 1C/63/2010-136 zo dňa 28. októbra 2011 (potvrdené i uznesením Krajského súdu v Žiline 9Co/452/2011-149 z 08. februára 2012), zakázal im až do právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej, predať, darovať, založiť, zriadiť záložné právo, exekučné záložné právo, zriaďovať akékoľvek iné práva v prospech tretích osôb, zriadiť vecné bremeno, alebo inak zaťažiť nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX vedenom Správou katastra Námestovo, pre okres Námestovo, obec Zákamenné, v k.ú. Q., ide pritom o totožné nehnuteľnosti, ktoré boli predmetom kúpnej zmluvy medzi navrhovateľmi 1/,2/ a odporcom uzatvorenej 29.10.2008. Zároveň okresný súd zamietol návrh navrhovateľov na nariadenie predbežného opatrenia v časti, v ktorej žiadali uložiť povinnosť H. G. a H. G. znášať užívanie dotknutých nehnuteľností.

Aj podľa názoru krajského súdu vykonané dokazovanie preukázalo, že navrhovatelia a odporca uzatvorením kúpnej zmluvy dňa 29.10.2008 sledovali iný, odlišný právny, ale aj vecný zámer než bola kúpa. Preukázateľne v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy navrhovatelia 1/,2/ sa nachádzali v nepriaznivej životnej a sociálnej situácii, boli vo finančnej núdzi, nepriaznivú sociálnu a životnú situáciu a nedostatok finančných prostriedkov chceli prekonať úverom, všetky tvrdenia navrhovateľov 1/,2/, že odporcu žiadali o poskytnutie úveru v sume 450.000,- Sk, za ktorú mal byť predmet kúpy v kúpnej zmluve dňa 29.10.2008 aj odpredaný, poukazuje aj ich žiadosť o poskytnutie úveru adresované odporcovi „SOS Finance", teda spoločnosti poskytujúcej (ako nebankový subjekt) žiadateľom úver. Ako vyplýva z označenej žiadosti o poskytnutie úveru navrhovatelia 1/,2/ požadovali úver vo výške 450.000,- Sk s dobou splatnosti 36 mesiacov s predpokladanou výškou mesačnej splátky 13.500,- Sk s predmetom zabezpečenia nehnuteľnosti v osobnom vlastníctve, ktoré vyšpecifikovali v bode 9 žiadosti o poskytnutie úveru v časti „popis predmetu zabezpečenia". Existencia uvedenej žiadosti o poskytnutie úveru v sume 450.000,- Sk nebola ani odporcom spochybnená. Skutkové tvrdenia navrhovateľov o ich úmysle a o ich skutočnej vôli uzavrieť zmluvu o úvere s odporcom ako poskytovateľom peňažnej služby (veriteľom) preukazujú aj na seba bezprostredne nadväzujúce ďalšie právne úkony, korešpondujúce číselné údaje v nich uvedené. Kúpna zmluva slúžila na zabezpečenie pohľadávky odporcu, napovedá tomu výška kúpnej ceny 450.000,- Sk, obdobne je tomu tak i v prípade nájomnej zmluvy, ktorá tak isto bola zabezpečovacím inštitútom vo vzťahu k pohľadávke odporcu voči navrhovateľom 1/,2/ titulom poskytnutej úverovej sumy 450.000,- Sk, v zmluve o nájme jednotlivé čiastky dohodnutého nájmu korešpondujú s dohodnutou sumou splácania úveru v žiadosti o poskytnutie úveru, a to v sume 13.500,- Sk, navyše aj počet splátok - 36 sa zhoduje.

Navzájom na seba nadväzujúce právne úkony, kúpna zmluva, nájomná zmluva a zmluva o uzavretí budúcej zmluvy o kúpe vo vzájomnom súhrne boli podľa názoru odvolacieho súdu vyhotovené za

účelom obchádzania Zákona o ochrane spotrebiteľa, konkrétne zák. č. 250/2007 Z.z., režim označenej právnej normy už v dobe uzatvorenia zmluvy platil a ako neprijateľnú zmluvnú podmienku kvalifikoval v úverových zmluvách zabezpečovací prevod práva s následnou sankciou neprijateľnosti takejto zmluvnej podmienky.

Podľa § 34 Občianskeho zákonníka 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 ods. 1 Občianskeho zákonníka právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný.

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

Absolútna neplatnosť právneho úkonu pôsobí voči každému, nevyvolá žiadne právne účinky (vznik, zmenu a zánik práv a povinností), ktoré boli týmto úkonom sledované. Vyvoláva však zodpovednostné vzťahy, a to zodpovednosť za náhradu škody, ale prípadne aj vznik povinnosti vydať bezdôvodné obohatenia, v oboch prípadoch za splnenia predpokladov uvedených v § 420 a nasl. OZ a § 451 a nasl. OZ.

O obchádzanie zákona (in fraudem legis) ide vtedy, keď právny úkon nie je v priamom rozpore so zákonom, ale svojimi účinkami a najmä svojim účelom zákon, jeho ciele a zmysel obchádza, teda ak konajúci daným úkonom síce nekoná v rozpore s konkrétnym ustanovením zákona, ale v skutočnosti sleduje využiť právnu úpravu a fakticky svojimi účinkami daný úkon odporuje zákonu, a to za použitia inak dovolených prostriedkov, avšak samotný výsledok úkonu sa javí ako nedovolený a zákonom nepredpokladaný. Takéto konanie je označované ako konanie ktorým sa obchádza zákon a je charakteristické tým, že predstavuje postup, keď sa niekto chová formálne podľa práva, ale tak, aby zámerne dosiahol výsledok právnu normou zakázaný alebo nežiaduci.

Podľa nálezu Ústavného súdu SR III ÚS 314/2007 obchádzanie zákona spočíva vo vylúčení právne záväzného pravidla správania sa zámerným použitím prostriedkov, ktoré sami o sebe nie sú zákonom zakázané, v dôsledku čoho sa nastolený stav javí z hľadiska pozitívneho práva ako nenapadnuteľný.

Dokazovanie preukázalo, že odporca uzatvorením kúpnej zmluvy s navrhovateľmi 1./2/ vyslovene sledoval vylúčenie záväzných pravidiel spotrebiteľského práva, uzatvorením kúpnej zmluvy sa chcel vyhnúť uzatvoreniu zmluvy spotrebiteľskej. V prípade, že by odporca uzatvoril s navrhovateľmi zmluvu o úvere, jednalo by sa o spotrebiteľský úver, museli by byť v zmluvnom vzťahu dodržané všetky záväzné pravidlá spotrebiteľského práva. V dobe uzatvorenia zmluvy, v zmysle účinných ustanovení Zák. č. 250/2007 Z.z., o ochrane spotrebiteľa ale aj Občianskeho zákonníka (vid' § 52 a nasl. Oz) boli podrobne zakotvené neprijateľné zmluvné podmienky v spotrebiteľských zmluvných vzťahoch, medzi ktoré zásadne patrilo dojednanie účastníkov spotrebiteľskej zmluvy o tzv. zabezpečovacom prevode práva ako zabezpečovacieho prostriedku ochrany peňažnej pohľadávky poskytovateľa (dodávateľa) peňažných služieb. Odporca v postavení nebankového subjektu, poskytujúci finančné služby (úvery) na finančnom trhu spotrebiteľom, znalý právneho režimu, sledoval jednoznačne účel ako sa vyhnúť uzatvorením kúpnej zmluvy uzatvoreniu zmluvy o spotrebiteľskom úvere. V zmluvnom spotrebiteľskom vzťahu by totiž odporca musel sa riadiť prísnejšími zmluvnými podmienkami, dodržiavať prísnejšie pravidlá vo vzťahu k navrhovateľom 1./2/ (spotrebiteľom). Za tejto situácie je jednoznačný záver, že kúpnu zmluvu bol obídený zákon, zmluva má charakter zastretého právneho úkonu, uvedeným zastretým úkonom bola zmluva o úvere.

Pokiaľ okresný súd určil absolútnu neplatnosť kúpnej zmluvy uzatvorenej dňa 29.10.2008 medzi účastníkmi konania (navrhovateľmi 1./2/ a odporcom) rozhodol podľa názoru odvolacieho súdu vecne správne.

Podľa § 34 ods. 2 zák. č. 162/1995 Z.z. (Katastrálny zákon), ak súd rozhodol o neplatnosti právneho úkonu alebo neplatnosti dobrovoľnej dražby, úrad vyznačí stav pred týmto právnym úkonom alebo pred dobrovoľnou dražbou; to platí aj vtedy, ak právo k nehnuteľnosti bolo dotknuté ďalšou právnou zmenou a ak je rozhodnutie súdu záväzné pre tých, ktorých sa táto právna zmena týka. Označené ustanovenie má

právny význam v tom, že subjekty odlišné od vlastníka, z hľadiska existencie ich subjektívnej povinnosti vo vzťahu k vlastníkovi veci, majú právnu povinnosť rešpektovať jeho vlastníckeho právo.

Podľa § 159a Občianskeho súdneho poriadku, výrok právoplatného rozsudku o určení vecného práva k nehnuteľnosti, o neplatnosti právneho úkonu, ktorým sa nadkladalo s nehnuteľnosťou, prípadne o určení neplatnosti dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti je záväzný aj pre účastníkov zmluvy, ktorej sa týka návrh na povolenie vkladu vecného práva k dotknutej nehnuteľnosti a ktorý bol podaný v čase, keď v katastri nehnuteľností bola vykonaná poznámka o tomto súdnom konaní.

V posudzovanej veci bola zapísaná poznámka v katastri nehnuteľnosti (na príslušnom liste vlastníctva) o prebiehajúcom súdnom spore. Po zaznamenaní tejto poznámky boli v katastri nehnuteľnosti zapísané osoby (ide o vedľajších účastníkov v konaní ktorí v dobe podania návrhu na vklad ich vlastníckeho práva k predmetu sporu o zápise tejto poznámky vedeli) odlišné od navrhovateľov, preto rozsudok súdu o určení neplatnosti kúpnej zmluvy dopadá aj na nich, rozsudok súdu predstavuje totiž listinu spôsobilú privodiť právny stav ktorý tu bol v čase pred neplatným právnym úkonom. Vyslovením neplatnosti kúpnej zmluvy rozsudkom súdu dochádza ku postupu katastra podľa § 34 ods. 2 Z.č.162/1995 Z.z., vlastnícke právo (podielové spoluvlastníctvo) navrhovateľov na list vlastníctva k predmetu sporu sa zapíše tak, v akom stave im svedčil zápis vlastníckeho práva pred neplatným právnym úkonom.

Vychádzajúc z horeuvedenej právnej konštrukcie vyhodnotil krajský súd návrh navrhovateľov v časti určenia ich vlastníckeho práva iba ako tzv. nástroj prejudiciálnej ochrany, ktorý však nerieši právny základ, neodstraňuje podstatu sporu medzi účastníkmi. Základom spornosti vo vzťahu účastníkov v danom konaní bola otázka neplatnosti kúpnej zmluvy a v rozsudku súdov aj vyriešená. Preto na podaní návrhu v časti určenia vlastníckeho práva navrhovateľa z pohľadu ust. § 80 písm. c/ naliehavý právny záujem nemali, v tejto časti krajský súd rozsudok okresného súdu podľa § 220 O.s.p. zmenil a návrh navrhovateľov zamietol. Zápis o obnovení vlastníckeho práva (podielového spoluvlastníctva) navrhovateľov bude dosiahnutý v procese podľa § 34 ods.2 Z.č. 162/1995 Z.z. s dopadom záväznosti v zmysle § 159a. O.s.p. v dôsledku určenej absolútnej neplatnosti kúpnej zmluvy v rozsudku. Napokon túto otázku rozoberá krajský súd aj v predchádzajúcich odsekoch odôvodnenia rozhodnutia.

V dôsledku absolútnej neplatnosti kúpnej zmluvy nastupuje právny režim ust. § 457 Občianskeho zákonníka, teda ak je zmluva neplatná, alebo ak bola zrušená, je každý z účastníkov povinný vrátiť druhému všetko, čo podľa nej dostal. Nároky vyplývajúce z tohto ustanovenia majú vzájomnú reštitučnú povahu, jeho prostredníctvom zákonodarca sleduje obnovenie predchádzajúceho stavu. Pri neplatnej zmluve nie je rozhodujúce, či ide o neplatnosť absolútnu alebo relatívnu, pokiaľ sa jej však dotknutý účastník dovolal. Povinnosť spočívajúca vo vrátení prijatého plnenia tomu, kto ho poskytol, vzniká tak v prípade zmluvy neplatnej ako aj v prípade zmluvy zrušenej.

Odporca z kúpnej zmluvy nadobudol nehnuteľnosti a navrhovateľa 1/,2/ obdržali kúpnu cenu 450.000,- Sk. Kúpna zmluva bola určená za absolútne neplatnú, preto povinnosťou účastníkov takejto zmluvy bolo vrátiť všetko, čo podľa nej dostali. Na strane odporcu vznikla povinnosť navrhovateľom predmet sporu vrátiť a u navrhovateľov 1/,2/ vznikla povinnosť vrátiť odporcovi kúpnu cenu. Ak by navrhovateľa 1/,2/ neboli zaviazaní vrátiť odporcovi kúpnu cenu, na ich strane by nastalo bezdôvodné obohatenie. Povinnosť zmluvných strán vrátiť z neplatnej zmluvy všetko čo získali, je povinnosťou zákonnou. Neobstojí preto odvolací argument navrhovateľov 1/,2/ o nedôvodnosti protinávrhu odporcu na vrátenie kúpnej ceny z neplatnej zmluvy a ani odvolací súd nevidel dôvod na to, aby tento protinávrh odporcu bol vylúčený na samostatné konanie. Jeho nárok bolo bez akýchkoľvek pochyb možné posúdiť v rámci vedeného konania.

Absolútna neplatnosť kúpnej zmluvy zapríčinila následne aj absolútnu neplatnosť na seba naväzujúcich ďalších zmlúv, a to nájomnej zmluvy uzatvorenej dňa 29.10.2008 ako aj zmluvy o povinnosti uzavrieť budúcu zmluvu obdobne uzatvorenú dňa 29.10.2008. Odvolací argument odporcu, ktorým poukazoval na význam dohody o urovnaní uzatvorenej v roku 2010 je právne bezvýznamný, pretože dohoda o urovnaní riešila nároky plynúce z neplatných zmlúv, ktoré nemôžu požívať právnu ochranu.

Obdobne neobstojí odvolací argument navrhovateľov 1/,2/, ktorým namietali premlčanie nároku odporcu na vrátenie plnenia z neplatnej zmluvy. Aplikácia hmotno-právneho ustanovenia § 107 ods. 3 OZ

súdom prvého stupňa má svoj zákonný rámec v otázke hodnotenia vznesenej námietky premlčania. Podľa označeného ustanovenia, ak sú účastníci neplatnej alebo zrušenej zmluvy povinní navzájom si vrátiť všetko, čo podľa nej dostali, prihliadne súd na námietku premlčania len vtedy, ak by aj druhý účastník mohol premlčanie namietat'. Ustanovenie § 107 ods. 3 OZ sa aplikuje iba na tie prípady synalagmatických záväzkov, kedy na jednej strane stojí právo, ktoré sa premlčuje a na druhej strane právo nepremlčateľné. V posudzovaním prípade ide o synalagmatický záväzok v ktorom oproti sebe stojí právo na vydanie peňažného plnenia voči vlastníckemu právu, teda jedinému majetkovému právu, ktoré sa podľa Občianskeho zákonníka nepremlčuje. Teda v konkrétnom posudzovanom záväzkovom vzťahu by odporca premlčanie vlastníckeho práva navrhovateľov namietat' nemohol.

Súd prvého stupňa konštatoval absolútnu neplatnosť nájomnej zmluvy. Za tejto situácie bolo jeho povinnosťou podrobne preskúmať, aké plnenia, v akej výške zmluvné strany z tejto neplatnej zmluvy obdržali. Navrhovatelia si uplatnili nároky voči odporcovi z nájomnej zmluvy určenej súdom za neplatnú, jedná sa o kvalifikovaný návrh, ktorý nemohol okresný súd uzavrieť ako ich obranu smerujúcu voči proti návrhu odporcu. Jednalo sa o samostatný peňažný nárok viažuci sa k neplatnej nájomnej zmluve. V uvedenej otázke okresný súd nevykonal žiadne skutkové zistenia, dokazovanie, takýto postup súdu mohol založiť (aj založil) v danej časti nesprávne právne posúdenie. Bolo povinnosťou súdu zistiť, či je vôbec daný základ peňažného plnenia, čoho sa navrhovatelia od odporcu z titulu neplatnej nájomnej zmluvy sa domáhajú, ak áno v akej výške, či aj navrhovatelia získali z neplatnej nájomnej zmluvy nejaký prospech ak áno akého charakteru. Z týchto dôvodov krajský súd vyhovel odvolaniu navrhovateľov 1/,2/, ktorým sa domáhajú vo vzťahu k tomuto nároku zrušenia rozsudku a vrátenia veci súdu prvého stupňa.

Pokiaľ ide o odvolací argument navrhovateľov 1/,2/ vo vzťahu k žiadanej náhrade tzv. uplatnenej nemajetkovej ujmy v sume po 750,- eur, ktorú uplatňujú od odporcu, cez inštitút ochrany osobnosti, okresný súd sa k tomuto nároku nevyjadroval. Odôvodnenie rozhodnutia neobsahuje žiadne, ani skutkové ani právne argumenty ako okresný súd tento nárok navrhovateľov posudzoval. Vo vzťahu k uvedenému nároku navrhovateľa 1/,2/ vymedzili skutkové tvrdenia, je povinnosťou súdu prvého stupňa sa so skutkovými argumentáciami navrhovateľov 1/,2/ vo veci tohto nároku vysporiadať a právne posúdiť v novom rozhodnutí.

Zamietnutie návrhu navrhovateľa v 3/ rade ohľadne celého predmetu konania bolo správne. Navrhovateľ nie je aktívne vecne legitimovaným subjektom v predmetnom konaní.

Otázku náhrady trov konania medzi účastníkmi bude môcť okresný súd uzavrieť až po opätovnom posúdení nárokov, ohľadne ktorých výroky rozsudku krajský súd zrušil a v rozsahu ich zrušenia vrátil vec súdu prvého stupňa na ďalšie konanie.

O trovách tohto odvolacieho konania rozhodne súd prvého stupňa (§ 224 ods. I, 3, 4 O.s.p.).

Toto rozhodnutie odvolacieho súdu bolo prijaté hlasovaním v senáte v pomere hlasov 3 : 0.

Poučenie:

: Proti tomuto rozsudku odvolanie prípustné n i e j e .