

Súd: Okresný súd Komárno
Spisová značka: 13C/130/2010
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4210204301
Dátum vydania rozhodnutia: 13. 11. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Agneša Néveryová
ECLI: ECLI:SK:OSKN:2015:4210204301.20

Rozhodnutie

Okresný súd Komárno v právnej veci žalobkyne: E. P., S.. C., F.. XX. XX. XXXX, T. P., G. XXX/XX, zast. Advokátska kancelária JUDr. Almási Gabriel, spol. s r. o. so sídlom v Bratislave, Niťová 3, proti žalovanému : ALAND DAAE, spol. s r. o. so sídlom v Bratislave, Pri starom letisku 12, IČO: 35 852 615, zast. Mgr. Adamom Porubským, advokátom so sídlom v Bratislave, Svätoplukova 31, o určenie neplatnosti zmluvy o úvere, kúpnej zmluvy a zmluvy o budúcej zmluve sudkyňou JUDr. Agnešou Néveryovou takto

rozhodol:

Súd u r č u j e, že zmluva o úvere zo dňa XX. M.Á. XXXX uzatvorená medzi žalobkyňou a žalovaným, je neplatná.

Súd u r č u j e, že kúpna zmluva zo dňa XX. M. XXXX K. E. Ž. I. Ž., P. H. J. F. T. Č.. XX F. H. T. C. R. P. F. K.. G. Č.. XX, J. Č.. XXX, H. F. H.. Č.. XXXX, J. H. F. J. Č. I. J. W. C. R. H. XXXX/XXXXXX, J. H. P. H., F. P. D. C. H., I. Q. H. Č.. XXXX S. ". W. H. I. F. Z. R. XXX E. R. H. XXXX/XXXXXX, Z. P., Z. P., P. Ú. P., R. K. Z. Ú. P. Z. P. A. F. A. Č.. XXXX, je neplatná.

Súd u r č u j e, že zmluva o budúcej kúpnej zmluve zo dňa XX. M. XXXX K. E. Ž. I. Ž., P. H. J. F. T. Č.. XX F. H. T. C. R. P. F. K.. G.Á. Č.. XX, J. Č.. XXX, H. F. H.. Č.. XXXX, J. H. F. J. Č. I. J. W. C. R. H. XXXX/XXXXXX, J. H. P. H., F. P. D. C. H., I. Q. H.. Č.. XXXX S. ". W. H. I. F. Z. R. XXX E. R. H. XXXX/XXXXXX, Z. P., Z. P., P. Ú. P., R. K. Z. Ú. P. Z. P. A. F. A. Č.. XXXX, je neplatná.

O trovách konania súd rozhodne osobitným uznesením po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

o d ô v o d n e n i e :

Dňa 9.4.2010 žalobkyňa súdu doručila žalobu, ktorou sa domáhala, aby súd určil, že zmluva o úvere, kúpna zmluva a zmluva o budúcej zmluve, všetky uzavreté dňa XX.X.XXXX sú neplatné. V žalobe uviedla, že dňa XX.X.XXXX so žalovaným uzavrela zmluvu o úvere, na základe ktorej jej žalovaný mal poskytnúť úver v sume 700.000,- Sk s tým, že ona ako dlžníčka sa zaviazala poskytnuté finančné prostriedky vrátiť v dojednanej lehote a dohodnutým spôsobom. Na základe tejto zmluvy však ona žiadnu peňažnú hotovosť nedostala, úver v sume 14.402,17 Euro (433.880,- Sk) jej bol poskytnutý tak, že bol poukázaný na účet exekútorského úradu E.. I. J., ktorá vykonávala exekúciu proti nej. Druhá časť úveru v sume 8.833,56 Euro (266.120,- Sk) bola ponechaná u žalovaného a to vo forme kreditu, z ktorého ten mal hradiť za ňu dohodnuté splátky kúpnej ceny budúcej kúpy nehnuteľnosti, ako aj dohodnuté poplatky súvisiace s kúpnu zmluvou, ktorú so žalovaným zároveň na predmetnej nehnuteľnosti uzatvorila. V hotovosti teda žiadne peňažné prostriedky od žalovaného ako od veriteľa nedostala. V žalobe uviedla, že dňa XX.X.XXXX uzatvorila so žalovaným aj kúpnu zmluvu, na základe ktorej previedla na žalovaného vlastnícke právo svojho bytu nachádzajúceho J. R. P., G. K., Č.. T. XX, R. R. XX, R. Z. C. J.. Č.. XXX, H. F. H. Č.. XXXX, I. I. J. H. F. J. Č. I. J. W. C., I. I. H. P. H. R. XXXX/XXXXXX. Kúpna cena bola dojednaná v sume 23.235,74 Euro (700.000,- Sk) s tým, že časť kúpnej ceny vo výške 14.402,17 Euro (433.880,- Sk) bola uhradená započítaním pohľadávky kupujúceho voči predávajúcemu pochádzajúcej zo zmluvy o úvere a zvyšnú časť kúpnej ceny poskytne kupujúci predávajúcemu vo forme kreditu, z ktorého kupujúci bude hradiť za predávajúceho dohodnuté splátky kúpnej ceny budúcej kúpy nehnuteľnosti, ktorú ona

previedla na žalovaného spornou kúpnu zmluvou. V prospech žalovaného bol povolený vklad na J. P. P. C. XX.X.XXXX Č.. R.-XXX/XXXX.

Dňa XX.X.XXXX uzavrela so žalovaným zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, na základe ktorej budúci predávajúci teda žalovaný sa zaviazal previesť túto nehnuteľnosť na budúceho kupujúceho, teda na ňu, pričom kúpna zmluva mala byť uzavretá najneskôr do 31.3.2017. Kúpna cena (tej istej nehnuteľnosti a v ten istý deň) už bola dojednaná na sumu 61.793,79 Euro (1.861.600,- Sk) a táto mala byť uhradená budúcemu predávajúcemu v mesačných splátkach po 292,10 Euro (8.800,- Sk), pričom sa mali vykonať splátky v počte 133. V tejto zmluve bolo dojednané, že splátky 4-12 a splátky 72-78 za budúceho kupujúceho (žalobkyňa) mal uhradiť budúci predávajúci (žalovaný) a to z kreditu, ktorý mu na tento účel poskytol budúci predávajúci v kúpnej zmluve, resp. v zmluve o úvere. V tejto zmluve bolo ďalej dojednané, že ak budúci kupujúci bude s akoukoľvek dohodnutou úhradou platieb podľa tejto zmluvy v omeškaní, budúci predávajúci môže využiť právo uplatniť si zmluvnú pokutu vo výške 991,40 Euro (30.000,- Sk) a to za každých aj začatých 25 dní omeškania. V návrhu ďalej uviedla, že je maďarskej národnosti a slovenskému jazyku vôbec nerozumie a preto obsahu týchto zmlúv vôbec nerozumela, bola v presvedčení, keď tieto zmluvy podpísala, že si berie pôžičku na zaplatenie pohľadávky v exekučnom konaní. Nemala úmysel uzatvárať akúkoľvek zmluvu o prevode a prechode vlastníckeho práva svojho bytu za predpokladu, že by predmetným zmluvám rozumela, ich ustanoveniam, významu a následkom ich ustanovení tieto zmluvy by nikdy so žalovaným neuzatvorila.

Žalobkyňa ako účastníčka konania uviedla, že o tej skutočnosti, že žalovaný poskytuje pôžičky, sa dozvedela od exekútorky, ktorá vymáhala od nej pohľadávku iného veriteľa. S exekútkou jednal jej syn, ktorý následne spolu so svojím priateľom G. B. išli do sídla odporcu do Bratislavy, aby sa informovali o prípadnej možnosti poskytnutia pôžičky žalovaným, tam boli informovaní, že pôžička bude poskytnutá, byť bude založený, ale nie predaný. Asi po týždni potom, keď jej syn jednal so žalovanou, aj ona išla do Bratislavy, a to s G. B. a s jeho nevestou L., pričom G. jej dal takú informáciu, že podpíše papiere v Bratislave a vyzdvihne si pôžičku. Tam jej boli predložené jednou sekretárkou papiere s tým, aby si ich prelistovala a buď G. I. L. povedali, že by chceli tieto listiny zobrať domov na preštudovanie, ale umožnené im to nebolo. Ona tieto listiny podpísala bez toho, že by poznala ich obsah a tak učinili aj G. I. L. Ona tieto listiny nepreštudovala preto, lebo bola rada, že dostane pôžičku. Následne s obsahom týchto právnych úkonov sa oboznámila až potom, keď jej boli zaslané katastrom. Až vtedy sa dozvedela o obsahu týchto zmlúv a veľmi sa rozrušila. Vtedy, keď podpísala tieto listiny, G. jej povedal, že odporca všetko za ňu zaplatí u exekútora, ako aj to, že byť dáva týmito listinami do zálohu. Ona si myslí, že G. I. L. preto prevzali ručenie za jej dlh, lebo tá pôžička, na vymoženie ktorej bola vedená voči nej exekúcia, bola použitá na spoločné podnikanie jej syna a G. B. a toto ich podnikanie skrachovalo.

Právny zástupca žalobkyne na pojednávaní dňa 13.11.2015 uviedol, že žalobkyňa naliehavý právny záujem na žiadanom určení neplatnosti kúpnej zmluvy má preto, lebo v súčasnosti ako vlastník bytu, ktorý bol predmetom spornej kúpnej zmluvy je zapísaný iný vlastník a v prípade že žalobe bude vyhovieť v tom prípade žalobkyňa bude opakovane zapísaná v katastri nehnuteľnosti, pretože kataster obnoví pôvodný zápis. Čo sa týka zmluvy o budúcej zmluve tá je spojená s predmetnou kúpnu zmluvou, preto zastáva názor, že naliehavý právny záujem žalobkyne o určení neplatnosti aj zmluvy o budúcej kúpnej zmluve je z toho istého dôvodu. Čo sa týka naliehavého právneho záujmu na žiadanom určení neplatnosti úverovej zmluvy uviedol, že skutkovo ťažko je vymedziť naliehavý právny záujem.

Žalovaný vo svojom písomnom podaní doručenom súdu dňa 21.10.2010 žiadal žalobu v celom rozsahu zamietnuť. Poukázal na to, že žalobkyňa sporné zmluvy pred ich podpisom mala k dispozícii a okrem toho po ich podpise z každej zmluvy jej bol ponechaný jeden exemplár. Žalobkyňa tieto zmluvy podpísala bez nátlaku žalovaného, pritom on žiadne skutočnosti nezatajil pred žalobkyňou a ani nevykonal žiadne nezákonné konanie. Žalobkyňa bola plne spôsobilá na právne úkony, vie čítať a písať, bola uzročená, aké právne úkony konala, pretože pri jednaníach, ako aj pri podpisovaní uvedených zmlúv boli prítomní jej známi a to pán B. I. H. U., ktorí jej tlmočili do jazyka maďarského. Právny zástupca žalovaného na pojednávaní dňa 13.11.2015 uviedol, že: v spornej úverovej zmluve nie je uvedený dohodnutý účel tohto úveru tak ako to má na mysli ust. § 501 ods.2 Obch. zák., ale z obsahu všetkých troch zmlúv, ktoré sú predmetom tohto konania tento účel sa dá vyvodiť. To, že záväzok žalobkyne vyplývajúci z úverovej zmluvy zanikne uzavretím kúpnej zmluvy vyplýva z ust. článku 3 bod 2 kúpnej zmluvy. Inštitút spätného leasingu môže byť zakotvený v rôznych druhoch zmlúv, napr. v nájomnej zmluve alebo aj napr. v takej forme ako to bolo v tomto konkrétnom prípade a bol dojednaný v zmluve o budúcej zmluve. Možnosť užívať byt pre žalobkyňu vyplývalo z ust. článku 6 bod 1 zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. Skutkovo inštitút spätného leasingu znamená, že ak niekto má nejaký majetok ale nemá finančnú hotovosť predá

svoj majetok subjektu , ktorý mu poskytne finančné prostriedky a následne môže túto svoju vec užívať v rôznych právnych formách, napr. v nájme , bude platiť za užívanie nájomné a zaplatením poslednej splátky môže si tú vec znovu odkúpiť do svojho vlastníctva.

Svedok Q. U. uviedol, že u žalovaného bol zamestnaný už aj vo februári 2006, jeho náplňou práce bolo jednanie s klientmi odporcu. So žalobkyňou jednal on za prítomnosti G. B. I. L. U.. Jeho vyhľadal G. B. a povedal, že nechce, aby žalobkyňa prišla o byt, na ktorý je vedená exekúcia. On povedal, že žalovaný môže pomôcť žalobkyni tak, že odkúpi jej byt, ale B. I. U. povedali, že chcú mať istotu, že navrhovateľka si môže odkúpiť od odporcu byt a z toho dôvodu sa uzatvorila najprv zmluva o budúcej zmluve a potom kúpna zmluva. Uviedol, že všeobecné podmienky u žalovaného prijaté neboli, v každom prípade sa tieto podmienky dojednali individuálne. Asi týždeň potom, čo takto jednal J. G.Á. B. I. L. U., prišla k nemu aj žalobkyňa , ktorej vysvetlil, že sa uzatvorí zmluva o úvere, kúpna zmluva a zmluva o budúcej kúpnej zmluve, pričom on na tvári žalobkyne videl, že síce väčšinou rozumie tomu, čo sa jej vysvetľuje, ale nie všetko, práve preto požiadal G.Á. B., aby žalobkyni preložil to, čo on jej hovoril. Opakovane pri tomto sedení, ktoré trvalo asi hodinu a pol, opakovane vysvetlil žalobkyni obsah týchto zmlúv a keď sa jej pýtal, či jej bude stačiť preklad, ktorý bude robiť pán B. žalobkyňa , povedala, že áno. Asi o 3-4 dni následne boli vyhotovené zmluvy, ktoré boli predložené žalobkyni na podpísanie u notára a pred podpisom pán B. prečítal zmluvu žalobkyni a aj ich preložil. Dodal, že podľa jeho názoru sú sporné zmluvy tak koncipované, že tomu môže rozumieť ktokoľvek. Zmluva o úvere bola uzavretá preto, lebo žalovaný mohol len na základe tohto úkonu zaplatiť exekútorku a tá následne vydala kvitanciu o tom, že žalobkyňa môže nakladať s bytom. Kúpna cena bola dohodnutá takým spôsobom, že pán B. prišiel a povedal, akú sumu potrebuje žalobkyňa, následne on (svedok) na internete zisťoval, či za kúpnu cenu, ktorú povedal pán B. je možné kúpiť nehnuteľnosť v lokalite, kde bol byt žalobkyne a po zistení, že je to možné, sa do zmluvy zapísala takáto kúpna cena. Kúpna cena uvedená v zmluve o budúcej zmluve sa vypočítala tak, že žalovaný k istine, za ktorú kúpila sporný byt, pripočítala nájomné za tú dobu, kým malo dôjsť k uzavretiu kúpnej zmluvy.

Svedok G. B. uviedol, že so synom žalobkyne W. P. je niekoľko rokov priateľskom vzťahom. Z toho dôvodu bol informovaný o tom (pred 4-5 rokmi), že voči žalobkyni sa viedla exekúcia, ktorú uskutočňovala O.. J.. Vtedy, keď žalobkyňa dostala upovedomenie o začatí exekúcie, on z jej poverenia jednal s exekútorkou o možnosti riešenia problému tak, aby žalobkyňa neprišla o byt. Exekútorka však povedala, že iné riešenie nie je, len to, že sa okamžite zaplatí pohľadávka a zároveň ho informovala o tom, že mu môže poskytnúť telefónne číslo firmy, ktorá zvykne zaplatiť za povinného vymáhanú pohľadávku. Cez exekútorku sa nakontaktoval so žalovaným, kde pán U. pri jednaní mu povedal, že žalovaný to zvykne riešiť tak, že žalobkyňa podpíše záložnú zmluvu a úverovú zmluvu a to predtým, ako za ňu zaplatí sumu vymáhanú exekútorkou, to znamená, že keď bude podpísaná záložná zmluva žalobkyňou , žalovaný za ňu môže zaplatiť exekútorku, tá následne dá vymazať z katastra svoje záložné právo a žalovaný si dá vyznačiť svoje záložné právo. Povedal mu aj to, že úverová zmluva a záložná zmluva budú vyhotovené a že asi za týždeň spolu so žalobkyňou by mal prísť so Bratislavy. O týždeň však keď prišli, tak tam boli aj dve ďalšie osoby, podľa jeho vedomostí aj jeden advokát, ktorý sa ho spýtal, či on a L. U., sú ochotní prevziať ručenie za dlh žalobkyne, keďže bude uzatvorená úverová zmluva. On povedal, že sú ochotní prevziať ručenie, ale že si to potrebujú prečítať, aby vedeli, na akú sumu budú ručiť. Úverovú a záložnú zmluvu, ktorú im predložil o niekoľko hodín advokát, si chceli zobrať domov, ale advokát povedal, že si ich nemôže zobrať, lebo s exekútorkou sa dohodol, že v ten deň žalovaný zaplatí dlžobu žalobkyne . Po tomto vyjadrení on spolu s L. U. čítal úverovú a záložnú zmluvu, pritom on tieto zmluvy prekladal žalobkyni , pretože tá po slovensky nevie. On informoval žalobkyňu, že aj keď sú úroky trochu vyššie tá by mala podpísať tieto listiny, aby neprišla o byt. Ani jedna zmluva nebola vyhotovená za ich prítomnosti ani za prítomnosti žalobkyne , boli im predložené na notárskom úrade, a len na tom mieste, kde bolo potrebné ich podpísať. Po podpise žiadny exemplár on, ani žalobkyňa , ani L. U. nedostali. Asi týždeň po tom, čo podpísali tieto zmluvy, žalobkyňa mu povedala, že už dostala papiere poštou, ale on sa s touto záležitosťou nezaoberal, len potom, čo asi po roku a pol mu zavolať pán U. a povedal, že žalobkyňa je o jeden deň v omeškaní so splátkou a že žalovaný bude chcieť za to nejakú sumu. Pri osobnom jednaní v Bratislave pán U. mu povedal, že žalovaný chce pokutu 30.000,- Sk za omeškanie. Po tejto informácii žiadal žalobkyňu, aby mu dala na preštudovanie tie papiere, ktoré podpísali a on vtedy sa dočítal, že žalobkyňa podpísala kúpnopredajnú zmluvu. Potom následne žalobkyňa vyhľadala advokáta. Podľa jeho vedomostí žalobkyňa podala trestné oznámenie na políciu za podvod a podľa jeho vedomostí vec zatiaľ ukončená nie je.

Svedok W. P. (syn žalobkyne) uviedol, že s G. B. sú priatelia, ktorí záležitosť u exekútorke vybavoval z povedenia jeho matky. Jeho informoval G. B. o možnosti vyzdvihnúť úver od žalovaného, z ktorého bude zaplatená suma pre exekútora a že tým bude všetko vybavené. On v Bratislave nebol, pretože pracoval. V ten deň, keď žalobkyňa podpísala papiere, po návrate z Bratislavy ho informovala, že podpísala úverovú zmluvu na sumu 400.000,- Sk, ale bližšie podmienky poskytnutia úveru mu nepovedala. On žiadne písomnosti nečítal, ktoré dostala jeho matka v súvislosti s touto záležitosťou. Problém začal vtedy, keď žalobkyňa meškala s jednou splátkou a žalovaný im oznámil, že žalobkyňa musí zaplatiť pokutu v sume 30.000,-Sk, ako aj splatnú splátku. Vtedy to všetko zaplatili, ale následne opakovane sa stalo, že sa dostali do omeškania so splátkou a vtedy prišiel pán U. na byt žalobkyne, kde za jeho prítomnosti povedal, že žalobkyňa musí zaplatiť pokutu 1000 Euro a okrem toho zameškanú splátku v sume 300 Euro, pretože v opačnom prípade sa budú musieť vysťahovať z bytu. Po tomto rozhovore požiadal G. B., aby prečítal písomnosti, ktoré podpísala jeho matka. Až vtedy zistili, že byt je na mene žalovaného, ktorý namiesto 400.000,- Sk chce 700.000,- Sk a to v jednej sume. Po tomto zistení žalobkyňa požiadala G. B., aby jej vybavil advokáta, pretože ide o podvod. Jednak preto, lebo okrem úveru a úrokov žalovaný chce ďalších 700.000,- Sk a to v jednej sume a tiež preto, lebo byt bol prepísaný na žalovaného. Poukázal na to, že jeho matka si chcela zobrať úver a splácať ho, ale nemala v úmysle byt predať a previesť na iného.

Svedkyňa L. U. uviedla, že asi v roku 2005-2006 sa od W. P. dozvedela, že žalobkyňa má finančné problémy a že sa proti nej vedie exekúcia. V tom čase žila s G. B. a ten ju poprosil, aby išli k exekútorke do Bratislavy, ktorá uskutočňovala exekúciu voči žalobkyňi. Tá priamo im povedala, že iná možnosť nie je, iba to, že dlžoba sa zaplatí, inak sa uskutoční exekúcia. Pri tomto rozhovore im povedala, že môžu nakontaktovať žalovaného, ktorý môže záležitosť vyfinancovať, dala aj telefónny kontakt. Po telefónnom rozhovore ešte v ten deň išli do priestorov žalovaného a tam G. B. povedal vybavujúcej osobe, že potrebujú vyplatiť exekúciu (myslí si, že to bol konateľ spoločnosti pán J.). Najprv veľmi nechceli túto záležitosť prefinancovať, ale nakoniec povedali, že dlžobu na exekútorský úrad zaplatia. O tom nebola reč, ako to bude ošetrované zmluvne, teda, že aká zmluva sa bude podpisovať medzi žalovaným a žalobkyňou. Povedali, že o dva dni má prísť žalobkyňa, a že aby prišla ona a G. B.. O dva dni keď prišli tam, osoba, ktorá vybavovala túto záležitosť povedala, aby sa stretli v Apolo biznis centra v Bratislave. Bolo im tam povedané, že musia čakať, lebo konateľ spoločnosti s právnikom v kancelárii žalovaného vyhotovujú zmluvy. Po dlhom asi trojhodinovom čakaní sa pamätá, že prišiel pán J. (možno s ním bol aj advokát) a ten povedal, že musia ísť k notárovi na podpísanie zmlúv, o tom sa však nezmieňoval, o aké zmluvy sa jedná alebo že koľko tých zmlúv je. Následne išli na notársky úrad, kde im pán J. predložil listiny na podpísanie. Ona pred podpisom tieto zmluvy nečítala, pretože jej bolo jasné, že ich musí podpísať, lebo dovtedy už žalovaný zaplatil peniaze exekútorke. Opakovane uviedla, že on a s obsahom jej predložených listín sa neoboznámila, pretože v tom čase žila v spoločnej domácnosti s G. B., ktorý tie zmluvy takisto podpísal. Pripustila, že G. B. mohli vysvetliť, ako bude celá vec papierovo ošetrovaná, ale ona s touto záležitosťou sa do hĺbky nezaoberala, lebo plne dôverovala G. B.. Následne od G. B. mala informácie, že žalobkyňa vykonáva splátky pre žalovaného, ale potom, ako sa v roku 2007 rozišla s G. B., už žiadne informácie o tejto záležitosti nemá. Žalobkyňa, ako aj oni pred podpisom listín vedeli len toľko, že ich musia podpísať, aby sa exekúcia zastavila, ale že o aké zmluvy sa bude jednať, to nevedel povedať žalobkyňi ani G. B..

Konajúci súd rozsudkom zo dňa 22.júna 2012 č.k. 13C 130/2010-277 žalobe v celom rozsahu vyhovel a určil, že všetky sporné právne úkony sú pre rozpor s dobrými mravmi neplatné. V dôsledku odvolania žalovaného tento rozsudok tunajšieho súdu bol zrušený Krajským súdom v Nitre uznesením zo dňa 13.12.2012 č.k.9Co 284/2012-331 a vec bola vrátená tunajšiemu súdu na ďalšie konanie. Odvolací súd v tomto uznesení vyslovil právny názor, že konajúci súd konanie zaťažil inou vadou konania, pretože sa nezaoberal s tým, či žalobkyňa na žiadanom určení má naliehavý právny záujem, pretože pri absencii naliehavého právneho záujmu na žiadanom určení nemôže byť úspešná určovací žaloba.

Konajúci súd po doplnení dokazovania rozsudkom zo dňa 26.11.2013 č.k. 13C130/2010-367 žalobe opakovane v celom rozsahu vyhovel a určil neplatnosť všetkých sporných právnych úkonov majúc za to, že žalobkyňa na žiadaných určeníach má naliehavý právny záujem a to: na určení neplatnosti úverovej zmluvy preto, lebo bez tohto určenia právne postavenie žalobkyne by bolo neisté hlavne čo sa týka rozsahu jej povinností, plnenie ktorých by žalovaný mohol na základe tohto právneho úkonu od žalobkyne žiadať, pri určení neplatnosti kúpnej zmluvy preto, lebo právne postavenie žalobkyne by bolo neisté, pretože týmto právnym úkonom stratila vlastnícke právo svojho bytu a žiadne iné právo, ktoré by jej dalo právny základ na užívanie sporného bytu, jej nevzniklo, a pre určenie neplatnosti

zmluvy o budúcej zmluve naliehavý právny záujem konajúci súd videl v tej skutočnosti, že kúpnu zmluvu účastníci zmluvy o budúcej zmluve mali uzavrieť po uplynutí 15 rokov, čo prináša celkovú dlhodobú právnu neistotu v postavení žalobkyne, pretože v tejto zmluve bolo dojednanie o tom, že pre prípad, že nebudú riadne vykonávané splátky žalobkyňou, žalovaný môže od zmluvy odstúpiť, avšak, všetky splátky ktoré do tej doby budú vykonané, môže si žalovaný ponechať ako nájomné, bez toho, že by sa dohodol nájomný vzťah k spornému bytu a že by sa žalobkyňa mala stať nájomcom sporného bytu, okrem toho tá istá právna neistota v postavení žalobkyne by nastala, ak by žalovaný previedol byt na iný subjekt (tá zmluva o prevode vlastníckeho práva) by nebola neplatná pre nedodržanie povinnosti vyplývajúcej zo zmluvy o budúcej zmluve žalovaným a žalobkyňa by sa nemohla domáhať určenia svojho vlastníckeho práva voči tomu tretiemu subjektu.

Tento rozsudok konajúceho súdu bol zrušený uznesením Krajského súdu Nitra č.k. 9Co/153/2014-396 zo dňa 29. januára 2015 a vec bola vrátená na nové konanie. Odvolací súd v tomto rozhodnutí uviedol nasledovné : „ Po preskúmaní napadnutého rozsudku však odvolací súd dospel k záveru, že rozhodnutie súdu prvého stupňa je nepreskúmateľné, pretože odôvodnenie rozhodnutia nespĺňa zákonné požiadavky v zmysle § 157 ods. 2 OSP. Súd prvého stupňa v napadnutom rozhodnutí vo vzťahu ku každému zo žalobkyňou napadnutých právnych úkonov vyslovil, že žalobkyňa má na určení ich neplatnosti naliehavý právny záujem, avšak odôvodnenie existencie naliehavého právneho záujmu súdom prvého stupňa je nedostatočné, a tak nepreskúmateľné, keď súd len konštatoval existenciu naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení a to bez toho, aby bolo zrejmé, z akých okolností, či skutkových zistení vyvodil svoj právny záver...“

„ V prejednávanej právnej veci odvolací súd už vo svojom skoršom rozhodnutí (č. k. 9Co/284/2012-331) vyslovil primárnu povinnosť súdu zaoberať sa existenciou naliehavého právneho záujmu žalobkyne na ňou požadovanom určení neplatnosti jednotlivých právnych úkonov. Súd prvého stupňa, napriek viazanosťou názorom odvolacieho súdu (§ 226 OSP) sa týmto základným procesným predpokladom úspešnosti žaloby žalobkyne dôsledne nezaoberal. Súd prvého stupňa síce v napadnutom rozhodnutí citoval ustanovenie § 80 písm. c) OSP, ako i príslušný právny komentár k tomuto ustanoveniu, avšak naliehavosť právneho záujmu žalobkyne na požadovanom určení náležite nevyhodnotil, a to tak vo vzťahu k jednotlivým žalobou požadovaným výrokom, ako i komplexne, vo vzťahu k predmetu žalobkyňou požadovaného určenia. Úvaha súdu o (ne)existencii naliehavého právneho záujmu žalobkyne na požadovanom určení v zmysle § 80 písm. c) OSP musí pritom vždy spočívať na zohľadnení všetkých individuálnych okolností toho-ktorého prípadu a povinnosťou súdu v prípade žalôb v zmysle § 80 písm. c) OSP je vždy odôvodniť existenciu (príp. neexistenciu) naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení...“

„S poukazom na vyššie uvedené odvolací súd dospel k záveru, že napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa je potrebné podľa § 221 ods. 1 písm. f) OSP zrušiť a vec mu vrátiť na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. V novom rozhodnutí sa súd prvého stupňa primárne vysporiada s tým, či na požadovanom určení má žalobkyňa naliehavý právny záujem, pričom svoje rozhodnutie odôvodní tak, aby spĺňalo zákonné požiadavky v zmysle ustanovenia § 157 ods. 2 OSP ...“

Konajúci súd vec opakovane prejednal na pojednávaní dňa 13.11.2015, na ktorom právny zástupcovia účastníkov uviedli svoje právne argumenty na vec sa vzťahujúce. Súd vo veci vykonal dokazovanie vypočutím žalobkyne, výsluchom svedkov G. B., L. U., Q. U., W. P., oboznámením obsahu zmluvy o úvere zo dňa XX.X.XXXX, kúpnej zmluvy zo dňa XX.X.XXXX, zmluvy o budúcej kúpnej zmluve zo dňa XX.X.XXXX, obsahu aktuálneho výpisu z katastra nehnuteľnosti ohľadne sporného bytu a na základe všetkých dôkazov, ktoré boli v tejto veci vykonané, zistil nasledovný skutkový a právny stav veci:

Dňa XX. M. XXXX uzavrela žalobkyňa so žalovaným zmluvu o úvere, na základe ktorej jej žalovaný poskytol úver v sume 700.000 Sk (23.235,74 eura) s tým, že sa zaviazala poskytnuté peňažné prostriedky vrátiť dohodnutým spôsobom. Úver bol poskytnutý tak, že časť peňažných prostriedkov vo výške 14.402,17 eura bola poukázaná na účet Exekútorského úradu E.. I. J. titulom exekúcie vedenej proti žalobkyňi. Druhá časť dohodnutého úveru 8.833,56 eura bola ponechaná u veriteľa vo forme kreditu, z ktorého mal veriteľ hradiť za dlžníka dohodnuté splátky kúpnej ceny budúcej kúpy nehnuteľnosti, ako aj dohodnuté poplatky súvisiace s kúpnu zmluvou, ktoré s veriteľom zároveň na predmetné nehnuteľnosti uzavrel. Žalobkyňa v hotovosti od žalovaného na základe zmluvy o úvere žiadne peňažné prostriedky neprevzala. V ten istý deň uzavreli účastníci konania kúpnu zmluvu, na základe ktorej žalobkyňa previedla na žalovaného vlastnícke právo k predmetnému bytu. Kúpna cena bola dojednaná na sumu 23.235,74 eura (700.000,-Sk) s tým, že časť kúpnej ceny vo výške 14.402,17 eura (433.880,-Sk) bola uhradená započítaním pohľadávky kupujúceho voči predávajúcemu

pochádzajúcej zo zmluvy o úvere, uzavretej dňa 17. februára 2006. Zvyšná časť kúpnej ceny mala byť predávajúcemu (teda žalobkyni) vyrovnaná tak, že kupujúci (teda žalovaný) predávajúcemu poskytne kredit, z ktorého kupujúci mal hrať (sebe) za predávajúceho dohodnuté splátky kúpnej ceny budúcej kúpy nehnuteľnosti, ktorú žalobkyňa práve previedla na žalovaného. V ten istý deň uzavrela žalobkyňa so žalovaným zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, na základe ktorej sa budúci predávajúci (žalovaný , ktorý ešte v čase uzavretia tejto zmluvy ani nebol vlastníkom nehnuteľnosti , ktorá bola predmetom tejto zmluvy) zaviazal previesť na budúceho kupujúceho (žalobkyňa) vlastnícke právo k predmetným nehnuteľnostiam, teda k tým, ktoré v ten istý deň žalobkyňa previedla na žalovaného. Táto kúpna zmluva mala byť uzatvorená najneskôr do 31. marca 2017, kúpna cena bola dojednaná na sumu 61.793,79 eura (1.861.600 Sk), ktorá mala byť uhradená budúcemu predávajúcemu v 133 mesačných splátkach po 292,10 eura (8.800 Sk), splátky 4 až 12 a splátky 72 až 78 mal za budúceho kupujúceho uhradiť budúci predávajúci a to z kreditu, ktorý mu na tento účel poskytol budúci predávajúci v kúpnej zmluve. Byt, ktorý na základe spornej kúpnej zmluvy žalobkyňa previedla na žalovaného v katastri nehnuteľnosti aj v súčasnosti je vedený vo vlastníctve žalovaného.

Žalobkyňa v tomto konaní sa domáha určenia neplatnosti týchto právnych úkonov z dôvodu ich rozporu s dobrými mravmi , ako aj preto, lebo ona si chcela vyzdvihnúť len pôžičku, vôbec nechcela predať svoj byt a navyše obsahu sporných právnych úkonov neporozumela , pretože slovenský jazyk neovláda.

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

Podľa § 52 ods.1- 4 OZ v znení účinnom od 1.5.2014

Spotrebiteľskou zmluvou je každá zmluva bez ohľadu na právnu formu, ktorú uzatvára dodávateľ so spotrebiteľom.

Ustanovenia o spotrebiteľských zmluvách, ako aj všetky iné ustanovenia upravujúce právne vzťahy, ktorých účastníkom je spotrebiteľ, použijú sa vždy, ak je to na prospech zmluvnej strany, ktorá je spotrebiteľom. Odlišné zmluvné dojednania alebo dohody, ktorých obsahom alebo účelom je obchádzanie tohto ustanovenia, sú neplatné. Na všetky právne vzťahy, ktorých účastníkom je spotrebiteľ, sa vždy prednostne použijú ustanovenia Občianskeho zákonníka, aj keď by sa inak mali použiť normy obchodného práva.

Dodávateľ je osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy koná v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti.

Spotrebiteľ je fyzická osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy nekoná v rámci predmetu svojej obchodnej činnosti alebo inej podnikateľskej činnosti.

Podľa ust. §-u 39 OZ neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

Podľa ust. §-u 37 ods. 1 OZ právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný.

Podľa ust. §-u 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 ust. §-u 37 ods. I OZ, právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, inak je neplatný.

Podľa ust. §-u 43 OZ, účastníci sú povinní dbať, aby sa pri úprave zmluvných vzťahov odstránilo všetko , čo by mohlo viesť k vzniku rozporov.

Podľa ust. §-u 50a OZ účastníci sa môžu písomne zaviazat', že do dohodnutej doby uzavrujú zmluvu; musia sa však pritom dohodnúť o jej podstatných náležitostiach.

Podľa ust. §-u 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 ust. §-u 497 ObchZ. zmluvou o úvere sa veriteľ zaväzuje, že na požiadanie dlžníka poskytne v jeho prospech peňažné prostriedky do určitej sumy, a dlžník sa zaväzuje poskytnuté peňažné prostriedky vrátiť a zaplatiť úroky.

V zmysle § 80 OSP návrhom na začatie konania (žalobou) možno uplatniť, aby sa rozhodlo najmä
a/ o osobnom stave (o rozvode, o neplatnosti manželstva, o určení, či tu manželstvo je alebo nie je, o určení rodičovstva, o osvojení, o spôsobilosti na právne úkony, o vyhlásení za mŕtveho);
b/ o splnení povinnosti, ktorá vyplýva zo zákona, z právneho vzťahu alebo z porušenia práva;
c/ o určení, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem.

Určovací žalobou sa žalobca nedomáha prisúdenia plnenia, nedomáha sa teda vydania exekučného titulu, ale jeho zámerom je, aby súd v rozsudku vyriekol, že určité právo či právny vzťah existuje alebo neexistuje. Z ustanovenia §-u 80 písm. c) OSP vyplýva, že podmienkou procesnej prípustnosti určovacej žaloby je existencia právneho záujmu na žiadanom určení, pričom tento právny záujem musí byť naliehavý. Konajúci súd pri posúdení toho, či žalobkyňa má naliehavý právny záujem na žiadaných určeníach vychádzal z judikatúry Najvyššieho súdu SR podľa ktorej pri skúmaní existencie naliehavého právneho záujmu ide o posúdenie, či podaná žaloba je vhodný (účinný a správne zvolený) procesný nástroj ochrany práva žalobcu, či sa ňou môže dosiahnuť odstránenie spornosti práva, pričom naliehavý právny záujem je spravidla daný v prípade, ak by bez tohto určenia bolo právo žalobcu ohrozené alebo ak by sa bez tohto určenia stalo jeho právne postavenie neistým (porovnaj R 17/1972). Za nedovolenú možno považovať určovaciu žalobu, pokiaľ neslúži potrebám praktického života, ale len k zbytočnému rozmnožovaniu sporov; ak však určovacia žaloba vytvára pevný právny základ pre právny vzťah účastníkov sporu, je prípustná aj napriek tomu, že je možná (prípadne) i iná žaloba.

Vychádzajúc z vyššie uvedených súd pri každej zmluve zisťoval, či žalobkyňa má naliehavý právny záujem na žiadanom určení.

I. Zmluva o úvere

Žalobkyňa sa domáha určenia neplatnosti zmluvy o úvere, ktorú uzatvorila so žalovaným dňa 17.2.2006 tvrdiac, že táto je v rozpore s dobrými mravmi.

Konajúci súd už na tomto mieste zdôrazňuje, že spornú zmluvu o úvere je potrebné považovať za spotrebiteľskú zmluvu a to s prihliadnutím na ustanovenie §-u 52 ods. 1-4 OZ v znení účinnom od 1.5.2014, podľa ktorého spotrebiteľskou zmluvou je každá zmluva bez ohľadu na právnu formu, ktorú uzatvára dodávateľ so spotrebiteľom. Ustanovenia o spotrebiteľských zmluvách, ako aj všetky iné ustanovenia upravujúce právne vzťahy, ktorých účastníkom je spotrebiteľ, použijú sa vždy, ak je to na prospech zmluvnej strany, ktorá je spotrebiteľom. Odlišné zmluvné dojednania alebo dohody, ktorých obsahom alebo účelom je obchádzanie tohto ustanovenia, sú neplatné. Na všetky právne vzťahy, ktorých účastníkom je spotrebiteľ, sa vždy prednostne použijú ustanovenia Občianskeho zákonníka, aj keď by sa inak mali použiť normy obchodného práva. Dodávateľ je osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy koná v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti. Spotrebiteľ je fyzická osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy nekoná v rámci predmetu svojej obchodnej činnosti alebo inej podnikateľskej činnosti. Toto zákonne ustanovenie je potrebné aplikovať aj na právny vzťah vzniknutý na základe spornej zmluvy o úvere medzi účastníkmi konania a to preto, lebo právny predpis, ktorého súčasťou bola novela znenia §-u 52 ods. 2 vety tretej Občianskeho zákonníka nemá prechodné ustanovenia. To znamená, že od jeho účinnosti sa vzťahuje aj na právne vzťahy založené pred týmto dňom. Takýto záver konajúceho súdu je v súlade s rozhodnutím Najvyššieho súdu SR č.k. 3 MCdo 12/2014 zo dňa 21.4.2015.

Podľa názoru súdu je bezpochybné, že žalovaný pri uzatváraní tejto úverovej zmluvy konal ako dodávateľ teda konal v rámci predmetu svojej podnikateľskej činnosti a že žalobkyňa pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy nekonala v rámci predmetu svojej obchodnej činnosti alebo inej podnikateľskej činnosti, ale ako fyzická osoba teda spotrebiteľ. Vzhľadom na spotrebiteľský charakter spornej zmluvy o úvere na tento právny vzťah treba aplikovať ustanovenia OZ a to s prihliadnutím na citované ust. §-u 52 ods.2 OZ.

Z obsahu zmluvy o úvere zo dňa XX.X.XXXX vyplýva, že túto zmluvu uzatvorila žalobkyňa ako dlžníčka a žalovaný ako veriteľ a to podľa ust. §-u 497 Obch. zákonníka. Aj keď táto zmluva bola uzavretá ako samostatná zmluva a bola nazvaná ako zmluva o úvere, podľa názoru súdu sa nejedná o úverovú zmluvu, ale o zmluvu, ktorou žalovaný si chcel zhodnotiť svoje investované peniaze v sume 433

880 Sk . Predmet tejto zmluvy bol vymedzený v článku I tejto zmluvy, podľa ktorého veriteľ dlžníkovi (žalobkyni) poskytne úver v sume 700.000,- Sk. Z obsahu bodu II.1 písm. a), b) vyplýva, že úver bude poskytnutý tak, že veriteľ zaplatí na účet exekútorského úradu E.. I. J. sumu 433.880,- Sk a zvyšnú časť dohodnutého úveru veriteľ poskytne dlžníkovi vo forme kreditu, z ktorého veriteľ bude hradíť za dlžníka dohodnuté splátky kúpnej ceny budúcej kúpy nehnuteľnosti, ako aj dohodnuté poplatky súvisiace s kúpnu zmluvou. To teda znamená, že žalovaný na základe tejto zmluvy žalobkyni reálne poskytne sumu 433.880,- Sk (a to zaplatením jej dlhu vymáhaného exekútorom) a sumu nad túto sumu do sumy 700 000 Sk ponechá u seba (teda neďa do dispozičnej sféry žalobkyne) a bude ju započítavať na kúpnu cenu (v sume 61.793,79 Euro - 1.861.600,- Sk), ktorú by mu mala žalobkyňa zaplatiť až po uzavretí ďalšej kúpnej zmluvy podľa zmluvy o budúcej zmluve. V podstate to znamená, že zo sumy nad sumu 433 880 Sk do 700 000 Sk žalovaný ešte pred uzavretím ďalšej kúpnej zmluvy (ktorej podstatné náležitosti boli dojednané v spornej zmluve o budúcej zmluve) a pred vznikom povinnosti žalobkyne zaplatiť mu kúpnu cenu , by už teraz si mohol mesačne ponechať sumu po 292,10 Euro (8.800,- Sk) . Treba zdôrazniť , že túto sumu mesačne by si mohol žalovaný podľa spornej „úverovej“ zmluvy započítavať na neexistujúci záväzok žalobkyne . Podľa názoru súdu pre prijatie záveru o tom, že sporná úverová zmluva vzhľadom na jej obsah nie je úverovou zmluvou je významné aj tá skutočnosť, že v článku II. bod 3 je uvedené , že veriteľ nie je povinný poskytnúť dlžníkovi úver nad sumu 433 880 Sk do 700 000 Sk v prípade, že vlastnícke právo bytu žalobkyne neprejde do vlastníctva veriteľa. Z vyšie uvedených skutočností vyplýva, že práva a povinnosti účastníkov spornej zmluvy poskytujú právnu istotu len pre žalovaného (v tom, že sa mu vráti suma 433.880,- Sk, okrem toho že titulom zmluvnej pokuty by mohol žiadať od žalobkyne 100 000 Sk za každých 25 dní omeškania) a navyše byt by zostal naďalej v jeho vlastníctve. Pri posúdení týchto všetkých skutočností súd dospel, záveru, že predmetná zmluva o úvere pre rozpor s dobrými mravmi je neplatná podľa §-u 39 OZ. Len pre úplnosť súd dodáva, že žalovaný podľa vyjadrenia jeho právneho zástupcu mal úmysel svoje peniaze investovať a zhodnotiť a nie len poskytnúť úver na úroky. Bez žiadaného určenia právne postavenie žalobkyne by bolo neisté hlavne čo sa týka rozsahu jej povinností, plnenie ktorých by žalovaný mohol na základe tohto právneho úkonu od žalobkyne žiadať.

II. Kúpna zmluva

Kúpna zmluva, ktorú uzatvorili účastníci konania , podľa tvrdenia žalobkyne je neplatná pre absenciu jej vôle previesť byt na žalovaného. Takýto úmysel žalobkyne vylučovala aj tá skutočnosť, že v čase podpísania spornej kúpnej zmluvy jej bola známa existencia zákazu exekútora na prevedenie bytu na inú osobu. Tvrdenie žalobkyne o absencii jej vôle previesť svoj byt na žalovaného potvrdili aj vypočítaní svedkovia G. B. I. L. U. a W. P. a potvrdili, že žalobkyňa vyhľadala žalovaného preto, aby si zabezpečila peniaze na vyplatenie dlhu vymáhaného exekúciou a to preto, aby neprišla o svoj byt . Na základe výsledkov vykonaného dokazovania súd dospel k záveru, že u žalobkyne v čase uzavretia tejto zmluvy absentovala slobodná a vážna vôľa na vyvolanie právnych účinkov, ktoré zákon takýmto právnym úkonom spája . Takto potom sporná kúpna zmluva pre absenciu slobodnej a vážnej vôle žalobkyne k uzavretiu takéhoto právneho úkonu, je podľa § 37 OZ absolútne neplatný právny úkon. Súd poukazuje na to, že dojednaný spôsob zaplatenia kúpnej ceny okrem toho jednoznačne potvrdzuje tvrdenie žalobkyne o tom, že táto kúpna zmluva bola uzatvorená len preto, aby bola zabezpečená pohľadávka žalovaného. Tvrdenie žalovaného o tom, že predmetná kúpna zmluva bola uzavretá len preto, aby žalobkyňa opakovane získala možnosť disponovať s predmetnou nehnuteľnosťou , súd považuje za účelové tvrdenie, pretože možnosť disponovať s nehnuteľnosťou mohla žalobkyňa opakovane nadobudnúť (aj bez prevodu svojho vlastníckeho práva bytu) po zaplatení vymáhanej pohľadávky a trov exekúcie , čo mohla vykonať, ak by žalovaný jej reálne poskytol úver . Súd teda má za to, že predmetná kúpna zmluva bola uzavretá práve preto, aby sa žalovanému zabezpečil návrat sumy 433.880,- Sk, ktorú žalovaný zaplatil pre exekútora na vyrovnanie vymáhanej pohľadávky a trov exekúcie. Takáto dohoda, ktorej skutočným zmyslom je - bez ohľadu na jej skutočné označenie - dojednanie tzv. prepadnej zálohy (uspokojenie pohľadávky záložného veriteľa tým, že mu prípadne záloh do vlastníctva), je v rozpore s účelom záložného práva takže taká zmluva je aj pre rozpor s účelom zákona neplatná podľa ustanovenia § 39 Občianskeho zákonníka. Podľa názoru súdu sporná kúpna zmluva, ktorá bola uzavretá s cieľom, aby pohľadávka veriteľa bola zabezpečená pre prípad, že nebude dlžníkom vyrovnaná, uspokojená tým, že na veriteľa prejde vlastnícke právo k predmetu kúpnej zmluvy (k prepadnej zálohe), je neplatná (rozsudok Najvyššieho súdu SR, sp. zn.2MCdo 2/2006) Súd vzhľadom na vyšie uvedené skutočnosti dospel k záveru, že žalobkyňa má naliehavý právny záujem na žiadanom určení , pretože bez žiadaného určenia neplatnosti spornej kúpnej zmluvy právne jej postavenie by bolo neisté, pretože týmto právnym úkonom stratila vlastnícke právo svojho bytu a rozsudok súdu o určení neplatnosti tejto zmluvy bude

podkladom na opakovaný zápis jej vlastníckeho práva do katastra nehnuteľnosti a tým sa táto neistota v jej právnom postavení odstráni. Žiadaný určovací výrok rozsudku totiž nahrádza listinu, ktorá inak môže byť podkladom pre zápis zmeny vlastníctva v katastri nehnuteľnosti.

III. Zmluva o budúcej kúpnej zmluve

Zmluvu o budúcej zmluve uzavretú dňa XX.X.XXXX súd považoval za absolútne neplatný právny úkon pre rozpor s dobrými mravmi z týchto dôvodov: podľa tejto zmluvy ten istý predmet právneho úkonu v ten istý deň, pri uzatváraní kúpnej zmluvy (ktorej účastníčkou bola žalobkyňa ako predávajúca) má hodnotu 700.000,- Sk a pri uzatváraní zmluvy o budúcej zmluve ten istý predmet právneho úkonu má hodnotu 1.867.600 Sk (ktorej účastníčkou na strane predávajúceho mal byť žalovaný a kupujúca žalobkyňa) Podľa názoru súdu je celkom rozporné s dobrými mravmi, aby tá istá nehnuteľnosť v ten istý deň mala cenu 700 000 Sk, pre zmluvu, na základe ktorej túto nehnuteľnosť kupuje žalovaný a pre zmluvu, na základe ktorej žalovaný predáva tú istú nehnuteľnosť mala cenu 1.867.600 Sk. Podľa tejto zmluvy pre prípad, že nebudú riadne vykonávané splátky žalobkyňou, žalovaný môže od zmluvy odstúpiť, avšak, všetky splátky ktoré do tej doby budú vykonané, môže si žalovaný ponechať ako nájomné, bez toho, že by sa dohodol nájomný vzťah k spornému bytu a že by sa žalobkyňa mala stať nájomcom sporného bytu. Treba pritom poukázať aj na to, že kúpnu zmluvu účastníci zmluvy o budúcej zmluve mali uzavrieť po uplynutí 15 rokov, čo však takisto prináša celkovú dlhodobú právnu neistotu v postavení žalobkyne, pretože ak by žalovaný previedol byt na iný subjekt, tá zmluva by nebola neplatná pre nedodržanie povinnosti vyplývajúcej zo zmluvy o budúcej zmluve žalovaným a žalobkyňa by sa nemohla domáhať určenia svojho vlastníckeho práva voči tomu tretiemu subjektu. Na základe týchto skutočností súd ustálil, že žalobkyňa má naliehavý právny záujem aj na tomto žiadanom určení.

Súd žalobu považoval za plne dôvodnú, preto jej v celom rozsahu vyhovel.

O trovách konania súd rozhodol podľa ust. § 151 ods. 3 OSP tak, že o ich náhrade rozhodne po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní od jeho doručenia na podpísanom súde v 3 vyhotoveniach. V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3 OSP) 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 odvolaním domáha.