

Súd: Okresný súd Dolný Kubín  
Spisová značka: 6C/173/2015  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5415203289  
Dátum vydania rozhodnutia: 07. 12. 2015  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Rastislav Plutinský  
ECLI: ECLI:SK:OSDK:2015:5415203289.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Dolný Kubín samosudcom JUDr. Rastislavom Plutinským v právnej veci navrhovateľa: 1/ B. S., rod. Q., nar. XX.XX.XXXX, bytom P. S., X.Š. XXXX/XX, zastúpená: Advokátska kancelária JUDr. Škerda s.r.o. so sídlom Radlinského 1727/49, Dolný Kubín, 2/ Q. S., nar. XX.XX.XXXX, bytom P. S., X. XXXX/XX, , proti odporcovi: H. Q., nar. XX.XX.XXXX, bytom P. S., K. XXXX/XX, t.č. bytom Q., S. XXX, zastúpený: POHANKA&PARTNERS, s.r.o. Dolný Kubín, Radlinského 1716, za účasti vedľajšieho účastníka na strane odporcu: Q.. J. Q., rod. S.Í., nar. XX.XX.XXXX, bytom P. S., K. XXXX/XX, t.č. bytom Q., S. XXX, zastúpená: POHANKA&PARTNERS, s.r.o. Dolný Kubín, Radlinského 1716, v konaní o zaplatenie 24 500,- EUR s príslušenstvom, o zaplatenie 10 500 EUR s príslušenstvom, o takto

### rozhodol:

I. Odporca je povinný zaplatiť navrhovateľom 1/ a 2/ sumu 24.500,- EUR s úrokom z omeškania vo výške 9 % ročne zo sumy 24.500,- EUR od 28.11.2010 do zaplatenia, a to do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

II. Odporca je povinný zaplatiť navrhovateľom 1/ a 2/ sumu 10.500,- EUR s úrokom z omeškania vo výške 9 % ročne zo sumy 10.500,- EUR od 05.04.2011 do zaplatenia, a to do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

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

### odôvodnenie:

Navrhovatelia návrhom zo dňa 09.02.2011, podaným osobne tunajšiemu súdu dňa 16.02.2011 žiadali, aby súd uložil odporcovi povinnosť zaplatiť im 24.500,- EUR spolu s 9 %-ným úrokom z omeškania ročne z uvedenej sumy od 28.11.2010 do zaplatenia a trovy konania. Svoj návrh odôvodnili tým, že navrhovatelia a odporca uzatvorili dňa 25.10.2010 v P. S. dohodu o doplatení ceny nehnuteľností, predajom ktorej bol záväzok odporcu ako účastníka dražby organizovanej spoločnosťou General factoring a.s. so sídlom Bratislava, doplatiť v prípade vydraženia nehnuteľností nachádzajúcich sa v k.ú. P. S., obec P. S. a zapísaných na LV č. XXX, navrhovateľom rozdiel medzi vydraženou sumou a sumou 115.000,- EUR, a to v dvoch splátkach tak, že 70 % rozdielu najneskôr do 30 dní od udelenia príklepu a 30 %, minimálne však 5.000,- EUR, po uvoľnení a odovzdaní predmetných nehnuteľností do užívania odporcovi. Podľa potvrdenia dražobná spoločnosť vykonala dražbu nehnuteľností dňa 27.10.2010 a vydražiteľom sa stal odporca, pričom predmet dražby nadobudol do bezpodielového spoluvlastníctva s manželkou Q.. J. Q., predmet dražby bol vydražený za cenu 80.000,- EUR a bol zápisnične odovzdaný odporcovi a jeho manželke za prítomnosti pracovníka dražobnej spoločnosti dňa 10.12.2010 a do notárskej úschovy bolo zložených 50.373,64 EUR. Podľa oznámenia Správy katastra Dolný Kubín došlo ku zmene zápisu vlastníctva na LV č. XXX pre k.ú. P. S. dňom 21.01.2011. Nakoľko k udeleniu príklepu na dobrovoľnej dražbe v prospech odporcu a jeho manželky došlo 27.10.2010, lehota na plnenie zo strany odporcu podľa čl. III. bod 2 písm. a) uplynula 27.11.2011. Napriek opakovaným telefonickým a

písomným výzvam však ku zaplateniu sumy 24.500,- EUR zo strany odporcu nedošlo. Nevyplatením uvedenej sumy sa dostal do omeškania so splnením svojho záväzku, preto požadujú aj úrok z omeškania odo dňa nasledujúceho po splatnosti pohľadávky, teda odo dňa 28.11.2010 do zaplatenia.

Dňa 26.10.2011 podali navrhovatelia súdu písomný návrh na rozšírenie petitu, v ktorom žiadali, aby bol odporca povinný zaplatiť navrhovateľom sumu 24.500,- EUR s úrokom z omeškania vo výške 9 % ročne zo sumy 24.500,- EUR od 28.11.2010 do zaplatenia a zaplatiť im sumu 10.500,- EUR s úrokom z omeškania vo výške 9 % ročne zo sumy 10.500,- EUR od 05.04.2011 do zaplatenia a trovy konania. Návrh odôvodnili tým, že navrhovateľom vznikol okrem nároku na zaplatenie sumy 24.500,- EUR aj nárok na zaplatenie sumy 10.500,- EUR. Uznesením č.k. 7C/41/2011-188 zo dňa 14.02.2012 bolo rozhodnuté o pripustení zmeny návrhu.

Okresný súd Dolný Kubín svojim rozsudkom sp. zn. 7C/41/2011 zo dňa 16.04.2012 žalobe vyhovel. V odôvodnení rozsudku o.i. uviedol nasledovné:

Na pojednávaní konanom dňa 21.12.2011 navrhovateľka uviedla, že to vlastne bolo tak, že bežala exekúcia a ona zároveň chcela ten dom predať cez nejaké realitné kancelárie, a to cez realitku pani S. a cez realitku pána S.. Pani S. doviedla v podstate dvoch kupcov, a to odporcu a pána X. O., to je právnik. Obaja prišli, ale Q. prišli aj s deťmi, veľmi ten dom chceli, detičky plakali, že oni tam chcú zostať a tak vlastne, aby obišli pani S. a pána O., urobili to cez ďalšiu realitku, ktorá predávala ten dom a to cez realitku pána S., ktorý vlastne všetko aj spisoval. Navyše bol aj pri tom jednaní s nimi. Ešte sami Q. hovorili, že by neboli takí zlí

6C/173/2015

- 3 -

ľudia, aby nevyplatili riadnu cenu za ten dom. Pritom pána O., ktorého odstavila, tak ten už chcel ísť vyplácať výšku sumy v exekúcii do Bratislavy a chcel sa dohodnúť tak, že tam môžu do marca bývať a obaja budú hľadať vhodného kupca. Toto všetko pán Q. vedel, čiže oni ju vlastne nahovorili na to a vedela o tom aj jeho manželka, lebo bola pri tých jednaniach. Pri tých jednaniach bol ešte pán S. a pani E., t. j. asistentka pána S., robí s ním. Tú dohodu podpisovali u pána S., prišiel len pán Q., pretože tvrdil, že manželka musí niekde odísť. Túto dohodu navrhli oni sami, ona ich do ničoho nenútila. Oni ju proste prosili o ten dom. Oni si tam dokonca došikovali nejakú svoju priateľku pani B., ktorá im to už zariaďovala. Dokonca z Ružomberka mal prísť nejaký architekt, ale to už nedovolila. Po dražbe ju zastupoval pán S., išiel za nimi a zrejme sa s nimi aj telefonicky spojil a povedal jej, že nemajú peniaze. Keby dali peniaze, okamžite sa z domu sťahujú, ale oni jej žiadne peniaze nedali, naopak skôr ju začali ohovárať po Kubíne. Navyše potrebovala poriešiť svoju bytovú potrebu. Za 3 mesiace mala byť dražba jedného bytu, kde podstatná časť peňazí mala prísť práve od odporcu. Keď už dražba bola, tak došiel pár minút pred dražbou a tvrdil, že má len 4.000,- EUR, pričom bolo treba zložiť zábezpeku najmenej 5.000,- EUR. Tak nakoniec o ten byt prišla. Tak vtedy sa tam na chodbe rozplakala a je pravdou, že povedala odporcovi, že je hajzel. Potom večer za ním prišla jeho manželka aj s testinou, že prečo si ideme robiť problémy, že on už s ňou nechce jednať, tak sa ich spýtala, ako sa teda vlastne idú dohodnúť a vtedy jej ona povedala, že nedajú nič. Odvtedy s nimi nekomunikovala. Ešte raz jej volal potom pán Q., že pán Q. ide ten dom predať, tak zavolala pánu S., ale ten nemohol prísť, tak prišla pani E. a vtedy prišiel pán Q. s tromi takými chlapmi, riadnymi gorilami, ktorí sa jej začali vyhrážať, že oni idú ten dom kupovať a že ak sa nevysťahuje, že na ňu pošlú policajtov, notára, že jej vysťahujú celý dom do garáže, že im to nerobí problém, a preto si myslí, že ten dom oni aj na chvíľu kúpili. Potom jej pán S. rýchlo zohnal nejaký nájom, kde ho platí dosť vysoký, ale nemala inú možnosť po tejto skúsenosti. Nechcela v tom dome bývať, aj ho chcela opustiť, tak ako sľúbili, že ju vyplatia. To vyplatenie navrhli oni sami. Na otázky svojho právneho zástupcu uviedla, že z kupcov najväčší záujem mal pán O. a pán Q.Í., ten doslova prosil, tie detičky plakali, že z domu nechcú odísť. Vyzeral ako seriózny človek. Tú dohodu navrhol práve pán Q. s manželkou, ona na nich žiadnym spôsobom netlačila. Dohoda sa uzatvárala v realitnej kancelárii, kde bol aj pán S. a pani S., pán Q. vedel, o ktorej hodine má prísť a prišiel, len jeho manželka musela niekde odísť. Všetci prítomní sa dopredu oboznámili s tou dohodou, ktorú išli podpisovať, nemal pán Q. námietky k ničomu. Na otázky právneho zástupcu odporcu navrhovateľka uviedla, že je pravdou, že ona sa stretla s Q.Č. pred dražbou ako s normálnymi kupcami. Prišli večer, keď na druhý deň ráno už mala pani S. ísť do Bratislavy vyplácať tú podlžnosť. Oni ju však uprosili, aby to inému nepredávala, že majú veľký záujem. Pani S. mala tie peniaze vyplácať z peňazí, ktoré jej mal poskytnúť pán O.. Pokiaľ ona vie, tak Q. oslovili priamo ju preto, že chceli obísť pani S., aby jej nemuseli platiť nejakú províziu. Na otázku, či jej zo strany pani S. bola predložená nejaká zmluva, či

návrh kúpnej zmluvy alebo zmluvy o budúcej zmluve s manželmi Q. uviedla, že nie, že oni vlastne pani S. úplne obišli. Ona mala s realitkami takú dohodu, že kto ten dom prv predá, tak tomu zaplatí províziu. Pred dražbou ona už nevyvíjala aktivitu preto, že už bola dohoda s odporcom a na dražbu priamo išiel ako odporca, tak aj pán S..

Odporca na pojednávaní uviedol, že má tri maloleté deti a bývali v 3-izbovom byte a teda hľadali niečo väčšie, kde našli ponuku realitnej kancelárie pani S., ktorá

6C/173/2015

- 4 -

ponúkala na predaj predmetný dom. Ozvali sa jej teda a ona si dohodla s nimi osobné stretnutie, kde im okrem iného povedala, že tam treba zohnať nejakých 24.000,- EUR, aby sa vyplatila nejaká exekúcia. Keď tie peniaze mali a urobil sa nejaký presnejší výpočet, zistilo sa, že je tam okolo 10 alebo 11 exekúcií a tá suma predstavuje okolo 40.000,- EUR. Vtedy zavolať pánovi Q. a ten aj pripravil nejaký návrh kúpnej zmluvy, ale v zásade mu poradil, že bude pre neho výhodnejšie a bezpečnejšie, ak ten dom kúpi v dražbe, aby sa potom nenašli nejaké iné dlžoby, ktoré by musel vyplatiť. Je pravdou, že ten dom chceli, stretli sa viackrát aj

s navrhovateľkou s tým, že dali urobiť aj znalecký posudok na ten dom, kde cena vyšla okolo 115.000,- EUR a tie peniaze boli ochotní za dom aj vyplatiť. Preto sa potom aj dohodli o tom doplatku s tým, že navrhovateľka sa zaviazala, že nebude robiť problémy a že sa z bytu po dražbe vysťahuje. Keď teda dražba prebehla, prišli za ňou, ona peniaze chcela, ale povedala, že zo zákona má 90 dní na to, aby sa z bytu vysťahovala. Zároveň si zobrali spotrebný úver na vyplatenie dražby a ten chceli vyplatiť predajom ich bytu, kde už mali aj kupca. Tu však bol pre nich šok, lebo sa báli, že zostanú s tromi deťmi na ulici, preto iniciovali ešte zo dve stretnutia aj s pánom S., kde boli ochotní tie peniaze zložiť prípadne do notárskej úschovy, ak navrhovateľka byt uvoľní, ale tá sa vôbec nedostavila. Mal aj kamaráta, ktorý mu bol ochotný na chvíľu nejaké peniaze požičať, kým by sa zrealizoval ten predaj bytu. Pokiaľ hovoril o tom krátkodobom úvere, ten bol len v hodnote okolo 8.000,- EUR, nebol teda na celú sumu, ktorú vyplatili na dražbe. Keď sa to všetko naťahovalo, odstúpil kupca od kúpy bytu. Pána S. upozorňovali na to, že ú v zlej situácii, že chcú ísť do domu bývať, aby mohli predať byt a že pani S. sa nechce vysťahovať s tým, že nakoniec boli donútení ten dom predať, pričom pri predaji vlastne prerobili, lebo ho predali za dražobnú sumu a pritom okolo toho mali veľa poplatkov, pričom však ten dom im nejako už odpadol od chuti. Treba povedať, že sa komplet celá rodina teraz odsťahovali do Bratislavy a žijú teraz v Bratislave. Dostali pracovnú ponuku a bývajú teraz v Q. v rodinnom dome. To ubytovanie dáva zamestnávateľ vlastne ako bonus. Je pravdou, že manželka bola aj s jeho svokrou za navrhovateľkou, chceli sa nejako dohodnúť aj ohľadne toho notára, tá však stále chcela len peniaze v hotovosti, pretože ona si vraj objednala auto a musí zložiť zálohu a taktiež potrebuje ísť na dovolenku. Ona aj pred svedkom povedala, že si od neho peniaze môže vymôcť aj inak a prípadne jej syn ho môže dať aj zabiť. On ale rezignoval na trestné oznámenie, chcel mať s tým už pokoj. Na otázku svojho právneho zástupcu, čo malo byť protihodnotou za tie peniaze, ktoré mali navrhovateľke vyplatiť odporca uviedol, že protihodnotou malo byť to, že táto sa odsťahuje a nebude robiť problémy, pretože on zaregistroval aj niekde v médiách prípad, keď nejaká sudkyňa tu v Kubíne sa 6 rokov nemohla dostať po dražbe do domu a takýmto problémom oni chceli predísť. On si nebol vedomý v takej miere, ako to vidí teraz, že aké problémy môžu nastať, myslel si, že tá suma skoro milión, ktorú ponúkli navrhovateľke, ich od takýchto problémov ochráni. Rozhodujúcim momentom, kedy sa oni rozhodli, že nevyplatia navrhovateľke tie peniaze bolo to, že sa nechcela dostaviť na schôdzku u pána S.. Navyše sa po meste dozvedeli, akú má navrhovateľka povest' ohľadom tých dlhov a navyše po dražbe na list vlastníctva pribudli ďalší dvaja veritelia, ktorých bolo treba vyplácať. Vtedy vedeli, že jej nemôžu dať do rúk žiadne peniaze. On znenie predmetnej dohody pred jej podpisom s nikým nekonzultoval, ale je pravdou, že ju čítal. Na otázku, kedy začal riešiť dodatok uviedol, že tak 3 týždne po dražbe, keď sa objavili noví veritelia, chceli sa teda stretnúť a dohodnúť sa na nejakom dodatku k zmluve a navrhovateľka sa na dve stretnutia nedostavila. Na otázky súdu uviedol, že on jednal vždy len s navrhovateľkou, jej manželka nikdy nevidel. O tom, že môže zložiť peniaze do notárskej úschovy vedel, mal nejaké také vedomosti, pán Q. mu povedal, že by to stálo nejakých 100,- EUR. Nevie odpovedať na to, prečo peniaze do notárskej úschovy

6C/173/2015

- 5 -

nezložil v lehote stanovenej v zmluve. On však vychádzal z toho, že navrhovateľka mu už na druhý deň po dražbe povedala, že ona sa z domu neodšťahuje. On mal skutočne kupca na ten byt, ten mal schválený úver, on však nemohol riskovať, že nebude mať kde bývať a navrhovateľka bude bývať v jeho dome aj s peniazmi. Na otázky právnej zástupkyne navrhovateľky uviedol, že on sa s právnikom radil

trebárs o zábezpeke, ten mu vyhotovoval kúpnopredajnú zmluvu, ale keď videl tú podpísanú dohodu tak mu povedal, že je debil. O tej konkrétne sa s ním neradil. On konkrétne býva v Q., S. XXX. Ten rodinný dom predal pánovi P.. Je pravdou, že on teraz na Oravu chodí tak raz za 2- 3 týždne, pána P. nepozná a nemá k nemu žiaden bližší vzťah. Je pravdou, že ten dom navštevuje a že sa tam zdržiava, ale to preto, že ten odkúpila jeho svokra, a to od firmy X. s.r.o. Prečo ho neodkúpila priamo od neho, to nechcela a prečo ho potom kúpila od tej firmy, tak to sa treba spýtať priamo jej. On v tom dome nič neprerábal. Je pravdou, že sa založil byt svokry, aj jeho byt. Bol to vlastne taký prekleňovací úver, lebo banka nechcela akceptovať ako zábezpeku ten dom, kým nebudú zapísaný na liste vlastníctva. Je pravdou to, že oni ponúkli navrhovateľke svoj byt. Ona ho nechcela, že je škaredý, že sa jej nepáči. Pán S. povedal, že ona pozerala desiatky bytov. Je pravdou, že v prvej stavebnej sporiteľni dostali úver vo výške 80.000,- EUR, a to až po dražbe, to bolo na vyplatenie dražobnej ceny toho domu. Znalecký posudok im zabezpečila pani S., nikto iný. Podpísať tú dohodu navrhla navrhovateľka. Je pravdou, že o dom mali oni záujem, bolo tam s nimi skutočne aj jedno z ich detí, ktoré sa tam hralo. Na otázku, prečo teda ten dom predali, keď mali oň taký záujem uviedol, že to bolo práve pre tie okolnosti, ktoré spomínal, pre tie doťahovačky. Na otázku, či zložil dražobnú zábezpeku 10.000,- EUR uviedol, že áno, taktiež dostal ten úver 80.000,- EUR po dražbe, teda mu minimálne 10.000,- EUR zostávalo, z toho vyplatil ten spotrebný úver, nevie však povedať presne, kedy sa to stalo. Možno to bol február, marec 2011. On skutočne chcel peniaze navrhovateľke vyplatiť podľa dohody, neurobil to preto, že mu na druhý deň po dražbe povedala, že stade neodíde. Podľa neho papierovo existujú prostriedky na vypratanie, ale reálne je to ťažké. On osobné skúsenosti s obdobným prípadom nemal. Na ďalšiu otázku uviedol, že dom predal za 80.000,- EUR, hoci znalecká bola 115.000,- EUR. Pod cenu ho predali preto, že nechceli na ňom ani korunu zarobiť, navyše po vypratání bol v zdevastovanom stave. O stave je dokumentácia, môže ju predložiť. Na otázku, či necítil žiadnu zodpovednosť, že neplnil podľa dohody uviedol, že jemu navrhovateľka na druhý deň po dražbe povedala, že sa nevysťahuje, a preto on jej nemohol plniť peniaze do ruky. On nevie uviesť, či bola možnosť predat' ten dom za 115.000,- EUR, navrhovateľka ho predávala niekoľko mesiacov. On nemá skúsenosti s predajmi nehnuteľností, v súčasnosti pracuje ako správca jednej budovy v Bratislave. Pred týmto prípadom on žiadne nehnuteľnosti nekupoval alebo nepredával.

Navrhovateľ v 2. rade na pojednávaní konanom dňa 30.01.2012 uviedol, že toho k veci veľa uviesť nevie, pretože prakticky bol stále preč a dal plnú moc aj v tejto veci manželke a prakticky vie už potom len to, čo mu ona povedala. Jemu manželka zhruba povedala, že ten dom sa musí predat', že je tam nejaký kupec. Spomenula aj nejaké meno, ale on tých ľudí nejako nevidel. O doplatku vie toľko, že na tej dražbe bola nejaká suma 80.000,- EUR a potom mal byť doplatok 35.000,- EUR. To mu povedala manželka, on jej dôveruje. Nejako to nekontroloval. Pokiaľ vie, tak doplatok im nebol vyplatený. Tých ľudí nekontaktoval, nepozná ich, dnes ich vidí prvýkrát. Na otázky svojho právneho zástupcu uviedol, že mali záujem vysťahovať sa z domu hneď po dražbe. Nebol dôvod to predĺžovať. Potrebovali len financie, aby si mohli zariadiť nové bývanie.

6C/173/2015

- 6

Svedkyňa Q.. J. Q. uviedla, že sa nejakou náhodou dozvedeli, že v P. S. sa predáva rodinný dom blízko centra a tak sa aktívne začali zaujímať, hľadali na internete a takto vlastne oslovili pani S., ktorá má realitnú kanceláriu S. Y., že majú záujem o uvedený dom. Táto pani im povedala, že sa treba poponáhľať, pretože tento dom je dva týždne pred opakovanou dražbou, a preto prakticky na druhý deň zorganizovala ohliadku tohto domu, boli tam aj s kamarátkou, ktorá sa venuje dizajnu a povedala im, že tento dom sa dá celkom pekne prerobiť. Dozvedeli sa, že na uvedený dom je 13 exekúcií. Tento dom bol teda vo veľmi zložitých právnych podmienkach. Začali podnikat' kroky, aby nadobudli tento dom, ale keď chodili po bankách a informovali sa, zistili sme, že navrhovateľka má veľmi zlú povesť. V jednej banke ich upozornili, že môže ísť aj o podvod, pretože aj oni majú voči nej pohľadávku, ktorú chcú žalovať. Začali sa báť, či nebudú nejaké ďalšie pohľadávky, preto nakoniec zmluvu nepodpísali, navyše majiteľka tej realitnej kancelárie začala často vyvolávať, mali pocit, že vyvíja tlak. Báli sa podpísať kúpnu zmluvu, ktorá bola pripravená, ale nakoniec sa dohodli tak, že pôjdu do tej dražby a že budú navrhovateľku nejako kompenzovať. Skutočne mali takýto záujem, keby ho nemali, tak mohli napr. poslať na dražbu tretiu osobu, ktorá by nebola ničím viazaná a ktorá by to mohla kúpiť. Pôvodne chceli, aby ich na dražbe zastupovala pani S., ale ona sa rozhádala s navrhovateľkou a tak tam nakoniec bol pán S.. Tá ponuka kompenzácie v podstate zrejme vyšla od pani E. a ona chcela tú dohodu podpísať aj hneď, ale oni sami

navrhli, že to bude až nad druhý deň, kde už nemohla pre pracovné povinnosti prísť a tak tam išiel manžel. Ten podpísal tú zmluvu, keď ju doniesol, tak si všimla, že tam boli opačne pomery 30 % a 70 %, ktoré pôvodne dohodli opačne, ale nepovažovali to za niečo dramatické. Vedeli, že navrhovateľka v podstate nemala na výber. Dražba bola dosť dramatická, prišlo tam dosť veľa ľudí, až tam si uvedomili, že aké sú tu riziká, že navrhovateľka má 100 dní, aby sa odvolala a aj účastníci dražby môžu túto napadnúť. Nakoniec dom vydražili za 80.000,- EUR a začali robiť kroky k predaju bytu a to cez realitnú kanceláriu pani J., kde do 24 hodín mali dvoch kupcov za 42.000,- EUR. Keď však o nejaké dva dni prišli ku navrhovateľke domov, tak táto sa správala arogantne, že ona tam na Vianoce bude, pretože jej syn si má doviešť niekoho zo Španielska, ďalej že si zoberie kuchyňu, o ktorej sa vyjadrila, že sa jej nepáči, že ona sa informovala u právnicka, že žalúzie či markíza nie sú súčasťou domu a ak ich chcú, musia doplatiť. Odhliadli to na takú sumu 3.000,- EUR, ona konkrétne žiadnu sumu nepovedala, tiež povedala, že ona sa vystačuje vtedy, keď dostane všetky peniaze aj od General factoring. Potom pri vybavovaní úveru zistili, že tam pribudli za 2 týždne dve nové plomby, hoci podľa zákona museli byť vymazané. Nakoniec získali list vlastníctva až vo februári. Mali predat' byt, zostať bez bytu s troma deťmi a dúfať, že sa navrhovateľka odsťahuje a rozmýšľať, čo všetko si odnesie. Navrhovateľka im povedala, že ona sa do 100 dní neodšťahuje, resp. že sa odsťahuje, keď bude mať všetky peniaze, že bude brať drahé veci, hovorila im, že aby doniesli keš, ona si už objednala nové auto, dozvedeli sa, že sa navrhovateľka rozvádza, o svojom manželovi sa vyjadrovala veľmi vulgárne, oni ho videli dnes prvýkrát a vlastne ani nevedeli, či tá dohoda, ktorú podpísala navrhovateľka je platná. Navrhovateľka mala veľmi veľa dlžôb, zistili že je tam odpojený plyn, nefunkčné kúrenie, veľká dlžoba na vode, stavebné povolenie na garáž tam bolo už neplatné. Bolo jasné, že tam bolo treba investovať nemalé peniaze, boli tam obrovské skryté vady, nebol napr. úplne vyvločkovaný komín, zatekalo tam, bola odpojená električka, zatekalo do obývačky, bolo tam prehnité zábradlie na balkóne, vnútorné zábradlie bolo zle zalepené, boli tam doškriabané dvere od psa, na záhrade bolo vykopané množstvo stromov. Mali ísť do obrovského rizika, nevedeli v akom stave bude dom. 13.000,- EUR si  
6C/173/2015

- 7 -

zobrali ako úver, kde platili právnicka a rôzne poplatky. Dostali sa na hranu finančných možností. Ona bola na materskej s dieťaťom, ktoré malo celiakiu. Chceli sa kontaktovať s navrhovateľkou, ale ona sa chcela rozprávať len cez pána S.. Nerátali s tým, že budú musieť platiť rôzne poplatky na právnicka, byt, chceli teda znížiť tú sumu. Ona bola za navrhovateľkou aj so svojou mamou, ale navrhovateľka im vtedy povedala, že ona svoje peniaze dostane aj inou ako právnu formou, že jej syn povedal pred hodinou, že zabije jej manžela a že keď je človek v koncoch, ani by sa nečudovala keby to urobil. Pri pánovi S. boli iniciované a dohodnuté stretnutia, kde sa však navrhovateľka nedostavila. Je pravdou, že jej peniaze v termínoch stanovených v dohode nedali, ale bolo to pre tie dôvody, ktoré uviedla, po dražbe zistili, že tam nie je plyn, navrhovateľka hovorila, čo všetko si z tade zoberie a za takých okolností im bolo jasné, že tá suma nemôže byť taká, ako sa dohodli, ale že bude musieť byť nižšia. Potom mali vlastne zlú finančnú situáciu. Ten dom boli nútení predat'. Fakticky hneď sa im ozval pán P., teda trvalo to asi mesiac. Teda ten dom mu predali. Bol totiž problém predat' tu dom, v ktorom niekto býva. On im však peniaze nevyplatil. Oni si mysleli, že sa to rýchlo predá, ale tam boli rôzne vady, navyše tu pre ľudí bola aj určitá morálna bariéra, pretože veľa ľudí navrhovateľku poznalo. Stále nemali peniaze a nakoniec sa dohodlo, že ten dom kúpi jej mama v podstate so starou mamou a v súčasnosti je teda vlastníčkou jej mama. Pokiaľ ide o tú kúpnu cenu, keď predávali dom, tak nebolo to tak, že by nechceli vyplatit' peniaze, ale stále mal byť nejaký kupec, ktorý to kúpi a vždy z toho zišlo. Bolo teda na základe nejakej vzájomnej dohody. Zároveň boli v situácii, kedy si nejaké podmienky klásť nemohli. Tento predaj však išiel mimo ňu. Na otázky právneho zástupcu navrhovateľov uviedla, že je pravou, že si dom obzreli, ale je rozdiel, keď sa dom prezerá 30 min. a je zariadený a je rozdiel, keď sa pozerá prázdny, kde nie sú svetlá, zástrčky, žalúzie. Oni chceli prípadne zložiť peniaze aj do notárskej zábezpeky. Ona cítila vnútorne, že tie peniaze, čo mali dať navyše, akoby dar pre navrhovateľku a keď sa zistili také závažné skutočnosti, tak podľa nej by sa priecilo zdravému rozumu, aby dala peniaze, ktoré bude potom vymáhať naspäť. Aj navrhovateľka mohla tridsiateho povedať, že má naložené veci na avii a že jej majú dať peniaze, ale ona nerobila žiadne kroky k tomu, nemala prenajatý žiadny byt, oni jej núkali na výmenu aj svoj byt, ten sa jej nepáčil a vraj prešla množstvo bytov a žiaden jej nebol dosť dobrý. Mali záujem plniť z predmetnej dohody peniaze, mali kupcov na byt, pretože jeden mal hotovosť, ak aj bolo na ich byte záložné právo, nebola to vysoká suma, bolo to 3.000,- EUR. Na otázku, prečo nejaké vady, ktoré teraz spomína, nie sú uvedené v zápisnici o odovzdaní uviedla, že je tam napísané, že tam nie je plynová prípojka o tom oni nevedeli pred dražbou. Na otázku, či predmetnú dohodu považuje za platnú uviedla, že ona sa k tomu nevie vyjadriť, avšak oni mali úmysel podľa nej plniť. Pokiaľ ide o jej vzdelanie, má vyštudovanú

psychológii, má ešte 2 súrodencov, kde jedna sestra žije v Nitre a jedna pracuje tu v DK. Mama chodí do toho domu takmer každý deň, ale zatiaľ tam podľa nej trvalo nebyva. Na otázku, prečo nekúpila dom jej matka priamo od nich uviedla, že to bolo celé právne zamotané, to sa stále menilo, komunikovalo sa s navrhovateľkou, s realitkami, rodinou. Oni vždy v danej chvíli robili to najlepšie čo vedeli. Úver dostali bez problémov, nemeškali ani s jednou splátkou, ale bolo to tak, že úver bol schválený, ale nemohol byť poskytnutý, lebo pribudli záložné práva, ktoré tam byť nemali, ale kataster mal 60 dní na to, aby ich vymazal. S manželom väčšinu vecí vybavovali spolu, ale chodili aj po samom. Pokiaľ ona uviedla, že ten dom potom predali za 90.000,- a manžel uviedol, že ho predali za tú sumu, za ktorú ho vydražili, tak vie, že tam bol nejaký dodatok a ono sa to znižovalo. Pokiaľ o spotrebnom úvere ona hovorila 13.000,- EUR a manžel 8.000,- EUR, vlastne boli dva a to jeden vo výške 5.000,- EUR asi na manžela a 8.000,- EUR na ňu.

6C/173/2015

- 8 -

Svedok V. S. uviedol, že neboli jediná realitka v Dolnom Kubíne, ktorá predávala navrhovateľkin dom, boli asi tri realitky. Vie, že keď pozrel ešte ten znalecký posudok pred dražbou, tak mu bolo zrejmé, že je podhodnotený, že nekopíruje tržné ceny v DK. Boli oslovení už tesne pred dražbou, pretože to pred tým riešila iná realitka. Spísala sa

tá dohoda ohľadne doplatku do 115.000,- EUR. Na tej dražbe bolo potom dosť záujemcov. Nevedel, aká časť výťažku z dražby prípadne navrhovateľke. Mali za úlohu pomôcť jej pri zabezpečení bytu, kde by sa odsťahovala. Aj boli na pár ohliadkach, najviac sa jej však páčil byt, ktorý bol v dražbe. Tie sú lacnejšie, tam jej už dali aj kľúče od bytu, aby si to mohla premerať. V druhom kole bolo však treba zložiť zábezpeku 5.000,- EUR, tak volala odporcovi, aby jej ich priniesol a ten jej povedal, že má len 4.000,- EUR. Boli tam jediní účastníci, cena bola asi 35.000,- EUR, boli by to vydražili. Následne bol ten byt vydražený v 3. kole. Nemal pocit, že by odporca nechcel ten doplatok zaplatiť. Povedal mu že sa to nejako skomplikovalo. Vie, že tam mali zrejme problém s tým, že pribudli nejaké záložné práva a oni chceli brať úver z Prvej stavebnej sporiteľne, ktorá však im ho nechcela dať, pokiaľ nebude list vlastníctva čistý. Pokiaľ ide konkrétne o tú dohodu, tak tú spisovala v kancelárii jeho manželka. Na otázky právneho zástupcu navrhovateľov uviedol, že nebol konkrétne pri spisovaní tej dohody medzi navrhovateľkou a odporcom. Prišiel chvíľu neskôr. Nevie, že by boli nejaké výhrady, bola to vzájomná dohoda oboch strán. Ani sa neoveroval podpis. Prešli si ju na konci ako býva zvykom, nebol žiadny nátlak. Bola to seriózna dohoda. Kto ju navrhol uzavrieť si nepamätá, asi odporca, ale nie si je istý. Neboli to však oni ako realitná kancelária. Pokiaľ ide o ten byt, o ktorý mala záujem navrhovateľka, ten sa v 3. kole vydražil ešte za niečo nižšiu sumu ako 35.000,- EUR, avšak presnú cenu nevie. Tých 4.000,- EUR, ktoré mal mať odporca, reálne nevidel. On prišiel asi tak o 10.45 hod., dražba mala byť o 11.00 hod. Chodí po dražbách pravidelne. Pokiaľ ide o to, že sú na nehnuteľnosti nejaké záložné práva, spravidla to nebyva problém a naopak dražba býva najčistejší spôsob, ako nadobudnúť vlastníctvo s tým, že dôjde k výmazu záložných práv po uspokojení, či už v celosti alebo pomerne. Je pravdou, že on robí s realitami. Tá tržná cena toho domu aj v súčasnosti by bola 115.000,- až 120.000,- EUR. Pokiaľ vie, tak tam nebola dorobená kúpeľňa na hornom poschodí a bol tam nejaký problém s plynom. Navrhovateľka tam kúrila už len krbom, ale to nie je nejaký veľký problém. Podľa neho o týchto nedostatkoch vedeli aj manželia Q.. Boli aj ďalší záujemcovia okrem manželov Q.. Už pred prvou dražbou to však nestihli, aj pred druhou bol nejaký záujemca z Bardejova. Manželia Q. mali o ten dom najväčší záujem, prvú ohliadku s nimi ale urobila pani S.. Bola reálna šanca, že tú nehnuteľnosť kúpi niekto iný. Na otázky odporcu uviedol, že dražba toho bytu, ktorý spomínali, bola po dražbe domu niekoľko mesiacov, zrejme bola v marci, ale nie si je celkom istý. Je pravdou, že odporca inicioval po dražbe nejaké stretnutie ohľadne tejto dohody. To sa však neuskutočnilo a v podstate už sa oni obaja zaťali a prestali komunikovať. Je pravdou, že odporca bol vtedy u nich v kancelárii aj s manželkou, navrhovateľka nebola. Keď sa uzatvárala dohoda, tak protihodnotou za peniaze, čo mali vyplatiť, bola nehnuteľnosť, kľúč od domu. Odporca uviedol, že pokiaľ ide o tých 4.000,- EUR, tak je pravdou, že peniaze fakticky nevideli, ale on vie dokladovať výberom z banky, že ich mal. Navrhovateľka si začala hľadať bývanie až niekoľko mesiacov po dražbe domu. Z toho chce poukázať na to, že u tejto nebola snaha si hľadať bývanie a nemala sa kde presťahovať.

Svedkyňa O. E. uviedla, že ju zavolať navrhovateľka, keď tam boli manželia Q., aby sa prípadne porozprávali o tom, aké sú možnosti nadobudnutia

6C/173/2015

- 9 -

toho domu pre nich, pretože tam bol už termín dražby, tak sa rozprávalo o tom, či je lepšie to kúpiť cez dražbu alebo kúpiť zmluvou a vyplatiť tie dlžoby. Manželia Q. sa báli, tak sa rozhodli, že to budú kupovať cez dražbu. Hodnota tej nehnuteľnosti bola tak 115.000,- až 120.000,- EUR. Oni ju chceli, tak sa dohodli, že do 115.000,- EUR by za tú nehnuteľnosť dali aj v tej dražbe. Teda oni vedeli, že dražobná cena je približne 80.000,- EUR, teda rozdiel do 115.000,- EUR chceli navrhovateľke doplatiť, vedeli že o dom sú aj iní záujemcovia, ona sama mala dvoch, ale tam bol problém v tom, že to chceli riešiť cez úver a bolo strašne málo času. Samotnú dohodu už nespisovala, boli zrejme u nich v realitke. Ona s nimi bola asi len raz a to v tom rodinnom dome, keď ju zavolała navrhovateľka. Na otázky právneho zástupcu navrhovateľov uviedla, že vie, že navrhovateľka mala pred dražbou aj ďalšiu zaujímavú ponuku od pána O.. Ešte jej ona povedala, aby to už nechala tak, že tí Q. už majú o to taký záujem a boli už aj nejaké rokovania. Je pravdou, že ona po dražbe v marci bola na návšteve u navrhovateľky, ktorej zháňala nejaký byt a vtedy tam prišiel odporca s nejakými pánmi, ktorí navrhovateľke povedali, že už nie je vlastníčkou a že oni ten dom potrebujú ihneď. Ešte ona hovorila, že navrhovateľke zháňajú byt, že v podstate je to už záležitosť pár dní, keď sa jej uvoľní jeden podnájom. Na otázku odporcu, čo mal on dostať za tých 35.000,- EUR svedkyňa uviedla, že tam sedeli a že hovorili o tom, že tá nehnuteľnosť má hodnotu okolo 115.000,- EUR a teda, že ak sa vydraží za menej, tak doplatia oni ten rozdiel do sumy 115.000,- EUR, že ak sa to vydraží za viacej, tak to bude v prospech navrhovateľky. Ich realitka ponúkala uvedený dom za 120.000,- EUR, odporca bol ho ochotný kúpiť za 115.000,- EUR, ak teda išiel cez dražbu, tak on vlastne mal doplatiť tú sumu, ktorú by bol zaplatil, keby to bol kupoval u nich v realitke bez dražby. Keď tam ona bola, prišiel tam odporca s tromi chlapmi, tak v podstate ohliadli len spodok, povedali, že to chcú kúpiť, navrhovateľke povedali, že ona už nie je vlastníčkou a že jej veci vysťahujú na dvor, že oni s tým nemajú problém, tak vtedy ona povedala, že je z realitky, že nech jej počkajú pár dní a že v podstate už realizujú jeden byt a že je to ozaj otázka len pár dní.

Vo svojej záverečnej reči právny zástupca navrhovateľov poukázal na tú skutočnosť, že nárok na žalovanú sumu uplatňujú z dôvodu, že navrhovatelia svojim konaním umožnili manželom Q. nadobudnúť vlastnícke právo k nehnuteľnosti, keďže prestali konať s potenciálnym kupcom, ktorý chcel vyplatiť exekúcie viaznuce na rodinný dom. Ide o záväzok na základe zásady zmluvnej voľnosti s tým, že účastníci môžu uzavrieť aj takú zmluvu, ktorá nie je osobitne upravená.

Právny zástupca odporcu, resp. vedľajšej účastníčky na strane odporcu uviedol, že podľa nich existujú minimálne tri dôvody, prečo je predmetná dohoda neplatná, a to je vada plnej moci, na základe ktorej konala navrhovateľka, pretože plná moc sa týka len predaja nehnuteľností a nie uzatvárania tejto dohody, potom je to chýbajúci súhlas vedľajšieho účastníka s uzavretím takejto dohody a v treťom rade je to absolútna neplatnosť podľa § 39 OZ, keďže táto dohoda obchádza zákon o dražbách aj samotný OZ v tom, že navrhovateľom zabezpečuje výhodnejšie postavenie na úkor záložných veriteľov, ktorí realizovali predmetnú dražbu. Zároveň tento uviedol, že od tejto dohody odstupujú.

Súd vykonal v predmetnej veci dokazovanie listinnými dokladmi založenými v spise, výsluchom účastníkov konania a svedkov, pričom zistil nasledovný stav:

Nebolo v konaní sporné, že navrhovatelia sa dostali do finančných problémov, kde prednostný záložný veriteľ (Slovenská sporiteľňa, a.s.) sa rozhodol riešiť nespĺcanie úveru

6C/173/2015

- 10 -

navrhovateľmi predajom nehnuteľností vlastnícky patriacich navrhovateľom (rodinný dom súp. č. XXXX postavený na parc. č. XXXX/XX, pozemky parc. D. Č.. XXXX/X - záhrady o výmere 170 m<sup>2</sup>, parc. č. XXXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere 225 m<sup>2</sup> a parc. č.

XXXX/XX - zastavané plochy a nádvoria o výmere XX m<sup>2</sup> zapísané na LV č. XXX k.ú. P. S.) na dobrovoľnej dražbe, ktorú pre prednostného záložného veriteľa vykonal spoločnosť GENERAL FACTORING a.s. Taktiež nebolo medzi účastníkmi sporné a samozrejme potvrdzovali to aj listinné doklady založené v spise, že na opakovanej dobrovoľnej dražbe nadobudli predmetné nehnuteľnosti ako vydražiteľia do svojho BSM H. Q. a jeho manželka J. Q. za najvyššie podanie v sume 80.000,- EUR (viď č. I. 117 spisu - osvedčenie o vykonaní opakovanej dobrovoľnej dražby). Cena dosiahnutá na dražbe bola vydražiteľom zložená v plnej výške (potvrdenie o uhradení ceny dosiahnutej vydražením - č. I. 132 spisu) a navrhovatelia boli vyzvaní, aby dňa 10.12.2010 odovzdali predmet dražby vydražiteľovi (viď napr. č. I. 12 spisu - výzva na odovzdanie predmetu dražby dražiteľovi). Náklady vynaložené v

súvislosti s výkonom záložného práva predstavovali sumu 5.720,22 EUR a po vyplatení prednostného záložného veriteľa bolo do notárskej úschovy dňa 22.12.2010 zložených 50.373,64 EUR (viď č. I. 4 spisu - záverečná správa o výkone záložného práva). O odovzdaní predmetu dražby sa spisala zápisnica zo dňa 10.12.2010 vyhotovená dražobníkom, kde o.i. bolo uvedené, že plynomer je odpojený, vonkajší vzhľad a stav budov, ako i stav vnútorných priestorov zodpovedá znaleckému posudku č. XX/XXXX a zároveň je tam uvedené, že dom nie je vypratý, účastníci sa dohodli na dodatočnom vypratí príslušenstva domu s tým, že kľúče budú odovzdané na základe dohody medzi účastníkmi (viď zápisnicu o odovzdaní predmetu dražby č. I. 5 - 6 spisu). Taktiež nie je medzi účastníkmi sporné, že navrhovatelia niekoľko mesiacov po dražbe dom vypratali a v čase rozhodnutia súdu v predmetnom dome už s istotou nebývali. K vlastníckym pomerom k predmetnému domu ešte je potrebné uviesť, že manželka Q. predala predmetný rodinný dom kúpnu zmluvou zo dňa 28.03.2011 R. P.i, kde následne R. P. kúpnu zmluvou zo dňa 10.06.2011 previedol predmetný rodinný dom aj s pozemkami spoločnosti YOGI s.r.o. Trenčín a následne spoločnosť YOGI s.r.o. previedla kúpnu zmluvou zo dňa 24.06.2011 predmetné nehnuteľnosti na H.. Q. P., bytom P. S., ktorá je v súčasnosti vlastníčkou predmetných nehnuteľností a táto je blízkou príbuznou odporcu a jeho manželky, ide o svokru odporcu (viď kúpne zmluvy a rozhodnutia o vklade na č. I. 156 - 170 spisu), táto je v súčasnosti zapísaná ako vlastníčka predmetných nehnuteľností na LV č. XXX k.ú. P. S. v 1/1.

Z písomnej dohody o doplatení ceny nehnuteľnosti (č. I. 7 - 9 spisu) vyplýva, že účastníci dohody, navrhovatelia a odporca, uzavreli dohodu o doplatení ceny nehnuteľností, a to dňa 25.10.2010 s tým, že v prípade, že sa odporca zúčastní dražby predmetných nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX k.ú. P. S., zaväzuje sa v prípade viacerých účastníkov dražby dvíhať podanie až do sumy 110.000,- EUR a v prípade, že bude vydražiteľom predmetných nehnuteľností, zaväzuje sa doplatiť navrhovateľom rozdiel medzi vydraženou sumou a sumou 115.000,- EUR v dvoch splátkach tak, že 70 % z rozdielu zaplatí najneskôr do 30 dní po udelení príklepu a sumu 30 %, minimálne však 5.000,- EUR, po uvoľnení a odovzdaní predmetných nehnuteľností do užívania odporcovi. Zároveň sa navrhovatelia dohodli, že pokiaľ odporca predmetné nehnuteľnosti vydraží, navrhovatelia sú povinní uvoľniť a odovzdať mu predmetné nehnuteľnosti do užívania do 15 dní od obdržania sumy, ktorá predstavuje 70 % rozdielu medzi vydraženou cenou a sumou 115.000,- EUR. Zároveň sú navrhovatelia povinní odporcovi odovzdať aj všetku projektovú a inú stavebnú

6C/173/2015

- 11 -

dokumentáciu spojenú s výstavbou a kolaudáciou rodinného domu. Zároveň si účastníci dohodli, že právne vzťahy založené touto dohodou, ale ňou výslovne neupravené, sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatných právnych predpisov Slovenskej republiky.

V danom prípade je potrebné ešte uviesť skutočnosti, ktoré súd zistil z výsluchu či už účastníkov alebo aj svedkov, prípadne z listinných dôkazov a z ktorých vyplýva, že v podstate niet sporu o tom, že navrhovatelia, aby zabránili dražbe nehnuteľností im vlastnícky patriacich, požiadali viaceré realitné kancelárie zaoberajúce sa predajom nehnuteľností o pomoc pri predaji týchto nehnuteľností (viď napr. č. I. 48 spisu - ponuka realitnej kancelárie týchto nehnuteľností). A práve na takúto ponuku reagoval aj odporca s manželkou. Z ich súhlasných výpovedí, ktoré sú v podstate zhodné aj s výpoveďou navrhovateľky je zrejmé, že títo aj za účasti pracovníčky realitnej kancelárie predmetný dom a navrhovateľku navštívili a prejavili záujem o jeho kúpu, mali možnosť si dom prezrieť, boli oboznámení aj s právnou situáciou okolo domu, s jeho znaleckým odhadom na sumu 115.000,- EUR, resp. i s výškou vyvolávacej ceny, sami navrhli, že doplatia rozdiel medzi vydraženou cenou a znaleckým odhadom s tým, že najskôr chceli uzavrieť s navrhovateľmi kúpnu zmluvu ohľadne predmetných nehnuteľností, avšak vzhľadom na nejasnosti ohľadne výšky tiarch viaznucich na predmetných nehnuteľnostiach rozhodli sa, že predmetný dom s pozemkami vydražia a navrhovateľom doplatia rozdiel do sumy 115.000,- EUR. Toto zhodne potvrdzujú ako výpovede účastníkov, tak aj výpovede svedkov S., E. a prehlásenie S., kde svedkovia sú pracovníci, resp. vlastníci realitných kancelárií. Zároveň z výpovedí svedkov vyplýva aj skutočnosť, že o predmetné nehnuteľnosti, vzhľadom na výhodnú cenu, bolo viacero záujemcov, z čoho minimálne ponuka pána O. bola prijateľná aj pre navrhovateľov a navrhovatelia s ním nekomunikovali už vzhľadom na vážny záujem a dohodu s odporcom a jeho manželkou. K samotnej dohode ešte je nutné dodať, že jednania sa zúčastňovali odporca s manželkou fakticky spoločne, boli o všetkom oboznámení, zo strany navrhovateľov však vzhľadom na prácu navrhovateľa (vodič kamiónu), jednala s odporcom a jeho manželkou len navrhovateľka, ktorá o.i. mala plnú moc zo dňa 10.10.2010, ktorou ju manžel

splnomocnil ohľadne predmetných nehnuteľností na zastupovanie jeho osoby vo všetkých právnych úkonoch spojených s predajom a prevodom týchto nehnuteľností, kde je o.i. uvedené, že navrhovateľka je oprávnená zastupovať manžela vo všetkých vzťahoch spojených s predajom a prevodom vyššie spomenutých nehnuteľností. Skutočnosť, že o kompenzácii vedela aj vedľajšia účastníčka je zrejmá aj z jej výpovede, kde uviedla, že ona bola ochotná túto dohodu podpísať aj hneď, na druhý deň však už pre pracovné povinnosti nemohla prísť a tak ju podpísal len manžel, kde ona si všimla, že tam boli opačne pomery 30 % a 70 %, ale nepovažovali to s manželom za niečo dramatické.

V zmysle § 39 OZ, neplatný je právny úkon, ktorý svojim obsahom alebo účelom odporuje zákonu, alebo ho obchádza, alebo sa prieči dobrým mravom.

V zmysle § 51 OZ, účastníci môžu uzavrieť i takú zmluvu, ktorá nie je osobitne upravená, zmluva však nesmie odporovať obsahu alebo účelu tohto zákona.

V zmysle § 40a, veta prvá a druhá OZ, ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa ustanovení § 49a, 140, 145 ods. 1, 479, 589, 701 ods. 1 a 741b ods. 2, považuje sa právny úkon za platný, pokiaľ sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti právneho úkonu nedovolá. Neplatnosti sa nemôže dovoliavať ten, kto ju sám spôsobil.

6C/173/2015

- 12 -

V zmysle § 145 ods. 1, 2 OZ, bežné veci týkajúce sa spoločných vecí môže vybavovať každý z manželov. V ostatných veciach je potrebný súhlas oboch manželov, inak je právny úkon neplatný. Z právnych úkonov týkajúcich sa spoločných vecí sú oprávnení a povinní obaja manželia spoločne a nerozdielne.

V danom prípade potom súd poukazuje na to, že nesporným, vzhľadom na vykonané dokazovanie, je tá skutočnosť, že odporca do BSM so svojou manželkou vydražil nehnuteľnosti vlastnícky patriace navrhovateľom. Pre prípad, že sa tak stane, uzavreli dohodu, v zmysle ktorej mal odporca zaplatiť navrhovateľom rozdiel medzi sumou 80.000,- EUR, za ktorú boli predmetné nehnuteľnosti vydražené a sumou 115.000,- EUR, t.j. 35.000,- EUR a to tak, že sumu 24.500,- EUR mal odporca zaplatiť do 30 dní po udelení príklepu, v danom prípade teda do 27.11.2010 (príklep bol dňa 27.10.2010) a sumu 10.500,- EUR po uvoľnení a odovzdaní predmetných nehnuteľností do jeho užívania. Zároveň podľa dohody navrhovateľa po obdržaní sumy 24.500,- EUR mali do 15 dní uvoľniť a vypratať predmetné nehnuteľnosti. Z vyššie uvedených dôkazov, a v zásade medzi účastníkmi to nebolo ani sporné, je zrejmé, že odporca ani jeho manželka, neuhradili navrhovateľom zo sumy 35.000,- EUR žiadnu čiastku.

V prvom rade súd skúmal už aj z úradnej povinnosti to, či uvedená dohoda svojim obsahom alebo účelom neodporuje zákonu, prípadne ho neobchádza, alebo sa neprieči dobrým mravom. Odporca, resp. vedľajší účastník na strane odporcu túto skutočnosť tvrdili, avšak konkrétne ustanovenie nejakého zákona neuviedli. V zásade uviedli len, že takýmto konaním navrhovateľov došlo k ich zvýhodneniu oproti iným záložným veriteľom odhliadnuc od prednostného záložného veriteľa. Súd však nenašiel v konaní navrhovateľov rozpor so žiadnym zákonom, či už o dražbách, resp. Občianskym zákonníkom. V zásade je nutné skonštatovať, že aj samotná dražba, či už dobrovoľná alebo napr. v exekúcii, je v podstate len obdobou kúpnej zmluvy, kde je prejav vôle vlastníka nahradený iným spôsobom, príklepom. Nútený spôsob predaja slúži v danom prípade k uspokojeniu záväzkov vlastníkov. Pokiaľ vlastníci, ako dlžníci uspokojia tieto záväzky do momentu dražby, niet dôvod, aby došlo k nútenému predaju. Zároveň treba skonštatovať, že účelom núteného predaja nie je dosiahnuť čo najvyššiu sumu pre vlastníkov, ale uspokojiť veriteľov z výťažku. Bolo by práve v rozpore so zákonom a aj s dobrými mravmi, ak by do momentu dražby bolo bránené vlastníkom, v danom prípade navrhovateľom, pokúsiť sa dosiahnuť za svoje nehnuteľnosti čo najvyššiu sumu, a preto je možné, aby títo podnikali kroky smerujúce k predaju uvedených nehnuteľností, kde pri takomto predaji sú práva záložných veriteľov chránené, či už tým, že by záložné právo zostalo zapísané, prípadne z kúpnej ceny by bol takýto záložný veriteľ vyplatený. Potom nejaví sa v rozpore s dobrými mravmi, ak sa uzavrie taká dohoda, akú uzatvorili navrhovateľa, ktorí sa vzdali práva rokovať s potenciálnymi kupcami, o ktorých existencii, vzhľadom na vykonané dokazovanie, nebolo pochýb a zároveň navrhovateľa sa zaviazali vypratať predmetné nehnuteľnosti skôr, ako im prikazoval zákon, po tom, čo by boli obdržali od odporcu určitú finančnú sumu. Toto je aj odpoveď na otázku odporcu, že čo mal dostať za svoje peniaze, teda dostal exkluzivitu v tom, že okrem neho ako

s potenciálnym kupcom už navrhovateľa s nikým iným nejednali, hoci to bolo ich právo a určité ponuky jednoznačne boli, a navyše by sa vystažovali v zmysle dohody 15 dní po tom, ako by boli obdržali prvú časť dohodnutej sumy. V danom prípade nie je rozpor s dobrými mravmi už aj preto, že od samého počiatku bolo jasné, vzhľadom na hodnotu nehnuteľností, resp. už aj na

6C/173/2015

- 13 -

vyvolávaciu cenu, že v prípade dražby budú uspokojení okrem prednostného záložného veriteľa aj všetci ostatní, a že bude určitý zvyšok ešte vyplatený aj navrhovateľom.

Pokiaľ ide o ďalšie dva dôvody neplatnosti, v podstate sú totožné a ide o otázku konania manželov ako bezpodielových spoluvlastníkov k tretím osobám, resp. o otázku súhlasu jedného z manželov s úkonmi druhého manžela. Ustanovenie § 145 upravuje právny vzťah bezpodielových spoluvlastníkov k tretím osobám, pokiaľ ide o spoločné veci. Bežné veci týkajúce sa spoločnej veci môže vybavovať každý z manželov, v ostatných veciach je potrebný súhlas oboch manželov, inak je právny úkon v zmysle ustanovenia § 40a neplatný, avšak iba za toho predpokladu, že sa druhý z manželov tejto neplatnosti dovoľá. Z právnych úkonov týkajúcich sa spoločných vecí sú voči tretím osobám oprávnení a povinní obaja manželovia solidárne. Niet pochyb, že v danom prípade nejde o bežnú vec, a teda manželovia, v danom prípade navrhovateľka a odporca mali mať od svojich manželov buď plnú moc alebo súhlas druhého manžela. Takýto súhlas možno dať v akejkoľvek forme, možno ho dať teda ústne, písomne alebo aj mlčky (konkludentne), ak zo správania druhého manžela možno usúdiť, že súhlasil s tým, aby bola záležitosť takto vybavená a súhlas možno dať nielen vopred, ale aj dodatočne. Z uvedeného komentára k citovanému zákonnému ustanoveniu je zrejmé, že v danom prípade, pokiaľ je daný súhlas druhého manžela, nemusí sa súd vôbec zaoberať otázkou platnosti plnej moci danej navrhovateľke manželom, nakoľko k jej konaniu stačil súhlas manžela, a to aj dodatočný, ktorý je zřejmý a nespochybniteľný. Vyplýva nakoniec aj z plnej moci, ktorou manželku poveril predajom a zároveň jej dal oprávnenie zastupovať ho vo všetkých vzťahoch spojených s predajom alebo prevodom tejto nehnuteľnosti, kde podľa názoru súdu takéto splnomocnenie dáva oprávnenie uzavrieť aj spornú dohodu. Navrhovateľ však navyše nikdy nespochybnil svoj súhlas, naopak jeho súhlas s dohodou je zřejmý a potvrdený podaním žaloby na odporcu. Taktiež však pokiaľ ide o manželku odporcu, jej súhlas je zřejmý. Tá sama na pojednávaní uviedla, že bola ochotná túto dohodu podpísať aj hneď, len pracovné povinnosti jej nedovolili prísť ju podpísať na druhý deň a pokiaľ sa s ňou oboznámila, tak iné rozvrhnutie súm nepovažovala za podstatné. Je teda zřejmé, že pokiaľ sa manželka odporcu dovoľávala relatívnej neplatnosti, z vyššie uvedeného dôvodu úspešná byť nemohla. Navrhovateľ sa relatívnej neplatnosti nedovoľával, a preto z vyššie uvedených hľadísk musel súd pozerať na dohodu ako na platnú.

Pokiaľ teda súd nenašiel dôvody neplatnosti predmetnej dohody a naopak považuje túto za platnú je zřejmé, že navrhovateľa majú právo na plnenie z tejto dohody. Vzhľadom na citované ustanovenie § 145 OZ a vyššie uvedený komentár je zřejmé, že navrhovateľa mali právo žiadať plnenie buď len od odporcu, alebo aj od oboch manželov. Pokiaľ v konaní je jasne preukázané, že odporca ani jeho manželka neplnili, musel ich k plneniu zaviazat' súd. V danom prípade ešte je potrebné konštatovať, že dôvody pre neplnenie, ktoré uvádza odporca, či jeho manželka, nemajú oporu vo vykonanom dokazovaní pokiaľ tvrdia, že už na druhý deň po dražbe im navrhovateľka tvrdila, že sa z domu nevystažuje, a to malo byť dôvodom, prečo jej nevyplatili ani prvú časť dohodnutej sumy. Je to v rozpore so zápisnicou o odovzdaní predmetu dražby zo dňa 10.12.2010, ktorý podpísala navrhovateľka a odporca s manželkou a kde je uvedené, že dom nie je vypratáný a účastníci sa dohodli na dodatočnom vypratání príslušenstva domu s tým, že kľúč bude odovzdaný na základe dohody medzi účastníkmi. Neuniklo pozornosti súdu, že v tom čase už mala byť prvá časť sumy doplatku navrhovateľom vyplatená, a preto sa javí pravdepodobnejším tvrdenie navrhovateľky

6C/173/2015

- 14 -

podporované aj tvrdením svedka S., že odporca s manželkou mali problém so zabezpečením financií, domáhali sa zmeny prípadnej dohody, čo však navrhovateľka odmietla. Treba skonštatovať ešte jednu skutočnosť, a to, že vystažovanie navrhovateľov bolo podmienené zaplatením prvej časti doplatku odporcom a jeho manželkou, čo sa nestalo a navrhovateľka s manželom sa vystažovali z domu sami bez zaplatenia akejkoľvek náhrady. Je minimálne nekorektné, ak odporca argumentuje s vystažovaním navrhovateľov, ktoré bolo dohodnuté po tom, čo im mal zaplatiť prvú časť doplatku, čo neurobil a miesto

toho nehnuteľnosť viackrát zmenila majiteľa, aby nakoniec sa jej vlastníčkou stala rodinne prakticky najbližšia príbuzná odporcu s manželkou. Dohoda aj ohľadne druhej časti doplatku je však koncipovaná tak, že uvedenú sumu je odporca povinný zaplatiť po uvoľnení a odovzdaní predmetných nehnuteľností.

Pokiaľ ide o prípadné odstúpenie od zmluvy, ktoré uviedol právny zástupca odporcu vo svojej záverečnej reči, tu je nutné konštatovať, že takýto spôsob odstúpenia od dohody nespĺňa náležitosti určitosti právneho úkonu a súd ho nepovažuje za platné. Hoci ho právny zástupca nejako bližšie nekonkretizoval, tak v danom prípade súd konštatuje, že odstúpenie od dohody nie je v tejto dohode dohodnuté (§ 48 OZ - od zmluvy môže účastník odstúpiť, len ak je to v tomto alebo v inom zákone ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté), v dohode je prehlásenie, že táto nebola uzavretá v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok (dôvod na odstúpenie v zmysle § 49 OZ), teda ani dôvod v zmysle § 49 OZ neprichádza do úvahy a ani nebol v konaní preukázaný. Teda ani odstúpenie od zmluvy urobené tzv. z opatrnosti neprichádza v danom súdenom prípade do úvahy. Inak súd samozrejme skúmal platnosť dohody aj v zmysle ustanovenia § 37 v spojení s § 35 OZ, kde uvedenú dohodu považuje za určitú a zrozumiteľnú a prejav vôle účastníkov je dostatočne jasne prejavovaný a pokiaľ súd nemal problém zistiť vôľu účastníkov z tejto dohody, nevidí žiaden dôvod, aby bola s odstupom času neurčitá a nezrozumiteľná pre odporcu.

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti, s poukazom na citované zákonné ustanovenia, súd potom žalobe vyhovel a odporcu zaviazal k náhrade žalovanej sumy. V zmysle § 517 ods. 1, 2 OZ priznal navrhovateľom aj právo na úrok z omeškania, ktorý bol správne žiadaný od ďalšieho dňa, odkedy mali účastníci plniť, teda ohľadne prvej časti doplatku ďalší deň po uplynutí lehoty 1 mesiac od dražby (28.11.2010), ohľadne druhej časti doplatku od nasledujúceho dňa, kedy sa navrhovatelia vystaňovali (05.04.2011 - vid' č. I. 82 spisu - potvrdenie o odovzdaní kľúčov).

O trovách konania súd rozhodol podľa § 151 ods. 3 O.s.p.

Proti uvedenému rozsudku zo dňa 16.04.2012 podal odporca odvolanie, kde poukazoval na skutočnosť, že dohoda o doplatení ceny nehnuteľností zo dňa 25.10.2010 je neurčitá a nezrozumiteľná, nemohol existovať zákonný dôvod na zaplatenie kúpnej ceny a už vôbec nie zákonný dôvod na jej doplatenie alebo akúkoľvek kompenzáciu, keďže odporca a vedľajší účastník nadobudli nehnuteľnosti prechodom a nie prevodom vlastníckeho práva a to na dražbe, pričom cenu za ktoré nehnuteľnosti v dražbe nadobudol riadne zaplatil. Odporca a vedľajší účastník tvrdia, že akákoľvek dohoda pred uskutočnením dražby medzi vlastníkom dražených vecí a záujemcom o nadobudnutie vlastníctva k týmto veciam, v ktorej dohode sa akokoľvek kreuje alebo moderuje cena dražených vecí je neplatná a to bez ohľadu nato, či najvyššie podanie pokrýva uspokojenie všetkých záložných práv na vydražených veciach alebo nie, nakoľko sa to prieči účelu zákona o dobrovoľných dražbách ako aj dobrým  
6C/173/2015

- 15 -

mravom. Toto tvrdenie považujú za otázku zásadného právneho významu aj pre ďalšie obdobné prípady a preto navrhli, aby odvolací súd príp. vyslovil vo výroku svojho rozhodnutia prípustnosť dovolania.

Krajský súd v Žiline ako odvolací súd svojim rozsudkom 5Co/257/2012 zo dňa 10.09.2012 rozsudok okresného súdu zmenil tak, že návrh v celom rozsahu zamietol, pričom odporcovi a vedľajšiemu účastníkovi na strane odporcu náhradu trov konania nepriznal. Vo svojom rozsudku súd skonštatoval, že súd prvého stupňa riadne zistil skutkový stav veci, avšak vyvodil nesprávny právny záver. Otázku platnosti/neplatnosti zmluvy zo dňa 25.10.2010 vyriešil tak, že uvedenú zmluvu považoval za absolútne neplatnú z dôvodov, že odporuje zákonu o dobrovoľných dražbách ako aj dobrým mravom, kde však uvedené konštatovanie bližšie neodôvodnil. Zároveň mal zato, že predmetná dohoda je neplatná aj preto, že navrhovateľka konala na základe plnej moci, ktorá sa týkala len predaja nehnuteľnosti a nie uzatvárania dohody a taktiež chýbal súhlas vedľajšej účastníčky na strane odporcu k uzavretiu takejto dohody.

Proti citovanému rozsudku Krajského súdu v Žiline podali navrhovatelia dovolanie, kde Najvyšší súd SR svojim uznesením 2Cdo 289/2013 zo dňa 30.09.2014 zrušil rozsudok Krajského súdu v Žiline zo dňa 10.09.2012 sp. zn. 5Co 257/2012 a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Vo svojom rozhodnutí NS SR konštatoval, že odôvodnenie rozsudku odvolacieho súdu nezodpovedá ust. § 157 ods. 2 O.s.p. a právo účastníkov na súdnu ochranu a spravodlivé konanie. Závery odvolacieho súdu, že predmetná zmluva zo dňa 25.10.2010 odporuje zákonu o dobrovoľných dražbách ako aj dobrým mravom a je

absolútne neplatná sú predčasné a nepreskúmateľné. Dovolateľný napadnuteľný rozsudok nebolo však možné v dovolacom konaní podrobiť prieskumu z hľadiska správnosti zaujatosti právnych záverov, lebo obsah napadnutého rozhodnutia (vzhľadom na jeho nepreskúmateľnosť), nebol pre toto posúdenie dostatočným podkladom.

Reakciou Krajského súdu v Žiline ako súdu odvolacieho na vyššie citovaný rozsudok NS SR bolo to, že svojim uznesením sp. zn. 5Co/854/2014 zo dňa 29.06.2015 zrušil rozsudok okresného súdu a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Vo svojom odôvodnení v rozpore s predchádzajúcim rozhodnutím odvolacieho súdu konštatuje len to, že súd prvého stupňa nevykonal dokazovanie v potrebnom rozsahu, nezistil dostatočne skutkový stav veci a vo veci predčasne rozhodol. Rozhodnutie súdu prvého stupňa považuje za nepreskúmateľné, nakoľko z odôvodnenia rozhodnutia súdu prvého stupňa nie je možné zistiť, z akého právneho predpisu prvostupňový súd vychádzal a ktoré právne predpisy použil, odvolací súd sa v plnom rozsahu stotožnil s dôvodmi uvádzanými odvolateľmi v podanom odvolaní týkajúcimi sa postupu okresného súdu ako aj preskúmateľnosťou rozhodnutia.

Okresný súd napriek veľmi subtilnému odôvodneniu zrušujúceho uznesenia odvolacieho súdu, ktoré nedávalo návod na ďalší postup prvostupňového súdu, vykonal ďalšie dokazovanie výsluchmi svedkyne H.. U. S., Q. S., Q. X. O. ako i oboznámením sa s návrhom kúpnej zmluvy, ktorá mala byť uzavretá medzi navrhovateľmi a kupujúcim OREA, s.r.o., predmetom ktorej mali byť predmetné nehnuteľnosti a zistil nasledovné:

6C/173/2015

- 16 -

Na pojednávaní konanom dňa 7. decembra 2015 bola vypočutá H.. U. S.Z., ktorá uviedla, že je SZČO. S manželom majú realitnú kanceláriu a ona je ešte aj súdny znalec na ohodnotenie nehnuteľnosti. Pani S. poznala už predtým, lebo jej robila ohodnotenie domu a manželov Q. spoznala neskôr, keď sa robila tá dohoda. V podstate povedala, že tú dohodu viac-menej dohadovala pani E. a jej manžel, ona ju len spisala. Keď účastníci dohody prišli do kancelárie, tak v podstate už boli dohodnutí a ona len napísala to, čo chceli. Pani S. a Q. sa podieľali na obsahu dohody. Uviedla, že pri spisovaní dohody bola dobrovoľne z oboch strán podpísaná a uzatvorená. Išlo o znalecký posudok na predmetný dom, keď si táto brala úver z Prvej Stavebnej Sporiteľne, čo bolo dávno pred dražbou. Ona nedohadovala doplatenie ceny nehnuteľnosti, preto sa k tomu nevie vyjadriť. Pri spisovaní dohody bola to ona, pani S., pán Q., ďalších si nepamätala. Pani Q. tam asi nebola, keď nie je v tej dohode. Bola asi na nejakom školení a preto ju neuviedla ani na dohode. Kto inicioval stretnutie po uzavretí dohody si nepamätá, nakoľko ona to neriešila. Svedkyňa Q. S. uviedla, že pani S. niekedy v roku 2010, asi v septembri ich oslovila za účelom predaja jej rodinného domu, nakoľko má realitnú kanceláriu Kamareal. Bolo tam niekoľko exekúcií a nejednalo sa teda o ľahký predaj. Dohodli vtedy cenu 126.000,- EUR včítane ich provízie. Oni to dali do ponuky a kontaktovali ich manželia Q., ktorí tam boli viackrát na obhliadky, raz aj s ich maminkou. Boli podrobne oboznámení s problémami, teda s exekúciami, kde ona oslovila jednotlivé spoločnosti, aby presne vyčíslili výšku svojich pohľadávok s tým, že manželia Q. ešte povedali, že v prípade, že by aj došlo k tej dražbe, tak oni by pokiaľ by dom vydražili doplatili pani S. rozdiel do tej dohodnutej kúpnej ceny, čo ju oslovilo, že chcú postupovať tak ľudsky a nechcú profitovať na problémoch, resp. ťažkej situácii pani S.. Tam vznikol problém, že manželia Q. nevedeli zohnať tú čiastku, ktorá by mala slúžiť na pokrytie tých nárokov exekučných titulov. Keďže nevedeli zohnať tú čiastku, tak ďalšie ponúknuté riešenie bolo také, že to odkúpi pán O., ktorý vyplatí dlžné sumy tak, aby bolo zamedzené exekúcií a následne sa to bude predávať s tým, že by to mohli kúpiť aj manželia Q., o čom boli oboznámení. Keď však malo dôjsť k podpísaniu dohody s pánom O., tak pani S. už nemala záujem o ďalšiu spoluprácu s pánom O.. O tom, že mala byť uzavretá iná dohoda, to som ona nevedela, celkovo ju to sklamalo. Peniaze na vyplatenie dlhov mal zabezpečiť pred dražbou pán O. s tým, že potom by sa vyčistil ten dom, tie záložné práva a prípadne by mohol byť predmetom záložného práva pre Q., keby si chceli zobrať úver. Uviedla, že nebola účastníka tej dohody, ktorú uzatvorili u pána S., ona však ich o vypratání nehnuteľnosti po dražbe neinformovala vôbec, pretože až tam sa nedostali. S.Á. sú realitná kancelária Orava - real a to je jej konkurencia, čiže pri tých jednaniach ona vôbec nebola. Suma pohľadávok veriteľov pokiaľ si spomína, mohlo to byť tak 20.000,- až 25.000,- EUR, čiže táto suma sa mala zložiť ako záloha. Dom bol pekný v dobrom stave, bol tam však malý pozemok a horší prístup, čiže boli síce aj iní záujemcovia, ale pokiaľ ide o vážnych záujemcov, tak vtedy to boli len manželia Q.. Čo sa týka výplaty peňazí uvádza, ona

žiadne zmluvy nepripravovala. S pánom Q. robili už aj nejaké kúpno-predajné sumy a boli vtedy u nej v kancelárii, to pripravoval pán JUDr. Q., advokát a k tomu sa ona vyjadriť nevedela. Pán Q. bol známy manželom Q. a ona si už nespomína, či to bola kúpna zmluva alebo zmluva o budúcej zmluve. Či bol okruh exekučných veriteľov pevný uviedla, že v tej dobe bol pevný, noví veritelia tam už nenastupovali.

6C/173/2015

- 17 -

Vypočutý svedok Mgr. X. O. uviedol, že on je advokátsky koncipient a zároveň vtedy pracoval aj v realitke, kde za nimi prišla pani S., ktorá tiež má realitku s pani S., že táto má dom v dražbe, kde nechcela, aby sa ten dom dražil s tým, že chcela pomôcť pri riešení jej problémov. Oni sa dohodli, že od nej ten dom kúpime. Zaplatia všetky pohľadávky a druhou časťou tej dohody bolo, že sa dom bude zároveň predávať a cena bude klesať, pričom pani S. sama mala hľadať kupca. Oni samozrejme mali ten dom kúpiť za relatívne nižšiu kúpnu cenu. Dohoda bola pripravená písomne, bola s pani S. prejednaná a ona sa potom naraz odmlčala, čo považovali za neseriózne. Volal jej, ale nedvíhala telefón. Uviedol, že ten dom mala kúpiť ich realitná kancelária Orea, s.r.o. v súčasnosti Rein. Očakávaná pani S. ohľadne kúpnej ceny vysoké, čo je zvyčajné, preto oni nastavili relatívne komplikovaný mechanizmus, ktorý chránil po určitý čas pani S., ktorá mala možnosť v priebehu pol roka doviesť kupca trebárs aj na 150.000,- EUR a vtedy by jej ten rozdiel medzi kúpnu cenou 60.000,- EUR bol vyplatený, samozrejme po nejakom krátení, resp. oni zas boli chránení tým, že už po pol roku mohli predať ten dom za akúkoľvek cenu a neboli už viazaní nejakou kúpnu cenou, čiže v prípade negatívneho rozdielu nemuseli už pani S. vyplácať nič, napr. mohli ten dom predať aj za 50.000,- EUR. Oni vedeli, že pri sume napr. 70.000,- EUR by ten dom mali bezproblémovo predať, prípadne ho mohli prenajať. Samozrejme on si už presne obsah zmluvy nepamätá, preto ho predložil súdu písomne. Dlhy mali uhradiť oni s tým, že by to bolo započítané do kúpnej ceny a mali to urobiť pred dražbou tak, aby k dražbe nedošlo. Pred dražbou sa viedli rokovania, to bolo tesné, možno to boli dva týždne, možno 3-4 týždne pred dražbou, to ozaj presne nevie, ale vie, že aj ten návrh kúpnej zmluvy z ich strany sa robil cez víkend, aby to bolo možné zrealizovať ešte pred dražbou. Vyvolávaciu cenu dražby v podstate na 100 % by ju mali vedieť. Dražby sa on nezúčastnil, pretože pre nich to bolo zaujímavé kúpiť pred dražbou, tam je potom ešte nejaká odmena dražobníka + iné náklady, môžu tam byť iní záujemcovia, a to pre nich ekonomicky nebolo zaujímavé. Boli v tom, že pani S. jedná len s nimi a k tomu sa tak aj postavili. K neuzavretiu zmluvy medzi nimi a pani S. došlo z toho dôvodu, že pani S. nemala záujem o finále.

Vykonané dokazovanie v podstate len potvrdilo doteraz zistený skutkový stav súdom prvého stupňa, svedkyňa S.Á. potvrdila dobrovoľnosť uzavretej dohody, svedkyňa S. potvrdila možnosť navrhovateľov riešiť svoju nepriaznivú situáciu prostredníctvom spolupráce s realitnou kanceláriou OREA a vyhnúť sa tak dražbe, resp. svedok O. túto skutočnosť potvrdil a predložil aj návrh kúpnej zmluvy, ktorý bol pripravený pre navrhovateľov a ktorý im umožňoval vyhnúť sa dražbe.

Výsledkom sporu začatého podaním návrhu dňa 16.02.2011 pre účastníkov po temer piatich rokoch je len to, že majú k dispozícii právne posúdenie zisteného skutkového stavu zo strany prvostupňového súdu. Najvyšší súd hoci mal možnosť zrušiť rozhodnutie súdu prvého stupňa pre vady, pre ktoré sa zrušilo rozhodnutie odvolacieho súdu (odôvodnenie rozhodnutia odvolacieho súdu nevysvetľuje odlišné právne závery od prvostupňového súdu a sú skutkovo a právne neodôvodnené) tak neurobil a nekonštatoval nepreskúmateľnosť rozsudku prvostupňového súdu, avšak vzhľadom na nepreskúmateľnosť rozsudku odvolacieho súdu nemohol v dovolacom konaní tento podrobiť prieskumu z hľadiska správnosti zaujatých právnych záverov. Ani uznesenie krajského súdu zo dňa 29.06.2015, ktorým tento zrušil rozsudok okresného súdu neobsahuje žiadne konkrétosti, pre ktoré by prvostupňový súd mal dôvod meniť vyvodенý právny záver zo zisteného skutkového stavu. Doplnené dokazovanie

6C/173/2015

- 18 -

len potvrdilo zistený skutkový stav už pred vydaním prvého rozsudku prvostupňového súdu, a taktiež ani jedno z rozhodnutí odvolacieho súdu neobsahuje nič prečo by mal prvostupňový súd vyvodit' iné právne závery. Prvostupňový súd teda zotráva na svojom právnom posúdení uvedenom už v rozsudku zo dňa 16.04.2012 a na popísanom zistenom skutkovom stave ako aj na právnych záveroch tam uvedených a ktoré obsahuje opätovne aj tento rozsudok naďalej zotráva. Povinnosťou okresného súdu v zmysle judikatúry nie je ani vyporiadať sa s akýmkoľvek tvrdeniami strán, v danom prípade súd bezpochyby

zistil skutkový stav, tento je zachytený v spise, kde sa nachádzajú aj príslušné listiny, predovšetkým predmetná dohoda strán. V zmysle judikatúry (rozsudok NS SR 5Cdo 39/2003) nepomenovaná (v zákone výslovne neupravená) zmluva je rovnako záväzná ako zmluva pomenovaná (v zákone výslovne upravená ako určitý typ zmluvy), ak je uzavretá v súlade s právom, t.j. neodporuje obsahu a účelu zákona. Ak účastníci uzavru podľa svojho slobodného rozhodnutia určitú zmluvu (či pomenovanú alebo nepomenovanú), platí, že túto zmluvu sú povinní plniť, a to aj vtedy, ak by plnenie bolo pre niektorú zo zmluvných strán nevýhodné. V súdenom prípade je zrejmé, že účastníci uzavreli inominátnu zmluvu a to slobodne a dobrovoľne, resp. so súhlasom svojich manželov. Pokiaľ zatiaľ žiaden súd neskonšatoval, že nebola uzavretá v súlade s právom sú účastníci podľa nej povinní plniť, a preto súd odporcu k plneniu zaviazal.

### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia písomne v 3 vyhotoveniach cestou tunajšieho súdu ku Krajskému súdu v Žiline.

Podľa § 205 O.s.p. ods. 1, 2 v odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha.

Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že

- a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1,
- b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci samej,
- c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonával navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- d) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- e) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci

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

V prípade, že nebude dobrovoľne splnená povinnosť uložená týmto vykonateľným rozhodnutím, môže osoba oprávnená z rozhodnutia podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (Zákon č. 233/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov).