

Súd: Okresný súd Nové Mesto nad Váhom
Spisová značka: 10C/25/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3514200390
Dátum vydania rozhodnutia: 03. 03. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Andrej Stachovič
ECLI: ECLI:SK:OSNM:2016:3514200390.10

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd v Novom Meste nad Váhom, pred samosudcom JUDr. Andrejom Stachovičom, v právnej veci navrhovateľov: 1/ M. Š., J. F.Á., Z. XX.XX.XXXX, K. B. XXX XX K. B. Č. XXX a 2/ H. F., J. A., Z. XX.XX.XXXX, K. B. XXX XX K. B. Č. XXX, adresa pre doručovanie: H.O. XA, XXX XX B., 3/ F. F., Z. XX.XX.XXXX, B. O. XXX/XXX, XXX XX E., všetci právne zastúpení Mgr. Miroslavom Pavlíkom, advokátom, so sídlom Podjavorinskej 1922/9, 915 01 Nové Mesto nad Váhom proti odporcom: 1/ P. B., Z. XX.XX.XXXX, K. B. R. F. XXXX/XX, XXX XX B. B., 2/ P. B., J. Q., Z. XX.XX.XXXX, K. B. R. F. XXXX/XX, XXX XX B. B., obaja právne zastúpení JUDr. Ľubošom Danišom, advokátom so sídlom Kazanská 3/A, 821 06 Bratislava, 3/ Všeobecná úverová banka a.s., IČO 31 320 155, Mlynské nivy 1, Bratislava, o určenie vlastníckeho práva a o vypratanie nehnuteľnosti, takto

rozhodol:

Určuje sa, že navrhovatelia 1/ až 3/ sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností zapísaných Okresným úradom Z. F. Z. V., Katastrálny odbor, katastrálne územie K. B. Z. E. Č. XX ako - parcela reg. "C" parc. č. XX/X o výmere 148 m², druh pozemku: Zastavané plochy a nádvorie, - parcela reg. "C" parc. č. XX/XX o výmere 455 m², druh pozemku: Záhrada, - parcela reg. "C" parc. č. XX/XX o výmere 330 m², druh pozemku: Zastavané plochy a nádvorie, - parcela reg. "C" parc. č. XX/XX o výmere 20 m², druh pozemku: Zastavané plochy a nádvorie, - stavby so súp. Č. XXX, popis stavby Rodinný dom postavený na parc. reg. "C" parc. č. XX/X, popis stavby Hospodárska budova postavená na parc. reg. "C" parc. č. XX/XX, popis stavby Garáž postavená na parc. reg. "C" parc. č. XX/XX, a to v nasledovných spoluvlastníckych podieloch: M. Š.K., Z. XX.XX.XXXX, J. Č. XXXXXX/XXXX, K. B.: XXX XX K. B. XXX, spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/4, H. F., Z. XX.XX.XXXX, J. Č. XXXXXX/XXX, K. B. XXX XX K. B. XXX, spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/2, F. F., Z. XX. XX. XXXX, J. Č. XXXXXX/XXXX, K. B. O. XXX/XXX, XXX XX E., spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/4.

Vo veci určenia, že záložné právo v prospech odporcu 3/ zriadené Zmluvou o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti uzatvorenej dňa 08.11.2012 medzi M. L., K. B. G. XXX/X, XXX XX Z., Z. XX.XX.XXXX ako záložcom a odporcom 3/ ako záložným veriteľom zaniká, sa návrh zamietá.

Vzájomný návrh o uloženie povinnosti navrhovateľovi 1/ vypratať nehnuteľnosti zapísaných Okresným úradom Nové Mesto nad Váhom, katastrálny odbor, katastrálne územie K. B. Z. E. Č. XX, sa zamietá.

O trovách konania bude rozhodnuté po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

odôvodnenie:

Odporcovia 1/ a 2/ v konaní vedenom pod sp.zn.: 10C/25/2014 sa návrhom došlým súdu dňa 22.01.2014 domáhali, aby súd uložil navrhovateľom 1/ a 2/ vypratať nehnuteľnosti zapísané na LV č. XX pre katastrálne územie K. B.. Návrh odôvodnili tým, že odporcovia 1/ a 2/ sú bezpodielovými spoluvlastníkmi

nehnutelností zapísaných na LV č. XX, k.ú.: K. B., a to: rodinný dom so súpisným číslom XXX postavený na parcele č. XX/X, hospodárska budova postavená na parcele č. 84/33, garáž postavená na parcele č. XX/XX, a zároveň pozemky s parc. číslom XX/X, XX/XX, XX/XX, XX/XX, XX/XX. V zmysle Nájomnej zmluvy zo dňa 10. 1. 2013 prenajali odporcovia 1/ a 2/ nehnuteľnosti do spoločného užívania navrhovateľov. Nájomná zmluva bola uzatvorená na dobu určitú, a to do 10.01.2014. K dátumu ukončenia nájmu navrhovateľa 1/ a 2/ nehnuteľnosti nevypratali a neodovzdali odporcovi 1/ a 2/ a napriek žiadosti o vypratanie nehnuteľnosti zo dňa 14.01.2014 predmetné nehnuteľnosti naďalej užívajú a to bez akéhokoľvek právneho titulu.

Súd rozkazom na plnenie 10C/25/2014-28 zo dňa 23.06.2014 uložil navrhovateľom 1/ a 2/, aby do 15 dní odo dňa doručenia rozkazu na plnenie vypratali nehnuteľnosti zapísané na LV č. XX, k. ú. K. B., a to: rodinný dom so súpisným číslom XXX, postavený na parcele č. XX/X, hospodárska budova postavená na parcele č. XX/XX, garáž postavená na parcele č. XX/XX, a zároveň pozemky s parcelným č. XX/X, Č.. XX/XX, Č.. XX/XX, Č.. XX/XX, alebo aby v tej istej lehote podali odpor s odôvodnením na tomto súde.

Navrhovatelia v podaní došlým súdu dňa 07.07.2014 podali voči rozkazu na plnenie odpor s odôvodnením, že voči odporcom podali žalobu o určenie vlastníckeho práva, bolo podané trestné oznámenie vo veci podvodu. Uviedli, že ich rodina bola podvedená bytovou mafiou.

Navrhovatelia 1/ a 3/ v konaní vedenom pod sp.zn.: 10C/81/2014 sa návrhom došlým súdu dňa 27.03.2014 domáhali, aby súd M. L., Z.. XX.XX.XXXX odporcom 1/ a 2/ zakázal narábať so sporným rodinným domom ako so svojim vlastníctvom, nakoľko navrhovatelia sú pôvodný majitelia a podvodom získanú nehnuteľnosť odporcov chcú získať späť do osobného vlastníctva. Návrh odôvodnili tým, že pred dvoma rokmi sa ocitli v ťažkej finančnej situácii. Potrebovali súrne vyplatiť 12.000,- Eur pre Poštovú banku. Oslovili P. X., ktorý cez internet ponúkal pôžičku na vyplatenie úverov. Povedal im, zmluvu o pôžičke musia podpísať všetci z dôvodu, že budú ručiť svojím domom. U notára im nedal zmluvu prečítať, nevedeli, čo podpisujú. Až keď došlo vyrozumienie zo správy katastra, zistili, že ich dom je predaný a novým majiteľom sa stal M. L.. V. X., že čo to má znamenať. Tvrdil, že sa nemáme čoho obávať, že to je len fiktívny predaj, že musíme rok počkať, kým ich zmažú z registra dlžníkov, aby si mohli zobrať pôžičku a vyplatiť tzv. investora, t.j. M. L.. Po pol roku sa im X. ozval s tým, že pôžičku majú vybavenú a že ju musia ísť podpísať. Zas im nedal žiadne papiere. Nepáčilo sa im to a začali zisťovať, čo sa deje. Zistili, že im dal podpísať nájomnú zmluvu. Zrazu sa u nich objavili odporcovia 1/ a 2/, ktorí im oznámili, že neoprávnené užívajú ich majetok a pokiaľ sa nemenia vysťahovať, tak im majú platiť nájomné vo výške 670,- Eur. Odporcovia 1/ a 2/ si na dom zobrali hypotéku a tvrdili, že z nájmu ju budú splácať. Báli sa, že im banka vezme dom, tak nájom platili. V dome naďalej bývajú, nehodlajú sa vysťahovať.

Odporcovia 1/ a 2/ v podaní došlým súdu dňa 02.05.2014 žiadali návrh zamietnuť z dôvodu, že odporcovia 1/ a 2/ kúpu nehnuteľnosti financovali prostredníctvom hypotekárneho úveru, musia každý mesiac splatiť banke mesačnú splátku hypotéky vo výške 605,- Eur. Na druhej strane navrhovatelia 1/ až 3/ neplatia vlastníkom nehnuteľnosti za užívanie Nehnuteľnosti žiadne platby. Odporcovia 1/ a 2/ ako vlastníci sa pokúšali nehnuteľnosť predať tretím subjektom, avšak navrhovatelia ako osoby obývajúce nehnuteľnosti (bez právneho dôvodu) odmietajú do nehnuteľnosti vpustiť akýkoľvek záujemcov o kúpu. Odporcovia 1/ a 2/ sa nevedia vyjadriť k tvrdeniam navrhovateľov ohľadom okolností ktoré údajne nastali pred tým ako kúpili nehnuteľnosti od M. L.. Odporcovia 1/ a 2/ boli oslovení M. L. (bývalý kolega odporcu 2/) s ponukou nehnuteľnosti na predaj. Odporcovia 1/ a 2/ kúpili nehnuteľnosti (rodinný dom s dvoma samostatnými 3 izbovými bytovými jednotkami) ako víkendový dom pre svoje dve deti. Nie je pravda, že pred uzatvorením kúpnej zmluvy nehnuteľnosti nevideli, odporcovia 1/ a 2/ predtým ako uzatvorili kúpnu zmluvu (aj keď to nie je v predmetnom konaní relevantné) si nehnuteľnosti osobne ohliadli pričom pri obhliadke nehnuteľností bol osobne prítomný vtedajší vlastník nehnuteľnosti - M. L.. Na obhliadke nehnuteľnosti informoval vtedajší vlastník M. L. odporcov 1/ a 2/ o tom, že nehnuteľnosti užívajú dve osoby - navrhovatelia 1/ a 2/, ktorým sľúbil, že v prípade, že prevedie byt na iných vlastníkov, pokúsi sa zabezpečiť to, aby mohli v nehnuteľnosti zostať bývať pokiaľ nevyriešia vlastné bývanie, najneskôr však do konca roku 2013. V zmysle tejto ústnej „gentlemantskej dohody“, odporcovia 1/ a 2/ potom, ako im kataster zapísal nadobudnutie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam uzatvorili so navrhovateľmi 1/ a 2/ nájomnú zmluvu, ktorú navrhovatelia 1/ a 2/ slobodne, vážne, nie v tiesni podpísali. Odporcovia 1/ a 2/ absolútne nerozumejú tomu, prečo navrhovatelia tvrdia, že boli podvedení pri podpise nájomnej zmluvy a to konkrétne nejakým pánom X. (ktorého odporcovia 1/ a 2/ vôbec

nepoznajú a nikdy sa s ním nestretli) a že nevedeli, čo to vlastne podpisujú. Dávajú do pozornosti súdu, že navrhovatelia 1/ a 2/ podpísali nájomnú zmluvu pred notárom, pričom notár osvedčil ich podpisy na nájomnej zmluve. Uzavretie nájomnej zmluvy s navrhovateľmi 1/ a 2/ nebolo vôbec v záujme odporcov 1/ a 2/. Nájomnú zmluvu uzatvorili s navrhovateľmi len z toho dôvodu, že to sľúbili predchádzajúcemu vlastníkovi. Tvrdenia navrhovateľov ohľadom toho, že boli nútení platiť nájomné vo výške 670,- Eur mesačne, čo bolo pre nich neúnosné sú nepravdivé a zavádzajúce. Výška nájmu bola dohodnutá osobne medzi účastníkmi zmluvy, pričom odporcovia 1/ a 2/ ako vlastníci nehnuteľnosti požadovali nájomné v takej výške, aká by pokrývala aspoň ich náklady súvisiace so splátkami hypotéky, ktorou financovali kúpu Nehnuteľnosti ako aj ďalšie náklady súvisiace s vlastníctvom nehnuteľnosti. Z uvedeného dôvodu došlo k dohode na výške nájmu á 670,- Eur mesačne na dobu určitú, t.j. do dňa 14.01. 2014. Výška nájmu je primeraná vzhľadom k veľkosti nehnuteľnosti, jej stavu ako aj jej polohy a ako sme už uviedli vyššie nebolo v záujme odporcovia 1/ a 2/ uzatvárať nájomnú zmluvu s navrhovateľmi 1/ a 2/, práve naopak bola to iniciatíva navrhovateľov (sprostredkovaná bývalým vlastníkom - M. L., ktorí potrebovali čas na to, aby si našli nové bývanie.

Na podklade čiastočného späťvzatia návrhu súd uznesením č.k. 10C/81/2014-95 zo dňa 05.09.2014 konanie voči M. L. - pôvodne odporcovi 1/ v celom rozsahu zastavil. Zároveň súd uznesením č.k. 10C/81/2014-96 zo dňa 05.09.2014 pripustil rozšírenie účastníkov konania na strane odporcov s tým, že ako odporca bude vystupovať spoločnosť Všeobecná úverová banka, a.s. so sídlom Mlynské Nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155. Ďalej pripustil zmenu petitu návrhu, tak že žalobný návrh znie: Určuje sa že navrhovatelia: M. Š., J. F. Z.. XX.XX.XXXX, J..Č.. XXXXXX/XXXX, trvale bytom K. B. XXX, XXX XX B. je spoluvlastníkom nehnuteľnosti vedených v katastri nehnuteľnosti, Okres Nové Mesto nad Váhom, obec K. B., A. Ú. K. B.e, podľa výpisu z LV č. XX, parciel registra "C", parcela XX/X zastavaná plocha a nádvorie o výmere 148 m2, parcela XX/XX záhrada o výmere 455 m2, parcela XX/XX zastavaná plocha a nádvorie o výmere 330 m2, parcela XX/XX zastavaná plocha a nádvorie o výmere 20 m2, parcela XX/XX zastavaná plocha a nádvorie o výmere 30 m2, stavby: parcela XX/X - rodinný dom, parcela 84/33 - hospodárska budova, parcela XX/XX - garáž, v podiele 1/4; F. F., Z.. XX.XX.XXXX, J..Č.. XXXXXX/XXXX, K. B. O. XXX/XXX, XXX XX E., je spoluvlastníkom nehnuteľnosti vedených v katastri nehnuteľnosti, Okres Z. F. Z. V., obec K. B., katastrálne územie K. B., X. V. I. E. Č.. XX, parciel registra "C", parcela XX/ X zastavaná plocha a nádvorie o výmere 148 m2, parcela XX/XX záhrada o výmere 455 m2, parcela XX/XX zastavaná plocha a nádvorie o výmere 330 m2, parcela XX/XX zastavaná plocha a nádvorie o výmere 20 m2, parcela XX/XX zastavaná plocha a nádvorie o výmere 30 m2, stavby: parcela XX/X - rodinný dom, parcela XX/XX - hospodárska budova, parcela XX/XX - garáž, v podiele 1/4 a H. F., J.. A., Z.. XX.XX.XXXX, J..Č.. XXXXXX/XXX, K. B. K. B. Č.. XXX, XXX XX B., je spoluvlastníkom nehnuteľnosti vedených v katastri nehnuteľnosti, Okres Nové Mesto nad Váhom, obec K. B., katastrálne územie K.D. B., podľa výpisu z LV č. XX, parciel registra "C", parcela XX/X zastavaná plocha a nádvorie o výmere 148 m2, parcela XX/XX záhrada o výmere 455 m2, parcela XX/XX zastavaná plocha a nádvorie o výmere 330 m2, parcela XX/XX zastavaná plocha a nádvorie o výmere 20 m2, parcela XX/XX zastavaná plocha a nádvorie o výmere 30 m2, stavby: parcela 84/5 - rodinný dom, parcela XX/XX - hospodárska budova, parcela XX/XX - garáž, v podiele 1/2. Určuje sa výmaz záložného práva zriadeného odporcom Všeobecnou úverovou bankou, a.s. so sídlom Mlynské Nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155 na nehnuteľnostiach vedených v katastri nehnuteľnosti K.D. B., súpisné číslo XXX, E. Č.. XX H. Z. F. Z. V., s tým, že zmluva o záložnom práve je neplatná.

Súd uznesením č.k. 10C/25/2014-57 zo dňa 07.10.2014 spojil na spoločné konanie vec vedenú Okresným súdom Nové Mesto nad Váhom pod sp. zn. 10C/81/2014 s vecou vedenou pod sp. zn. 10C/25/2014 s tým, že tieto sa budú ďalej viesť na tunajšom súde pod sp. zn. 10C/25/2014.

Odporca 3/ v podaní došlým súdu dňa 03.11.2014 žiadal návrh zamietnuť z dôvodu, že navrhovatelia vo vzťahu k odporcovi 3/ žiadajú o určenie výmazu záložného práva zriadeného odporcom 3/ na nehnuteľnosti, ktorá je predmetom konania s tým, že zmluva o záložnom práve je neplatná. Navrhovatelia nijakým spôsobom nekonkretizujú a neodôvodňujú tento návrh. Predmetné záložné právo vzniklo vkladom do katastra nehnuteľností pod číslom V 2600/12 (Správa katastra Nové Mesto nad Váhom), na základe zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti, reg. č. XXX/XXXXXX/XX-XXX/XXX, zo dňa 08.11.2012 (ďalej aj „Záložná zmluva“). Záložnú zmluvu uzatvorili odporca 3/ ako záložný veriteľ a odporca 1/ ako záložca. Odporca 1/ bol v tom čase vlastníkom založenej nehnuteľnosti; túto skutočnosť preukázal výpisom z katastra nehnuteľností zo dňa 01.08.2012. Záložná zmluva bola uzatvorená riadne s vlastníkom nehnuteľnosti ako záložcom a dobromyseľne, nakoľko odporca 3/ nemal

žiadny dôvod pochybovať o nespornosti vlastníckeho práva odporcu 1/ k nehnuteľnosti. Odporca 3/ má za to, že určením neplatnosti Záložnej zmluvy by bol narušený princíp právnej istoty a princíp dobromyseľnosti, čo je umocnené skutočnosťou, že navrhovatelia podali návrh na začatie konania až v marci 2014 napriek tomu, že o povolení vkladu vlastníckeho práva v prospech odporcu 1/ sa dozvedeli v júli 2012 (podľa zápisnice o výsluchu svedka - poškodeného, zo dňa 25.08.2014, ktorá tvorí prílohu žaloby). Uvedené znamená, že zmena vlastníctva nehnuteľnosti začala navrhovateľom „prekážať“ až po viac ako jeden a pol roku, keď podali žalobný návrh. V tejto súvislosti poukazujeme aj na zjavný rozpor medzi tvrdeniami navrhovateľov, keď v žalobe uvádzajú, že „Nevedeli sme čo podpisujeme. Až keď došlo vyrozumienie zo Správy katastra Nové Mesto nad Váhom o povolení vkladu vlastníckeho práva, až vtedy sme zistili, že náš dom je predaný a novým majiteľom sa stal žalovaný M. L.“ a v zápisnici o výsluchu svedka - poškodeného, zo dňa 25.08.2014, ktorá tvorí prílohu žaloby (a je súčasťou súdneho spisu na stranách 69 až 74) svedok M. Š., Z. XX.XX.XXXX (predpokladáme, že sa jedná o navrhovateľa 1/) po poučení, že je povinná vypovedať úplnú pravdu a nič nezamlčať a trestnoprávných následkoch krivej výpovede, uviedla, že „...keď bol X. u mňa doma, tak mi povedal, že tých 12 000 €, ktoré mali byť na vyplatenie úveru z Poštovej banky, mi on donesie od tzv. investora M. L., ktorého som ja v živote nevidela. Podmienkou bolo, že keď dostanem peniaze, že prepíšem celú chalupu na M. L. dočasne do doby, dokiaľ si vybavíme nový úver. Domčeka som do dnešného dňa nevidela. Keď bol znalecký posudok hotový, tak dňa 23.07.2012 sme sa o 9.00 hod. stretli - mama H. F.Š., môj brat F. F. T. P. M. Š. Q. P. X. u notárky P. X. Š. V. Z. F. Z. V.. Tu mal so sebou X. zmluvy...“. Z citovanej zápisnice z výsluchu vyplýva, že navrhovatelia vedeli o skutočnosti, že realizujú prevod vlastníckeho práva predmetnej nehnuteľnosti a všetci traja navrhovatelia pred notárom podpísali kúpnu zmluvu. Navrhovatelia zrejme nie sú zbavení spôsobilosti na právne úkony a pri zachovaní čo i len minimálnej úrovne opatrnosti museli vedieť, aký právny úkon robia. Jednoduché konštatovanie navrhovateľa „nevedeli sme čo podpisujeme“ (navyššie opakované, keď podľa žaloby navrhovatelia nevedeli čo podpisujú ani pri nájmovej zmluve o niekoľko mesiacov neskôr, keď už mali pochybnosti o čestnosti úmyslov zmluvných protistrán) nemôže byť pri zachovaní čo i len minimálnej úrovne právnej istoty jediným dôvodom na určenie neplatnosti právneho úkonu. Elementárny rozpor v tvrdeniach navrhovateľov navyše znižuje aj relevanciu ich ďalších tvrdení v súdnom konaní. Odporca 3/ ďalej poukazuje na nedostatok naliehavého právneho záujmu na určenie neplatnosti Záložnej zmluvy, ktorý je základnou podmienkou dôvodnosti určovacej žaloby podľa § 80 písm. c/ O. s. p. Rozumie sa tým právny záujem navrhovateľa. Právny záujem navrhovateľa musí byť podľa požiadavky zákona kvalifikovaný, t. j. naliehavý. Posúdenie naliehavého právneho záujmu je otázkou právnej kvalifikácie rozhodujúcich skutočností. Pre navrhovateľa to znamená nevyhnutnosť tvrdiť a dokázať skutočnosti, z ktorých vyplýva existencia naliehavého právneho záujmu na žiadanom určení, čo je jednou z podmienok na to, aby súd mohol v rozsudku žalobe meritórne vyhovieť. Naliehavosť právneho záujmu je charakterizovaná určitými aspektmi: odporcom je popieraná existencia (neexistencia) práva, či právneho pomeru navrhovateľa, teda je tu stav, že právo resp. právny vzťah medzi účastníkmi konania je sporný (existencia aktuálneho stavu objektívnej právnej neistoty medzi účastníkmi); existuje ohrozenie práva či právneho vzťahu, resp. stav neistoty právneho postavenia navrhovateľa, ktorý nemožno odstrániť inak len určovacím výrokom; a je tu potreba odstránenia tejto neistoty, resp. ohrozenia práva alebo právneho vzťahu. Navrhovatelia nijakým spôsobom neodôvodňujú neplatnosť Záložnej zmluvy. Odporca 3/ má za to, že ani relevantne nepreukázali naliehavý právny záujem na určení neplatnosti Záložnej zmluvy. Navyše určovacia žaloba nie je spravidla opodstatnená vtedy, ak vyriešenie určitej otázky neznamená úplné vyriešenie obsahu spornosti daného právneho vzťahu alebo práva, alebo ak požadované určenie má povahu (len) predbežnej otázky vo vzťahu k posúdeniu, či tu je (nie je) právny vzťah alebo právo. Určenie musí umožniť vytvoriť komplexný základ pre vzťahy medzi účastníkmi a tým predísť žalobe na plnenie (rozhodnutie NS SR sp. zn 3Cdo 173/2010). Odporca 3/ má za to, že navrhovateľmi požadované určenie takýto základ v žiadnom prípade nemôže vytvoriť. Poukazujeme ďalej na skutočnosť, že požadovaným určením by bol vytvorený stav v rozpore s dobrými mravmi. Podľa zápisnice z výsluchu svedka M. Š. navrhovatelia rôznymi špekulatívnymi úkonmi v rozmedzí približne dvoch rokov dosiahli vyplatenie záväzkov z ich pôžičiek v sume cca 39 000,- EUR. Následne tieto úkony (po dvoch rokoch) spochybňujú a žiadajú určenie vlastníckeho práva a neplatnosti Záložnej zmluvy. Takéto konanie sa javí ako špekulatívne a podľa názoru odporcu 3/ by mu nemala byť priznaná právna ochrana.

Súd uznesením č.k. 10C25/2014 zo dňa 15.06.2015 rozhodol, že označenie účastníkov v konaní 10C/25/2014 bude nasledovné:

Navrhovatelia: 1/ M. Š., J. F., Z. XX.XX.XXXX, K. B. XXX XX K. B. Č.. XXX a 2/ H. F., J. A., Z. XX.XX.XXXX, K. B. XXX XX K. B. Č.. XXX, T. X. L.: H. XA, XXX XX B., X/ F. F., Z. XX.XX.XXXX, B. O. XXX/XXX, XXX XX E..

Odporcovia: 1/ P. B., Z. XX.XX.XXXX, K. B. R.. F. XXXX/XX, XXX XX B. B., X/ P. B., J. Q., Z. XX.XX.XXXX, K. B. R.. F. XXXX/XX, XXX XX B. B., 3/ Všeobecná úverová banka a.s., IČO 31 320 155, Mlynské nivy 1, Bratislava.

Odporcovia 1/ a 2/ v podaní došlým súdu dňa 26.08.2015 uviedli, že považujú za absolútne neprípustné, že navrhovatelia sa svojim podaním na súd zo dňa 20. 3. 2014 snažia vyhnúť/zbaviť zodpovednosti za svoje konanie. V podaní uvádzajú, že boli podvodom pripravení o dom, no vzápätí uvádzajú, že si len nedostatočne prečítali a riešili narychlo zmluvy, ktoré súvisia s predmetom tohto konania. Občianske právo, do ktorého patria aj záväzkové vzťahy, ktoré sú predmetom tohto konania, ako také je založené okrem iného aj na legálnych aj extralegálnych právnych zásadách, ktoré súdy pri aplikácii práva na konkrétny prípad majú logicky využívať. Právne zásady predstavujú pravidlá, ktoré tvoria základ určitého právneho inštitútu, zákona, právneho odvetvia alebo právneho poriadku ako celku. Z týchto zásad/princípov vychádzajú následne aj právne normy toho, ktorého právneho odvetvia. Jednou zo zásad občianskeho ale aj celého súkromného práva je zásada zmluvnej autonómie tzv. sloboda vôle. Znamená to, že účastník sa môže na základe svojej slobodnej vôle rozhodnúť, či do určitého právneho vzťahu vstúpi alebo nie. Môže sa slobodne rozhodnúť, či nadobudne a bude užívať majetok (vlastnícka sloboda) a či bude nakladať s majetkom, majetkovými hodnotami a právami (zmluvná sloboda). So zásadou zmluvnej autonómie, ktorá je asi najdôležitejšou, keďže oddeľuje súkromné právo od verejného práva sú úzko späté, častokrát sa prekrývajú aj ďalšie zásady. Pre tento prípad spomeniem zásadu pacta sunt servanda (dohody treba dodržiavať), nedotknuteľnosť vlastníckeho práva, ochranu dobromyseľnosti, zásadu istoty a stability v súkromnoprávných vzťahoch. Všetky tieto zásady majú spoločnú podstatu, ktorá je určujúca aj pre toto konanie. Účastník vzťahu, ktorý vstupuje do určitého vzťahu si má byť vedomý svojich práv a povinností, má ich poznať a dodržiavať. Predpokladá sa, že osoba, ktorá vstupuje do určitého vzťahu a jej spôsobilosť na právne úkony nie je žiadnym spôsobom obmedzená alebo jej nie je pozbavená, tak koná dobrovoľne po zvážení všetkých pozitívnych aj negatívnych dopadov na toto konanie. Oproti takému konaniu je právna istota a spravodlivé očakávanie ďalšieho účastníka vzťahu, že v určitej situácii môže očakávať správanie, následky, dôsledky vyplývajúce zo záväzkového vzťahu. Navrhovatelia sa svojim vlastným konaním zaviazali k prevodu vlastníckych práv k nehnuteľnosti. Ich konanie bolo slobodné, vážne a mienené vyvolať právne účinky, ktoré právny poriadok s týmto konaním spája. Na podporu prejavenej vôle účastníkov právneho úkonu, bola zmluva o prevode vlastníckych práv k nehnuteľnosti opatrená notárskym osvedčením podpisov navrhovateľov ako predávajúcich. V zmysle zákona o notároch a notárskej činnosti notári svojou činnosťou a postavením dbajú a zabezpečujú usporiadanie a právnu istotu v právnych vzťahoch. Považujeme za nepredstaviteľné, aby sa navrhovatelia s odstupom času snažili zbaviť sa zodpovednosti za vlastné konanie a boli by úspešní a odôvodňovali to vlastnou ľahostajnosťou, konštatovaním, že nevedeli čo podpisujú z dôvodu, že konali narychlo. Prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti a aj snaha získať tak vysoký obnos finančných prostriedkov ako uvádzajú navrhovatelia, predstavujú svojou povahou tak závažné úkony, že je dôvodné predpokladať, že osoba, ktorá ich koná venuje činnostiam s tým spojeným takú pozornosť, opatrnosť a vážnosť, aby došlo k naplneniu ich účelu a predišlo sa následným sporom. Za takéto činnosti považujeme najmä výber dôveryhodného zmluvného partnera, dôkladné oboznámenie sa s právnym a skutkovým stavom súvisiacim s vykonávaným úkonom a v neposlednom rade aj dôkladné oboznámenie sa so zmluvnou dokumentáciou. Zmluvná strana, ktorá venuje svojmu konaniu aspoň minimálnu obozretnosť musí vedieť a poznať obsah a predmet záväzku, ku ktorému sa zaväzuje. Skutočnosť, že navrhovatelia ako účastníci právneho vzťahu súvisiaceho s prevodom nehnuteľností (prvotná zmluva o prevode vlastníckych práv k nehnuteľnosti) nevenovali svojmu konaniu náležitú pozornosť a len ľahkovážne pristúpili k uzavretiu zmlúv bez náležitej opatrnosti a následné odvolávanie sa na túto ľahostajnosť sú právne irelevantné a v rozpore so zásadou právnou istoty, spravodlivého očakávania, zodpovednosti za vlastné konanie a zodpovednosti za plnenie si vlastných záväzkov. Takému konaniu nie je možné poskytnúť právnu ochranu, nemá oporu v zákone a je v rozpore so zákonmi a Ústavou SR. Odporcovia 1/ a 2/ nadobudli vlastnícke právo k nehnuteľnostiam na základe kúpnej zmluvy zo dňa 8. 11. 2012 od M. L. ako predávajúceho, ktorý bol v tom čase riadne zapísaný v katastri nehnuteľností ako vlastník predmetných nehnuteľností. Podľa zákona č. 162/1995 Z.z. o katastre nehnuteľností a o zápise vlastníckych práv k nehnuteľnostiam (ďalej len „katastrálny zákon“) obsahuje kataster okrem iného aj údaje o právach k nehnuteľnostiam najmä vlastníckych právach a údaje o vlastníkoch týchto nehnuteľností. Údaje tohto charakteru sa zapisujú formou vkladu na základe návrhu

na zápis. Po podaní návrhu predchádza samotnému prevodu vlastníckych práv k nehnuteľnostiam a zápisu údajov do katastra značne komplikované a komplexné konanie, kde katastrálny úrad skúma zmluvu hľadiska, či obsahuje podstatné náležitosti zmluvy, či je úkon urobený v predpísanej forme, či je prevodca oprávnený nakladať s nehnuteľnosťou, či sú prejavy vôle dostatočne určité a zrozumiteľné, či zmluvná voľnosť alebo právo nakladať s nehnuteľnosťou nie sú obmedzené, či zmluva neodporuje zákonu, či zákon neobchádza a či sa neprieči dobrým mravom. Pri rozhodovaní o vklade prihlíada okresný úrad aj na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu. Kataster prevod vlastníckeho práva povolí, ak sú splnené všetky zákonné predpoklady a neexistujú žiadne prekážky k takému postupu. Údaje katastra sa pokladajú za hodnoverné, ak sa nepreukáže ich opak. Podľa nášho názoru, treba interpretovať hodnovernosť údajov katastra tak, že sú zapisované zákonom ustanoveným spôsobom len na základe relevantných a hodnoverných podkladov, a ten, kto ich používa, koná v dobrej viere (ak mu nie je známe niečo iné). V čase uzatvárania zmluvy bol v katastri nehnuteľností ako vlastníkom nehnuteľností uvedený spomínaný p. L. a klienti, v domnení, že je vlastníkom uvedenej nehnuteľnosti, s ním vstúpili do záväzkového vzťahu a nevedeli ani objektívne vedieť odnikiaľ nemohli, že v budúcnosti by si vlastnícke právo k predmetnej nehnuteľnosti mohla nárokovať tretia osoba. Odporcovia 1/ a 2/ nadobudli vlastnícke právo k nehnuteľnostiam na základe kúpnej zmluvy zo dňa 08.11.2012 od M. L. ako predávajúceho, ktorý bol v tom čase riadne zapísaný v katastri nehnuteľností ako vlastníkom predmetných nehnuteľností. Bez akýchkoľvek pochyb sme názoru, že v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy medzi p. L. a klientmi bol p. Domček právoplatným vlastníkom prevádzaných nehnuteľností. Pre potreby vysporiadania sa tvrdeniami navrhovateľov o omylnom konaní budeme hypoteticky pracovať aj s verziou že navrhovatelia boli pri uzatváraní prvotnej zmluvy o prevode vl. práv s p. L. uvedení do omylu. Zdôrazňujeme, že s týmito tvrdeniami sa nestotožňujeme a uvádzame len v hypotetickej rovine. Vezmúc do teoretickej roviny tvrdenia navrhovateľov a odhliadnúc od skutočností, ktoré tvrdia (konali na rýchlo, neprečítali si zmluvu, nevedeli čo podpisujú) sme sa dostali do situácie, že p. L. ako vlastníkom nehnuteľností previedol túto nehnuteľnosť na 3. osoby - klientov a pôvodní vlastníci navrhovatelia sa jej s odstupom času domáhajú späť. Prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti už nadobudol právoplatnosť rozhodnutím o vklade do katastra. Dôrazne poukazujeme na uznesenie Ústavného súdu SR, sp. zn. I. ÚS 50/2010 - 11, v ktorom Ústavný súd vyslovil právny názor, že ak tretí súčasný vlastníkom odvodzuje svoje vlastnícke právo napr. k domu od predávajúceho, ktorý v čase prevodu bol vlastníkom domu, kupujúci sa stáva vlastníkom danej nehnuteľnosti. Právny dôvod nadobudnutia vlastníctva prevodcu totiž odpadol až potom, ako nehnuteľnosť nadobudla do vlastníctva tretia osoba. V čase nadobudnutia vlastníckeho práva teda nešlo o jeho nadobudnutie od nevlastníka, ale naopak od vlastníka. Nález českého ústavného súdu sp. zn. Pl. ÚS 78/06: „Odstoupením od smlouvy podle § 48 odst. 2 občanského zákoníku se - není-li právním předpisem nebo účastníky dohodnuto jinak - smlouva od počátku ruší, avšak pouze s účinky mezi jejími účastníky. Vlastnické právo dalších nabyvatelů, pokud své vlastnické právo nabyli v dobré víře, než došlo k odstoupení od smlouvy, požívá ochrany v souladu s čl. 11 Listiny základních práv a svobod a s ústavními principy právní jistoty a ochrany nabytých práv vyvěrajícími z pojmu demokratického právního státu ve smyslu čl. 1 odst. 1 Ústavy, a nezaniká." Predmetný nález teda chráni vlastnícke právo vlastníka, ktorý toto nadobudol platne v čase, keď jeho právny predchodca bol podľa práva vlastníkom veci so všetkými čiastkovými oprávneniami vlastníka a následne (po prevode vlastníctva na v poradí ďalšieho nadobúdateľa) došlo k odstúpeniu od kúpnej zmluvy zo strany prvého prevodcu. Rovnako judikoval Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudkom sp. zn. 4 Cdo 274/2006 z 18. decembra 2007, že: „Dodatočné zrušenie nadobúdacieho titulu (príklepu) svedčiaceho v prospech vydražiteľa, nemá za následok súčasne aj zánik vlastníckeho práva ďalších nadobúdateľov nehnuteľností, ktorí ju získali v dobrej viere". Najvyšší súd konštatoval, že pokiaľ vydražiteľ splnil všetky zákonné podmienky pre nadobudnutie vlastníckeho práva, prislúchalo mu ako jednému z čiastkových oprávnení vlastníka aj ius disponendi, teda právo nakladať s predmetom svojho vlastníctva vrátane jeho prevodu na iné subjekty. Ak za tohto stavu vydražiteľ previedol svoje vlastnícke právo, nepochybne bol skutočným vlastníkom, a neskoršie zrušenie právoplatného rozhodnutia o udelení príklepu nemohlo viesť k zániku vlastníckeho práva ďalšieho dobromyseľného nadobúdateľa nehnuteľnosti. Navrhovatelia v tomto konaní uvádzajú, že previedli vlastnícke právo k nehnuteľnosti v dôsledku omylu a p. L. ho nadobudol rovnako v súvislosti s omylom. V zmysle ust. §40a v spojitosti s §49a Občianskeho zákonníka je právny úkon, ktorý je urobený v omyle vychádzajúcom zo skutočnosti, ktorá je pre jeho uskutočnenie rozhodujúca, platný, pokiaľ sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti právneho úkonu nedovolá. Ide teda o relatívnu neplatnosť právneho úkonu, ktorej je nutné sa dovolávať, inak je úkon platný. Podľa vyššie uvedených ustanovení spôsobuje teda omyl len relatívnu neplatnosť. Relatívne neplatný právny úkon vyvoláva všetky účinky ako platný právny úkon, avšak tieto účinky pôsobia len do okamihu dovolania sa právnej skutočnosti opodstatňujúcej záver o relatívnej neplatnosti. Právny úkon je teda

podmienečne platný. Relatívnej neplatnosti sa treba dovolať. Ide o jednostranný právny úkon, ktorý sa musí adresovať druhému účastníkovi (ostatným účastníkom právneho úkonu). V prípade keď ten, kto sa dovoľáva relatívnej neplatnosti právneho úkonu, nie je účastníkom tohto právneho úkonu, jednostranný prejav vôle treba adresovať všetkým účastníkom relatívne neplatného právneho úkonu. Dôjdením dovolania sa končí relatívna neplatnosť právneho úkonu a nastáva neplatnosť, ktorú účinkami možno prirovnať k absolútnej neplatnosti. Dovoľujeme si poukázať na fakt, že platnosť právneho úkonu treba posudzovať v okamihu a so zreteľom na okolnosti daného prípadu, keď k právnemu úkonu došlo. Zároveň vychádzajúc z judikatúry poskytujú súdy ochranu tretiemu dobromyseľnému nadobúdateľovi veci - v tomto prípade odporcom 1/ a 2/. Pravdepodobne v čase 7/2012 uzatvorili navrhovatelia s p. Domčekom prvotnú zmluvu o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti. Prevod a vklad vlastníckych práv do katastra nehnuteľnosti bol riadne vykonaný, keďže katastrálnemu úradu boli predložené všetky potrebné podklady. Následne dňa 8. 11. 2012 previedol p. L. vlastnícke právo k nehnuteľnosti na odporcov 1/ a 2/. V tom čase bol p. L. právoplatným vlastníkom nehnuteľnosti a bol riadne zapísaný ako vlastník aj v katastri nehnuteľností. Navrhovatelia sa podaním zo dňa 27. 3. 2014, t.j. až po uplynutí skoro dvoch rokov domáhajú na súde určenia vlastníckeho práva k nehnuteľnosti a neplatnosti prvotnej zmluvy o prevode vlastníckych práv. Podľa tejto chronológie konštatujeme, že klienti nadobudli vlastnícke právo k nehnuteľnosti na základe platného právneho úkonu a od riadneho vlastníka. Aj ak by sme pripustili, že prvotný prevod bol vykonaný v súvislosti s omylom, neplatnosť tohto úkonu nebola platne uplatnená, a tak v čase prevodu bol p. L. riadny vlastník a na základe svojho práva nakladať so svojim majetkom previedol vlastnícke právo na inú osobu, o čo v zmysle vyššie uvedenej judikatúry nemôžu byť klienti ako terajší vlastníci ukrátení. Dovoľujeme si uviesť, že skutočnosti tvrdené navrhovateľmi sú rozporuplné. Za podstatné potrebujeme uviesť, že za uvedenie do omylu považujú, že „nevedeli čo podpisujú“. V zápisnici o výsluchu zo dňa 25. 8. 2014 po zákonom poučení, že sú povinní vypovedať úplnú pravdu a nič nezamlčať však tvrdia, že „...keď bol X. u mňa doma, tak mi povedal, že tých 12 000 €, ktoré mali byť na vyplatenie úveru z poštovej banky, mi on donesie od tzv. investora M. L., ktorého som ja v živote nevidela. Podmienkou bolo, že keď dostanem peniaze, že prepíšem celú chalupu na M. L. dočasne do doby, dokiaľ si vybavíme nový úver.“ Z výsluchu je teda zrejmé, že navrhovatelia vedome previedli vlastnícke právo k nehnuteľnosti na p. L., ktorý následne previedol tieto práva na klientov. Z tohto je zrejmé, že tvrdenia navrhovateľov sa nezakladajú na pravde, sú klamlivé a účelové. Takáto účelovosť tvrdení sponchybňuje dôveryhodnosť navrhovateľov. Do pozornosti súdu uvádzame aj ďalšie podstatné skutočnosti: Počas rokovaní o kúpe nehnuteľnosti medzi p. L. ako predávajúcim a klientmi ako kupujúcimi boli moji klienti informovaní o skutočnosti, že predmetnú nehnuteľnosť v tom čase užívajú tretie osoby, pričom mojim klientom bolo povedané, že tieto tretie osoby (navrhovatelia) si aktívne hľadajú nové bývanie a že v krátkej dobe nehnuteľnosť vypracú. Preto došlo k uzatvoreniu nájomnej zmluvy medzi klientmi ako vlastníkmi nehnuteľnosti a navrhovateľmi ako nájomcami, ktorá bola dohodnutá na dobu určitú, o to na dobu 1 roka - do 10. 1. 2014, pričom táto doba bola dohodnutá práve z dôvodu, že navrhovatelia si počas nej nájdu nové bývanie. Ďalšou podstatnou skutočnosťou je fakt, že klienti nedisponovali peňažnými prostriedkami v takej výške, aby vedeli zaplatiť kúpnu cenu za nadobudnutie tejto nehnuteľnosti z vlastných zdrojov, a preto financovali kúpu nehnuteľnosti štandardnou hypotekárnou zmluvou, v zmysle ktorej platia pravidelne každý mesiac splátku hypotéky á 605,20 €. Výška nájmu podľa nájomnej zmluvy medzi klientmi a navrhovateľmi bola dohodnutá v sume 670,- € tak, aby pokrývala výšku mesačnej splátky hypotéky. Počas dohodnutej doby nájmu však navrhovatelia prestali splácať nájmné. Vzhľadom k tomu, že následne uplynula dohodnutá doba nájmu a navrhovatelia prestali s klientmi komunikovať, bol som zo strany odporcov oslovený vo veci poskytnutia právnej pomoci. Následne som zaslal navrhovateľom výzvu na vypratanie nehnuteľnosti. Zároveň ma v tej dobe klienti informovali, že našli na internete inzerát v ktorom niekto ponúka na predaj predmetnú nehnuteľnosť. Na inzerát sme sa rozhodli reagovať a preto sme sa ozvali na telefónne číslo uvedené v inzeráte a dohodli si ohliadku predmetnej nehnuteľnosti. Na predmetnej ohliadke, ktorej sa zúčastnil kolega - v tom čase advokátsky koncipient - sme sa dozvedeli, že nehnuteľnosť ponúkajú navrhovatelia ako vlastníci, pričom kolegovi bola umožnená riadna ohliadka celej nehnuteľnosti (interiér a exteriér). Kolega bol ako záujemca informovaný, že navrhovatelia sa z nehnuteľnosti v krátkom čase vyťahujú. Na otázku, či sú navrhovatelia vlastníci predmetnej nehnuteľnosti mu bolo povedané, že konajú v ich mene a že zmluva o prevode nehnuteľnosti bude podpísaná s vlastníkmi nehnuteľnosti. Samozrejme, že klientov ako vlastníkov nehnuteľnosti nikto nekontaktoval. Po tom, ako sa kolega vystupujúci ako záujemca o kúpu dožadoval kontaktu so skutočnými vlastníkmi zapísanými na LV, došlo k prerušeniu rokovaní, a bolo mu vysvetlené, že sa vec skomplikovala, a že navrhovatelia nevedia nehnuteľnosť vypratať, lebo sa nedohodli na novom bývaní. Následne boli stiahnuté inzeráty na internete. V tomto čase ma navštívila v advokátskej kancelárii navrhovateľ 1, ktorá prišla s otázkou, či odporcovia plánujú nehnuteľnosť predať

a koľko z kúpnej ceny pripadne jej. Toto sa udialo v čase, keď nebola na súd podaná ani žaloba o vypratanie nehnuteľnosti a ani žaloba o určenie vlastníckeho práva a keď odporcovia vôbec netušili, čo predchádzalo tomu ako oni nadobudli vlastnícke právo k predmetným nehnuteľnostiam. Preto nerozumel otázke pani Š., prečo by mala mať nárok na akýkoľvek výťažok z predaja nehnuteľnosti. Informoval som pani Š. o tom, že napriek tomu, že odporcovia plánovali nadobudnúť nehnuteľnosti pre seba, resp. pre svoje deti a ich rodiny ako víkendovú chalupu, v súčasnosti, keďže splácajú vysoké splátky hypotéky a zároveň pani Š. ako nájomníčka neplatí nájomné a nehnuteľnosť doposiaľ nevypratali, klienti uvažujú aj o predaji nehnuteľnosti, pričom v prípade predaja nehnuteľnosti nie je žiaden nárok na to, aby im ako nájomníkom platili z kúpnej ceny akúkoľvek čiastku. Zároveň ju informoval, že naopak odporcovia majú voči nej pohľadávku na nesplatenom nájomnom, a táto narastá každý mesiac, ktorý budú nehnuteľnosť neoprávnene užívať. Pani Š. po tomto odišla z kancelárie a následne prestala komunikovať, nedvíhala telefóny ani mne ani odporcom, nereagovala na výzvy. Odporca 1/ bol viackrát pred nehnuteľnosťou, keď sa pokúšal vôbec zistiť, či je ešte obývaná, avšak nikdy sa nedostal za bránu nehnuteľnosti a na zvonenie mu nikto neotváral, aj keď si všimol pohyb vnútri domu. Odporcovia naďalej platia hypotekárne splátky, nehnuteľnosť nevedia užívať a ani odpredať, keďže navrhovatelia nevpúšťajú nikoho do nehnuteľnosti a preto každý záujemca o kúpu stratí záujem, keďže klienti nevedia zabezpečiť ohľadku nehnuteľnosti. Dokonca klienti platia hypotéku s úrokovou sadzbou 4,39 % p.a., pričom v súčasnosti sa úrokové sadzby pohybujú vo výške okolo 2,3 % p.a., avšak refinancovanie úveru iným úverom nie je možné, vzhľadom k tomu, že klienti nevedia zabezpečiť nový znalecký posudok k nehnuteľnosti, čo požaduje každá banka. Na záver zhrnuli naše stanovisko: p. L., ako osoba, ktorá previedla vlastnícke právo k nehnuteľnosti na navrhovateľov, nadobudol toto právo na základe platne uzatvorenej kúpnej zmluvy, ktorej dôveryhodnosť bola potvrdená aj notárskym osvedčením jeho podpisu; nie je pravda, že navrhovatelia nevedeli, čo podpisujú - toto tvrdenie bolo vyvrátené samotným navrhovateľom, čo je zaznamenané aj v zápisnici o výsluchu zo dňa 25. 8. 2014, navrhovatelia musia niesť zodpovednosť za svoje zmluvné záväzky, čo je jednou zo zásad súkromného práva, ak by sme aj hypoteticky pripustili, že navrhovatelia boli uvedení do omylu, takéto konanie zakladá len relatívnu neplatnosť právneho úkonu, ktorej je potrebné domáhať sa - k takému konaniu zo strany navrhovateľov nedošlo, v zmysle vyššie uvedenej judikatúry, ak tretí súčasný vlastník odvodzuje svoje vlastnícke právo od predávajúceho, ktorý v čase prevodu bol vlastníkom nehnuteľnosti, kupujúci sa stáva vlastníkom nehnuteľnosti. Právny dôvod nadobudnutia vlastníctva prevodcu totiž odpadol až potom, ako nehnuteľnosť nadobudla do vlastníctva tretia osoba. V čase nadobudnutia vlastníctva teda šlo o nadobudnutie od vlastníka, navrhovatelia následne znova uzatvorili ako nájomníci nájomnú zmluvu s klientmi ako prenajímateľmi a v zmysle zmluvy platili nájomné, čo opätovne podporuje tvrdenia, že museli byť oboznámení s právnymi vzťahmi k nehnuteľnosti; dôveryhodnosť navrhovateľov je vo vysokej miere spochybnená nezrovnalosťami v tvrdeniach a je zrejmé ich účelovosť.

Navrhovatelia 1/ až 3/ v podaní došlým súdu dňa 07.09.2015 uviedli, že v súvislosti so stanoviskami žalovaných je potrebné poukázať na skutočnosť, že týmto vo všetkých svojich doterajších vyjadreniach zdôrazňujú dobromyseľnosť nadobudnutia vlastníckeho práva, právnu istotu, zodpovednosť žalobcov za svoje konanie a celý rad ďalších skutočností, ktoré by v skutočnosti mohli pripúšťať relatívnu neplatnosť kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi žalobcami a p. M. L., K. B. G. XXX/X, XXX XX Z., Z.. XX.XX.XXXX (ďalej aj ako "pán L."), avšak táto by sa ich vzhľadom na ustanovenia Občianskeho zákonníka nemala dotýkať. Prevod vlastníckeho práva žalobcov k predmetnej nehnuteľnosti na pána L. však vzhľadom na skutkové okolnosti podľa nášho názoru treba vykladať ako prevod vlastníckeho práva, ktorým malo byť zabezpečené poskytnutie pôžičky (investície) zo strany pána L. žalobcovi v 1. rade a to do času jeho splatenia. Takýto právny úkon je však absolútne neplatným právnym úkon, pričom absolútna neplatnosť nastáva priamo zo zákona, v dôsledku čoho sa na takýto úkon hľadí ako na právny úkon, ktorý nebol nikdy urobený. Ku skutkovým okolnostiam prevodu vlastníckeho práva uvádzame, že žalobcovia už v návrhu na začatie konania zdôrazňovali, že primárnym cieľom kontaktovania sa s pánom P. X., ktorý celú transakciu sprostredkoval, bolo poskytnutie pôžičky za účelom vyplatenia ostatných úverov (refinancovanie), ku ktorých úhrade bol zaviazaný žalobca v 1. rade. Ako podmienku zabezpečenia tejto pôžičky pán X. uviedol, že by poskytnutie pôžičky malo byť zabezpečené zmluvou v prospech pána L., ktorý mal peňažné prostriedky ako veriteľ zo zmluvy o pôžičke poskytnúť a tým poskytnutie pôžičky zabezpečiť. Následne si mali žalobcovia, resp. žalobca v 1. rade vybaviť riadny úver z banky (prostredníctvom pána X.) a právny stav k nehnuteľnostiam sa mal dať do pôvodného stavu. V nadväznosti na poskytnutie pôžičky zo strany pána L. a jej zabezpečenia formou prevodu vlastníckeho práva dávame do pozornosti aj zápisnicu o výsluchu svedka na Okresnom riaditeľstve Policajného zboru v Z. v konaní vedenom pod ORPZ -R-OKP4-296/2014 k ČVS: ORP-313/VYS-NM-2014, v ktorom bol

dňa 20.10.2014 vypočutý pán L. ako svedok, pričom jeho výpoveď je prakticky identická s popisáním okolností žalobcov v návrhu vo veci samej. Prevod vlastníckeho práva ako zabezpečenie vnímali nielen žalobcovia, ale aj samotný pán L., čo vyplýva z jeho výpovede, pričom táto skutočnosť len potvrdzuje fakt, že u notára mali byť podpisované zabezpečovacie zmluvy a nie zmluvy za účelom prevodu vlastníckeho práva. V nadväznosti na možnosť oboznámenia sa s obsahom dokumentov, na základe ktorých malo byť zabezpečené poskytnutie pôžičky zo strany pána L. poukazujeme na zápisnice o výsluchu svedka - poškodeného, t.j. žalobcov, zo dňa 25.08.2014, resp. 27.08.2014 v konaní vedenom Okresnom riaditeľstve Policajného zboru v Novom Meste nad Váhom pod ČVS: ORP-313/VYS-NM-2014, pričom obsah výpovedí žalobcov sú v tejto časti prakticky identické. Rovnako je potrebné poukázať na fakt, že aj podľa tvrdenia pána L. mala byť žalobcom, resp. žalobcovi v 1. rade poskytnutá pôžička vo výške 35.000,- Eur, pričom podľa zmluvy bola nehnuteľnosť predaná za 150.000,- Eur. Takúto podmienku pri plnom vedomí je možné podľa nášho názoru možné považovať za absolútne neakceptovateľnú, čím sa opätovne len potvrdzuje fakt o absencii vážnosti vykonania takéhoto právneho úkonu. Na tomto mieste dávame do pozornosti, že v predmetnom právnom úkone absentujú náležitosti právneho úkonu ako sloboda (uzatvorenie zmluvy v tiesni) a vážnosť, ktoré sú predpokladom podľa § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka, nakoľko tento právny úkon neobsahuje žiadne ustanovenia z ktorého by bolo zrejmé, že predmetné nehnuteľnosti by mali byť prevedené za splnenia ďalších podmienok späť na žalobcov. Z uvedeného je zrejmé, že takýto právny úkon je možné považovať za neplatný v zmysle ustanovenia § 49a Občianskeho zákonníka. Podľa nášho názoru, poskytnutie pôžičky zo strany pána L. malo byť zabezpečené záložným právom, a to tak ako je toto upravené v ustanoveniach § 151a Občianskeho zákonníka. Záložné právo ja v právnom poriadku Slovenskej republiky najvýznamnejším zabezpečovacím inštitútom, pričom zriadenie a vznik záložného práva umožňuje, aby záložca i naďalej užíval predmet zálohu. Záložné právo plní svoju funkciu tým, že umožňuje, aby veriteľ uspokojil svoju pohľadávku z predmetu zálohu, ak pohľadávka, ktorá ním bola zabezpečená nebude riadne a včas splnená. Záložné právo ako také ma teda dve funkcie, a to zabezpečovaciú a uhradzovacíú. V tejto súvislosti dávame do pozornosti rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa 30.03.2011 v konaní vedenom pod sp. značkou 3Cdo/144/2010 (do pozornosti dávame najmä strany 10, 11 a 12), v rámci ktorého bol zo strany súdu uvedený nasledovný právny názor, v zmysle ktorého zmluva, ktorej skutočným účelom je uspokojenie pohľadávky záložného veriteľa tým, že záložná vec prechádza do jeho vlastníctva, je v rozpore s účelom záložného práva (§ 552 Občianskeho zákonníka v spojení s § 151a až 151j Občianskeho zákonníka a je neplatná, lebo zákon obchádza (§ 39 Občianskeho zákonníka). Právny úkon, na základe ktorého na veriteľa prejde vlastnícke právo za účelom zabezpečenia pohľadávky, predstavuje spôsob realizácie záložného práva, ktorý nie je zákonom dovolený, je dosimulovaný (zastretý) a prieči sa (obchádza) § 552 Občianskeho zákonníka v spojení § 151a až 151j Občianskeho zákonníka. V nadväznosti na uvedené dopĺňame, že obsahu uvedeného rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky rovnako vyplýva, že absolútna neplatnosť právneho úkonu nastáva bez ďalšieho priamo zo zákona, v dôsledku čoho sa na absolútne neplatný právny hľadí tak, ako keby nebol nikdy urobený. Absolútne neplatný právny úkon nespôsobuje právne následky ani v prípade, že na jeho základe už bolo kladne rozhodnuté o vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Ak je určitý právny úkon absolútne neplatný, nastáva jeho neplatnosť priamo zo zákona už v čase jeho urobenia. Ani pri uplatnení princípov spravodlivosti a dobrých mravov pri výkone práv a povinností nemá súd možnosť dodatočne zväžiť, či absolútnu neplatnosť "uzná alebo neuzná" (resp. či ju zohľadní alebo nezohľadní). Na dôvod zakladajúci absolútnu neplatnosť právneho úkonu musí súd vždy prihliadnuť, a to aj bez návrhu (z úradnej povinnosti - ex officio). V súvislosti s dobromyseľnosťou žalovaného v 1. rade, žalovaného v 2. rade a žalovaného v 3. rade pri nadobudnutí ich práv odvodených od vlastníckeho práva pána Domčeka je v nadväznosti aj na obsah uvedeného rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky v konaní vedenom pod sp. značkou 3Cdo/144/2010 potrebné uviesť, že k otázke vplyvu neplatnosti právneho úkonu na práva dobromyseľných nadobúdateľov sa vyjadril Ústavný súd Slovenskej republiky v uznesení z 10.02.2010 v konaní vedenom pod sp. značkou I.ÚS. 50/10. Poukázal v ňom na zásadu rímskeho práva (nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse habet), v zmysle ktorej z nepráva nemôže vzniknúť právo. Zdôraznil, že platne nemôže nadobudnúť vlastnícke právo právny nástupca, ak subjekt, od ktorého odvodzuje (derivatívne) svoje vlastnícke právo k nehnuteľnosti, toto právo nikdy nenadobudol, a teda ho ani nemohol ďalej platne previesť. Vo všeobecnosti možno za vlastníka považovať osobu, v prospech vlastníctva ktorej svedčí nadobúdacie konanie ("modus") a zodpovedajúci právny titul ("titulus"), napríklad zmluva. Pokiaľ "titulus" preukazuje právo inej osoby než "modus", je potrebné určiť, kto je vlastníkom. Za vlastníka je v takomto prípade považovaný ten, v prospech koho svedčí nadobúdací titul. Neplatný právny úkon ale nemá právne následky, aké má platný právny úkon; na jeho základe preto nedochádza k prevodu nehnuteľnosti. I keď v prípade neplatného právneho úkonu

o prevode nehnuteľnosti "prevedených" ďalej na iných nadobúdateľov svedčí v prospech týchto ďalších nadobúdateľov "modus", chýba im "titulus". Dobrá viera týchto ďalších nadobúdateľov je významná len potiaľ, že im možno priznať všetky práva a povinnosti oprávneného držiteľa (§ 129 a nasl. Občianskeho zákonníka). Dobrej viere ale súčasný právny poriadok žiadne iné právne následky nepriznáva. Ochrana, ktorú poskytuje nadobúdateľovi nie je takej intenzity, aby zabránila vlastníkovi nehnuteľnosti účinne uplatňovať svoje absolútne právo. Inými slovami: pokiaľ zápis v katastri nehnuteľností nezodpovedá skutočnosti, má skutočnosť prevahu nad zápisom v katastri. Z uvedeného právneho názoru, s ktorým sa v celom rozsahu stotožňujeme, je zrejmé, že prevod vlastníckeho práva tak ako bol vykonaný zo žalobcov na pána Domčeka bol vykonaný v rozpore s právnym poriadkom, nakoľko odporuje zákonu, a že takýto právny úkon len napĺňa všetky znaky absolútne neplatného právneho úkonu. V nadväznosti na uvedené uvádzame, že na základe nášho prezentovaného právneho názoru nepovažujeme za potrebné vyjadriť sa k dobromyseľnosti nadobudnutia práv žalovaného v 3. rade uvádzaného žalovaným v 3. rade v jeho vyjadrení, nakoľko absolútne neplatný právny úkon a vlastnícke právo ako absolútne právo má prednosť pred dobrou vierou. Rovnako v súvislosti s vyjadrením doručených súdu právnym zástupcom žalovaného v 1. rade a žalovaného v 2. rade zo dňa 25.08.2015 je potrebné uviesť, že toto obsahuje celý rad účelových tvrdení nesúvisiace so skutkovými okolnosťami a právnym názorom, tak ako bol tento uvedený v predchádzajúcich podaniach žalobcov. Na základe uvedených skutočností považujeme aj akékoľvek vyjadrenie sa k návrhu žalovaného v 1. rade a žalovaného v 2. rade na vypratanie nehnuteľnosti za bezpredmetné a to najmä z poukazom na fakt, že ak v priebehu konania bude preukázané, že žalovaný sú vlastníkmi nehnuteľnosti, na strane žalobcu v 1. rade a žalobcu v 2. rade neexistuje právny titul na užívanie predmetných nehnuteľností. K tomuto len uvádzame aj s poukazom na vyššie uvedené tvrdenia, že tento návrh má byť v celom rozsahu zamietnutý. Na základe vyššie uvedených skutočností obsahujúcich najmä právne posúdenie veci, žiadame Okresný súd Nové Mesto nad Váhom, aby pripustil zmenu návrhu vo veci samej podľa ustanovenia § 95 Občianskeho súdneho poriadku a vo veci vyhlásil nasledovný rozsudok: Určuje sa, že navrhovatelia 1/ až 3/ sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností zapísaných Okresným úradom Z. F. Z. V., Katastrálny odbor, katastrálne územie K. B. Z. E. Č.. XX ako - parcela reg. "C" parc. č. XX/X o výmere 148, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvorie, - parcela reg. "C" parc. č. XX/XX o výmere 455, druh pozemku: Záhrada, - parcela reg. "C" parc. č. XX/XX o výmere 330, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvorie, - parcela reg. "C" parc. č. XX/XX o výmere 20, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvorie, - parcela reg. "C" parc. č. XX/XX o výmere 30, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvorie, - stavby so súp. č. XXX, popis stavby Rodinný dom postavený na parc. reg. "C" parc. č. XX/X, popis stavby Hospodárska budova postavená na na parc. reg. "C" parc. č. XX/XX, popis stavby Garáž postavená na parc. reg. "C" parc. č. XX/XX, a to v nasledovných spoluvlastníckych podieloch: M. Š., Z.. XX.XX.XXXX, J.. Č.. XXXXXX/XXXX, K.: XXX XX K. B. XXX, spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/4, H.E. F., Z.. XX.XX.XXXX, J.. Č.. XXXXXX/XXX, K. B. XXX XX K. B. XXX, spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/2, F. F., Z.. XX. XX. XXXX, J.. Č.. XXXXXX/XXXX, K. B. O. XXX/XXX, XXX XX E., spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/4. Určuje sa, že záložné právo v prospech odporcu 3/ zriadené Zmluvou o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti uzatvorenej dňa 08.11.2012 medzi M. L., K. B. G. XXX/X, XXX XX Z., Z.. XX.XX.XXXX ako záložcom a odporcom 3/ ako záložným veriteľom zaniká.

Súd uznesením č.k. 10C/25/2014-158 zo dňa 12.11.2015 na podklade čiastočného späťvzatia konanie o vzájomnom návrhu o vypratanie nehnuteľnosti voči navrhovateľovi 2/ v celom rozsahu zastavil.

Súd sa oboznámil s podaniami účastníkov spolu s prílohami, ich výsluchom a na nariadenom pojednávaní, zápisnicou o výsluchu svedka M. L., Z.. XX.XX.XXXX v trestnej veci vedenej ORPZ Nitra pod ČVS:ORP-313/VYS-NM-2014 a ďalším spisovým materiálom, pričom zistil nasledovný skutkový stav veci:

Navrhovatelia 1/ až 3/ boli ku dňu 23.07.2012 podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností zapísaných na LV č. XX pre katastrálne územie K. B., navrhovateľ 1/ v podiele 1/4, navrhovateľ 2/ v podiele 1/2 a navrhovateľ 3/ v podiele 1/4. Nehnuteľnosti boli zaťažené záložným právom v prospech VÚB banky a.s. na základe záložnej zmluvy zo dňa 19.07.2011. Tieto skutočnosti neboli medzi účastníkmi konania sporné.

Dňa 23.07.2012 bola uzatvorená kúpna zmluva medzi navrhovateľmi 1/ a 3/ ako predávajúcimi a M. L. ako kupujúcim na nehnuteľnosti zapísané na E. Č.. XX pre katastrálne územie K.D. B. za kúpnu cenu 150.000,- Eur. Kúpna cena mala byť vyplatená v hotovosti. Navrhovatelia sa v zmluve zaviazali,

že predmetnú nehnuteľnosť uvoľnia a odovzdajú najneskôr do 23.10.2012. V prípade porušenia tohto záväzku boli povinní kupujúcemu zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 3.320,- Eur.

Dňa 08.11.2012 bola uzatvorená zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg.č.: XXX/XXXXXXXX/XX-XXX/XXX medzi odporcom 3/ ako záložným veriteľom a M. L. ako záložcom na nehnuteľnosti zapísané na LV č. XX pre katastrálne územie K. B., ktorá mala zabezpečiť pohľadávku záložného veriteľa vo výške 86.889,60 Eur na podklade úverovej zmluvy č. XXX/XXXXXXXX/XX-XXX/XXX zo dňa 08.11.2012 uzatvorenej medzi odporcom 3/ ako veriteľom a odporcom 1/ a 2/ ako dlžníkmi.

Dňa 08.11.2012 bola uzatvorená kúpna zmluva medzi M. L. ako predávajúcim a odporcami 1/ a 2/ ako kupujúcim na nehnuteľnosti zapísané na LV č. XX pre katastrálne územie K. B. za kúpnu cenu 150.000,- Eur. Kúpna cena mala byť vyplatená z hypotekárneho úveru poskytnutého z VÚB banky, a.s. vo výške 85.891,53 Eur a to nasledovne: 38.981,83 Eur na č.ú.: XXXXXXXXXXX/XXXX, 36.000,- Eur na č.ú.: XXXXXXXXXXX/XXXX a 10.509,70 Eur na č.ú.: XXXXXXXXXXX/XXXX do 30.11.2012 a zbytok 64.108,47 Eur malo byť uhradené v hotovosti pri podpise tejto zmluvy. Pravosť podpisu predávajúceho bol úradne osvedčený dňa 09.11.2012.

Dňa 10.01.2013 bola uzatvorená nájomná zmluva medzi odporcami 1/ a 2/ ako prenajímateľmi a navrhovateľmi ako nájomcami na nehnuteľnosti zapísané na LV č. XX pre katastrálne územie K. B. za nájomné 670,- Eur, pričom nájomná zmluva bola uzatvorená na dobu určitú a to do 10.01.2014. Medzi účastníkmi konania nebolo sporné, že navrhovatelia nájomné čiastočne aj hradili.

Navrhovateľ 1/ na nariadenom pojednávaní vypovedal, že ako navrhovatelia majú rodičovský dom v K. B.. V roku 2010 si s priateľom zobrala úver z Trianglu vo výške 20.000,- Eur na opravu strechy. Opravuje, z Trianglu si zobrali celkovo 38.000,- eur, pričom pán X. im povedal, že keď sa vybaví nový úver, tak záložné právo bude vymazané, nakoľko sa úver vyplatí. Keďže im ešte niečo zvýšilo, zobrali si ďalší úver z Poštovej banky vo výške 12.000,- eur a urobili aj zateplenie. Úvery sa snažili splácať až do momentu, keď priateľ zostal bez roboty, resp. jeho príjem sa radikálne zmenil. V tom čase uvažovala, že sa prefinancujú a to tak, že si zoberú ďalší úver, vyplatia predchádzajúce dlhy a budú hradiť len jednu splátku. Medzi inzerátmi si našla telefónne číslo na www.pozicky.sk, kde sa skontaktovala s jednou pani, ktorá si nechala jej číslo a povedala mi, že sa mi ozvú z FC real. Ozval sa im pán X.. Po dohovore a obhliadke ich nehnuteľnosti im povedal, že bude potrebovať znalecký posudok, s čím súhlasili a pán X. im doviezol pani F. zo Ž.. Tá urobila znalecký posudok. Potom sa stretli s pánom X. a ten im povedal, že je možné urobiť refinancovanie, avšak iba za podmienky, že úver zabezpečia hypotékou na ich dom. S týmto súhlasili. Bola vypracovaná zmluvná dokumentácia, ktorú podpisovali u notárky Š.. Pri podpise im pán X. odovzdal 12.000,- Eur a povedal im, že všetky ostatné podmienky úverovej zmluvy urobí neskôr, nakoľko sa veľmi ponáhal za inými klientmi. Pána L. nikdy nevidela. Pán X. jej povedal, že snažia sa ľuďom pomôcť, pričom ani v tom čase nevedela kedy a koľko budem splácať. 12.000,- Eur využila tak, že za 8.000,- Eur splatila dlžobu v Poštovej banke a 4.000,- Eur si nechala pre vlastnú potrebu. Potom bolo chvíľu ticho a asi za 1 mesiac im prišiel list z katastrálneho úradu, kde zistili, že už nie sú vlastníckmi. Skontaktovala sa s pánom X. a on jej povedal, že bude potrebné podať si žiadosť o úver v OTP banke, čo aj urobila. Viackrát ho ešte kontaktovala, ale nakoniec jej pán X. povedal, že nie je priechodná cez banku a dovtedy, kým sa mu to podarí vybaviť, im dohodí ďalšieho investora. Opravuje sa, prvým investorom mal byť pán L. a ona sa nezávisle od toho neskôr dozvedela, že novým majiteľom ich domu sú manželka B.. Dozvedeli sa to len cez kataster. Snažila sa skontaktovať s B. a pamätá si aj na to, že kvôli tomu vycestovala do B. B. a bolo to v nedeľu. B. našla doma, pričom pán B. jej povedal, že to vyriešia inokedy. Stretnú sa niekde na polcesty a ďalej jej povedal, že tam musí byť aj pani O.. Toto stretnutie sa nikdy neuskutočnilo. Potom bola ešte v kontakte s pánom X., ktorý ju stále ubezpečoval, že úver vybaví a za ten čas bolo potrebné podpísať s B. dohodu. Ona opätovne toto nečítala a spolu s matkou u Š. nájomnú zmluvu podpísali. Z nájomnej zmluvy sa dozvedela, že záložné právo Trianglu bolo vymazané. Ja sa neviem vyjadriť akým spôsobom došlo k výmazu záložného práva. Pamätá si, že niekoľko mesiacov aj nájom hradila a to vo výške 670,- eur. Potom sa stalo, že bola v B. a mala na splátku, avšak nemala účtovné údaje. Preto sa telefonicky spojila s pánom B., avšak zdvihla to jeho manželka a povedala jej, aby zavolała večer. Ona večer telefonovala, pričom to opätovne zobrala pani B., kde jej povedala o čo ide a ona jej oznámila, že treba platiť 608,- Eur a to na úplne iný bankový účet do inej banky. Celkovo teda zaplatila 4 splátky po 670,- Eur a následne 608,- eur na účet pána B. sedem splátok. Pripúšťa, že je možné, že tieto splátky boli uhrádzané aj inak a v iných výškach. Nájomná zmluva mala platiť do 04.01.2014. Keď sa dozvedeli o tom, že B. sú novými vlastníckmi, kontaktovali X. a ten ich zobral za Š.,

kde podpisovali nejaké zmluvy, všetko zase bolo narýchlo. X. si zmluvy zobral, zrejme na to, aby zmluvu podpísali aj B.. Potom im zmluvy doniesol, kde sa dozvedeli, že majú platiť 670,- Eur mesačne. Toto platili z dôvodu, aby neprišli o strechu nad hlavou. Cítila sa byť podvedená a zistila prostredníctvom internetu, že nie je jediná a že takto podvedených ľudí je 37. Následne na to sa podala v marci žaloba na súde. Pamätá si, že ju raz kontaktoval telefonicky môj priateľ, mohlo to byť v máji okolo roku 2013, že pred bránou sú B. a obhliadajú si nehnuteľnosť. Do dvora, ani do vnútra k nim nevošli. B. od ich domu nikdy nemali žiadne kľúče. Potom si ešte pamätá a to bolo po podaní žaloby, že ju kontaktovala realitná kancelária, že si chce pofotiť interiér a exteriér ich domu. Odmietla ich vpustiť, pričom im oznámila, že ich do domu vpustí až po verdikte súdu. Spomína si, že dňa 20.02.2015 predsa len pán B. bol vnútri a to za prítomnosti znalca a polície, pričom podnet na toto všetko dali policajti v rámci vyšetrovania. Išlo o policajtov zo Ž.. Nehnuteľnosť nikdy nemali záujem predať, opravili ju a takto ju chceli naďalej užívať. Pán L. nikdy v minulosti neprevzal ich nehnuteľnosť, napr. formou preberacieho protokolu.

Navrhovateľ 2/ na nariadenom pojednávaní vypovedal, že si pamätá si na to, že jej dcéra s priateľom zrekonštruovala ich dom, ktorý s manželom postavila. Pýtala sa dcéry, že odkiaľ majú na to peniaze, ona jej povedala, aby sa nestarala. Tak to nechala tak. Jedného dňa ju vyzvali, aby išla niečo podpísať k Š., čo urobila. Čo podpísala, to nečítala. Pamätá si, že prišiel za nimi nejaký vysoký, plechatý 40 ročný pán, kde tento pán jej povedal, že aby sa nebála, že ide len o akúsi záruku, že dom sa im po 5 mesiacoch vráti. Po podpise sa vrátila domov, avšak atmosféra u nich doma nebola ideálna, nepovedala by, že sa hádali, ale ona sa tam zle cítila. Preto zavolała synovi, či by prišiel z E. pre ňu, on to aj urobil. Keď prechádzali cez F. E., tak sa jej syn opýtal, či dobre sedí, či jej môže niečo povedať. Vtedy jej povedal, že ich chalupa je predaná. Dá sa povedať, že až týmto momentom sa dozvedela, že o dom prišli. U syna bola asi dva týždne, do B. sa už nechcela vrátiť, a preto sa skontaktovala s najstaršou svojou sestrou. Tá ju zobrala do B., kde je prakticky doteraz. Najskôr bývala u staršej sestry, potom u mladšej sestry a aktuálne býva u krstnej dcéry. Pamätá si, že jej doktor L. písal nejaké výzvy na vypratíe domu, avšak ona mu odpísala, že sa v B. už od augusta nezdružuje. Nepamätá si kedy presne podpísala aj nájomnú zmluvu, ale ani túto nečítala, ale keď to podpísavali decká, tak to podpísala aj ona. Pamätám, že aj pri druhom podpise bol pán X. a v tom čase bola poľadovica, ona mala vážne zdravotné problémy a dá sa povedať, že o nič sa nestarala. Pamätá si, že pán X. ich ešte doviezol, ale naspäť museli ísť autobusom, čo sa tak veľmi ponáhľal.

Navrhovateľ 3/ na nariadenom pojednávaní vypovedal, že z rodičovského domu sa odsťahoval v marci 2009 do E., kde je doteraz. Pamätá si, že ho kontaktovala sestra, ktorá mu oznámila, že by chcela rekonštruovať rodičovský dom a že za týmto účelom potrebuje podpísať hypotéku do Trianglu, s čím súhlasil. Neskôr mu povedala, že úver chce navýšiť a opätovne, že chce podpísať novú hypotéku, s čím taktiež súhlasil. Tretíkrát mu povedala, že potrebuje refinancovať predchádzajúce úvery a aby prišiel znovu podpísať doklady do Nového mesta pani Š.. Bol tam aj pán X.. Dokumentáciu podpísal, zmluvy nečítal. Pán X. si doklady zobral, ak tomu správne pochopil, tak chcel zobrať zmluvy pánovi L. a sľúbil, že doklady zanesie jeho sestre. So sestrou bol dohodnutý, že keď prídu doklady, tak mu ich pošle poštou do Lazian. Keď sa sestra dlhšie neozývala, tak si na katastri overil, že ich rodičovský dom patrí B.. Opýtal sa na to sestry, ona mu povedala, že o tom vie a že to už rieši polícia. Nechcel predať svoj podiel na rodičovskom dome, keby som vedel, že podpisuje kúpnu zmluvu, tak to nepodpíše.

Zo zápisnice o výsluchu svedka M. L., Z.. XX.XX.XXXX, v trestnej veci, vedenej ORPZ Nitra pod ČVS:ORP-313/VYS-NM-2014 vyplýva, že M. L. pozná osobu P. X.. Stretol sa s ním asi dva alebo trikrát. Pán X. mu ozrejmil situáciu, v ktorej podniká. Malo ísť o pomoc ľuďom, ktorí majú zbrané úvery a hypotéky na nadobudnutie svojich nehnuteľností, ktoré však nevládzu splácať. Týmto ľuďom mal pomôcť tak, že im poskytne peniaze, aby im nehnuteľnosť nevzal exekútor a títo ľudia mali byť ochotní previesť na neho svoju nehnuteľnosť. Nehnuteľnosť sa mala prepísať na neho, pán X. mal vybaviť novú hypotéku na ich nehnuteľnosť, aby ju od neho mohli kúpiť naspäť. Medzitým sa z jeho peňazí mali splácať ich dlhy. Za toto mu samozrejme boli sľúbené nejaké percentá, ako odmena za túto službu. Predmetné nehnuteľnosti, vedené na LV č. XX pre k. ú. K. B. nadobudol tak, že pán X. za ním prišiel a povedal, že má takúto ponuku pre neho. Vyššie uvedený dom mali vlastníť majitelia, ktorí mali potrebovať približne 35.000,- Eur na vyplatenie svojich dlhov. Ponúkol mu, aby tieto nehnuteľnosti od týchto ľudí kúpil. Dal si ich previesť na seba, začo mal poskytnúť 35.000,- Eur. On s týmto súhlasil a približne do týždňa nato mu poslal pán X. e-mailom návrh kúpnej zmluvy. On nič neriešil. Všetko zabezpečoval pán X.. Nehnuteľnosti videl iba na fotkách, čo mu ukázal pán X.. Myslí si, že si dom pozrel aj na internete cez google mapy, aby si overil, že takýto dom v tejto obci naozaj existuje. Nikdy sa fyzicky nebol naň pozrieť. Pána X.

sa opýtal, či vlastníci domu o tomto postupe vedia a či s ním súhlasia. On mu povedal, že samozrejme o všetkom vedia a súhlasia s takýmto postupom. Povedal, že sú ochotní zaplatiť aj províziu za túto službu len aby neprišli o svoj dom. Potom, keď im pán X. vybaví úver, mal previesť túto nehnuteľnosť naspäť na pôvodných vlastníkov. O 2 - 3 dni sa s pánom X. stretol, pričom pán X. priniesol so sebou kúpnu zmluvu, ktorá už bola podpísaná predávajúcimi. Od neho chcel pán X. len to, aby podpísal kúpnu zmluvu, návrh na vklad do katastra a aby mu dal 35.000,- Eur. To malo predstavovať kúpnu sumu. K odovzdaniu peňazí a k podpisu zmluvy došlo v Z.. P. X. mu pri podpise tiež ukázal, že mu bývalí majitelia domu podpísali, že od neho prevzali hotovosť vo výške 150.000,- Eur, čomu sa veľmi čudoval. Pán X. mu povedal, že majitelia boli ochotní to spraviť, nakoľko sú vo veľkých problémoch. Peniaze som dal a nehnuteľnosť ako zábezpeku som mal tiež. Uviedol, že žiadne finančné prostriedky vo výške 38.891,- Eur spoločnosti Consumer Finance Holding Triangel nedával. O žiadnej ročnej lehote, počas ktorej mal mať nehnuteľnosť na seba písanú, reč nikdy nebola. P. X. sa približne za 3 - 4 mesiace ozval s tým, že mu poslal e-mailom návrh kúpnej zmluvy, v ktorej stálo, že ako predávajúci mám predať vyššie uvedenú nehnuteľnosť manželom B.F. X.. X. mu k tomu uviedol, že vec je už vybavená, avšak pôvodní majitelia úver nemohli získať, a preto našiel týchto manželov, ktorí si majú vziať úver zas pôvodných majiteľov a budú im ho splácať, a teda ako záruka pre nich sa tento dom a ostatné nehnuteľnosti napíšu dočasne na nich. Opýtal sa, či o tomto všetky zúčastnené strany vedia, načo mu p. X. prisvedčil, že áno a že všetky s týmto postupom súhlasia. Kúpna cena v návrhu bola 150.000,- Eur. Povedal mu, že súhlasí. O pár dní sa stretli v nejakej banke v Z. B., kde podpísali kúpnu zmluvu, aby mohol byť manželom B. poskytnutý úver. Podpisom tejto zmluvy dostal presne 36.000,- Eur. ostatné čiastky tam boli rozpísané. On sa pýtal p. X., prečo to tak je a ten mu splietal niečo o tom, že tým má byť vyplatený starý úver pôvodných majiteľov, aby sa zbavili starých dlžôb. 36.000,- Eur mu prišlo na účet. Žiadne ďalšie peniaze tak, ako je uvedené v zmluve nedostal. Predmetných 64.108,47 Eur, ktoré mu mali byť vyplatené v hotovosti nikdy nevidel a nedostal. Malo to tam byť uvedené len formálne podobne, ako kupoval nehnuteľnosť on. P. X. aj tu pôsobil veľmi dôveryhodne a ubezpečoval ho, že o všetkom pôvodní majitelia vedia.

Podľa § 588 Občianskeho zákonníka z kúpnej zmluvy vznikne predávajúcemu povinnosť predmet kúpy kupujúcemu odovzdať a kupujúcemu povinnosť predmet kúpy prevziať a zaplatiť zaň predávajúcemu dohodnutú cenu.

Podľa § 553a ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka zmluva o zabezpečovacom prevode práva sa musí uzatvoriť písomne. Zmluva o zabezpečovacom prevode práva musí obsahovať vymedzenie zabezpečeného záväzku a označenie práva, ktoré sa prevádza v prospech veriteľa, práva a povinnosti účastníkov zmluvy k prevedenému právu počas trvania zabezpečovacieho prevodu práva, jeho ocenenie v peniazoch, spôsob výkonu zabezpečovacieho prevodu práva a najnižšie podanie v prípade dobrovoľnej dražby; ak sa prevádza právo inej osoby ako dlžníka, zmluva o zabezpečovacom prevode práva musí obsahovať aj označenie dlžníka.

Podľa § 657 cit. zák. zmluvou o pôžičke prenecháva veriteľ dlžníkovi veci určené podľa druhu, najmä peniaze, a dlžník sa zaväzuje vrátiť po uplynutí dohodnutej doby veci rovnakého druhu.

Podľa § 37 cit. zák. neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

Podľa § 41a ods. 2 cit. zák. ak právnym úkonom má byť zastretý iný právny úkon, platí tento iný úkon, ak to zodpovedá vôli účastníkov a ak sú splnené všetky jeho náležitosti. Neplatnosti takého právneho úkonu sa nemožno dovolávať voči účastníkovi, ktorý ho považoval za nezastretý.

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

Podľa § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka vlastník má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnene zasahuje; najmä sa môže domáhať vydania veci od toho, kto mu ju neprávnym zadržuje.

Skôr ako súd pristúpil k skúmaniu merita veci, riešil otázku existencie naliehavého právneho záujmu podanej určovacej žaloby. V zmysle § 80 O.s.p. návrhom na začatie konania (žalobou) možno uplatniť, aby sa rozhodlo najmä a o určení, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je, ak je na tom

naliehavý právny záujem. Pri skúmaní existencie naliehavého právneho záujmu ide o posúdenie, či podaná žaloba je vhodný (účinný a správne zvolený) procesný nástroj ochrany práva navrhovateľov, či sa ňou môže dosiahnuť odstránenie spornosti práva, a či snáď len zbytočne nevyvoláva konanie, po ktorom bude musieť aj tak nasledovať iné (ďalšie) súdne konanie alebo konania. Určovacia žaloba je prípustná pri spornosti práv (právnych vzťahov) k nehnuteľnostiam evidovaným v katastri nehnuteľností, ak rozsudok vyhovujúci žalobe môže privodiť zosúladenie evidovaného a právneho stavu, čo je i tento prípad.

V otázke ďalšieho žalobného výroku, v ktorom sa navrhovatelia domáhajú, aby súd určil, že záložné právo v prospech odporcu 3/ zriadené Zmluvou o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti uzatvorenej dňa 08.11.2012 medzi M. L., K. B. G.Z. XXX/X, XXX XX Z., Z. XX.XX.XXXX ako záložcom a odporcom 3/ ako záložným veriteľom zaniká, súd má za to, že navrhovatelia nepreukázali naliehavý právny záujem, jednak z dôvodu, že súd efektívne nemôže rozhodovacou činnosťou stanoviť zánik záložného práva, ak navrhovatelia od počiatku namietajú absolútnu neplatnosť právneho úkonu a jednak z dôvodu, že zmluvnými stranami záložnej zmluvy bol odporca 3/ ako záložný veriteľ a M. L.Č. ako záložca, hoci M. L. v čase rozhodovania súdu už ani nebol účastníkom súdneho konania, teda absentuje celý okruh dotknutých účastníkov konania, od ktorých sa neplatnosť právneho úkonu odvíja. Pre úplnosť je potrebné uviesť, že ak navrhovatelia chceli sa domáhať výmazu záložného práva, žalobný výrok mal znieť nasledovne: „Určuje sa, že zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg.č.: XXX/XXXXXX/XX-XXX/XXX medzi odporcom 3/ ako záložným veriteľom a M. L. ako záložcom na nehnuteľnosti ..., zapísané na LV č. XX pre katastrálne územie K. B., je neplatná.“

Kúpna zmluva uzavretá podľa § 588 Občianskeho zákonníka má reálnu a nie konsenzuálnu povahu a jej vznik predpokladá nielen dohodu zmluvných strán, ale aj odovzdanie predmetu kúpy a zaplatenie kúpnej ceny.

V konaní bolo dokazované, že navrhovatelia nemali vôľu predať svoju nehnuteľnosť, ale ich vôľou bolo vyrovnanie predchádzajúcich bankových pôžičiek, ktoré boli zabezpečené zmluvou o zabezpečovacom prevode práva, ktorej predmetom zabezpečenia boli žalované nehnuteľnosti. Účastníci kúpnej zmluvy zo dňa 23.07.2012 v zásade zhodne vypovedali, že dňa 23.07.2012 bola uzatvorená zmluva, označená ako „Kúpna zmluva“ na žalované nehnuteľnosti za fiktívnu kúpnu cenu 150.000,- Eur. Zmluva mala slúžiť ako zábezpeka, kým si navrhovatelia vybavili nový úver a prefinancujú si svoje staré dlhy. Skutočnosť, že nešlo o reálny predaj nehnuteľností vyplýva aj z tej skutočnosti, že navrhovatelia sa z domu nikdy nevystaňovali, M. L. si nehnuteľnosti v realite nikdy neobhliadol, čo je pri kúpe nehnuteľností úplnou samozrejmosťou, nemal od vstupnej brány ani k rodinnému domu kľúče.

Nedostatok vážnosti vôle je okolnosť zakladajúca neplatnosť zmluvy v zmysle § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný. O nedostatok vážnosti vôle ide vtedy, keď sa zdanlivo prejavuje vôľa, ktorá v skutočnosti neexistuje, resp. síce existuje, avšak v inej kvalite, než to ukazuje jej prejav. K takýmto prejavom vôle patria medziiným úkony urobené s vnútornou výhradou a simulované právne úkony.

Pokiaľ právnym úkonom má byť zastretý iný právny úkon, platí tento iný úkon, ak to zodpovedá vôli účastníkov a ak sú splnené všetky jeho náležitosti (§ 41a ods. 2 veta prvá Občianskeho zákonníka). Z uvedeného vyplýva, že ak má byť určitým právnym úkonom urobeným len „naoko“ (tzv. simulovaným právnym úkonom) zastieraný iný právny úkon (tzv. disimulovaný právny úkon), je simulovaný právny úkon neplatný z dôvodu nedostatku skutočnej vôle konajúcich subjektov urobiť tento úkon. V takých prípadoch platí zastieraný právny úkon; podmienkou ale je, že zastieraný právny úkon zodpovedá vôli subjektov a že spĺňa náležitosti požadované zákonom pre jeho platnosť. Pokiaľ by bol sám zastieraný právny úkon nedovolený (priečil by sa zákonu), bol by tiež neplatný (§ 39 Občianskeho zákonníka).

V danom prípade bolo výsledkami vykonaného dokazovania preukázané, že účastníci zmluvy označenej ako „kúpna zmluva“ zo dňa 23.07.2012 len predstierali uzatvorenie kúpnej zmluvy, pretože v skutočnosti navrhovatelia mali vôľu získať peniaze na úhradu predchádzajúcich pohľadávok. Keďže predmetná „kúpna zmluva“ ako dvojstranný právny úkon nebola urobená vážne (absentoval v nej jeden prvok vôle - vážnosť), je takáto simulovaná zmluva podľa § 37 Občianskeho zákonníka absolútne neplatná s účinkami ex nunc. Zo záverov dokazovania vyplýva, že kúpna zmluva mala nahradiť zabezpečenie pôžičky odporcu, pokým navrhovatelia ako dlžníci si vybavili novú formu prefinancovania pohľadávky

odporcu. Z týchto dôvodov súd vyhovel návrhu o určenie vlastníckeho práva, pretože bolo potrebné zosúladiť evidovaný a právny stav s katastrom nehnuteľností.

Čo sa týka námietok odporcov 1/ a 2/ ako aktuálne vedených vlastníkov žalovaných nehnuteľností v katastri nehnuteľností, súd konštatuje, že k otázke vplyvu neplatnosti právneho úkonu na práva dobromyseľných nadobúdateľov sa vyjadril Ústavný súd Slovenskej republiky v uznesení z 10. februára 2010 sp. zn. I. ÚS 50/10. Poukázal v ňom na zásadu rímskeho práva (nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse habet), v zmysle ktorej z neprávania nemôže vzniknúť právo. Zdôraznil, že platne nemôže nadobudnúť vlastnícke právo právny nástupca, ak subjekt, od ktorého odvodzuje (derivatívne) svoje vlastnícke právo k nehnuteľnosti, toto právo nikdy nenadobudol, a teda ho ani nemohol ďalej platne previesť. Teda, ak odporcovia 1/ a 2/ si svoje vlastnícke právo odvodzujú od kúpnej zmluvy, uzatvorenej s M. L. ako predávajúcim, hoci ten nikdy nebol riadnym vlastníkom žalovaných nehnuteľností, nemôžu nadobudnúť vlastnícke právo si odvodzovať od nevlastníka. Námietka odporcov 1/ a 2/, že pôvodne išlo len o konanie v omyle, nemá oporu vo vykonanom dokazovaní. Z týchto dôvodov súd zamietol vzájomnú žalobu o vypratanie nehnuteľností. Pre úplnosť je potrebné uviesť, že ak medzi účastníkmi došlo k nejakému peňažnému plneniu (napr. k vyplateniu kúpnej ceny alebo úhrady nájomného), to ešte neznamena, že aj v prípade preukázania dobromyseľnosti odporcov 1/ a 2/ došlo s poukazom na § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka k strate vlastníckych nárokov zo strany navrhovateľov. Aplikácia tohto ustanovenia umožňuje síce zásah do výkonu už existujúceho práva vyplývajúceho z občianskoprávných vzťahov, nemôže ale viesť ku vzniku, zmene alebo zániku práv a povinností. V tejto súvislosti súd odkazuje na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp.zn.: 3Cdo/144/2010, z ktorého pri posudzovaní tohto prípadu vychádzal.

O trovách konania súd rozhodol podľa § 151 ods. 3 O.s.p. tak, že trovách konania rozhodne po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej z dôvodu zložitosti prípadu.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie do 15 dní od jeho doručenia prostredníctvom tunajšieho súdu na Krajský súd v Trenčíne.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (označenie súdu ktorému je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, podpis, dátum) 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 je potrebné podať v potrebnom počte rovnopisov spolu s prílohami tak, aby jeden rovnopis zostal na súde a aby každý účastník dostal jeden rovnopis, ak potrebný počet rovnopisov účastník nepredloží, súd vyhotoví kópie na jeho trovy, t.j. 0,50 Eur/stranu (§ 42 ods. 3, 205 ods. 1 O.s.p.).

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

- sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- ten, kto v konaní vystupoval ako účastník, nemal spôsobilosť byť účastníkom konania,
- účastník konania nemal procesnú spôsobilosť a nebol riadne zastúpený,
- v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- sa nepodal návrh na začatie konania, hoci podľa zákona bol potrebný,
- účastníkovi konania sa postupom súdu odňala možnosť konať pred súdom,
- rozhodoval vylúčený sudca alebo bol súd nesprávne obsadený, ibaže namiesto samosudcu rozhodoval senát,
- súd prvého stupňa nesprávne vec právne posúdil tým, že nepoužil správne ustanovenie právneho predpisu a nedostatočne zistil skutkový stav,
- sa rozhodlo bez návrhu, nejde o rozhodnutie vo veci samej a dôvody, pre ktoré bolo vydané, zanikli alebo ak také dôvody neexistovali,
- konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,

- doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (dôkazy sa týkajú podmienok konania, vecnej príslušnosti súdu, vylúčenia sudcu, dôkazmi má byť preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci samej, odvolateľ nebol riadne poučený podľa § 120 ods. 4, účastník konania bez svojej viny nemohol dôkazy označiť alebo predložiť do rozhodnutia súdu prvého stupňa),
- rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Ak nebude povinnosť uložená týmto rozhodnutím dobrovoľne splnená, možno podať návrh na exekúciu podľa osobitného predpisu.