

Súd: Krajský súd Nitra  
Spisová značka: 5Co/642/2015  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4314216821  
Dátum vydania rozhodnutia: 11. 05. 2016  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Renáta Pátrovičová  
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2016:4314216821.1

## Uznesenie

Krajský súd v Nitre, v právnej veci žalobcov: 1/ C. X., nar. XX.XX.XXXX, bytom B. 9, 2/ Q. X., nar. XX.XX.XXXX, bytom W. XX, R., 3/ V. X. ml., nar. XX.XX.XXXX, bytom W. XX, R., 4/ maloletý Q. X., nar. XX.XX.XXXX, bytom W. XX, R., zastúpený zákonnou zástupkyňou, matkou Q. X., nar. XX.XX.XXXX, žalobcovia právne zastúpení JUDr. Máriou Jakubíkovou, advokátkou so sídlom Fraňa Mojtu 43, Nitra, proti žalovaným: 1/ J.. V. Y., nar. XX.XX.XXXX, bytom E. XXX, E. - H., 2/ J.. P. Y., nar. XX.XX.XXXX, bytom E. XXX, E. - H., právne zastúpení AKMK, s.r.o., Farská 30, Nitra, o určenie vlastníctva, o odvolaní žalobcov proti rozsudku Okresného súdu Levice zo dňa 23. februára 2015 č. k. 6C/14/2014-143, takto

### rozhodol:

Odvolací súd odvolacie konanie **z a s t a v u j e**.

### odôvodnenie:

Okresný súd Levice (súd prvého stupňa) rozsudkom zo dňa 23. februára 2015 č. k. 6C/14/2014-143 (napadnutý rozsudok) zamietol žalobu žalobcov, ktorou sa domáhali určenia, že žalobkyňa v 1. rade je výlučnou vlastníčkou nehnuteľností vedených na LV č. XXX pre k.ú. B., ako parcely registra „C“ - parc. č. 49/3 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 706 m<sup>2</sup>, parc. č. 49/6 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 115 m<sup>2</sup> spolu s rodinným domom súp. č. 9 na parc. č. 49/6 a parc. č. 49/7 - zastavené a plochy a nádvoria o výmere 29 m<sup>2</sup> spolu s garážou súp. č. 235 na parc. č. 49/7 v celosti. Zároveň žiadali, aby súd zaviazal žalovaných na náhradu trov konania. V návrhu žalobkyňa v 1. rade uviedla, že predmetné nehnuteľnosti nadobudla s nebohým manželom v roku 1976. Po jeho smrti zdedili podiel vo veľkosti 1-iny k celku ich synovia B., V. a T.. Keďže všetci traja synovia podnikali a mali aj finančné problémy, v roku 2002 sa v rodine dohodli, že svoje podiely prevedú darovacou zmluvou na žalobkyňu v 1. rade. Prevod sa zrealizoval na základe darovacej zmluvy zo dňa 13.05.2002, ktorá bola zavkladovaná na Správe katastra Levice pod č. V 2202/2002 dňa 14.05.2002. Keďže syn V. mal v tom čase najväčšie obchodné aktivity a zároveň aj najväčšie dlhy, hrozili mu exekúcie, preto sa v rodine dohodli, že žalobkyňa v 1. rade na neho dočasne prevedie sporné nehnuteľnosti, aby ich mohol založiť v prospech banky a získať úver, ktorým by svoje dlhy splatil. Následne po vyplatení dlhov bezodkladne prevedie nehnuteľnosti späť na žalobkyňu v 1. rade. Celý prevod sa realizoval formálnou kúpnu zmluvou zo dňa 18.06.2002, ktorá bola zavkladovaná Správou katastra Levice pod č. V 2692/2002. Kúpna cena v zmluve uvedená vo výške 590.000 Sk žalobkyňa nikdy nebola vyplatená, nakoľko sa zmluva uzatvárala len pre účely získania úveru z banky. O poskytnutom úvere ani o jeho výške žalobkyňa v 1. rade informácie nemá. Peniaze jej podľa zmluvy mali vyplatené na účet v J. č. XXXXXX-XXX XXXX XX/XXXX. Nehnuteľnosti boli založené v prospech Istrobanky a.s. podľa záložnej zmluvy zavkladovanej pod č. V 2747/2002. Syn V. mal neustále finančné ťažkosti, spätný prevod nehnuteľnosti odďaľoval, ale žalobkyňu v 1. rade uisťoval, že na ňu nehnuteľnosť späť prevedie, len nech počká, kým vyplatí dlhy z podnikania. Syn V. podnikal aj ako právnická osoba pôvodne s obchodným menom GATIAL s.r.o. so sídlom v Hriňovej a v spoločnosti Gatial plus s.r.o. so sídlom v Hronovciach, obe spoločnosti boli medzičasom vymazané z obchodného registra. Namiesto toho, aby syn V. previedol nehnuteľnosti na žalobkyňu v 1. rade, dňa 09.08.2007 s manželkou, žalobkyňou v 2. rade, podpísali kúpnu zmluvu, na základe ktorej sporné nehnuteľnosti previedli na žalovaných. Ani v tomto prípade sa dohodnutá

kúpna cena vo výške 1.900.000,- Sk v skutočnosti nevyplácala, hoci bolo v zmluve uvedené, že bola vyplatená pri podpise zmluvy. Pozadie prevodu žalobcovia nepoznajú, no je im známe, že syn V. sa so žalovanou v 2. rade dohodli, že budú spoločne podnikat' a týmto prevodom sa mali vyplatiť staré dlhy syna V. a jednak si mali zabezpečiť finančné prostriedky na rozbehnutie nových aktivít. Úver bol poskytnutý Dexia bankou a.s. a sporné nehnuteľnosti boli opäť založené na základe záložnej zmluvy evidovanej Správou katastra Levice pod č. V 3413/2008. Dôvodom takéhoto konania V. X. bol zrejme fakt, že mu hrozili ďalšie exekúcie a predaj sporných nehnuteľností, pričom úverom z Dexia banky sa mali exekúcie vyplatiť. Poznámka o začatí exekučného konania č. EX 3277/05 bola na LV č. XXX zaevidovaná pod č. P2-186/2006 dňa 16.02.2006. Vzhľadom k tomu, že syn žalobkyne v 1. rade, V. X. zomrel dňa XX.XX.XXXX a po jeho smrti sa aj žalovaní správali k žalobkyni veľmi ústretovo a ona nemala žiadnu obavu, že by mohla prísť o strechu nad hlavou, spätný prevod nehnuteľnosti neriešila. Až keď jej bola doručená výzva zo strany žalovaných zo dňa 25.02.2014 na vypratanie nehnuteľností a zároveň žalovaní začali inzerovať tieto nehnuteľnosti na predaj prostredníctvom realitných kancelárií za 35.000 €, si žalobkyňa uvedomila naliehavosť a vážnosť situácie a hlavne fakt, že ak sa nebude domáhať svojho vlastníckeho práva súdnou cestou, príde o jedinú strechu nad hlavou. Zároveň v dôsledku ďalšieho prevodu nehnuteľnosti na tretie osoby sa vymožiteľnosť jej práva skomplikuje a oddiali. Žalobkyňa v 1. rade má naliehavý právny záujem na určení, že je výlučnou vlastníčkou sporných nehnuteľností, keďže bez takéhoto určujúceho výroku súdu je jej právne postavenie neisté, nakoľko na LV č. XXX sú ako vlastníci zapísaní žalovaní, avšak vlastníčkou nehnuteľností je žalobkyňa v 1. rade. Žalobkyňa je toho názoru, že kúpna zmluva zo dňa 18.06.2002, zavkladovaná Správou katastra Levice pod č. V 2692/2002 je absolútne neplatná v zmysle § 37 OZ, keďže pri jej uzatváraní absentovala skutočná vôľa subjektov, účastníkov zmluvy urobiť tento právny úkon. Žalobkyňa nemala v skutočnosti záujem previesť na syna V. vlastníctvo k sporným nehnuteľnostiam a ani nebohý syn V. nemal záujem nehnuteľnosti nadobudnúť a vlastniť, nakoľko účelom prevodu bolo získať úver z banky a finančné prostriedky použiť na vyplatenie exekúcií. Žalobcovia navrhujú, aby súd ako prejudiciálnu otázku vyriešil platnosť oboch kúpnych zmlúv, najmä zmluvy zo dňa 14.06.2002 a ak dospeje k záveru, že je neplatná, automaticky sú neplatné aj ostatné právne úkony. Dňa 25.02.2014 vyzvali žalovaní prostredníctvom advokátky JUDr. Evy Hlaváčovej žalobkyňu v 1. rade na odkúpenie sporných nehnuteľností za 40.000 € a v prípade nezájmu o kúpu, na vypratanie nehnuteľností do 2 mesiacov od doručenia výzvy. Následne listom zo dňa 09.04.2014 bola žalobkyňa opätovne vyzvaná na vypratanie ku dňu 28.04.2014, alternatívne na prevod nehnuteľnosti za 35.000 €. Žalobkyňa adresovala svoj nesúhlas s vypratáním žalovaným, pričom oni naďalej zotrvali na svojom pôvodnom stanovisku vypratať nehnuteľnosť. Žalobcovia navrhli súdu, vyžiadať administratívne spisy Okresného úradu Levice, katastrálny odbor č. V 2202/2002, V 2692/2002, V 2747/2002, V 3877/2007, V 3413/2008, P-186/2006 a od súdneho exekútora JUDr. Striešku spis EX 3277/05, pripojiť dedičské spisy Okresného súdu Levice sp. zn. D 1588/99, 14D/252/2011.

Žalobcovia navrhovali, aby súd ako prejudiciálnu otázku posúdil platnosť oboch kúpnych zmlúv, t.j. kúpnej zmluvy zo dňa 18.06.2002, ktorou žalobkyňa previedla vlastnícke právo k sporným nehnuteľnostiam na V. X. a žalobkyňu v 2. rade (prvá zmluva) a kúpnej zmluvy zo dňa 09.08.2007, ktorou V. X. a žalobkyňa v 2. rade previedli vlastnícke právo k sporným nehnuteľnostiam na žalovaných (druhá zmluva). V oboch prípadoch sa žalobcovia odvolávali na nedostatok vážnosti vôle uzavrieť kúpnu zmluvu, ich úmyslom bolo len pomôcť V. X. v zlej finančnej situácii. Zároveň sa odvolávali na skutočnosť, že v oboch prípadoch kúpne ceny neboli reálne vyplatené. Kúpne zmluvy z týchto dôvodov považujú za absolútne neplatné.

Súd prvého stupňa v prípade prvej kúpnej zmluvy mal preukázané, že žalobkyňa v 1. rade si bola vedomá, že uzatvára kúpnu zmluvu, na základe ktorej dôjde k prevodu vlastníckeho práva k spornej nehnuteľnosti na V. X.. Sama priznala, že si uvedomovala, že vlastníkom nehnuteľností bude V. X. s manželkou. I keď tvrdila, že úmyslom bolo len získať úver pre syna V., vedela, že bez toho, aby bol vlastníkom nehnuteľnosti, banka mu úver neposkytne, nakoľko by ho nemal čím zabezpečiť. Žalobkyňa v 1. rade neuniesla dôkazné bremeno ohľadne preukázania nedostatku vážnosti vôle, nakoľko vedela, že svojim prejavom vôle spôsobí právne účinky, ktoré sú s týmto prejavom spojené, t.j. nadobudnutie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam kupujúcimi. Z tohto dôvodu nepovažoval prvú kúpnu zmluvu za neplatnú, nakoľko rozpor s § 37 OZ preukázaný nebol.

Ďalej uviedol, že ak je v zmluve uvedený údaj o tom, že kúpna cena bola vyplatená v hotovosti pri podpise zmluvy, pričom v skutočnosti zaplatená nebola, zakladá to len právo na zaplatenie kúpnej ceny, nie neplatnosť celej zmluvy. Údaj o tom, že došlo k zaplateniu kúpnej ceny, má charakter potvrdenia o

prijatí plnenia, je od ostatného obsahu zmluvy oddeliteľný, a teda nemôže byť dôvodom jej neplatnosti. Žalobcovia sa tak v prípade nezaplatenia kúpnej ceny môžu jej zaplatenia domáhať žalobou na plnenie. Tvrdenie žalobkyne v 1. rade o tom, že jej kúpna cena pri prvej zmluve nebola vyplatená, považoval za nepravdivé. Z potvrdenia ČSOB a.s. mal preukázané, že žalobkyňa v 1. rade bola na jej účet poukázaná suma hypotekárneho úveru vo výške 519.000,- Sk tak, ako to bolo v kúpnej zmluve dohodnuté, pričom žalobkyňa v 1. rade ako majiteľka účtu a jediná disponentka tieto peniaze z účtu vybrala. To, že peniaze zrejme dala synovi V., nie je pre určenie neplatnosti zmluvy podstatné. Žalobcovia a svedkovia, ktorí sú si vzájomne blízkymi osobami, zhodne vypovedali, že kúpna cena nebola vyplatená ani pri druhej kúpnej zmluve. S výnimkou žalobkyne v 2. rade, ktorá bola účastníčkou zmluvy a zrejme musí mať vedomosť o tom, či k vyplateniu skutočne došlo alebo nie, mali žalobcovia len sprostredkované informácie a svedkovia sa dokonca len domnievali, že kúpna cena vyplatená nebola. Síce žalovaní vypovedali, že k vyplateniu kúpnej ceny došlo v hotovosti v aute, žalobkyňa to poprela a tento rozpor vo vypovediach sa nepodarilo odstrániť ani ich konfrontáciou. Žalobkyňa v 2. rade dokonca vypovedala, že dom previedli na žalovaných len preto, aby ho ochránili pred exekútormi a aby žalobkyňa v 2. rade neprišla o strechu nad hlavou. Ak teda nebolo úmyslom predávajúcich získať kúpnu cenu od žalovaných, naskytá sa otázka, prečo nehnuteľnosť nepreviedli späť na žalobkyňu v 1. rade. V konečnom dôsledku však uvedené skutočnosti nič nemenia na tom, že nevyplatenie kúpnej ceny nespôsobuje neplatnosť kúpnej zmluvy a teda považoval aj druhú kúpnu zmluvu za platnú.

Z vykonaného dokazovania mal teda preukázané, že obidve kúpne zmluvy týkajúce sa sporných nehnuteľností sú platné a žalovaní vlastnícke právo k nim nadobudli v súlade so zákonom. Súd preto podanú žalobu zamietol. O trovách konania súd rozhodne po právoplatnosti rozsudku v súlade s § 151 ods. 3 O.s.p.

Proti uvedenému rozsudku podali odvolanie žalobcovia, žiadali napadnutý rozsudok zrušiť a vec vrátiť súdu prvého stupňa na ďalšie konanie, alebo zmeniť a žalobe vyhovieť. Uviedli, že žalobkyňa v 1. rade chcela pomôcť synovi neb. V. v podnikaní, aby mohol založiť nehnuteľnosť v banke, ani jeden účastník kúpnej zmluvy zo dňa 14.06.2002 nemal úmysel uzavrieť kúpnu zmluvu. Čo sa týka druhej kúpnej zmluvy zo dňa 09.08.2007, neboli splnené zákonné podmienky na platné uzavretie zmluvy. Žalovaní nikdy nemali záujem na kúpe predmetných nehnuteľností, zmluva bola len na zabezpečenie pôžičky peňazí pre neb. V. X.. Finančnú hotovosť 1.900.000,- Sk žalovaní nemali mať odkiaľ. Nemali skutočný záujem o kúpu nehnuteľností, mali záujem pomôcť V. X., keď mal množstvo exekúcií a v r. 2009 už aj konkurz na seba. Obe kúpne zmluvy boli fiktívne, mali slúžiť na založenie nehnuteľností pre banky s cieľom zabezpečiť finančné prostriedky pre V. X. pri prvej a pre neho a žalovaných pri druhej. V. X. právne nikde nefiguroval, pretože mal veľa exekúcií. Po celú dobu od r. 2002 do 2012 sa nikto nedomáhal výkonu vlastníckych práv k sporným nehnuteľnostiam, prví kupujúci sa nikdy nechopili svojho vlastníctva, neprihlásili sa na obecnom úrade ako vlastníci, nikdy ich neobývali. Žalovaní o nehnuteľnosti nemali skutočný záujem, nehnuteľnosti mali slúžiť len ako záloh, žiadne peniaze sa nevyplácali.

Listom doručeným odvolaciemu súdu dňa 04.05.2016 žalobcovia oznámili, že dňa 04.05.2016 bola uzatvorená mimosúdna Dohoda o urovaní, a preto vzali odvolanie proti rozsudku v celom rozsahu späť. Podľa uvedenej dohody si každý účastník znáša trovy konania sám.

Krajský súd v Nitre ako súd odvolací (§ 10 ods. 1 OSP) rozhodol o späťvzátí odvolania žalobcov bez nariadenia pojednávania v zmysle ust. § 214 ods. 2 OSP a odvolacie konanie v dôsledku späťvzatia odvolania podľa § 207 ods. 3 OSP zastavil.

Podľa § 207 ods. 2 OSP dokiaľ o odvolaní nebolo rozhodnuté, možno ho vziať späť. Ak niekto vzal odvolanie späť, nemôže ho podať znova.

Podľa ods. 3 tohto ustanovenia ak sa odvolanie, o ktorom nebolo rozhodnuté, vzalo späť, odvolací súd odvolacie konanie zastaví.

Pretože žalobcovia vzali svoje odvolanie, o ktorom nebolo rozhodnuté, proti napadnutému rozsudku späť v zmysle ust. § 207 ods. 2 OSP, odvolací súd podľa § 207 ods. 3 OSP odvolacie konanie zastavil.

O trovách zastaveného konania krajský súd nerozhodoval, pretože rozhodoval o odvolaní proti rozhodnutiu o veci samej, ktorým nebolo rozhodnuté o trovách konania z dôvodu postupu podľa § 151 ods. 3, preto o trovách odvolacieho konania rozhodne súd prvého stupňa (§ 224 ods. 4 OSP).

Toto rozhodnutie bolo odvolacím senátom prijaté pomerom hlasov 3:0.

**Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu nie je prípustné odvolanie.