

Súd: Okresný súd Zvolen  
Spisová značka: 10C/10/2022  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6722200861  
Dátum vydania rozhodnutia: 10. 08. 2022  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Silvia Minková  
ECLI: ECLI:SK:OSZV:2022:6722200861.5

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Zvolen v konaní pred sudkyňou JUDr. Silviou Minkovou v právnej veci žalobcu v I.rade P. T., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom T. XX, XXX XX T., štátny občan SR a žalobkyne v II.rade G. T., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom T. XX, XXX XX T., štátna občianka SR, obaja zastúpení Mgr. Iankom Troiakom, advokátom, so sídlom Dukelských hrdinov 34, 960 01 Zvolen, proti žalovanému HERIX, s.r.o., so sídlom Dunajská 8, 811 08 Bratislava, IČO: 35691379, zastúpený JUDr. Petrom Kováčsom, advokátom, so sídlom Rovinka 651, 900 41 Rovinka, o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, takto

### rozhodol:

I. Súd u r č u j e , že žalobca v I. rade a žalobkyňa v II. rade sú bezpodielovými spoluvlastníkmi (spoluvlastnícky podiel 1/1) nehnuteľností evidovaných na Okresnom úrade Krupina, odbore katastrálnom na LV č. XX pre k. ú. T., obec T., okres O. ako:

a/ pozemok C KN parc. č. XX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 847 m<sup>2</sup>

b/ pozemok C KN parc. č. XX - záhrada o výmere 814 m<sup>2</sup>

c/ stavba súp. č. XX - rodinný dom postavený na parc. č. XX

II. Žalobcovi v I. rade a žalobkyne v II. rade sa p r i z n á v a spoločne a nerozdielne nárok na náhradu trov konania voči žalovanému v rozsahu 100 %.

### odôvodnenie:

1. Dňa 08.03.2022 bola na tunajší súd formou elektronického podania doručená žaloba žalobcov, ktorou sa domáhali toho, aby súd určil, že sú bezpodielovými spoluvlastníkmi (spoluvlastnícky podiel 1/1) nehnuteľností evidovaných na Okresnom úrade Krupina, odbore katastrálnom na LV č. XX pre k.ú. T., obec T., okres O. ako:

a) pozemok C KN parc.č. XX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 847 m<sup>2</sup>,

b) pozemok C KN parc.č. XX - záhrada o výmere 814 m<sup>2</sup>,

c) stavba súp.č. XX - rodinný dom, postavený na parc.č. XX (ďalej len „predmetné nehnuteľnosti“), a tiež, aby bol žalovaný povinný nahradiť im trovy konania v rozsahu 100 %.

Žalobu žalobcovia zdôvodnili tým, že žalovaný je v súčasnosti vedený v katastri nehnuteľností ako výlučný vlastník predmetných nehnuteľností, ktoré mal žalovaný do svojho výlučného vlastníctva nadobudnúť na základe kúpnej zmluvy zo dňa 16.04.2019, uzatvorenej so žalobcami, ktorej vklad do katastra nehnuteľností pod Q. XXX/XXXX bol povolený dňa 23.04.2019 (ďalej len „predmetná kúpna zmluva“).

Ďalej žalobcovia uviedli, že žalobca 1/ P. T. pri podpisovaní kúpnej zmluvy v čase jej podpisu t.j.16.04.2019 nebol spôsobilý uskutočniť takto závažný právny úkon vzhľadom na jeho zdravotný stav. V čase podpisu kúpnej zmluvy, ale už aj dávno predtým mal diagnostikované závažne ochorenie „Idiopatická Parkinsonova choroba v štádiu pokročilých motorických komplikácií“, ktoré výrazne znemožňovalo adekvátne a v celom rozsahu správne pochopiť závažnosť podpisu na kúpnej zmluve

spolu s jej prípadnými následkami. Vzhľadom na dlhodobu veľmi nepriaznivý zdravotný stav žalobcu 1/, ktorý sa dodnes nijako nezlepšil, práve naopak je ešte horší, je preto namieste poukázať na absolútnu neplatnosť takto podpísanej kúpnej zmluvy na nehnuteľný majetok žalobcu 1/ a žalobcu 2/. O tomto veľmi zlom zdravotnom stave žalobcu 1/ mal už aj v čase podpisu kúpnej zmluvy vedomosť konateľ žalovaného M. P., keďže on sám poskytoval odbornú pomoc žalobcom 1/ a 2/ v predchádzajúcich vzťahoch s Prima bankou Slovensko, a.s. a spoločnosťou Aukčný dom, s.r.o. Sám konateľ žalovaného zabezpečil pre žalobcov 1/ a 2/ právnych zástupcov v konaní vedenom na tunajšom súde pod č.k. 13C/18/2017, v ktorom konaní išlo o určenie, že Prima banka Slovensko, a.s. nemá k vyššie uvedeným nehnuteľnostiam (vtedy ešte aj oficiálne vo vlastníctve žalobcov 1/ a 2/) záložné právo. V tomto konaní boli ako dôkazy zlého zdravotného stavu žalobcu 1/ predložené viaceré lekárske správy, ktoré túto skutočnosť potvrdili a dokonca ako hlavný dôkaz bol v konaní vypracovaný MUDr. Janou Bahledovou Znalecký posudok č. 102/2018 o duševnom stave žalobcu 1/, ktorý jednoznačne a nespochybniteľne preukázal, že žalobca 1/ trpí závažným duševným ochorením - neurodegeneratívne ochorenie mozgu - Demencia pri PCH, organickou zmenou osobnosti, poklesom IMF (poklesom intelektovomnestických funkcií), ktorý zdravotný stav sa mu naďalej zhoršuje, v dôsledku čoho nebol duševne spôsobilý uzatvoriť vyššie uvedenú kúpnu zmluvu. Predmetný znalecký posudok od znalkyne priniesol žalobcom sám žalovaný.

Nie je potrebné, aby konajúca osoba bola v dobe právneho úkonu zbavená spôsobilosti na právne úkony, alebo aby jej spôsobilosť na právne úkony bola obmedzená, príp. ak obmedzenie na základe rozhodnutia nezahŕňa právny úkon, o ktorý ide. Postačí, aby v rozhodnej dobe bola konajúca osoba postihnutá duševnou poruchou, ktorá ju robí na právne úkony neschopnou. Ak bol právny úkon urobený fyzickou osobou, konajúcou v duševnej poruche, považuje sa za neplatný, pričom ide o absolútnu neplatnosť právneho úkonu. Z vyššie uvedeného znaleckého posudku o duševnom stave č. 102/2018 vyplýva, že žalobca 1/ trpel už v čase pred uzatvorením kúpnej zmluvy zo dňa 16.04.2019 závažným neurodegeneratívnym ochorením mozgu - demencia pri Parkinsonovej chorobe, organickou zmenou osobnosti, poklesom IMF (intelektovomnestických funkcií), v dôsledku čoho bol jeho úsudok narušený, nevedel primerane reagovať na požiadavky svojho okolia, príliehavo komunikovať s ľuďmi a vyjadriť svoj názor, bol a je ľahko ovplyvniteľný, manipulovateľný svojim okolím, obzvlášť ľuďmi jemu blízkymi, svojich detí, ktorým plne dôveroval. Teda jeho rozpoznávacie a ovládacie schopnosti boli v danom čase a sú aj v súčasnosti vymiznuté, nie je reálne schopný, ani už vtom čase nebol pre tieto závažné zmeny jeho osobnosti vyhodnotiť riziká, ohrozenia, plynúce z daného právneho úkonu, ktorému ani vôbec nerozumel. Zmeny centrálnej nervovej sústavy sa v dôsledku viacerých vyššie popísaných faktorov rozvíjali postupne plíživo a boli u žalobcu 1/ teda prítomné aj v čase uzavretia kúpnej zmluvy, a dokonca v poslednej dobe nastala ich progresia. Žalobca 1/ podľa tohto znaleckého posudku už v čase dávno pred uzatvorením kúpnej zmluvy nechápal predmetný právny úkon v plnej miere, nebol schopný pochopiť význam i riziká uzatvorenia tejto záložnej zmluvy. Na základe vyššie uvedeného predmetný právny úkon, ktorým je kúpna zmluva, uzatvorená dňa 16.04.2010 medzi žalobcom 1/, žalobkyňou 2/ a žalovaným je tak neplatný v súlade s § 38 ods. 2 Občianskeho zákonníka, pretože žalobca 1/ v čase urobenia tohto úkonu konal v duševnej poruche, ktorá ho robila na tento právny úkon neschopným, pričom ide o absolútnu neplatnosť tohto právneho úkonu. Pre absolútnu neplatnosť právnych úkonov podľa platnej právnej úpravy je pritom charakteristické, že nastáva priamo zo zákona. Pôsobí od počiatku a súd na ňu prihliada z úradnej povinnosti a hľadá sa na neho, ako by nebol urobený. Absolútna neplatnosť zároveň vylučuje možnosť konvalidácie vadného právneho úkonu, nepremlčuje sa a bez akéhokoľvek časového obmedzenia sa jej môže dovolať každý, pretože táto neplatnosť pôsobí voči všetkým. Keďže vyššie uvedeným znaleckým posudkom bolo preukázané, že žalobca 1/ v čase podpisu predmetnej kúpnej zmluvy dňa 16.04.2019 trpel duševnou poruchou trvalého charakteru, ktorá ho robí i na takýto právny úkon neschopným, a preto kúpna zmluva je absolútne neplatným právnym úkonom a hľadá sa na ňu, ako by nebola urobená. Tento absolútne neplatný právny úkon nemôže mať žiadne právne následky, teda ani na jeho základe nemohlo byť prevedené vlastnícke právo k dotknutým nehnuteľnostiam zo žalobcov 1/ a 2/ na žalovaného a toto vlastnícke právo žalovaného k dotknutým nehnuteľnostiam preto nikdy platne nevzniklo a až doteraz neexistuje.

Po právnej stránke žalobcovia žalobu zdôvodnili odkazom na ustanovenie § 38 ods. 1 a ods. 2 Občianskeho zákonníka, § 123 Občianskeho zákonníka a tiež § 137 písm. c) Civilného sporového poriadku, s tým, že poukázali na zápis v časti C: Ťarchy na liste vlastníctve č.28 pre k.ú. Domaníky, a tiež poznámky v časti B: Vlastníci a iné oprávnené osoby ohľadne zriadenia záložného práva v prospech tretej osoby resp. začatia výkonu záložného práva v prospech tejto tretej osoby, ako i oznámenia o dražbe, s tým, že žalobcovia uviedli, že sa domnievajú, že v tomto prípade existuje ich nesporný naliehavý právny záujem, keďže na príslušnom liste vlastníctva je na im patriacich

nehnutelnostiach zapísané vlastnícke právo v prospech žalovaného, ktoré bolo zaevidované do katastra nehnuteľností na základe absolútne neplatného právneho úkonu a to podpisom nespôsobilej osoby na kúpnej zmluve zo dňa 16.04.2019. V dôsledku uzatvorenia Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam v prospech G.. Y. U. žalovaným krátko po tom, ako bolo jeho domnelé vlastnícke právo k týmto nehnuteľnostiam zaevidované do katastra nehnuteľností, ako aj v dôsledku pravdepodobného nevysporiadania si dlhu žalovaným voči záložnému veriteľovi, ktorý sa v zmysle poznámok uvedených na dotknutom liste vlastníctva domáha uhradenia dlhu zo strany žalovaného výkonom záložného práva vo forme dobrovoľnej dražby, žalobcom 1/ a 2/ hrozí strata ich vlastníckeho práva k ich nehnuteľnostiam a tým aj závažné sociálne dôsledky spočívajúce v strate bývania. Nakoľko žalovaný nikdy nemohol nadobudnúť vlastnícke právo k nehnuteľnostiam na základe absolútne neplatného právneho úkonu - Kúpnej zmluvy zo dňa 16.04.2019, nemohol platne uzatvoriť ani Zmluvu o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam v prospech G.. Y. U. a teda G.. U. ako záložný veriteľ si nemôže platne uspokojovať svoju pohľadávku výkonom záložného práva dražbou dotknutých nehnuteľností. Žalobcovia 1/ a 2/ nemajú akým iným spôsobom dosiahnuť zápis svojho vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, len rozhodnutím súdu na základe tejto určovacej žaloby.

Na okraj ešte žalobcovia uviedli, že čo sa týka určenia neexistencie vyššie uvedeného záložného práva v krátkom čase podajú po podaní tejto žaloby na tunajší súd aj určovaciu žalobu, ktorou sa budú domáhať rozhodnutia, že G.. Y. U. nemá záložné právo k dotknutým nehnuteľnostiam, resp. súčasne, aby zabránili prebiehajúcej dobrovoľnej dražbe ich nehnuteľností, podajú v krátkom čase aj návrh na vydanie neodkladného opatrenia, ktorým sa budú domáhať, toho, aby súd mu uložil ako domnelému záložnému veriteľovi, zdržať sa výkonu záložného práva k dotknutým nehnuteľnostiam, resp. aby uložil spoločnosti U9, a.s. zdržať sa úkonov smerujúcich k realizácii dobrovoľnej dražby dotknutých nehnuteľností, a to všetko až do času právoplatného rozhodnutia súdu o neexistencii záložného práva.

Nakoľko v evidencii nehnuteľností je žalovaný dodnes vedený ako výlučný vlastník predmetných nehnuteľností, čo na základe vyššie uvedeného reálne nezodpovedá skutočnosti, keďže tento zápis bol urobený na základe absolútne neplatného právneho úkonu a ako bezpodieloví spoluvlastníci majú byť v katastri vedení žalobcovia, títo majú naliehavý právny záujem na určení ich vlastníckeho práva k vyššie uvedeným nehnuteľnostiam, a to tiež aj z dôvodu, že žalovaný odmietol akékoľvek iné riešenie uvedenej situácie.

Za účelom preukázania nimi tvrdených skutočností, okrem predložených listinných dôkazov, navrhli doplniť dokazovanie výsluchom účastníkov, ako i pripojením spisu tunajšieho súdu vedeného pod sp.zn.13C/18/2017.

2. Dňa 14.04.2022 bolo na tunajší súd doručené vyjadrenie žalovaného k podanej žalobe žalobcov, v ktorom okrem iného uviedli, že žiadajú žalobu v celom rozsahu zamietnuť a žalobcov spoločne a nerozdielne zaviazat' nahradiť trovy konania žalovanému v plnom rozsahu, keďže uplatnený nárok neuznávajú v celom rozsahu.

S poukazom na tvrdenia a skutočnosti uvedené žalobcami v podanej žalobe, podľa názoru žalovaného z toho vyplýva, že v čase podpisovania predmetnej kúpnej zmluvy boli žalobcovia oboznámení so znaleckým posudkom č.102/2018 o duševnom stave P. T., ktorý bol vypracovaný MUDr. Janou Bahledovou v rámci konania vedeného na tunajšom súde pod sp.zn.13C/18/2017, a teda vedeli, že žalobca v I.rade nie je podľa neho spôsobilý túto kúpnu zmluvu uzatvoriť a napriek tomu ju 16.04.2019 nechali P. T. uzatvoriť. Je teda otázne, či žalobcovia postupovali v súlade s dobrými mravmi, keď už vedeli, že takáto nimi uzatvorená kúpna zmluva nemusí byť platná. V tej súvislosti poukázali na ustanovenie § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Zároveň žalovaný uviedol, že vedomosť o nespôsobilosti P. T. vykonávať právne úkony však žalobcom nezabránilo prijať od žalovaného ako kupujúceho celú sumu kúpnej ceny 90.000,- EUR, a to prvú časť 38.000,- EUR v hotovosti dňa 15.03.2019 pri podpise zmluvy o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy a druhú časť v sume 37.000,- EUR v hotovosti dňa 18.04.2019. Dokonca žalobcovia aktívne požadovali aj zaplatenie tretej časti kúpnej ceny v sume 15.000,- EUR výzvou na zaplatenie zo dňa 31.07.2020, s tým, že žalovaný ju uhradil dňa 06.08.2020 bezhotovostným prevodom zo svojho účtu v Tatra banke na účet v Reiffeisen banke uvedený vo výzve, a to v dvoch platbách v sume 13.300,- EUR a 1.700,- EUR. Žalobcovia sa tak na úkor žalovaného obohatili o kúpnu cenu v sume 90.000,- EUR, a preto žalovaný žiadal, aby mu súd poskytol ochranu proti takémuto postupu žalobcov.

Taktiež žalovaný poukázal na to, že predmetnú kúpnu zmluvu podpisovala aj žalobkyňa v II.rade, ktorej spôsobilosť uzatvoriť takúto zmluvu nebola spochybnená, s tým, že poukázali na ustanovenie § 145 ods. 1 v spojení s § 40a Občianskeho zákonníka, keď tu ide o tzv. relatívnu neplatnosť právneho úkonu, ktorej sa musí druhý manžel P. T. dovoliť. P. T. sa však relatívnej neplatnosti predmetnej kúpnej zmluvy

nedovolal a doteraz žalovanému nedoručil dovolanie sa neplatnosti kúpnej zmluvy. Tiež sa neplatnosti právneho úkonu nemôže dovolávať P. T., ktorý túto neplatnosť predmetnej kúpnej zmluvy spôsobil tým, že ju podpísal napriek tomu, že žalobcovia vedeli, že na jej podpis nie je spôsobilý. Predmetná kúpna zmluva je tak platná z titulu jej uzavretia manželkou G. T., pretože sa jej relatívnej neplatnosti P. T. nedovolal, s tým, že tejto relatívnej neplatnosti právneho úkonu sa musí ten kto je právnym úkonom dotknutý dovoliť v rámci premlčacej doby, ktorá je trojročná a plynie od uzavretia kúpnej zmluvy. S poukazom na to tak žalovaný namietol uplynutie premlčacej doby na uplatnenie si relatívnej neplatnosti predmetnej kúpnej zmluvy zo strany druhého manžela P. T., s tým, že premlčané právo dovoliť sa relatívnej neplatnosti predmetnej kúpnej zmluvy nemožno druhému manželovi P. T. priznať.

Žalovaný ešte poukázal na to, že obaja žalobcovia uzatvárali v predmetnom období aj ďalšie zmluvy, a to s realitnou kanceláriou HALLO reality a s realitnou kanceláriou ECO REAL SK, s.r.o. zo dňa 09.06.2017, z čoho vyplýva, že žalobcovia mali už dlhodobo pred uzatvorením predmetnej kúpnej zmluvy záujem predmetné nehnuteľnosti predať a aktívne vykonávali kroky k nájdeniu kupujúceho, pričom tieto úkony vykonával aj P. T. Žalovaný tak nijako nepresviedčal žalobcov, aby predmetné nehnuteľnosti predali, išlo o dlhodobý a systematický záujem žalobcov na ich predaji. Tiež žalovaný uviedol, že predmetnú nehnuteľnosť žalobcovia v súčasnosti naďalej užívajú na základe zmluvy o nájme zo dňa 29.04.2019, na základe ktorej mali žalobcovia žalovanému platiť nájomné 500,- EUR mesačne, s tým, že toto spočiatku aj uhrádzali, aj keď nepravidelne v hotovosti aj prevodom na účet, ale už dlhší čas žiadne nájomné neplatia.

3. Dňa 20.05.2022 formou elektronického podania bolo na tunajší súd doručené vyjadrenie žalobcov k vyjadreniu žalovaného, v ktorom okrem iného uviedli, že vyjadrenia žalovaného sú plné lži a účelových tvrdení, s tým, že predložené dôkazy z jeho strany sú výsledkom jeho premysleného dlhodobého konania v rozpore s dobrými mravmi a zákonmi Slovenskej republiky. Žalovaný žalobcom nikdy neuhradil žiadnu časť kúpnej ceny, keď predložené výdavkové doklady, ale nielen tie, im dal podpísať, keď boli doma sami bez osôb, ktoré by rozumeli a chápali tomu, čo je na nich napísané. Žalobcom pritom nahovoril rôzne veci, čo im dáva podpisovať. Žalobcovia konateľovi žalovaného plne dôverovali, keď im prisľúbil pomoc, aby neprišli o strechu nad hlavou v dražbe, ktorá im hrozila zo strany banky, ale nakoniec ich sám dostal do situácie, že o strechu nad hlavou prišli jeho zásluhou, pričom konanie žalovaného označili za účelové a premyslené. Fiktívne zamestnal ich druhého syna, ktorý je z dôvodu duševnej choroby na plnom invalidnom dôchodku, aby na neho mohol brať rôzne pôžičky, pričom žalobcom hovoril, že je to za účelom toho, aby syn mohol si zobrať úver, ktorým by splatil iné dlhy a za to si od žalobcov pýtal mesačne 500,- EUR, keď tvrdil, že je to na odvody za syna, ale doklady vystavil také, že je to nájomné. Tiež žalobcov presviedčal, že dom musia najprv prepísať na neho resp. jeho firmu, lebo sa to nedá hneď prepísať na niekoho z rodiny, pričom bezodkladne, bol ako vlastník zapísaný na príslušné LV, tieto nehnuteľnosti zaťažil záložným právom. O duševnom stave žalobcu v I.rade, ako aj jednoduchosti žalobkyne v II.rade žalovaný veľmi dobre vedel, keďže nie je problém rýchlo zistiť, že sú to ľudia, ktorí sú náramne dôverčiví, nedosahujú ani priemernú inteligenciu na to, aby pochopili, čo im dáva podpisovať a aké to bude mať následky. Konateľ žalovaného je obdarený darom reči, a tak nemal problém týchto veľmi jednoduchých ľudí oklamať a zavádzať a presvedčiť ich, aby podpísali akýkoľvek dokument, ktorý im predložil. Oni nikdy nechceli predať dotknuté nehnuteľnosti, chceli ich práve zachrániť pred dražbou, nakoľko sú na bývanie v nich odkázaní. Žalobcovia vždy poslušne spravili to, čo im konateľ žalovaného nakázal vo viere, že tým zachránil pre seba dotknuté nehnuteľnosti. Nikdy im nenechal žiadne kópie výdavkových dokladov, ktoré im predložil na podpis, nakoľko by bol tento podvod odhalený ich synom resp. nevestou oveľa skôr. Akékoľvek doklady, ktoré im dal podpísať, boli vyhotovené ním alebo jeho otčimom JUDr. Poliakom, aby to vyzeralo, že oni niečo vo veci konajú, napríklad výzva na doplatenie kúpnej ceny, avšak žalobcovia nikdy takýto dokument nepísali, nemajú počítač a ani nie sú schopní takúto výzvu naformulovať. Je zrejmé, že to niekto písal účelovo, s tým, že žalobcom len to podstrčil na podpis, ak sú to vôbec ich podpisy, nakoľko títo nie sú vedomí toho, že by nejaké takéto doklady podpísovali. Sami nevedia, čo im všetko dal podpísať, s tým, že pri každej návšteve doniesol nejaké doklady na podpis, ale nikdy nepovedal pravdu o čo ide, len že sú to veci potrebné na záchranu domu. Zotrvali na návrhu na výsluch žalobcov, ktorí by sa vedeli k týmto skutočnostiam bližšie vyjadriť. Tiež navrhli výsluch ich syna a nevesty. S poukazom na to, že ani žalobkyňa v II.rade nie je v stave, aby pochopila následky akéhokoľvek svojho konania riadne a dôsledne, navrhli vykonať aj znalecké dokazovanie ohľadom posúdenia jej duševného stavu, či je táto a ak áno, v akej miere schopná posúdiť následky svojich úkonov a či je schopná porozumieť v celom rozsahu obsahu prečítaného textu, prípadne jej celkový duševný stav.

4. Dňa 30.06.2022 bolo na tunajší súd doručené vyjadrenie žalovaného k vyjadreniu žalobcov, v ktorom okrem iného uviedli, že nie je pravdou, že žalobcovia nevyvíjali aktivity k predaju svojho rodinného domu v plnom vedomí už od roku 2017, a to tak, že podpísali zmluvu s realitnou kanceláriou HALLO reality v apríli 2017 v sume 62.000,- EUR a následne túto zmluvu v mesiaci jún 2017 vypovedali. Taktiež podpísali výhradnú zmluvu s realitnou kanceláriou ECO REAL, s.r.o. v mesiaci jún 2017, keď bola realizovaná aj obhliadka nehnuteľnosti za prítomnosti konateľa firmy pani G. A. a jej makléra P. F. S., s tým, že zmluva bola podpísaná na predajnú cenu 75.000,- EUR a žalobcovia uhradili zo svojho účtu na účet tejto firmy aj odmenu. Tiež bol na žiadosť žalobcov v mesiaci december 2017 za účelom predaja vyhotovený znalecký posudok znalcom z odboru nehnuteľnosti G. H. T. v sume 95.400,- EUR, všetko v ich plnom vedomí. Až po týchto úkonoch prišlo k dohode o predaji nehnuteľností žalovaného so žalobcami v marci 2019 (zmluva o budúcej kúpnej zmluve) a kúpnej zmluvy v mesiaci apríl 2019 v cene 90.000,- EUR. Popreli, že by žalovaný doručoval rozhodnutia súdov, prípadne súdnych znalcov do miesta pobytu žalobcov, tieto úkony si plnil U. F. F. osobne, ako aj poštou do rúk žalobcov. Za účelom potvrdenia aktívnej činnosti žalovaných predaj nehnuteľnosť, a to v plnom vedomí, navrhli vykonať výsluch svedkov G. A., P.H. F. S. a G. H. T..

Tiež popreli, že by firma žalovaného zamestnávala v inkriminovanom čase P. T. mladšieho, s tým, že tento bol zamestnaný v spoločnosti Entermoty, s.r.o., IČO: 50964771, pričom tento nebol ani nijako zdravotne hendikepovaný, pretože pracoval aj predtým v iných spoločnostiach a tiež žiadal o úver v banke, či hypotéku a spätné odkúpenie predmetného rodinného domu, čo mu ale nebolo schválené, vzhľadom na zlú platobnú disciplínu.

Na záver uviedli, že podľa ich názoru žalobcovia len účelovo tvrdia skutočnosti uvedené vo svojom vyjadrení, keďže už od 29.04.2019 po podpísaní kúpnej zmluvy a doručení rozhodnutia o povolení vkladu z katastra nehnuteľností veľmi dobre vedeli, že vlastníkom nehnuteľností je žalovaný a tiež vedeli, že v predmetných nehnuteľnostiach bývajú na základe nájomnej zmluvy zo dňa 29.04.2019, na ktorú aj nájomné plnili. Tiež vedeli, že nehnuteľnosť má spätné odkúpiť ich syn P. T. mladší za kúpnu cenu 95.000,- EUR, na ktorú žiadal úver - hypotéku vo viacerých bankách a tiež vedeli, že od kúpnej ceny bude odrátaná pôžička od G. Y. U.. Z uvedeného teda vyplýva, že žalobcovia účelovo zavádzajú o priebehu celej veci za účelom toho, aby nezákonne nadobudli nehnuteľnosť späť do svojho vlastníctva, pravdepodobne s účelom bez úhrady kúpnej ceny.

5. Súd nariadil v tejto veci pojednávanie na deň 29.06.2022, ktoré odročil bez meritórneho prejednania veci pred jeho otvorením za účelom opätovného predvolania žalovaného, ktorý ku dňu pojednávania nemal vykázané doručenie predvolania na toto pojednávanie formou vrátenia doručky. Pojednávanie súd odročil na deň 10.08.2022, na ktoré sa nedostavili žalobcovia, dostavil sa právny zástupca žalobcov, ktorý zobral termín pojednávania na vedomie pri odročení predchádzajúceho pojednávania, s tým, že písomne už predvolávaný nebude. Na pojednávanie sa dostavil žalovaný prostredníctvom štatutárneho zástupcu, pričom žalovaný mal doručenie predvolania na toto pojednávanie vykázané riadne a včas. Na pojednávanie sa tiež dostavil právny zástupca žalovaného, ktorého súd nepredvolával, nakoľko plnomocenstvo na zastupovanie bolo súdu predložené až pred otvorením pojednávania. Na otázku súdu, či napriek tejto skutočnosti právny zástupca žalovaného súhlasí, aby súd pojednával, uviedol, že áno. Súd postupoval v súlade s ustanovením § 180 C.s.p., vec na tomto pojednávaní prejednal a rozhodol v neprítomnosti žalobcu v I.rade a žalobkyne v II.rade.

6. Súd na pojednávaní vykonal dokazovanie listinnými dôkazmi, ktoré predložili strany sporu v jeho priebehu a to: výpis LV č. XX pre k. ú. T. z č.l.7, kúpnu zmluvu zo dňa 16.04.2019 z č.l.8-12, rozhodnutie o povolení vkladu zo dňa 23.04.2019 z č.l.13, zmluvu o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy zo dňa 15.03.2019 z č.l.31-35, výpis LV č. 28 pre k. ú. Domaníky zo dňa 09.04.2019 z č.l.36, výdavkové pokladničné doklady z č.l.37-38, výzvu na zaplatenie kúpnej ceny z č.l.39, výzvu na zaplatenie II z č.l.40, fotokópiu poštovej zásielky z č.l.41, potvrdenia z internet bankingu Tatra banky z č.l.42-43, dohodu o poskytovaní realitných služieb z č.l.44, odstúpenie od dohody o poskytovaní realitných služieb z č.l.45, poštové podacie lístky z č.l.46, zmluvu o výhradnom poskytovaní realitných služieb z č.l.47-49 vrátane splnomocnenia z č.l.49-50, faktúru firmy ECO REAL SK s.r.o. z č.l.50, zmluvu o nájme rodinného domu z č.l.51-56, výpis LV č. XX pre k. ú. Domaníky zo dňa 30.04.2019 z č.l.57, príjmové pokladničné doklady z č.l.58, výpis bankového účtu firmy HERIX s.r.o. z č.l.59-62, originál zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy zo dňa 06.11.2019 a ďalšie originály listinných dôkazov z prílohovej obálky v spise na č.l.87, a to: žiadosť o zrušenie poisťnej zmluvy č. 50108024, informácie o povolení odkladu splátok, list VÚB zo dňa 17.05.2020, žiadosť o odklad splátok zo dňa 24.04.2020, pracovnú zmluvu zo dňa 29.04.2019, potvrdenie zamestnávateľa o trvaní pracovného pomeru zamestnanca zo dňa 15.07.2019, potvrdenie

Sociálnej poisťovne - pobočka Levice z 13.08.2019, e-mailovú komunikáciu z 24.01.2020, poštovú doručenkou zo dňa 14.03.2019, príjmové pokladničné doklady zo dňa 02.07.2020 a 13.02.2020, poštový podací lístok zo dňa 13.02.2020, znalecký posudok č. 138/2017 znalca G. H. T., a tiež sa oboznámil s obsahom pripojených spisov Okresného súdu Zvolen sp. zn. 18C/11/2022, ako i s obsahom spisu sp. zn. 13C/18/2017 vrátane znaleckého posudku o duševnom stave č. 102/2018 znalca MUDr. Jany Bahledovej, a tiež sa oboznámil s prednesom právnych zástupcov strán sporu na pojednávaní, pričom zistil tento skutkový stav.

Z výpisu z listu vlastníctva č.XX zo dňa 08.03.2022 pre okres O., obec T., katastrálne územie T.Í., súd okrem iného zistil, že v časti A: Majetková podstata sú zapísané parcely registra „C“, evidované na katastrálnej mape parc.č.XX o výmere 847 m<sup>2</sup> - zastavaná plocha a nádvorie a parc.č.XX o výmere 814 m<sup>2</sup> - záhrada a tiež stavba so súp.č.XX, postavená na parc.č.XX - rodinný dom. V časti B: Vlastníci a iné oprávnené osoby je ako vlastníak v spoluvlastníckom podiele 1/1 zapísaný HERIX, s.r.o., Dunajská 8, 811 08 Bratislava, IČO: 35691379 a tiež sú tam uvedené poznámky a to: začatie výkonu záložného práva v prospech G. Y. U. na nehnuteľnosť: rodinný dom súp.č.XX na parc.č.XX, KNC parc.č.XX,XX, zapísané do KN 27.12.2019 - F. XXX/XX - XX/XX a oznámenie o dražbe Zn.23/2022 dražobníkom U9, a.s. Bratislava, IČO: 35849703, navrhovateľom Y. U., nar. XX.XX.XXXX na nehnuteľnosti CKN parc.č.XX, XX, rodinný dom súp.č.XX na CKN parc.č.XX-F. XX/XXXX zo dňa 18.02.2022, zapísané do KN dňa 21.02.2022 - F. X/XXXX. Ako titul nadobudnutia je uvedená kúpna zmluva Q. zo dňa 23.04.2019 - F.XX/XX. V časti C: Ťarchy je uvedená: zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti v prospech G.. Y. U., nar. XX.XX.XXXX, N. XXXX/X, W.-X. P. na nehnuteľnosti KNC parc.č.XX, XX, rodinný dom súp.č.XX na parc.č.XX-Q. XXX/XXXX z 20.05.2019-21/19.

Z Kúpnej zmluvy zo dňa 16.04.2019 súd zistil, že ako predávajúci sú tu uvedení žalobcovia, ako kupujúci je uvedený žalovaný, pričom predmetom tejto kúpnej zmluvy mal byť prevod vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam zo žalobcov ako predávajúcich na žalovaného ako kupujúceho za tam uvedenú kúpnu cenu 90.000,- EUR. Dňa 16.04.2019 došlo aj k osvedčeniu pravosti podpisov predávajúcich U.. U. O., notárom, prostredníctvom poverenej pracovníčky Y. O..

Z rozhodnutia Okresného úradu Krupina, katastrálny odbor, zo dňa 23.04.2019 súd okrem iného zistil, že týmto bol povolený vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k predmetným nehnuteľnostiam v prospech žalovaného, na základe kúpnej zmluvy zo dňa 16.04.2019, uzavretej medzi stranami sporu, s tým, že vklad bol povolený dňa 23.04.2019 a týmto dňom nadobudlo rozhodnutie právoplatnosť a právne účinky vkladu nastali tiež dňa 23.04.2019, č.vkladu: Q. XXX/XXXX.

Z pripojeného spisu Okresného súdu Zvolen sp.zn.13C/18/2017 súd okrem iného zistil, že v ňom bolo rozhodnuté rozsudkom Okresného súdu Zvolen zo dňa 07.02.2019 sp.zn.13C/18/2017-251, ktorý nadobudol právoplatnosť dňa 13.03.2019, ako žalobcovia v tomto súdnom konaní vystupovali P. T., nar. XX.XX.XXXX a G. T.Á., nar. XX.XX.XXXX, ako žalovaný Prima banka Slovensko, a.s., IČO: 31575951, pričom súd okrem iného týmto súdnym rozhodnutím určil, že žalovaný nemá záložné právo k nehnuteľnostiam vo vlastníctve žalobcov v ich vlastníckom podiele 1/1, zapísané na liste vlastníctva č.XX, vedenom Okresným úradom Krupina, katastrálny odbor, pre okres O., obec T., k.ú. T., ktorými sú rodinný dom súp.č.XX, na pozemku parc.č.XX a pozemok parcela registra C parc.č.XX o výmere 847 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavané plochy a nádvorie a pozemok parcela registra C parc.č.XX o výmere 814 m<sup>2</sup>, druh pozemku: záhrady. Z odôvodnenia tohto súdneho rozhodnutia okrem iného vyplýva, že súd v prvom rade zisťoval, či žalobcovia v súlade s ustanovením § 137 písm. c) C.s.p. preukázali naliehavý právny záujem na požadovanom určení, pričom podľa názoru súdu tento naliehavý právny záujem na takomto určení žalobcovia preukázali z dôvodov bližšie špecifikovaných v tomto rozhodnutí. Následne súd posúdil, že právny úkon, ktorým bola záložná zmluva uzatvorená dňa 19.08.2013 medzi žalobcami a žalovaným, je neplatný v súlade s § 38 ods. 2 Občianskeho zákonníka, pretože žalobca v I.rade v čase urobenia tohto úkonu konal v duševnej poruche, ktorá ho robila na tento právny úkon neschopným, pričom ide o absolútnu neplatnosť tohto právneho úkonu. Súd pritom poukázal na znalecký posudok o duševnom stave č.102/2018, vypracovaného znalkyňou JUDr. Janou Bahledovou, ktorý bol vypracovaný v rámci tohto súdneho konania, a ktorým bolo podľa názoru súdu preukázané, že žalobca v I.rade v čase podpisu predmetnej záložnej zmluvy zo dňa 19.08.2013 trpel duševnou poruchou trvalého charakteru, ktorá ho robí i na takýto právny úkon neschopným a preto záložná zmluva zo dňa 19.08.2013 je absolútne neplatným právnym úkonom a hľadá sa na ňu, ako keby nebola urobená.

Zo znaleckého posudku o duševnom stave č.102/2018 znalca MUDr. Jany Bahledovej, znalkyňa pre odbor Zdravotníctvo a farmácia, odvetvia Psychiatria (liečba alkoholizmu a toxikománie, gerontopsychiatrie) zo dňa 24.10.2018 súd okrem iného zistil, že úlohou znalca bolo vykonať znalecké psychiatrické vyšetrenie P. T., nar. XX.XX.XXXX a zodpovedať súdom položené otázky. V závere tohto znaleckého posudku súdna znalkyňa konštatovala, že žalobca P. T. trpel už v čase uzatvorenia

záložnej zmluvy zo dňa 19.08.2013 závažným duševným ochorením - neurodegeneratívne ochorenie mozgu - demencia pri PCH, organickou zmenou osobnosti, poklesom IMF (intelektovomnestických funkcií), v dôsledku čoho bol jeho úsudok narušený, nevedel primerane reagovať na požiadavky svojho okolia (syna), prilihavo komunikovať s ľuďmi a vyjadriť svoj názor, bol a je ľahko ovplyvniteľný, manipulovateľný svojím okolím, obzvlášť ľuďmi jemu blízkymi, rodiny, svojich detí, ktorým plne dôveroval, teda jeho ovládacie a rozpoznávacie schopnosti v danom čase a sú aj v súčasnosti vymiznuté, nie je reálne schopný a ani už v tom čase nebol pre tieto závažné zmeny jeho osobnosti vyhodnotiť riziká, ohrozenia plynúce z daného právneho úkonu, ktorému ani vôbec nerozumel. Tiež je uvedené, že v súčasnosti sa u neho prejavujú príznaky demencie (uPCH) - neurodegeneratívne ochorenie. Zmeny centrálnej nervovej sústavy sa v dôsledku viacerých vyššie popísaných faktorov rozvíjali postupne plíživo a boli u žalobcu prítomné aj v čase uzatvorenia záložnej zmluvy zo dňa 19.08.2013, v súčasnej dobe však nastala ich progresia (v roku 2005, 2006 už CT a MR mozgu odhalilo atrofizáciu mozgových štruktúr, bilat.frontoparijetálne, v tom čase mal 46 rokov). Na záver tiež znalkyňa poukázala na prílohovú časť tohto znaleckého posudku - psychologické forenzné vyšetrenie posudzovaného (závery znalca, konzultanta z odboru klinickej psychológie PhDr. Emílie Gajdošovej), keď z tohto posudku konzultanta č.13/rok 2018, znalec, konzultant PhDr. Emília Gajdošová, klinický psychológ, súd okrem iného zistil, že v jeho závere konštatovala tiež, že v psychologickom vyšetrení boli zistené nasledovné skutočnosti: neurodegeneratívne ochorenie - Parkinsonova choroba, prejavujúce sa minimálne od roku 2005, diagnostikované v roku 2007 a už v tom čase sa prejavovalo hlavne motorickými a neurokognitívnymi poruchami, znížením intelektu do pásma strednej debility, organicky podmienenými poruchami osobnosti a emotivity . ... Pokles intelektových schopností je toho času v pásme strednej debility, IQ 57 a postihnutie intelektovo-mestických funkcií dosahuje ťažký stupeň v oblasti pozornosti, vizuálnej orientácii, krátkodobej pamäti, schopnosti učenia sa novému a ostrokovite sú rozpadnuté mnohé skôr nadobudnuté vedomosti a zručnosti, čo neumožňuje dostatočné rozumové posúdenie okolitej reality. Prežitie udalosti si buď nepamätá vôbec alebo neúplne a nepresne. Pre mentálny deficit, výpadky pamätí a poruchu exekutívnych má riziko ovplyvniteľnosti, zneužitia, manipulácie, nakoľko nedokáže odhadnúť riziko . ... Do budúcnosti je nepriaznivá prognóza s úplnou odkázanosťou na svoje okolie v somatickej a psychickej oblasti.

Z pripojeného spisu Okresného súdu Zvolen sp.zn.18C/11/2022 súd okrem iného zistil, že v ňom bolo rozhodnuté uznesením zo dňa 18.03.2022 sp.zn.18C/11/2022-21, ktoré vo výroku I., IV., V. nadobudlo právoplatnosť dňa 17.06.2022 v spojení s uznesením Krajského súdu v Banskej Bystrici, zo dňa 25.05.2022, sp.zn.17Co/40/2022-77 a vo výroku II. a III. nadobudlo právoplatnosť dňa 09.04.2022, ktorým súd nariadil neodkladné opatrenie, ktorým uložil povinnosť žalovanému v I.rade G.. Y. U., nar. XX.XX.XXXX zdržať sa výkonu záložného práva k predmetným nehnuteľnostiam. Zároveň žalovanému v II.rade spoločnosti U9, a.s., IČO: 35849703 uložil povinnosť zdržať sa úkonov smerujúcich k realizácii dobrovoľnej dražby predmetných nehnuteľností. V prevyšujúcej časti súd návrh zamietol a ďalším výrokom rozhodol, že toto neodkladné opatrenie bude trvať do právoplatného skončenia konania vo veci samej vedenej na tunajšom súde pod sp.zn.10C/10/2022. Taktiež žalovaných zaviazal nahradiť žalobcom spoločne a nerozdielne trovy konania o nariadení neodkladného opatrenia v rozsahu 100 %. Z prednesu právneho zástupcu žalobcov na pojednávaní súd okrem iného zistil, že sa v celom rozsahu pridržiaval podanej žaloby, ako aj ich ďalšieho vyjadrenia a nad rámec toho k veci uviedol, že zo strany Prima banky žalobcom hrozila dražba predmetného domu, s tým, že žalovaný sa im ponúkol, že im pomôže, čo sa v prvom kole aj stalo, keďže súd nakoniec rozhodol, že záložné právo na predmetnú nehnuteľnosť neexistuje, a teda oni mu následne uverili, nakoľko sa jedná o jednoduchších ľudí, s tým, že videli, že im pomohol v tom, že neprišli o strechu nad hlavou, avšak ďalej začal žalovaný podnikateľ kroky, ktorým oni nerozumeli, s tým, že doklady im dával podpísať výlučne vtedy, keď boli sami, keď tam nebol prítomný ich syn, resp. nevesta, ktorých navrhol vypočuť k okolnostiam, za ktorých sa tieto záležitosti diali.

Z prednesu právneho zástupcu žalovaného na pojednávaní súd okrem iného zistil, že sa tiež v celom rozsahu pridržiaval ich doterajších všetkých písomných vyjadrení a nad rámec toho k veci uviedol, že podľa ich názoru znalecké dokazovanie je v tomto konaní bezdôvodné a teda vyjadrili súhlas s protistranou, že nie je potrebné nariadiť vo veci znalecké dokazovanie. Konanie žalobcov označil za tendenčné a zrejme naplňajúce skutkovú podstatu trestného činu podvodu. Podľa ich názoru žalobcovia uzavreli perfektnú kúpnu zmluvu, s tým, že plnenie nevrátili a stále majú tam dokonca na predmetnej nehnuteľnosti trvalý pobyt a túto aj užívajú.

7. Podľa § 137 písm. c) Civilného sporového poriadku (ďalej len „C.s.p.“), žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o určení, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem; naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať, ak vyplýva z osobitného predpisu.

Podľa § 38 ods. 1 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“), neplatný je právny úkon, pokiaľ ten, kto ho urobil, nemá spôsobilosť na právne úkony.

Podľa § 38 ods. 2 OZ, takisto je neplatný právny úkon osoby konajúcej v duševnej poruche, ktorá ju robí na tento právny úkon neschopnou.

Podľa § 40a OZ, ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa ustanovení § 49a, 140, § 145 ods. 1, § 479, § 589 a § 701 ods. 1, považuje sa právny úkon za platný, pokiaľ sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti právneho úkonu nedovolá. Neplatnosti sa nemôže dovolávať ten, kto ju sám spôsobil. To isté platí, ak právny úkon nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje dohoda účastníkov (§ 40). Ak je právny úkon v rozpore so všeobecne záväzným právnym predpisom o cenách, je neplatný iba v rozsahu, v ktorom odporuje tomuto predpisu, ak sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti dovolá.

Podľa § 145 ods. 1 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.

Podľa § 123 OZ, vlastník je v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním.

Podľa § 132 ods. 1 OZ, vlastníctvo veci možno nadobudnúť kúpnu, darovacou alebo inou zmluvou, dedením, rozhodnutím štátneho orgánu alebo na základe iných skutočností ustanovených zákonom.

Podľa § 132 ods. 2 OZ, ak sa vlastníctvo nadobúda rozhodnutím štátneho orgánu, nadobúda sa vlastníctvo dňom v ňom určeným, a ak určený nie je, dňom právoplatnosti rozhodnutia.

Podľa § 133 ods. 2 OZ, ak sa prevádza nehnuteľná vec na základe zmluvy, nadobúda sa vlastníctvo vkladom do katastra nehnuteľností podľa osobitných predpisov, ak osobitný zákon neustanovuje inak.

8. Vychádzajúc z uvedených skutkových zistení a ustanovení právnych predpisov dospel súd k názoru, že žaloba žalobcov je v celom rozsahu dôvodná.

Predmetná žaloba bola určovacou žalobou, súd preto skúmal v prvom rade preukázanie naliehavosti právneho záujmu na takomto určení zo strany žalobcov, pričom súd vychádzal z toho, že naliehavý právny záujem na určení práva je daný najmä tam, kde by bez takéhoto určenia bolo ohrozené právo žalobcov alebo kde by sa bez takéhoto určenia stalo ich právne postavenie neistým, a tiež v prípade, ak sa má určovacou žalobou dosiahnuť zhoda medzi skutočným stavom a stavom zapísaným v katastri nehnuteľností. Žalobcovia odôvodňovali požadované určenie ich vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam tým, že kúpna zmluva, ktorou došlo k prevodu vlastníckeho práva zo žalobcov na žalovaného, je absolútne neplatný právny úkon. Súd mal tiež z vykonaného dokazovania preukázané, že žalovaný, ktorý je v katastri nehnuteľností zapísaný ako výlučný vlastník predmetných nehnuteľností, s týmito nakladá, konkrétne tieto nehnuteľnosti zaťažil formou zriadenia záložného práva a následne došlo k začatiu výkonu záložného práva v prospech záložného veriteľa, s tým, že žalobcovia pokiaľ nie sú zapísaní oni ako vlastníci predmetných nehnuteľností, nemôžu tieto skutočnosti nijakým spôsobom ovplyvniť, čiže bez požadovaného určenia vlastníckeho práva, ktoré je predmetom tohto konania, má súd za to, že právo žalobcov môže byť ohrozené, resp. bez takéhoto určenia je ich právne postavenie neisté. Súd zároveň zastáva názor, že žalobcovia nemajú možnosť domôcť sa zodpovedajúcej nápravy iným spôsobom, keďže žalobcovia nemajú akým iným spôsobom dosiahnuť zmenu zápisu vlastníckeho práva v katastri nehnuteľností, než podaním takejto určovacej žaloby, tak aby došlo k zosúladieniu reálneho stavu so stavom evidovaným v katastri nehnuteľností, za predpokladu, že sa v konaní preukáže žalobcami tvrdená absolútna neplatnosť právneho úkonu, na základe ktorého došlo k prevodu vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam zo žalobcov na žalovaného.

Súd na základe vyššie uvedených skutočností vyhodnotil, že za takéhoto stavu naliehavý právny záujem žalobcov na predmetnej určovacej žalobe je daný.

Následne súd preskúmal žalobu po vecnej stránke, keď ako prejudiciálnu otázku bolo potrebné posúdiť, či predmetná kúpna zmluva uzavretá medzi stranami sporu dňa 16.04.2019, predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam, je absolútne neplatný právny úkon z dôvodu, že žalobca v I.rade pri tomto právnom úkone konal v duševnej poruche, ktorá ho robila na tento právny úkon neschopným. Žalovaný pritom túto skutočnosť ani nerozporoval, avšak poukazoval na to, že žalobcovia mali o tejto skutočnosti už v čase uzatvorenia predmetného právneho úkonu vedomosť, a teda s odkazom na ustanovenie § 40a Občianskeho zákonníka, sa nemôžu žalobcovia neplatnosti tohto právneho úkonu dovolávať, keďže ju sami spôsobili. Navyše aj právny zástupca žalovaného na pojednávaní uviedol, že nie je potrebné vo veci nariaďovať znalecké dokazovanie, v dôsledku čoho súd

vychádzal pri posúdení otázky, či žalobca v I.rade konal alebo nekonal v duševnej poruche, ktorá by ho robila na tento právny úkon neschopným (uzavretie predmetnej kúpnej zmluvy) z listinného dôkazu - znaleckého posudku o duševnom stave č.102/2018 znalca MUDr. Jany Bahledovej zo dňa 24.10.2018, ktorý bol vypracovaný v rámci znaleckého dokazovania v konaní vedenom na Okresnom súde Zvolen pod sp.zn.13C/18/2017, a z ktorého podľa názoru súdu jednoznačne vyplynulo, že žalobca v I.rade už najneskôr v roku 2013 trpel duševnou poruchou trvalého charakteru, ktorá ho robila neschopným na právne úkony typu uzavretie záložnej zmluvy, s tým, že znalkyňa vyhodnotila, že už v danom čase (rok 2013) a aj v čase podania tohto znaleckého posudku (rok 2018) boli ovládacie ako i rozpoznávacie schopnosti u žalobcu v I.rade vymiznuté, s tým, že tento nebol reálne schopný vyhodnotiť riziká resp. ohrozenia plynúce z daného právneho úkonu. Zároveň z tohto znaleckého skúmania vyplynulo, že tam existoval progres tohto neurodegeneratívneho ochorenia a s tým súvisiacich zmien centrálnej nervovej sústavy, v dôsledku čoho súd dospel k záveru, že nakoľko tam bola konštatovaná do budúcnosti nepriaznivá prognóza, bolo možné bez akýchkoľvek pochybností vychádzať z toho, že aj v čase uzavretia predmetnej kúpnej zmluvy, t.j. v mesiaci apríl 2019, t.j. cca 6 mesiacov po vypracovaní predmetného znaleckého posudku, bol zdravotný stav žalobcu v I.rade obdobný, a teda v čase uzavretia predmetnej kúpnej zmluvy trpel žalobca v I.rade duševnou poruchou, ktorá ho robila na takéto právne úkony neschopným, v dôsledku čoho je predmetná kúpna zmluva zo dňa 16.04.2019 absolútne neplatným právnym úkonom, keďže bolo zistené, že žalobca v I.rade ako účastník právneho úkonu nedokázal posúdiť následky svojho konania. Nakoľko sa jedná o absolútne neplatný právny úkon, hľadá sa naň ako keby k nemu nikdy nebolo došlo, pretože absolútna neplatnosť pôsobí od začiatku, súd k nej musí prihliadať aj ex offa a nie je nijako časovo obmedzená, to znamená, že takéto absolútne neplatný právny úkon nemôže mať žiadne právne následky, a teda na jeho základe nemohlo dôjsť k prevodu vlastníckeho práva zo žalobcov na žalovaného, čiže vlastníckymi predmetnými nehnuteľnosťami boli a stále sú žalobcovia. S poukazom na vyššie uvedené skutočnosti sa súd nemohol stotožniť s obranou žalovaného ohľadne premlčania nároku žalobcu v I.rade, dovolať sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu s odkazom na ustanovenie § 145 ods. 1 Občianskeho zákonníka v spojení s § 100 ods. 1 Občianskeho zákonníka, keďže v tomto prípade sa nejednalo o relatívnu neplatnosť právneho úkonu a rovnako tak bola bezpredmetná námietka, že sa nemohli žalobcovia dovolávať neplatnosti tohto právneho úkonu, s odôvodnením, že ho mali sami spôsobiť, s poukazom na ustanovenie § 40a Občianskeho zákonníka, keďže toto zákonné ustanovenie sa opätovne týka len relatívnej neplatnosti právnych úkonov, avšak v súdnej veci sa jedná o absolútnu neplatnosť právneho úkonu, ktorá je špecifikovaná vo vyššie citovanom § 38 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

Súd sa bližšie neoboznamoval a nevyhodnocoval ďalšie listinné dôkazy, ktoré boli predložené stranami sporu v priebehu konania, a tiež nevykonával navrhnuté dôkazy, a to formou výsluchu žalobcov resp. výsluchu svedkov, ktorých navrhli obe strany sporu, keď súd mal za to, že akékoľvek závery by vzišli z týchto, či už listinných dôkazov, ako i svedeckých výpovedí, nemohli by mať vplyv na rozhodnutie súdu v súdnej veci, nakoľko právne relevantnou otázkou v tomto súdnom konaní bolo iba posúdenie toho, či žalobca v I.rade konal alebo nekonal pri uzavretí predmetnej kúpnej zmluvy v duševnej poruche, ktorá ho robila na tento právny úkon neschopným. Akékoľvek ďalšie dokazovanie ohľadne okolností, za ktorých došlo k uzavretiu predmetnej kúpnej zmluvy, ale aj otázok týkajúcich sa vyplatenia resp. nevyplatenia kúpnej ceny resp. ohľadne toho, či žalobcovia podnikali nejaké kroky smerujúce k uzavretiu kúpnej zmluvy vo vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam, by presiahli potreby tohto súdneho konania, s tým, že všetky podstatné skutkové okolnosti, ktoré považoval súd za potrebné na to, aby mohol vo veci rozhodnúť, mal zistené z ostatných dôkazov, ktoré boli v konaní vykonané.

V tejto súvislosti preto na okraj súd uvádza, že napr. čo sa týka spornej otázky vyplatenia či nevyplatenia celej kúpnej ceny, ktorá mala byť uhradená v zmysle predmetnej kúpnej zmluvy, by bolo nutné, okrem vyhodnotenia sporných tvrdení strán sporu a predložených listinných dôkazov ohľadne zaplatenia časti kúpnej ceny v hotovosti, vykonať dokazovanie aj vo vzťahu k porušeniu zákona č.394/2012 Z.z. o obmedzení platieb v hotovosti, ktorého snahou práve bolo, aby sa zabránilo fiktívnemu vystavovaniu príjmových a výdavkových dokladov bez reálneho toku finančných prostriedkov, prípadne až vykonať znalecké dokazovanie znalcom z odboru ekonómia, odvetvie účtovníctvo, čo by vzhľadom na predmet sporu bolo v rozpore so zásadou hospodárnosti konania.

9. Podľa § 255 ods. 1 C.s.p., súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Podľa § 262 ods. 1 C.s.p., o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

Podľa § 262 ods. 2 C.s.p., o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

O nároku na náhradu trov konania rozhodol súd v zmysle vyššie citovaných ustanovení Civilného sporového poriadku tak, že nakoľko boli žalobcovia v celom rozsahu úspešní v tomto konaní, bol im priznaný nárok na náhradu trov konania voči žalovanému spoločne a nerozdielne v rozsahu 100 % s tým, že o konkrétnej výške náhrady trov konania bude rozhodnuté po právoplatnosti tohto rozsudku.

### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15-tich dní odo dňa jeho doručenia, prostredníctvom tunajšieho súdu na Krajský súd v Banskej Bystrici, písomne v troch vyhotoveniach (§ 362 ods. 1 veta prvá C.s.p.).

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 C.s.p.) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh) (§ 363 C.s.p.). Ak zákon na podanie nevyžaduje osobitné náležitosti, v podaní sa uvedie, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a musí byť podpísané. Ak ide o podanie urobené v prebiehajúcom konaní, náležitosťou podania je aj uvedenie spisovej značky tohto konania. Podanie urobené v listinnej podobe treba predložiť v potrebnom počte rovnopisov s prílohami tak, aby sa jeden rovnopis s prílohami mohol založiť do súdneho spisu a aby každý ďalší subjekt dostal jeden rovnopis s prílohami. Ak sa nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie podania na trovy toho, kto podanie urobil (§ 125 ods. 3 C.s.p.).

Podľa § 365 ods. 1 C.s.p. odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, pričom podľa § 366 C.s.p. prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak
  1. sa týkajú procesných podmienok,
  2. sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
  3. má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
  4. ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie,
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej (§ 365 ods. 2 C.s.p.).

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov.