

Súd: Okresný súd Revúca
Spisová značka: 4C/24/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6813200760
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 10. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ľubomír Šabla
ECLI: ECLI:SK:OSRA:2016:6813200760.5

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Revúca, sudcom JUDr. Ľubomírom Šablom, v právnej veci žalobkyne: Y. K., L.. XX.XX.XXXX, J. Š. X, XXX XX P., právne zast. JUDr. Pavlom Halajom, advokátom, Advokátska kancelária so sídlom Námestie Slobody 2, 050 01 Revúca, proti žalovanému: I. C., L.. XX.XX.XXXX, J. G.P. XXXX/XX, XXX XX P., právne zast. JUDr. Janou Zvarovou, advokátkou, Advokátska kancelária so sídlom Hlavné námestie 14, 979 01 Rimavská Sobota, o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam a určenie, že žalobkyňa je oprávnená užívať nehnuteľnosti, takto

rozhodol:

Určuje, že žalobkyňa je vlastníčkou nehnuteľností v podiele 1/1:

- rodinný dom súp. č. 1081 nachádzajúci sa na parcele registra „C“ parcelné číslo 2191/2,
- hospodárska budova súp. č. 1553 nachádzajúca sa na parcele registra „C“ parcelné číslo 2194,
- dreváreň bez súp. čísla nachádzajúca sa na parcele registra „C“ parcelné číslo 2193/2,
- parc. reg. „C“ č. 2191/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 80 m²,
- parc. reg. „C“ č. 2193/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 203 m²,
- parc. reg. „C“ č. 2194 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 49 m²,

všetko zapísané na liste vlastníctva č. 2445, okres Revúca, obec Tornaľa, katastrálne územie Tornaľa.

Žalobu v prevyšujúcej časti o určenie, že žalobkyňa je oprávnená užívať nehnuteľnosti:

- rodinný dom súp. č. 1081 nachádzajúci sa na parcele registra „C“ parcelné číslo 2191/2,
- hospodársku budovu súp. č. 1553 nachádzajúca sa na parcele registra „C“ parcelné číslo 2194,
- dreváreň bez súp. čísla nachádzajúca sa na parcele registra „C“ parcelné číslo 2193/2,
- parc. reg. „C“ č. 2191/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 80 m²,
- parc. reg. „C“ č. 2193/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 203 m²,
- parc. reg. „C“ č. 2194 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 49 m²,

všetko zapísané na liste vlastníctva č. 2445, okres Revúca, obec Tornaľa, katastrálne územie Tornaľa zamieťa.

Žiaden z účastníkov nemá právo na náhradu trov konania.

odôvodnenie:

1. Žalobou zo dňa 08.02.2013 sa žalobkyňa domáhala, aby súd určil, že je vlastníčkou nehnuteľností, a to:

- rodinný dom súp. č. 1081 nachádzajúci sa na parcele registra „C“ parcelné číslo 2191/2,

- hospodárska budova súp. č. 1553 nachádzajúca sa na parcele registra „C“ parcelné číslo 2194,
- dreváreň bez súp. čísla nachádzajúca sa na parcele registra „C“ parcelné číslo 2193/2,
- parc. reg. „C“ č. 2191/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 80 m²,
- parc. reg. „C“ č. 2193/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 203 m²,
- parc. reg. „C“ č. 2194 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 49 m²,

všetko zapísané na liste vlastníctva č. 2445, okres Revúca, obec Tornaľa, katastrálne územie Tornaľa.

2. Ďalej sa žalobkyňa žalobou domáhala, aby súd určil, že je oprávnená užívať predmetné nehnuteľnosti a že je neplatné ukončenie nájmu zo dňa 15.10.2012, ktorým pôvodne žalovaná Z/ - C. O., L.. XX.XX.XXXX s okamžitou platnosťou zrušila nájomnú zmluvu zo dňa 07.11.2011 uzavretú medzi žalobkyňou ako nájomníčkou a ňou ako prenajímateľkou.

3. Súd uznesením č. k. 4C/24/2013 - 79 zo dňa 15.04.2016 vylúčil vec určenia neplatnosti okamžitého ukončenia nájmu nehnuteľností na samostatné konanie. Predmetom tohto konania je teda určenie vlastníckeho práva k vyššie uvedeným nehnuteľnostiam a určenie, že žalobkyňa je oprávnená uvedené nehnuteľnosti užívať.

4. Žalobu v týchto častiach žalobkyňa odôvodnila tým, že je výlučnou vlastníčkou predmetných nehnuteľností. Od roku 2009 poberá starobný dôchodok vo výške 274,- € mesačne. V roku 2006 sa jej syn I. K. rozviedol a začal s ňou bývať. Na základe jeho podnetu, keďže mal dlhy, ktoré potreboval splatiť, uzavrela žalobkyňa zmluvu o pôžičke so spoločnosťou InDevel, s.r.o., so sídlom Jesenského 1089/11, 010 01 Žilina, IČO: 36 418 234, na základe ktorej jej bolo poskytnutých 3000,- €, ktoré odovzdala synovi na úhradu jeho záväzkov. Na zabezpečenie pohľadávky bolo zriadené záložné právo k predmetným nehnuteľnostiam v prospech záložného veriteľa InDevel, s.r.o. Syn žalobkyne následne získal telefónne číslo na W. I., ktorého požiadal o poskytnutie pôžičky. Na základe predchádzajúceho telefonického dohovoru prišiel dňa 07.11.2011 pán I. s pani C. O. do rodinného domu žalobkyne. Žalobkyňa uviedla, že sa s pánom I. dňa 07.11.2011 ústne dohodli, že on uhradí jej pôžičku v spoločnosti InDevel, s.r.o. a ona mu bude platiť mesačné splátky vo výške 108,- € po dobu 60 mesiacov. Na zabezpečenie pohľadávky pána I. mala previesť na neho svoj rodinný dom s tým, že po úplnom splatení pôžičky ho pán I. opäť prevedie na ňu. Pán I. jej odovzdal papier, na ktorom bolo uvedené číslo účtu a výška dohodnutých mesačných splátok. Pán I. mal všetky písomnosti vopred pripravené, ešte v jej dome jej dal podpísať nejaké papiere, následne ju odviezol k notárovi JUDr. Ivanovi Strinkovi do Revúcej, kde sa opäť podpísala a notár jej podpisy overil. Následne odišli na Správu katastra Revúca, kde na pokyn pána I. opäť podpisovala nejaké písomnosti. Uviedla, že žiadnu z písomností, ktoré podpísala, jej pán I. neposkytol na prečítanie a nepoznala ich obsah. V súlade s ústnou dohodou pravidelne mesačne splácala na určené číslo bankového účtu sumu 108,- € (16.11.2011, 16.12.2011, 16.01.2012, 15.02.2012, 13.04.2012, 15.05.2012). Nakoľko jej syn stratil v máji 2012 zamestnanie, nemala dostatok finančných prostriedkov, a preto dňa 18.06.2012 uhradila len sumu 40,- €. Na základe telefonického rozhovoru s pánom I. požiadala o odklad splátok po dobu troch mesiacov a v mesiacoch júl, august a september 2012 neuhradila žiadnu splátku. Dňa 16.10.2012 bola uhradená splátka v dohodnutej výške 108,- €. Zo zbierky listín Správy katastra Revúca získala zmluvu o prevode vlastníctva nehnuteľností uzavretú dňa 07.11.2011 podpísanú ňou ako predávajúcou a pani Miroslavou Ružičkovou ako kupujúcou, predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k dotknutým nehnuteľnostiam za kúpnu cenu 7000,- €. Podľa článku III. bod 3 kúpnej zmluvy mala byť časť kúpnej ceny vo výške 4000,- € uhradená žalobkyňou v hotovosti a zvyšná časť kúpnej ceny v sume 3000,- € mala byť uhradená ako dlh voči spoločnosti InDevel, s.r.o. Sumou 3000,- Eur bola skutočne splatená pôžička žalobkyne u spoločnosti InDevel, s.r.o., o čom má vedomosť, pretože jej uvedená spoločnosť zaslala kvitanciu, v ktorej potvrdzuje zánik záložného práva k dotknutým nehnuteľnostiam v dôsledku vyplatenia pohľadávky dňa 08.11.2011. Podľa žalobkyne k platnému uzavretiu kúpnej zmluvy však nedošlo, C. O. nikdy neposkytla žalobkyňu sumu 4000,- €. Uvedenú kúpnu zmluvu považuje za absolútne neplatný právny úkon v zmysle § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého sa právny úkon musí urobiť slobodne a vážne, určito a zrozumiteľne, inak je neplatný. Z aktuálneho listu vlastníctva č. 2445 Správy katastra Revúca pre k.ú. Tornaľa vyplýva, že Miroslava Ružičková previedla vlastnícke právo k dotknutým nehnuteľnostiam na žalovaného kúpnu zmluvou, ktorej vklad bol povolený rozhodnutím Správy katastra Revúca č. V-1092/2012 zo dňa 16.11.2012, ktorý je zapísaný ako ich výlučný vlastník. Nakoľko však nikto nemôže platne previesť viac práv ako má sám, je neplatnou i táto kúpna zmluva. Podľa názoru žalobkyne má vzhľadom na aktuálny výpis z LV č. 2445 pre k.ú.

Tornaľa naliehavý právny záujem aj na určení, že je oprávnená dotknuté nehnuteľnosti aj užívať, nakoľko bez tohto určenia je jej právne postavenie neisté a reálne jej hrozí možnosť vypratania z dotknutých nehnuteľností. Na preukázanie svojich tvrdení žalobkyňa označila, predložila, resp. navrhla vykonať tieto dôkazy: výpisy z listu vlastníctva č. 2445, okres Revúca, obec Tornaľa, katastrálne územie Tornaľa zo dňa 23.02.2011 a 28.12.2012, pokladničné potvrdenky zo dňa 16.11.2011, 16.12.2011, 16.01.2012, 15.02.2012, 13.04.2012, 15.05.2012, 18.06.2012, 16.10.2012, upovedomenie o začatí trestného stíhania za prečin podvodu podľa § 221 ods. 1, ods. 2 Trestného zákona zo dňa 14.11.2012, kvitanciu (potvrdenie) o zániku záložného práva spoločnosti InDevel, s.r.o., zmluvu o prevode vlastníctva nehnuteľnosti zo dňa 07.11.2011.

5. Na pojednávaní konanom dňa 26.05.2016 žalobkyňa doplnila, že kúpna zmluva zo dňa 07.11.2011 je neplatná, pretože tento právny úkon nebol urobený z jej strany vážne. Išlo o úkon, ktorý urobila v tiesni a nikdy nemala záujem previesť vlastnícke právo na pani C. O., ale mala záujem o poskytnutie pôžičky na splatenie jej záväzku voči spoločnosti InDevel, s.r.o.

6. Žalovaný vo svojich vyjadreniach na pojednávaniach konaných dňa 26.05.2016 a 25.10.2016 uviedol, že žalobkyňa sa v priebehu konania dobrovoľne z rodinného domu vysťahovala, zohnala si jednoizbový podnájom v Tornali. Preto už on v rodinnom dome býva od júna 2015. Odvtedy prerobil rodinný dom a investoval do neho a príľahlých nehnuteľností cca 7500,- €. Je platiteľom dane z nehnuteľností, čo podľa neho dokazuje, že je platným vlastníkom uvedených nehnuteľností. Žalovaný mal za to, že dňa 07.11.2011 bola platne uzavretá kúpna zmluva medzi predávajúcou Y. K. a kupujúcou C. O., pričom žalobkyňa v tom čase ani v súčasnosti nie je zbavená svojprávosti, konala pri plnom vedomí. Každá zmluva, hlavne kúpna zmluva je dohodou dvoch zmluvných strán. Už to, že bola uzatvorená pred notárom a žalobkyňa tam išla dobrovoľne, svedčí o jej platnosti. Pani O. vo viacerých svojich vyjadreniach uviedla, že notár pred podpisom kúpnej zmluvy žalobkyňu túto zmluvu prečítal, zmluvu žalobkyňa podpísala dobrovoľne, bez akéhokoľvek nátlaku. Bola uzatvorená aj s výškou kúpnej ceny a spôsobom jej vyplatenia a to tak, že prevzatie 4000,- € v deň podpisu tejto zmluvy v hotovosti potvrdila svojim podpisom na zmluve a 3000,- € bolo na druhý deň, t.j. 08.11.2011 poukázaných pre spoločnosť InDevel, s.r.o. ako splátka úveru. Ďalej mal žalovaný za to, že pokiaľ neprerušil konanie kataster, zmluva bola platná. O zaplatení sumy 3000,- € svedčí aj to, že akonáhle bol úver v spoločnosti InDevel, s.r.o. splatený, kataster vykonal na základe jej kvitancie výmaz jej záložného práva k nehnuteľnostiam. Pokiaľ ide o dobromyseľnosť žalobkyne pri podpise kúpnej zmluvy, nasvedčuje tomu aj fakt, že samotná predávajúca žalobkyňa spolu s pani O. na kataster a zrýchleným konaním za sumu 266,- € previedli tieto nehnuteľnosti do vlastníctva pani O.. Toto všetko sa udialo 07.11.2011, pričom do februára 2013 žalobkyňa nekonala vôbec, začala konať len po skutočnosti, keď jej pani Ružičková ako výlučná vlastníčka predmetných nehnuteľností obsiahnutých v žalobe vypovedala nájomnú zmluvu a to 15.10.2012 už aj s úmyslom takým, že viac ako rok bola vlastníčkou nehnuteľností, na ktoré bola vyhotovená, čo sa týka ich užívania nájomná zmluva, platenie nájomného a platenie splátok predmetného úveru. Keďže pani O. bola výlučnou dobromyseľnou vlastníčkou predmetných nehnuteľností, rozhodla sa tieto nehnuteľnosti odpredať a to zmluvou o prevode vlastníckeho práva uzavretou medzi ňou a ním ako žalovaným dňa 29.10.2012 s tým, že prevodom vlastníckeho práva katastrálnym úradom prešlo toto na neho dňa 16.11.2012. Žalovaný uviedol, že s predávajúcou pani O. v každom prípade túto zmluvu uzavrel dobromyseľne, taktiež bez akéhokoľvek nátlaku, neuzavrel ju v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, čiže jednoznačne mal za to, že aj táto kúpna zmluva je naďalej platná. Vyplýva to podľa neho aj zo skutočnosti, že on sa domáhal svojho vlastníckeho práva od začiatku od roku 2012, bolo mu to umožnené až 05.07.2015, kedy mu žalobkyňa osobne volala, že mu dobrovoľne vypratala túto nehnuteľnosť. Žalovaný je v dobrom úmysle a v dobrej viere, že nehnuteľnosti nadobudol do svojho výlučného vlastníctva, keďže kataster neprerušil toto konanie. Aby mal na splatenie kúpnej ceny, predal svoj vlastný byt a keďže mu potom od toho novembra 2012 až do roku 2015 nebolo umožnené nehnuteľnosti v jeho výlučnom vlastníctve užívať, musel si on so svojou rodinou - so svojou manželkou a so svojim dieťaťom zabezpečiť náhradné ubytovanie, a to formou nájmu, od roku 2012 do roku 2015 teda platil nájom, taktiež platil pôžičku, pričom to všetko vynaložil len kvôli tomu, že mu nebolo umožnené žalobkyňou užívať jeho vlastné nehnuteľnosti. Uzavrel, že má za teda za to, že prejav vôle na zmluve medzi žalobkyňou ako predávajúcou a kupujúcou pani O. bol zrealizovaný podpisom pred notárom, kúpna zmluva zo dňa 07.11.2011 je platná, taktiež je platná kúpna zmluva, ktorá bola uzavretá medzi pani Ružičkovou ako predávajúcou a ním ako kupujúcim v roku 2012. Preto žiadal žalobu ako nedôvodnú zamietnuť v plnom rozsahu.

7. Súd v predmetnej veci vykonal dokazovanie oboznámením sa s obsahom spisu, a to výpismi z listu vlastníctva č. 2445, okres Revúca, obec Tornaľa, katastrálne územie Tornaľa zo dňa 23.02.2011 a 28.12.2012 a 31.10.2013, pokladničnými potvrdenkami zo dňa 16.11.2011, 16.12.2011, 16.01.2012, 15.02.2012, 13.04.2012, 15.05.2012, 18.06.2012, 16.10.2012, upovedomením o začatí trestného stíhania za prečin podvodu podľa § 221 ods. 1, ods. 2 Trestného zákona zo dňa 14.11.2012, kvitanciou (potvrdením) o zániku záložného práva spoločnosti InDevel, s.r.o., zmluvou o prevode vlastníctva nehnuteľností zo dňa 07.11.2011, zmluvou o prevode vlastníctva nehnuteľností zo dňa 29.10.2012 a dodatkom k nej zo dňa 16.11.2012, rozhodnutím Správy katastra Revúca číslo vkladu: V 1092/12 zo dňa 16.11.2012 o povolení vkladu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam v prospech žalovaného, oboznámením sa s obsahom trestného spisu tunajšieho súdu sp. zn. 1T/111/2013, a to zápisnicou o výsluchu obvinenej C. O. zo dňa 25.03.2013 na č. I. 44 - 53, zápisnicou o výsluchu obvineného W. I. zo dňa 25.03.2013 na č. I. 54 - 65, zápisnicou o konfrontácii medzi obvineným W. I. a svedkom Y. K. zo dňa 05.06.2013 na č. I. 66 - 69, zápisnicou o konfrontácii medzi obvinenou C. O. a svedkom Y. K. zo dňa 05.06.2013 na č. I. 73 - 75, zápisnicou o výsluchu svedka - poškodeného Y. K. zo dňa 03.12.2012 na č. I. 79 - 83, ako aj zo dňa 15.04.2013 na č. I. 84 - 91, zápisnicou o výsluchu svedka - W. I. zo dňa 13.12.2012 na č. I. 126 - 127, zápisnicou o výsluchu svedka C. O. zo dňa 13.12.2012 na č. I. 128 - 129, zápisnicou o výsluchu osoby W. I. zo dňa 29.10.2012 na č. I. 159 - 163, zápisnicou o výsluchu osoby C. O. zo dňa 29.10.2012 na č. I. 164 - 166, výpoveďou svedka I. K. na stranách 10 - 15 zo zápisnice o hlavnom pojednávaní z 19.02.2014, zápisnicou o výsluchu svedka I. K. zo dňa 05.12.2012 a 02.05.2013 na č. I. 92 - 96, zápisnicou o výsluchu svedka I. K. zo dňa 02.05.2013 na č. I. 97 - 100, zmluvou o úvere na č. I. 298 - 301, nájomnou zmluvou na č. I. 302 - 303, rozhodnutím Správy katastra nehnuteľností Revúca na č. I. 305 - 306, znaleckým posudkom č. 8/2011 zo dňa 03.04.2011 na č. I. 351 - 366, podstatným obsahom zápisnic o hlavnom pojednávaní na č. I. 529 - 559, 618 - 631, 680 - 687, znaleckým posudkom č. 15/2014 zo dňa 30.06.2014 ohľadne duševného stavu žalobkyne na č. I. 641 - 666, obžalobou prokurátora zo dňa 08.10.2013 na č. I. 495 - 503, rozsudkom Okresného súdu Revúca č. k. 1T/111/2013 - 693 zo dňa 29.10.2014, uznesením Krajského súdu v Banskej Bystrici č. k. 5To/2/2015 zo dňa 21.04.2015.

8. Z vykonaného dokazovania súd zistil nasledovný skutkový stav:

9. Dňa 07.11.2011 uzavreli žalobkyňa a pani C. O., L.. XX.XX.XXXX zmluvu označenú ako zmluva o prevode vlastníctva nehnuteľností podľa § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka. Predmetom zmluvy bol prevod vlastníckeho práva žalobkyne k nehnuteľnostiam:

- rodinný dom súp. č. 1081 nachádzajúci sa na parcele registra „C“ parcelné číslo 2191/2,
- hospodárska budova súp. č. 1553 nachádzajúca sa na parcele registra „C“ parcelné číslo 2194,
- dreváreň bez súp. čísla nachádzajúca sa na parcele registra „C“ parcelné číslo 2193/2,
- parc. reg. „C“ č. 2191/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 80 m²,
- parc. reg. „C“ č. 2193/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 203 m²,
- parc. reg. „C“ č. 2194 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 49 m²,

všetko zapísané na liste vlastníctva č. 2445, okres Revúca, obec Tornaľa, katastrálne územie Tornaľa na pani C. O., pričom pani C. O. sa zaviazal vyplatiť žalobkyňi sumu 7000,- €, a to tak, že žalobkyňa podpisom zmluvy potvrdila prevzatie sumy 4000,- € a zvyšok - suma 3000,- € bola dňa 08.11.2011 poukázaná na úhradu úveru poskytnutého žalobkyňi spoločnosťou InDevel, s.r.o. Zmluvné strany v zmluve prehlásili, že ich zmluvná vôľa nie je ničím obmedzená, zmluvu uzatvárajú slobodne a vážne a obsah zmluvy zodpovedá ich skutočnej vôli. Zároveň v článku X. predmetnej zmluvy sa dohodli, že k odovzdaniu a prevzatiu nehnuteľností dôjde jedine v tom prípade, že žalobkyňa poruší podmienky platenia úveru (v zmluve bližšie nešpecifikovaného) a zároveň, že po prevode nehnuteľnosti na C. O. sa žalobkyňa nebude odhlasovať z odberu a C. O. sa nebude nahlasovať k odberu elektrickej energie, plynu, káblovej televízie, telefónnej prípojky a pod., pokiaľ žalobkyňa neporuší podmienky úverovej zmluvy (v zmluve bližšie nešpecifikovanej).

10. Toho istého dňa (07.11.2011) uzavreli C. O. ako veriteľka a žalobkyňa ako dlžníčka zmluvu o úvere podľa § 497 a nasl. Obchodného zákonníka, predmetom ktorej bolo poskytnutie úveru vo výške 6480,- € zo strany veriteľky dlžníčke. Podpisom zmluvy žalobkyňa potvrdila prevzatie uvedenej sumy a zaviazala sa ju vrátiť v mesačných splátkach po 108,- € vždy k 20. dňu kalendárneho mesiaca. V článku článkom III. bode 4a. zmluvy o úvere bolo zmluvnými stranami dojednané, že s cieľom eliminovať riziká návratnosti úveru sa dlžník (žalobkyňa) zaväzuje alternatívne vykonať tieto opatrenia - zaručiť

návratnosť úveru (zárukou). V článku III. bode 6. zmluvy o úvere bolo zmluvnými stranami dojednané, že pri prevode nehnuteľnosti, ktorá je zárukou platenia dlhu sa dlžník zaväzuje zaplatiť úver najneskoršie ku dňu prevodu. Žalobkyňa uhradila po 108,- € dňa 16.11.2011, 16.12.2011, 16.01.2012, 15.02.2012, 13.04.2012, 15.05.2012, dňa 18.06.2012 sumu 40,- € a dňa 16.10.2012 sumu 108,- €.

11. Dňa 29.10.2012 uzatvorili Miroslava Ružičková ako predávajúca a žalovaný ako kupujúci zmluvu o prevode vlastníctva nehnuteľnosti podľa § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka. Predmetom zmluvy bol prevod vlastníckeho práva Miroslavy Ružičkovej k nehnuteľnostiam:

- rodinný dom súp. č. 1081 nachádzajúci sa na parcele registra „C“ parcelné číslo 2191/2,
- hospodárska budova súp. č. 1553 nachádzajúca sa na parcele registra „C“ parcelné číslo 2194,
- dreváreň bez súp. čísla nachádzajúca sa na parcele registra „C“ parcelné číslo 2193/2,
- parc. reg. „C“ č. 2191/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 80 m²,
- parc. reg. „C“ č. 2193/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 203 m²,
- parc. reg. „C“ č. 2194 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 49 m²,

všetko zapísané na liste vlastníctva č. 2445, okres Revúca, obec Tornaľa, katastrálne územie Tornaľa na žalovaného, pričom žalovaný sa zaviazal zaplatiť C. O. kúpnu cenu určenú dohodou vo výške 18.000,- € na bankový účet uvedený v zmluve. Následne bol rozhodnutím vtedajšej Správy katastra Revúca číslo vkladu: V 1092/12 zo dňa 16.11.2012 povolený vklad vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam v prospech žalovaného.

12. Dňa 14.11.2012 sa začalo trestné stíhanie pre prečin podvodu podľa § 221 ods. 1, ods. 2 Trestného zákona a následne k vzneseniu obvinenia a obžalovaniu pána W. I. a C. O.. Rozsudkom Okresného súdu Revúca č. k. 1T/111/2013 - 693 zo dňa 29.10.2014 bolí títo oslobodení spod obžaloby pre konanie kvalifikované obžalobou ako zločin podvodu podľa § 221 ods. 1, ods. 2, ods. 3 písm. c/ Tr. zákona s poukazom na § 138 písm. g/ Tr. zákona spáchaný v spolupáchateľstve podľa § 20 Tr. zákona, ktorého sa mali dopustiť tak, že dňa 7. novembra 2011 v Revúcej po predchádzajúcej vzájomnej dohode uviedli do omylu Y. K., L.. XX. XX. XXXX, trvale bytom P., G. Č.. XXXX/XX, okres Revúca, majiteľku rodinného domu č. 1081 nachádzajúceho sa v Tornaľi, zapísaného na LV č. 2445, katastrálne územie Tornaľa tým, že využijúc Y. K. neskúsenosť, nevedomosť a finančnú tieseň v úmysle získať uvedenú nehnuteľnosť ohodnotenú znaleckým posudkom na sumu 19 900,- €, jej dali podpísať zmluvu o úvere zo dňa 07. 11. 2011, z ktorej časti finančných prostriedkov Y. K. chcela použiť na zaplatenie svojho dlhu voči spoločnosti In Devel, s.r.o., Jesenského 1089/11, Žilina, IČO: 36 418 234 vo výške 3 247,99 €, kde zmluvnými stranami bola C. O. ako veriteľ a Y. K. ako dlžník a predmetom zmluvy bolo poskytnutie úveru dlžníkovi vo výške 6 480,- €, ktorý mala Y. K. podľa článku II. uvedenej zmluvy prevziať pri jej podpise a zároveň sa zaviazala úver splácať pravidelnými mesačnými splátkami vo výške 108,- € po dobu 60 mesiacov do 20. 11. 2016, pričom C. O. súhlasila s poskytnutím úveru len v prípade, ak Y. K. na dobu splatenia úveru, č.j. od 07. 11. 2011 do 20. 11. 2016 predmetnú nehnuteľnosť prepíše na ňu a po splatení úveru sa vykoná spätný prepis nehnuteľnosti na Y. K., čo však do zmluvy nezakomponovali, hoci to Y. K. tvrdili a v tejto súvislosti toho istého dňa v Revúcej C. O. s W. I. v rozpore s ustanovením čl. II odsek 6 tejto zmluvy o úvere zo dňa 07. 11. 2011 dali Y. K. podpísať aj zmluvu o prevode vlastníctva nehnuteľností, ktorej predmetom boli nehnuteľnosti nachádzajúce sa v katastrálnom území Tornaľa, zapísané na LV č. 2445, vedené Správou katastra Revúca a to rodinný dom sú. č. 1081, hospodárska budova na parcele číslo 2194 so sú. číslom 1553, dreváreň na parcele číslo 2193/2 so súp. číslom 1081 a parcely registra „C“ parcelné číslo 2194 o výmere 49 m² a tiež nájomnú zmluvu zo dňa 07. 11. 2011, kde C. O.Č. ako prenajímateľ prenechala Y. K. ako nájomcovi predmetné nehnuteľnosti zapísané na LV č. 2445 nachádzajúce sa v k.ú. Tornaľa výlučne za účelom bývania za odplatu vo výške 158,- € mesačne, ale zároveň v ten istý deň zmluvu o prevode vlastníctva nehnuteľnosti spolu s návrhom na vklad do katastra nehnuteľnosti doručili na Správu katastra Revúca, následne rozhodnutím Správy katastra Revúca zo dňa 14. 12. 2011 číslo vkladu V 1049/11 došlo k povoleniu vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľnosti k predmetným nehnuteľnostiam v prospech C. O. v podiele 1/1, na základe ktorého sa vlastníkom nehnuteľnosti s príslušenstvom zapísaných na LV č. 2445 v k.ú. Tornaľa stala C. O., ktorá dňa 15. 12. 2012 ukončila s Y. K. nájom z dôvodu neuhrádzania splátok úveru a nehnuteľnosť dňa 29. 10. 2012 na základe zmluvy o prevode vlastníctva nehnuteľnosti predala za cenu 18 000,- € novému majiteľovi I. C., L.. XX. XX. XXXX, P. J. P., X. Č.. XXX/X, okres Revúca, a to aj napriek tomu, že Y. K. žiadnu finančnú hotovosť na základe podpísanej úverovej zmluvy neprevzala, i keď zo strany W. I. došlo dňa 08. 11. 2011k uhradeniu záväzku Y. K. vo výške 3 250,- € v prospech spoločnosti InDevel, s.r.o.

Žilina, teda zo strany Y. K. nedošlo k porušeniu zmluvných podmienok zmluvy o úvere, a tým nemalo dôjsť k uzatvoreniu zmluvy o prevode vlastníctva nehnuteľnosti ani k samotnému prevodu nehnuteľnosti, čím svojím konaním spôsobili Y. K. škodu vo výške nie menej ako 23 130,- €, z dôvodu, že skutok nie je trestným činom a odkázal žalobkyňu ako poškodenú s nárokom na náhradu škody na občianske súdne konanie. Z odôvodnenia predmetného rozsudku vyplýva, že zjednodušene možno konštatovať, že obžalovaní poskytli svoje finančné prostriedky žalobkyni, táto ich prestala splácať a riešenie situácie formou kúpnej zmluvy bolo jednou zo zákonných možností zabezpečenia ich pohľadávky vzhľadom na ich dispozičné právo, a teda nie úmyselným konaním s cieľom niekoho poškodiť alebo seba obohatiť. Uznesením Krajského súdu v Banskej Bystrici č. k. 5To/2/2015 zo dňa 21.04.2015 bolo odvolanie prokurátora proti rozsudku zamietnuté.

13. Z výsluchov svedka I. K. - syna žalobkyne v trestnom konaní vyplynulo, že potreboval s matkou peniaze, nakoľko mali viacero úverov v nebankových spoločnostiach a chceli ich zaplatiť jednou sumou. Nakontaktovali sa na pána W. I., ktorý spolu s C. O. prišli k nim domov. On však pri uzatváraní zmlúv nebol.

14. Z výsluchov žalobkyne v trestnom konaní vyplynulo, že so synom bývajú v spoločnej domácnosti a z dôvodu zlej finančnej situácie si boli nútení vziať pôžičky od nebankových subjektov. Nechcela prísť o dom, a preto chcela od W. I. pôžičku. Dňa 07.11.2011 prišli k nim domov W. I. a C. O., doniesli papiere, aby tieto podpísala, chceli, aby sa ponáhľala, keďže chceli ísť k notárovi a na kataster. Nevedela, čo podpisuje, nemala čas čítať zmluvy, od nich žiadnu hotovosť nedostala, hoci v úverovej zmluve je uvedené, že jej bol poskytnutý úver vo výške 6480,- €, avšak jediné čo vyplatili za ňu, bola suma 3250,- € pre spoločnosť InDevel, s.r.o. Po podpise zmlúv u notára jej pán W. I. povedal, aby sa nebála, že ak bude platiť nájomné vo výške 108,- € po dobu 60 mesiacov, rodinný dom sa prepíše z C. O. späť na ňu. Dodala, že nemala nikdy v úmysle dom predať, chcela si len požičať peniaze, aby mohla splatiť dlhy, nechcela prísť o dom. W. I. a C. O. jej tvrdili, že dom sa prevedie opäť na ňu, keď dospláca úver.

15. Z výsluchov C. O. v trestnom konaní vyplynulo, že so žalobkyňou podpísala dňa 07.11.2011 kúpno-predajnú zmluvu, zmluvu o úvere a nájomnú zmluvu. V ten deň bol podaný návrh na vklad do katastra nehnuteľností. Za nehnuteľnosť bola žalobkyni vyplatená kúpna cena, pričom časť z nej bola zaplatená vo forme úhrady dlhu žalobkyne v prospech spoločnosti InDevel, s.r.o. Keďže žalobkyňa si neplnila svoje zmluvné záväzky, neplatila nájom, rozhodli sa dom predať a to žalovanému za sumu 18000,- €. So žalobkyňou sa teda dohodli, že dom od nej kúpi, bude jej poskytnutá pôžička a žalobkyňa bude v splátkach splácať úver a platiť nájom. Považovali to za výhodnú investíciu, pretože žalobkyňa tam chcela ostať bývať a platila nájom. Jednalo sa o prevod - predaj nehnuteľnosti. Bola to vzájomná dohoda medzi ňou a žalobkyňou. Nie je pravdou, že by na žalobkyňu ona s W. I. tlačili. Doklady mala žalobkyňa u seba už pred 07.11.2011, keď jej ich sám doniesol pán I.. Predtým bola ešte telefonická komunikácia. Kúpna cena bola stanovená na 7000,- €, znalecká hodnota nehnuteľnosti bola určená sumou 18900,- €, pričom žalobkyňa chcela ešte pôžičku vo výške 6450,- €, celková cena bola teda 13500,- €. Záverom uviedla, že táto suma bola zaručená nehnuteľnosťou, táto bola zábezpekou pre nich s tým, že žalobkyňa mala záujem si nehnuteľnosť späť odkúpiť.

16. Z výsluchov W. I. v trestnom konaní vyplýva, že s C. O. najneskôr od leta 2011 vedeli o problémoch žalobkyne, keď viackrát mali v ponuke prefinancovanie nehnuteľností žalobkyne. Najprv prebiehala všetka komunikácia so žalobkyňou telefonicky, dohodli sa na osobnom stretnutí, kde sa jasne a zreteľne rozprávali o celom postupe a ako to bude celé prebiehať, koľko je žalobkyňa ochotná splácať. Žalobkyni v tom čase hrozili tri exekúcie uspokojenia pohľadávok veriteľov odobratím nehnuteľnosti, jednou pohľadávkou bola aj pohľadávka spoločnosti InDevel, s.r.o. Po vyžiadaní správy o zostatku pohľadávky od spoločnosti InDevel, s.r.o. žalobkyňou sa začali dohadovať na kúpnych zmluvách a všetkých okolnostiach. Znalecký posudok v tej dobe v roku 2011 znel na 18000,- € a žalobkyňa od nich žiadala pôžičku okolo 15000 - 18000,- €, ktorú však neboli ochotní akceptovať, tak sa dohodli na kúpnej cene nehnuteľnosti a bezúročnej finančnej pôžičke. Dokopy poskytnutá čiastka predstavovala okolo 13300 - 13500,- €. Vyplývajú z časového obdobia museli byť zmluvy robené pred 07.11.2011, pretože ku dňu podpisu a vzhľadom na vyčíslenie zostatku bola v zmluvách uvedená suma nižšia, pričom kým došlo k podpisu zmlúv, táto suma sa už na nich nemenila. Žalobkyňa so všetkým súhlasila, mala možnosť pred podpisom zmlúv si ich návrhy riadne prečítať a mohla ich znenie hocikedy, pokiaľ by sa jej niečo nepáčilo namietat, alebo nepodpísať. Uviedol, že všetky zmluvy konzultoval s JUDr. Romanom Valachom, snažili sa urobiť zmluvy v súlade so zákonom, neuviesť nikoho do omylu, nespôsobiť

na úrokoch vážnu ujmu a ich cieľom bolo dostať žalobkyňu z problémov a ich jediný profit z celej záležitosti bolo platenie mesačného nájmu. Nemali v úmysle nikoho poškodiť, ani iným spôsobom obrať žalobkyňu o nehnuteľnosť. Keď žalobkyňa prestala voči nim platiť svoje záväzky, rozhodli sa konať. Viackrát telefonicky urgoval a prosil o nejaké normálne dohodnutie celej záležitosti, žiadal žalobkyňu, aby doplatila len pôžičku, teda nech vráti peniaze, ktoré jej požičali, no nereagovala. Keď už vyše roka nebola ani jedna splátka uhradená, vypovedali písomne nájomnú zmluvu a on ju doniesol žalobkyni. Táto mala vtedy stále možnosť vec doriešiť a dohodnúť sa na splátkach, no bezvýsledne. Preto jej povedal, že bude nútený si svoju pohľadávku voči nej uspokojiť.

17. Zo znaleckého posudku č. 15/2014 zo dňa 30.06.2014 vypracovaného MUDr. Máriou Martinove, PhD., znalcom z odboru zdravotníctvo a farmácia, odvetvie psychiatria vyplýva, že žalobkyňa v čase podpisovania zmlúv ani v čase vyšetrenia netrpela žiadnou duševnou chorobou ani poruchou, dokáže udalosti správne vnímať, vie spoľahlivo zažitú udalosť reprodukovat', neboli u nej zistené poruchy vnímania ani myslenia, ovládacie a rozpoznávacíe schopnosti boli zachované. Schopnosť rozpoznat' následky svojho vtedajšieho konania tiež nebola chorobne zmenená, avšak vzhľadom na jej osobnosť (neistá, nerozhodná, labilnejšia v nových a konfliktných situáciách, s nedostatočnou racionálnou reguláciou myslenia, chýbajúcou predstavivosťou v myslení) pri prípadnom účelovom zavádzaní inými osobami, uvedení do omylu, nepresnom poskytovaní informácií, pri tlaku na menovanú a pod. mohla byť pri jej rozhodovaní ovplyvnená, nie však chorobne, nie v dôsledku psychózy.

18. Zo znaleckého posudku č. 8/2011 zo dňa 03.04.2011 vypracovaného znalcom Ing. Róbertom Magom, znalcom z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľnosti vyplýva, že celková všeobecná trhová cena vyššie uvedených nehnuteľností činila ku 03.04.2011 19.900,- €.

19. Na základe vykonaného dokazovania a v súlade s nižšie citovanou právnou úpravou sa súd riadil nasledovnými úvahami pri hodnotení dôkazov a dospel k nasledovným právnym záverom:

20. Podľa § 137 písm. c) Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“) 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.

21. Súd sa v prvom rade zaoberal otázkou, či na určení vlastníckeho práva žalobkyne k sporným nehnuteľnostiam je naliehavý právny záujem. Ak totiž tento predpoklad nie je splnený, nemá právny význam zaoberať sa vecou samou. V tejto súvislosti poukazuje na konštantnú judikatúru - napr. ZSP 48/2004 - „Ak je žalovaný (odporca) zapísaný v katastri nehnuteľností ako vlastník spornej nehnuteľnosti, žalobca (navrhovateľ) má naliehavý právny záujem na určení svojho vlastníckeho práva, lebo len také súdne rozhodnutie môže byť aj podkladom pre vykonanie zmeny zápisu v katastri nehnuteľností.“ ZSP 3/2009 - „S prihliadnutím na význam zápisu vlastníckeho práva v katastri nehnuteľností (výpis z katastra nehnuteľností slúži na preukázanie vlastníckeho práva) a na jeho právne účinky je odôvodnený záver, že právne postavenie žalobcu (navrhovateľa) je za tejto situácie neisté a že bez požadovaného určenia by jeho právo mohlo byť aj ohrozené. Súdne rozhodnutie o určení vlastníckeho práva k nehnuteľnosti je vždy podkladom na vykonanie zmien v zápisoch katastra nehnuteľností.“ Vzhľadom na uvedené možno uzavrieť, že ak sa má určovacou žalobou dosiahnuť zhoda medzi skutočným stavom a stavom zapísaným v katastri nehnuteľností, bude naliehavý právny záujem na určení vlastníckeho práva daný vždy.

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

23. Tvrdenia žalobkyne, že zmluvy uzavreté dňa 07.11.2011 nemala možnosť prečítať, nemala možnosť oboznámiť sa s ich obsahom pred ich podpisom, nepoznala ich obsah, podpísala ich v tiesni a sumu úveru vo výške 6480,- € a sumu 4000,- € nedostala, neboli v tomto konaní preukázané. Nakoľko sa nejedná o spotrebiteľský spor, dôkazné bremeno ohľadne preukázania týchto tvrdení je na žalobkyni. V ustanovení článku VII. bode 5. žalobkyňa výslovne prehlásila, že zmluvu uzatvorila slobodne a vážne. Vykonaním dokazovaním nebol preukázaný opak. Nebolo ani preukázané, že zmluvy boli uzavreté žalobkyňou v tiesni. Navyše, aj keby to bolo preukázané, zakladalo by to právo na odstúpenie od zmluvy v zmysle § 49 OZ, nie neplatnosť zmluvy. Žalobkyňa od zmlúv neodstúpila. Z ustanovenia článku III. bodu 4. zmluvy označenej ako zmluva o prevode vlastníctva nehnuteľnosti zo dňa 07.11.2011 mal

súd za preukázané prevzatie sumy 4000,- € žalobkyňou pri podpise zmluvy, pretože podpisom zmluvy potvrdila prevzatie tejto sumy. Taktiež z ustanovenia článku II. zmluvy o úvere zo dňa 07.11.2011 vyplýva, že žalobkyňa prevzala sumu 6480,- € pri podpise zmluvy. Tieto skutočnosti neboli žalobkyňou nijako vyvrátené.

24. Podľa § 38 ods. 1 OZ neplatný je právny úkon, pokiaľ ten, kto ho urobil, nemá spôsobilosť na právne úkony.

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

26. Z vykonaného dokazovania vyplynulo, že žalobkyňa bola v čase uzavretia (podpisu) zmlúv plne spôsobilá na právne úkony (žiadnym rozhodnutím súdu nebola pozbavená, či obmedzená v spôsobilosti na právne úkony), ani netrpela žiadnou duševnou poruchou, ktorá by ju bola robila na dané právne úkony nespôsobilou. Bola schopná ovládať svoje konanie a rozpoznať jeho následky.

27. Podľa § 588 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení (ďalej len „OZ“) z kúpnej zmluvy vznikne predávajúcemu povinnosť predmet kúpy kupujúcemu odovzdať a kupujúcemu povinnosť predmet kúpy prevziať a zaplatiť zaň predávajúcemu dohodnutú cenu.

28. Podľa § 607 OZ kto predá hnuteľnú vec s výhradou, že má právo žiadať vrátenie veci do určitej doby po kúpe, ak vráti kupujúcemu zaplatenú cenu, má právo spätnej kúpy. Zmluva o práve spätnej kúpy sa musí uzavrieť písomne.

29. Podľa § 608 OZ právo spätnej kúpy musí predávajúci uplatniť písomnou formou, a ak nie je dohodnuté inak, najneskôr do jedného roka od odovzdania veci kupujúcemu, inak právo spätnej kúpy zanikne. Ak predávajúci využije právo spätnej kúpy, musí kupujúci vrátiť vec bez zbytočného odkladu a každá strana má práva a povinnosti, ktoré mala druhá strana z pôvodnej kúpnej zmluvy.

30. Podľa § 609 ods. 2 OZ, ak sa právo spätnej kúpy týka veci jednotlivo určenej, je kupujúci povinný vrátiť tú istú vec, ktorú kúpil. Zmluva o scudzení veci, ktorou sa porušilo právo spätnej kúpy, je neplatná.

31. Podľa § 553 ods. 1 OZ splnenie záväzku možno zabezpečiť dočasným prevodom práva dlžníka alebo tretej osoby v prospech veriteľa (ďalej len "zabezpečovací prevod práva"). Pri zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva sa dočasne prevádza vlastníctvo k prevádzanej veci podľa všeobecných ustanovení o nadobudnutí vlastníctva zmluvou (§ 133).

32. Podľa § 553 ods. 2 OZ, ak je prevádzané právo zapísané v katastri nehnuteľností alebo v inom verejnom registri, veriteľ je povinný oznámiť dočasnosť prevodu práva v katastri nehnuteľností alebo v inom verejnom registri.

33. Podľa § 553 ods. 3 OZ uspokojením zabezpečenej pohľadávky prechádza právo späť na toho, kto ho previedol.

34. Podľa § 553a ods. 1 OZ zmluva o zabezpečovacom prevode práva sa musí uzatvoriť písomne.

35. Podľa § 553a ods. 2 OZ 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.

36. Podľa § 553c ods. 1 OZ, ak zabezpečený záväzok nie je riadne a včas splnený, veriteľ je oprávnený začať výkon zabezpečovacieho prevodu práva a prevedené právo speňažiť spôsobom uvedeným v zmluve alebo dražbou podľa osobitného zákona.

37. Podľa § 553c ods. 2 OZ dohody, ktorých obsahom alebo účelom je uspokojenie veriteľa tým, že si natrvalo ponechá prevedené právo uzavreté pred splatnosťou zabezpečenej pohľadávky, sú neplatné.

38. Podľa § 553d ods. 1 veta prvá OZ zánikom zabezpečovaného záväzku právo prechádza späť na osobu, ktorá zabezpečenie poskytla.

39. Podľa § 35 ods. 2 OZ právne úkony vyjadrené slovami treba vykladať nielen podľa ich jazykového vyjadrenia, ale najmä tiež podľa vôle toho, kto právny úkon urobil, ak táto vôľa nie je v rozpore s jazykovým prejavom.

40. Podstatou sporu medzi stranami je výklad zmlúv uzavretých dňa 07.11.2011, najmä zmluvy označenej ako zmluva o prevode vlastníctva nehnuteľnosti podľa § 588 a nasl. OZ. Z označenia právneho úkonu by sa mohlo zdať, že sa jedná o kúpnu zmluvu podľa § 588 a nasl. OZ. Súd však posudzuje právne úkony podľa ich skutočného obsahu, aj keď sú nesprávne označené. Pri hlbšom skúmaní obsahu danej zmluvy súd napriek označeniu zmluvných strán pojмами predávajúci a kupujúci a dojednaniu „kúpnej ceny“ za prevod nehnuteľností dospel k záveru, že v skutočnosti sa jedná o zmluvu o zabezpečovacom prevode práva. Vyvodil to z obsahu ustanovenia článku X. danej zmluvy v spojení s článkom III. bod 4a a bod 6. zmluvy o úvere zo dňa 07.11.2011. V týchto sa uvádza, že zmluvné strany (žalobkyňa a C. O.) sa dohodli, že k odovzdaniu a prevzatíu nehnuteľností dôjde jedine v tom prípade, že žalobkyňa poruší podmienky platenia úveru a zároveň, že po prevode nehnuteľnosti na C. O. sa žalobkyňa nebude odhlasovať z odberu a C. O. sa nebude nahlasovať k odberu elektrickej energie, plynu, káblovej televízie, telefónnej prípojky a pod., pokiaľ žalobkyňa neporuší podmienky úverovej zmluvy. S cieľom eliminovať riziká návratnosti úveru sa dlžník (žalobkyňa) zaväzuje alternatívne vykonať tieto opatrenia - zaručiť návratnosť úveru (zárukou). Pri prevode nehnuteľnosti, ktorá je zárukou platenia dlhu sa dlžník zaväzuje zaplatiť úver najneskoršie ku dňu prevodu. Z uvedených ustanovení v ich vzájomnej spojitosti podľa názoru súdu teda vyplýva vôľa zmluvných strán zabezpečiť vrátenie poskytnutého úveru vo výške 6480,- € a poskytnutej sumy 7000,- €, ktorá podľa názoru súdu bola taktiež de facto úverom poskytnutým zo strany C. O. (vyplýva to aj z toho, že jej časť vo výške 3000,- € bola poskytnutá na vyrovnanie iného úveru u spoločnosti InDevel, s.r.o.). Spätný prevod vlastníckeho práva na dlžníka (žalobkyňu) v prípade splnenia zabezpečeného záväzku (vrátenia poskytnutej sumy spolu vo výške 13480,- €) nastáva zo zákona v zmysle § 553 ods. 3 OZ, resp. § 553d ods. 1 veta prvá OZ.

41. V tejto súvislosti je potrebné vysporiadať sa s názorom trestného súdu - Krajského súdu v Banskej Bystrici vyjadreného v uznesení č. k. 5To/2/2015 zo dňa 21.04.2015, ktorý ustanovenie článku X. zmluvy o prevode vlastníctva nehnuteľností zo dňa 07.11.2011 v spojitosti s ustanovením článku III. bod 6. zmluvy o úvere zo dňa 07.11.2011 vyložil ako právo spätnej kúpy. Súd uvádza, že v zmysle § 193 CSP je viazaný rozhodnutiami trestných súdov o tom, že bol spáchaný trestný čin, priestupok alebo iný správny delikt postihuteľný podľa osobitného predpisu, a o tom, kto ich spáchal (teda je viazaný rozhodnutiami trestných súdov o tom, že skutok nie je trestným činom), nie však výkladom obsahu občianskoprávných úkonov zo strany trestného súdu. Podľa neho uvedené formulácie svedčia o dojednaní práva spätnej kúpy. Súd si dovoľí s uvedeným názorom nesúhlasiť. Formulácia, že žalobkyňa odovzdá a C. O. prevezme nehnuteľnosti, ak žalobkyňa poruší podmienky platenia úveru svedčí len o tom, že dočasný vlastník - C. O. ponechala užívacie právo k nehnuteľnosti naďalej žalobkyňi (podmienky užívania bližšie dojednali v nájomnej zmluve zo dňa 07.11.2011), nehovorí o práve spätnej kúpy. Účelom a zmyslom práva spätnej kúpy je dať pôvodnému vlastníkovi možnosť do určitej doby (zákonom stanovenej na jeden rok) si predaj veci rozmyslieť a požadovať jej vrátenie uplatnením práva spätnej kúpy. Právo spätnej kúpy teda nie je viazané na iné podmienky - napr. splácanie úveru. Práve naopak sankciou za nesplácanie úveru je povinnosť žalobkyne vysťahovať sa z nehnuteľností. K účinnosti (dočasného) prevodu vlastníckeho práva totiž v zmysle článku X. bodu 3. a článku XI. bodu 5. zmluvy označenej ako zmluva o prevode vlastníctva nehnuteľnosti došlo dňom právoplatnosti rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Pri výklade obsahu zmlúv odvolací trestný súd opomenul článok III. bod 4a zmluvy o úvere. Podľa § 608 OZ, ak predávajúci využije právo spätnej kúpy, musí kupujúci vrátiť vec bez zbytočného odkladu a každá strana má práva a povinnosti, ktoré mala druhá strana z pôvodnej kúpnej zmluvy. V zmluve nie je zmienka o tom, že v prípade splatenia úveru riadne a včas môže žalobkyňa požadovať vrátenie nehnuteľností, z čoho by bolo teoreticky možné vyvodzovať dojednanie práva spätnej kúpy. Pri zabezpečovacom prevode práva to nie je potrebné dojednávať, pretože k prevodu práva späť na dlžníka pri splnení zabezpečeného záväzku dochádza zo zákona.

Navyše úver sa mal vrátiť v 60 mesačných splátkach, čo je až doba 5 rokov (nie 1 roka - prekluzívna lehota na uplatnenie práva spätnej kúpy).

42. Taktiež z vykonaného dokazovania, najmä výsluchov žalobkyne, W. I. a C. O. v trestnom konaní civilnému súdu vyplynulo, že hlavným účelom poskytnutia sumy v celkovej výške 13480,- € bolo poskytnutie úveru na vyplatenie iného úveru (pôžičky) v snahe zabrániť výkonu záložného práva spoločnosti InDevel, s.r.o. na nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom tohto sporu a na zabezpečenie platenia zvyšku poskytnutej sumy. Nimi spomínaný možný spätný prevod vlastníckeho práva späť na žalobkyňu v prípade vrátenia poskytnutých peňazí neznamena právo spätnej kúpy, ale ako už bolo uvedené vyššie zákonný následok splnenia zabezpečeného záväzku v zmysle § 553 ods. 3, resp. § 553d ods. 1 veta prvá OZ.

43. Napokon vzhľadom na okolnosti prípadu sa súdu zdá byť nelogické, aby skutočnou vôľou žalobkyne pri uzatváraní zmlúv bolo trvalo previesť vlastnícke právo k nehnuteľnostiam, keď hlavným motívom jej konania - uzavretia zmlúv dňa 07.11.2011 bolo práve odvrátenie hrozby trvalej straty vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam v dôsledku výkonu záložného práva spoločnosti InDevel, s.r.o., čo potvrdili aj Ivan Jelínek a Miroslava Ružičková pri svojich výpovediach v trestnom konaní.

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

45. Vzhľadom na vyššie uvedené súd s poukazom na § 35 ods. 2 OZ a skutočnú vôľu žalobkyne uzavrel, že zmluva zo dňa 07.11.2011 formálne označená ako zmluva o prevode vlastníctva k nehnuteľnosti je v skutočnosti podľa obsahu v spojitosti so zmluvou o úvere zo dňa 07.11.2011 zmluvou o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam podľa § 553 a nasl. OZ. To je obsah zmluvy zodpovedajúci skutočnej vôli v zmysle článku VII. bodu 5. zmluvy napriek jej formálnemu označeniu. Zmluva bola uzavretá písomne a obsahuje v zmysle § 553a OZ vymedzenie zabezpečeného záväzku (zaplatenie spolu sumy 13.480,- €) a označenie práva, ktoré sa prevádza v prospech veriteľa (vlastnícke právo) práva a povinnosti účastníkov zmluvy k prevedenému právu počas trvania zabezpečovacieho prevodu práva (užívanie nehnuteľnosti žalobkyňou), jeho ocenenie v peniazoch (7.000,- €). V uvedenej zmluve však absentuje spôsob výkonu zabezpečovacieho prevodu práva a najnižšie podanie v prípade dobrovoľnej dražby. Dojednanie spôsobu výkonu trvalým prevodom vlastníckeho práva pred splatnosťou zabezpečenej pohľadávky na veriteľa je zakázaný. Preto je zmluva o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam absolútne neplatná pre rozpor so zákonom v zmysle § 39 OZ. Žalobkyňa je teda naďalej vlastníčkou nehnuteľností, ktoré sú predmetom tohto sporu. Na absolútnu neplatnosť právneho úkonu prihliada súd ex offio (z úradnej povinnosti) bez ohľadu na to, či túto neplatnosť niektorý z účastníkov namieťa. Takýto právny úkon je absolútne neplatný od počiatku, nevyvoláva žiadne právne účinky. Absolútna neplatnosť nie je závislá ani od toho, či na základe tohto právneho úkonu už došlo k plneniu.

46. Nesplnenie si oznamovacej povinnosti veriteľa voči katastru nehnuteľností o dočasnosti prevodu vlastníckeho práva nemôže byť na ujmu vlastníka (žalobkyne) a nemožno len z nevyznačenia dočasnosti prevodu v katastri a na liste vlastníctva vyvodzovať, že sa nejedná o dočasný, ale o trvalý prevod vlastníckeho práva. Urýchlenie zápisu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, taktiež nesvedčí o tom, kto je vlastníkom nehnuteľností. Taktiež samotná skutočnosť, že správa katastra neprerušila konanie o zápise práv k nehnuteľnostiam sama osebe nehovorí nič o tom, kto je skutočným vlastníkom nehnuteľností a prípadné pochybenie pri skúmaní obsahu zmlúv z jej strany neznamena, že súd nemôže vyhodnotiť tieto úkony inak.

47. Ani platenie dane z nehnuteľnosti žalovaným ako vlastníkom evidovaným v katastri nehnuteľností, či investície do nehnuteľnosti po uzavretí kúpnej zmluvy dňa 29.10.2012 ako následne udalosti nemajú žiaden vplyv na posúdenie platnosti zmluvy zo dňa 07.11.2011. Túto ujmu si môže žalovaný riešiť dodatočne rokovaniami so žalobkyňou a Miroslavou Ružičkovou, nie sú však predmetom tohto konania.

48. Ani skutočnosť, že žalovaná napokon nehnuteľnosti vypratala neznamena, že nie je vlastníčkou nehnuteľností. Opäť je to len následná skutočnosť, ktorá nemá právny význam pre určenie vlastníckeho práva z hľadiska posúdenia platnosti nadobúdacieho titulu.

49. V zmysle zásady: „Nikto nemôže previesť na iného viac práv, než má sám.“ nemohla Miroslava Ružičková ako nevlastníčka previesť právo, ktoré nemala (vlastnícke právo) k nehnuteľnostiam na žalovaného zmluvou zo dňa 29.10.2012, a preto ani žalovaný nie je vlastníkom nehnuteľností, určenie vlastníckeho práva a práva užívania k nim je predmetom tohto konania.

50. Súd vzhľadom na vyššie uvedené žalobe v časti, že žalobkyňa je vlastníčkou vyššie uvedených nehnuteľností vyhovel.

51. Podporne súd uvádza, že aj keby zmluva označená ako zmluva o prevode vlastníctva nehnuteľnosti bola kúpnu zmluvou podľa § 588 a nasl. OZ, dojednanie kúpnej ceny o viac ako polovicu nižšej (7.000,- €), ako bola v tom čase trhovú cenu nehnuteľností (19.900,- €) považuje súd za dojednanie priečiace sa dobrým mravom aj pri zohľadnení skutočnosti, že následne Miroslava Ružičková dojednala so žalovaným v kúpnej zmluve zo dňa 29.10.2012 kúpnu cenu 18.000,- €. Aj zmluvná voľnosť má totiž svoje zákonné limity, nie je neobmedzená. Teda kúpna zmluva ako priečiaca sa dobrým mravom by bola absolútne neplatná v zmysle § 39 OZ. Skutočnosť, že dojednanie takejto kúpnej ceny nebolo vyhodnotené ako zločin podvodu neznamena, že nemôže byť vyhodnotené ako úkon priečiaci sa dobrým mravom.

52. Podľa § 123 Občianskeho zákonníka v platnom znení (ďalej len „OZ“) vlastníkom je v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním.

53. Nakoľko vlastnícke právo v sebe zahŕňa čiastkové oprávnenie vec užívať, na určenie, že žalobkyňa je oprávnená nehnuteľnosti užívať nie je naliehavý právny záujem, a preto súd v prevyšujúcej časti, t.j. v časti tohto určenia žalobu ako nedôvodnú zamietol. Takáto žalobná žiadosť prípadne podaná len z opatrnosti nie je namieste, pretože daného určenia sa bolo možné domáhať aj po rozhodnutí o určovacej vlastníckej žalobe v prípade, že by bola zamietnutá.

54. Podľa § 262 ods. 1 CSP o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

55. Podľa § 255 CSP súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

56. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol podľa § 255 CSP nasledovne:

57. Keďže žalobe bolo vyhovené v polovičnej časti a v polovičnej časti bola zamietnutá, úspech žalobkyne a žalovaného v tomto konaní je rovnaký - 50 %, preto súd vyslovil, že žiadna zo strán sporu nemá právo na náhradu trov konania.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie, ktoré možno podať v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom Okresného súdu Revúca na Krajský súd v Banskej Bystrici, v dvoch vyhotoveniach.

Odvolanie môže podať strana sporu, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

V odvolaní je nevyhnutné popri všeobecných náležitostiach podania (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, podpis a uvedenie spisovej značky tohto konania) 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).

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, alebo
- 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 predchádzajúcom odseku, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

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

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.