

Súd: Okresný súd Rimavská Sobota  
Spisová značka: 12C/193/2014  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6914208313  
Dátum vydania rozhodnutia: 08. 02. 2017  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Margita Žilková  
ECLI: ECLI:SK:OSRS:2017:6914208313.5

## Rozhodnutie

Okresný súd Rimavská Sobota sudkyňou JUDr. Margitou Žilkovou v spore žalobkyne Q. Z., K. E. Z. P. B. XX, O. Z. O. Z., O. Z. XX/XX, Č. P., zast. JUDr. Róbertom Lakatošom, advokátom so sídlom v Rimavskej Sobote, Daxnerova 5 proti žalovaným 1/ Q. U., G.. XX. XX. XXXX a 2/ Q. U.I., G.. XX. XX. XXXX, U. K. E. Z. P. B. XX, obom zastúpeným JUDr. Janou Zvarovou, advokátkou so sídlom v Rimavskej Sobote, Hlavné námestie 14 o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam takto

### rozhodol:

Žaloba sa z a m i e t a .

Žalovaným sa priznáva náhrada trov konania.

Štátu sa priznáva náhrada trov konania voči žalobkyni.

### o d ô v o d n e n i e :

1/ Žalobkyňa sa podanou žalobou domáhala určenia, že je výlučnou vlastníčkou nehnuteľností nachádzajúcich sa v kat. území Rimavské Janovce zapísaných na LV č. XXX a to jednak pozemkov C KN parc. č. XXX/X - zast. plochy a nádvorí o výmere 516 m<sup>2</sup> a parc. č. XXX/X - záhrady o výmere 687 m<sup>2</sup> ako aj stavby rodinného domu súpisné č. XX situovaného na C KN parc. č. XXX/X. Žalobu odôvodnila tým, že predmetné nehnuteľnosti nadobudla darovacou zmluvou zo dňa 18. 07. 2001 od svojej t.č. už nebohej starej matky M. K.. V predmetnom rodinnom dome súpisné č. XX v Obci P. B. však napriek prevodu do jej výlučného vlastníctva bývala jej stará matka až do svojej smrti dňa 01. 08. 2004 a potom v ňom bývala ona aj so svojim bývalým druhom Z. U. a ich dvomi spoločnými maloletými deťmi do roku 2007. Na jar roku 2005 ju oslovili manželka W. Š. a A. Š., pričom A. Š. je sestrou jej bývalého druha Z. U. s tým, že potrebujú peniaze na kúpu bytu, čo by chceli riešiť úverom z banky ale majú nízke príjmy takže úver by im bol poskytnutý len za predpokladu zabezpečenia jeho návratnosti zriadením záložného práva k nehnuteľnostiam, ktoré ovšem nevlastnili. Preto ju požiadali, aby v ich prospech založila svoje nehnuteľnosti pre banku ako zábezpeku. V tom čase s manželmi Š. dobre vychádzala, chcela im pomôcť, a preto prejavila ochotu založiť svoje nehnuteľnosti pre banku ako zábezpeku. Vopred sa dohodli na tom, že ak by im banka poskytla vyšší úver než potrebujú tak časť z nich požičajú jej vtedajšiemu druhovi Z. U., ktorý mal záujem kúpiť si auto a túto časť úveru by im potom splácal. Z Tatrabanky a.s. manželom Š. úver pre ich nízke príjmy poskytnutý nebol ale potom im bola prisľúbená pomoc pri vybavovaní úveru v Slovenskej sporiteľni a.s. od B.. J., u ktorej W. Š. pracoval ako murár. Následne v priebehu mesiacov máj až jún ju aj s druhom Š. pozvali na návštevu a povedali, že 410.000,- Sk, na ktorú sumu boli nehnuteľnosti znalecky ohodnotené už od banky titulom úveru obdržali, peniaze aj ukázali a v súlade s predchádzajúcou dohodou z nich poskytli 100.000,- Sk s tým, že budú touto sumou prispievať na splácanie úveru. Podľa jej vedomostí Š. zo zvyšku úveru nekúpili byt ale splatili svoje dlhy a zakúpili nové zariadenie. S odstupom času ju manželka Š. oslovili s tým, že bude potrebné dostaviť sa do pobočky Slovenskej sporiteľne za B.. J. podpísať nejaké doklady ohľadom zriadenia záložného práva k nehnuteľnostiam v jej vlastníctve. Keď sa do Sporiteľne dostavila, B.. J. bola na odchode a rýchlo jej dala podpísať nejaké papiere, z ktorých však rovnopisy neobdržala,

až následne zistila, že takto podpísala zmluvu o zriadení záložného práva k svojim nehnuteľnostiam dňa 24. 06. 2005. S odstupom niekoľkých mesiacov ju manželia Š. opätovne oslovili s tým, že pre banku je potrebné zdokladovať využitie poskytnutého úveru 410.000,- Sk, a preto je potrebné aby podpísala kúpnu zmluvu o prevode predmetných nehnuteľností do ich vlastníctva, lebo ak takáto zmluva nebude banke predložená tak sa bude musieť celý úver vrátiť inak banka v rámci realizácie záložného práva dá predať na dražbe aj jej nehnuteľnosti. Preto potom podpísala kúpnu zmluvu datovanú 09. 12. 2005 o prevode predmetných nehnuteľností do vlastníctva manželov Š. za dohodnutú kúpnu cenu 410.000,- Sk, ktorá jej však nikdy nebola vyplatená, pravosť svojho podpisu na predmetnej kúpnej zmluve pritom mala uznať v notárskom úrade JUDr. Magdalény Valušovej až dňa 15. 03. 2006. Na základe tejto kúpnej zmluvy bol na Správe katastra v Rimavskej Sobote rozhodnutím č. Z. XXX/XXXX zo dňa 04. 04. 2006 povolený vklad a manželia Š. zapísaní ako výluční vlastníci nehnuteľností. S manželmi Š. sa však výslovne dohodla na tom, že tento prevod bude len dočasný a nakoľko splatnosť poskytnutého im úveru bola 15 rokov, počas ktorej doby malo na nehnuteľnostiach viaznuť záložné právo tak po splatení úveru a výmaze záložného práva mali byť tieto nehnuteľnosti prevedené späť do jej vlastníctva. Na základe kúpnej zmluvy Z. XXX/XXXX však previedli manželia Š. predmetné nehnuteľnosti do bezpodielového spoluvlastníctva žalovaných, ktorí sú aj v súčasnosti zapísaní ako ich výluční vlastníci. Rozhodne však tvrdí, že predmetné nehnuteľnosti v skutočnosti nechcela nikdy nikomu odpredať, rodinný dom až do svojho odchodu v roku 2007 do Českej republiky ako predmet svojho vlastníctva riadne užívala a obývala a je si vedomá len uzavretia a podpísania záložnej zmluvy v prospech manželov Š.. Nie si je vedomá akéhokoľvek trvalého prevodu predmetných nehnuteľností. Na základe fiktívnej kúpnej zmluvy zo dňa 09. 12. 2005 jej nikdy, a najmä nie dňa 09. 12. 2005 finančné prostriedky vyplatené neboli. Pokiaľ podpísala zmluvu o prevode nekonala v úmysle tieto nehnuteľnosti natrvalo previesť do ich vlastníctva ale v zmysle dohody po splatení úveru a výmaze záložného práva mali byť nehnuteľnosti prevedené späť do jej vlastníctva. Sumu poskytnutého úveru si manželia Š. podelili s jej bývalým druhom Z. U.. Vo veci podala aj dve trestné oznámenia, pričom v jednom prípade jej bolo listom zo dňa 11. 06. 2013 oznámené, že trestnosť ňou oznámeného skutku zanikla uplynutím 5 ročnej premlčacej doby a so svojimi nárokmi bola odkázaná na občianskoprávne konanie. Na základe druhého trestného oznámenia bola vec podozrenia z prečinu podvodu odmietnutá uznesením ORPZ OKP Rimavská Sobota Č.. U.-XXX/OEK-P-XXXX zo dňa 15. 05. 2013. V konaní bol vypočutý ako svedok aj W. Š., ktorý uviedol, že dom kúpil potom ako ho oslovila švagriná nakoľko mala finančné problémy, na kúpu domu si vybavil úver a jej poskytol sumu 100.000,- Sk s tým, že mu ju bude vracat' a keď ju splatí odkúpi si dom späť, keďže však prestala splácať a potreboval peniaze tak v apríli 2013 dom predal. Podľa jeho vyjadrenia neboli dohodnutí na termíne splatnosti pôžičky no zaplatila mu sumu len 25.000,- Sk niekedy ešte v roku 2007. Naliehavý právny záujem na požadovanom určení zdôvodňuje tým, že bez tohto určenia je jej právne postavenie neisté, lebo na LV sú ako vlastníci sporných nehnuteľností zapísaní žalovaní. Taktiež poukazuje na potrebu prejudiciálneho vyriešenia platnosti kúpnej zmluvy datovanej dňom 09. 12. 2005, ktorou previedla nehnuteľnosti manželom Š.. Je toho názoru, že nedošlo k platnému prevodu vlastníckeho práva na manželov Š. z dôvodu, že ako účastníci zmluvy len predstierali uzatvorenie kúpnej zmluvy z dôvodu potreby zdokladovania účelového použitia úveru poskytnutého manželom Š. zo strany Slovenskej sporiteľne, kúpna cena jej vyplatená nikdy nebola. Keďže predmetná kúpna zmluva nebola urobená vážne za účelom trvalého prevodu predmetných nehnuteľností a dôvodom jej uzavretia nebolo to, čo sa vo všeobecnosti sleduje takýmto právnym úkonom (výmena veci za peniaze) ale len zdokladovanie použitia úveru a absentoval v nej jeden základný prvok vôle - vážnosť, potom je aj takáto simulovaná zmluva podľa § 37 Občianskeho zákonníka absolútne neplatná. Absolútne neplatný právny úkon pritom nespôsobuje právne následky ani v prípade, že na jeho základe už bolo kladne rozhodnuté o vklade vlastníckeho práva do Katastra nehnuteľností. Vo vzťahu k pasívnej legitímácii žalovaných ako v súčasnosti zapísaných vlastníkov poukázala na zásadu rímskeho práva, v zmysle ktorej nemôže platne nadobudnúť vlastnícke právo právny nástupca, ak subjekt, od ktorého odvodzuje svoje vlastnícke právo k nehnuteľnosti toto právo nikdy nenadobudol a teda ho ani nemohol ďalej platne previesť.

2/ Žalovaní sa na výzvu súdu k žalobe vyjadrili tak, že majú zato, že rozsudok uvádzaný v žalobe je pre nich irelevantný a je v ňom veľké množstvo nepravdivých vyjadrení. Predmetné nehnuteľnosti nadobudli rozhodnutím o povolení vkladu zo dňa 09. 05. 2013 č. V 867/13. Podkladom bola právoplatne uzavretá zmluva zo dňa 05. 04. 2013 (v žiadnom prípade nie simulovaná) medzi manželmi Š. ako predávajúcimi a žalovanými ako kupujúcimi. Jednoznačne sa teda jedná o platný právny úkon, kúpna cena bola zaplatená, o nehnuteľnosti sa starajú. Majú zato, že manželia Š. boli platnými vlastníckmi predmetných nehnuteľností a o skutočnostiach uvádzaných v žalobe nemali a nemajú žiadne vedomosti.

3/ Žalobkyňa na pojednávaní vypovedala, že asi v marci 2005 prišli Š., že majú finančné problémy a potrebujú pomoc a či by im nemohla zastaviť svoj dom na zabezpečenie. Nepáčilo sa jej to síce ale nakoniec sa dohodli. Jej bývalý druh a pán Š. pracovali u B. J., terajšej zástupkyne žalovaných a táto vybavila úver u Slovenskej sporiteľne. Potom ich Š. zavolali, že si majú k nim prísť pre peniaze, mali doma hotovosť 410.000,- Sk z čoho jej bývalému druhovi Z. U. požičali 100.000,- Sk na auto a s peniazmi potom aj s druhom odišli. Toto bolo asi v máji 2005 a niekedy v júni 2005 Š. hovorili, že potrebujú nejakú fiktívnu zmluvu o použití prostriedkov z úveru. Najprv nesúhlasila ale keďže peniaze z úveru už neboli a buď sa museli vrátiť alebo by sa prepísala nehnuteľnosť podľa záložnej zmluvy, k uzavretiu zmluvy pristúpila. Úver bol na 15 rokov a dohodli sa, že potom sa nehnuteľnosti prepíšu späť na ňu. Písomnosti spisovala B. J. a ona originál nemala, hoci ho pýtala a ku kópii sa dostala až keď už boli medzi nimi spory. U notárky Valušovej na overenie podpisu na kúpnej zmluve nebola. Podpisovala u nej len inú písomnosť. Uvedených poskytnutých 100.000,- Sk pre bývalého druhu na auto (vyplatené boli Z. U.) splácali v mesačných splátkach, potom v roku 2008 si vybrala úver 100.000,- Kč z čoho Š. priniesla 25.000,- Kč a takto mu celkovo bolo vyplatených 68.500,- Sk (nevedela presne uviesť ako prepočítala Kč na Sk). Potom už pre finančné problémy nebola schopná to splácať. Po splatení úveru Š. čo malo byť 15 rokov sa jej nehnuteľnosti mali predať späť. Kúpna cena vyplatená nebola len požičaných 100.000,- Sk. Dohodli sa, že potom by mala B. J.Á. spraviť kúpnu zmluvu na prevod nehnuteľností späť jej. S uzavretím kúpnej zmluvy to vtedy nemyslela vážne, len ju musela podpísať aby sa zdokladovali peniaze. V dome bývala do 11. 11. 2007, kedy odišla do Čiech. Ostal tam bývať jej bývalý druh a potom v roku 2013 sa tam nasťahovali žalovaní. Manželia Š. predmetné nehnuteľnosti nikdy neobývali, nevie ako sa dostali ku kľúču od domu, možno od jej druhu. V rokoch 2005 až 2006 brala len antidepresíva, ale bola pri plnom vedomí, neužívala omamné látky ani alkohol. Na ďalšom pojednávaní uviedla, že keď brat v roku 2010 zomrel, chcela ísť do predmetného domu, zámok bol vymenený, tak ho vylomila a zavolala políciu, že sa tam nemôže dostať (jej zástupca k tomu uviedol, že tým myslela to, že si nebola vedomá toho, že by jej dom nepatril). Policajti prišli, videli, ako to vylomila a odišli.

4/ Žalovaná 2/ na pojednávaní vypovedala, že vzhľadom k tomu, že vôbec nemá vedomosť o tom, čo sa dialo predtým než nehnuteľnosti od Š. kúpili, k veci nevie nič uviesť.

5/ Súd vykonal dokazovanie výsluchom žalobkyne, žalovanej 2/, svedkov Z. U., W. Š., A. Š., Q. U.I. Q. B. U. a oboznámením darovacej zmluvy so zriadením vecného bremena zo dňa 18. 07. 2001, výpisu z LV č. XXX kat. územia P. B., prvej strany znaleckého posudku č. XX/XXXX, zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam zo dňa 24. 06. 2005, kúpnej zmluvy zo dňa 09. 12. 2005, zmluvy o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zo dňa 05. 04. 2013, rozhodnutia Správy katastra Rimavská Sobota č. Z. XXX/XX zo dňa 09. 05. 2013, zmluvy o poskytnutí flexihypotéky zo dňa 03. 04. 2013 aj s prílohou, spisu XC/XXX/XXXX OS Rimavská Sobota, spisov Okresného riaditeľstva PZ v Rim. Sobote, odboru kriminálnej polície ČVS: U.-XXX/OEK-P.-XXXX a U.-P.-U.-XX/XXXX, oznámení Okresného úradu Rimavská Sobota, katastrálneho odboru zo dňa 21. 03. 2016, kúpnej zmluvy zo dňa 09. 12. 2005, návrhu na vklad záložného práva č. Z. XXXX/XX aj so zmluvou o zriadení záložného práva zo dňa 24. 06. 2005, kvitancie a žiadosti o výmaz záložného práva zo dá 19. 12. 2011, návrhu na vklad zo dňa 15. 03. 2006, vyjadrenia z veci 18C/1/2012 OS Rim. Sobota, zmluvy o dodávke a distribúcii elektriny zo dňa 04. 06. 2008 a vec posúdil takto:

6/ Žalobkyňa sa domáha určenia, že je vlastníčkou nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX kat. územia P. B. na tom základe, že kúpna zmluva zo dňa 09. 12. 2005, ktorou nehnuteľnosti predala A. Q. W. Š., je neplatný právny úkon (simulovaný), a preto keď Š. predali nehnuteľnosti 05. 04. 2013 žalovaným, títo sa nemohli stať ich vlastníckmi z dôvodu, že ani Š. vlastnícke právo k predmetným nehnuteľnostiam nikdy nenadobudli, a teda ho ani nemohli ďalej platne previesť.

7/ Žalovaní ako zapísaní vlastníci k predmetným nehnuteľnostiam na základe kúpnej zmluvy zo dňa 05. 04. 2013, ktorej vklad bol povolený rozhodnutím Správy katastra Rimavská Sobota zo dňa 09. 05. 2013 č. Z. XXX/XX sa v podstate k žalobe nevedeli vyjadriť, keďže sú tvrdené skutočnosti, ktoré mali byť predtým, než nehnuteľnosti kúpili. Vyjadri sa preto len v tom zmysle, že nehnuteľnosti riadne kúpili od zapísaných vlastníckov, nemali vedomosť o okolnostiach uvádzaných v žalobe, a preto žiadali žalobu zamietnuť. Súd nemal dôvodu spochybňovať ich tvrdenia, že o žiadnych problémoch s vlastníctvom nehnuteľností nevedeli, pretože zmluva o prevode vlastníckeho práva (kúpna zmluva) zo dňa 05. 04. 2013 bola riadne zavkladovaná, na liste vlastníctva boli zapísaní predávajú, a inak je aj

nepravdepodobné, že by kupovali (a brali na to úver) nehnuteľnosť, u ktorej by bolo spochybnené, kto je vlastníkom. Tieto nehnuteľnosti riadne užívajú.

8/ Žalobkyňa tvrdí, že kúpna zmluva zo dňa 09. 12. 2005, ktorou predala nehnuteľnosti manželom Š. (ktorí nehnuteľnosti ďalej predali žalovaným) je len simulovaný právny úkon, a teda absolútne neplatný. Podávala v tomto smere aj trestné oznámenia a tiež žalobu proti manželom Š..

9/ Z veci XC/XXX/XXXX Okresného súdu Rimavská Sobota bolo zistené, že žalobkyňa podala 11. 10. 2012 žalobu proti W. Š. Q. A. Š. o neplatnosť kúpnopredajnej zmluvy, vzhľadom však k tomu, že tieto nehnuteľnosti ďalej previedli, žalobu vzala späť a konanie bolo 01. 10. 2013 zastavené.

10/ Žalobkyňa podala 17. 04. 2013 trestné oznámenie - vec bola vedená na Okresnom riaditeľstve Policajného zboru v Rimavskej Sobote, odbore kriminálnej polície a uznesením zo dňa 15. 05. 2013 ČVS: U.-XXX/OEK-P. -XXXX bola vec podozrenia z prečinu podvodu odmietnutá. W. Š. pri výsluchu vo veci uviedol, že predmetné nehnuteľnosti riadnou kúpnou zmluvou nadobudli od žalobkyne, nehnuteľnosti odkúpili a dal žalobkyňi sumu 100.000,- Sk ako pôžičku. O tom, či odkúpi žalobkyňa nehnuteľnosti späť, bola len ústne nezáväzná dohoda, lebo v podstate sa o tom len rozprávali. Žalobkyňa vypovedala, že so Š. sa dohodli, že fiktívne mu predá rodinný dom a že on si z úveru 310.000,- Sk ponechá a 100,000,- Sk dá jej. Š. však nehnuteľnosti predali a ona takto nemá ani dom ani peniaze.

11/ Žalobkyňa podala ďalšie písomné oznámenie 13. 11. 2013. Predmetom podania bol predaj predmetných nehnuteľností a odcudzenie nábytku. Podľa vyhodnotenia spisového materiálu Okresného riaditeľstva Policajného zboru v Rimavskej Sobote, odboru kriminálnej polície zo dňa 09. 01. 2014 zo zhromaždených materiálov dal W. Š. žalobkyňi a jej vtedajšiemu druhovi Z. U. sumu 100.000,- Sk, ktorú mu mali splatiť. Vo veci nie je podozrenie zo spáchania žiadneho trestného činu. K predaju domu č. XX v obci P. B. došlo po dobrovoľnej vzájomnej dohode, zmluva bola uzatvorená za prítomnosti notára a obsahuje všetky formálne náležitosti. Čo a týka odcudzenia nábytku, nie je možné konkretizovať možnú škodu. V danom prípade chýba v konaní subjektívna stránka, teda konania páchatel'a W. Š. v úmysle poškodiť žalobkyňu.

12/ Svedok Vojtech Oláh, bývalý druh žalobkyne a bratranec žalovaného vypovedal, že žalobkyňa a Š. sa dohodli na zábezpeke úveru domom žalobkyne a tiež sa dohodli, že jej požičajú 100.000,- Sk. Keď po pár mesiacoch prišli, že treba vrátiť peniaze, tieto už nemali, lebo sa z toho kúpili auto a nábytok, a preto sa dom prepísal na Š. s tým, že keď sa pôžička splatí, dom sa prepíše naspäť. Kúpnu cenu za dom nevyplatili. Nevie, ako sa Š. dostali do domu, lebo jeho stadiaľ vyhodili a to tak, že keď raz prišiel z Holandska, tak tam býval asi 1,5 až 2 mesiace a potom prišiel Š., že je to ich dom, aby stadiaľ odišiel a on vtedy z domu aj odišiel. Žalobkyňa ho z domu nevyhodila, ale povedala mu raz, že by bolo lepšie, keby stadiaľ odišiel preč. Žalobkyňa občas užívala alkoholické nápoje. Pri uzatváraní kúpnej zmluvy so Š. nebol.

13/ Svedok W. Š., v zlom vzťahu so žalobkyňou (jej býv. druh Z. U. je manželkiným bratom) vypovedal, že žalobkyňa chcela, aby kúpili jej dom, lebo mala dlžoby a to hlavne kvôli požívaniu alkoholu. Nakoniec sa s manželkou dohodli, že vybaví úver a dom kúpime, aby sme ho mali pre deti do budúcnosti. Po poskytnutí úveru dali dopredu zálohu 100.000,- Sk a zvyšok zaplatili pri podpísaní zmluvy u nich doma, kedy tam bola už len žalobkyňa. Po kúpe domu žalobkyňu nechali tam bývať, kým sa situácia nenapraví a dohodli sa na nájme asi 1.000,- Sk. Neskôr sa žalobkyňa s druhom rozišla a odišla do Čiech. Dom zostal prázdny, synovia oň nemali záujem a preto potom dom predali. V trestnom konaní klamal o tom, že žalobkyňi poskytol pôžičku 100.000,- Sk, lebo to nebola pôžička, ale urobil to preto, aby sa rodina neobrátila proti žalobkyňi za to, že predala majetok po starkej.

14/ Svedkyňa A. Š. vypovedala, že na kúpe nehnuteľností sa dohodli na prosíkanie žalobkyne, ktorá mala veľké dlžoby. Peniaze vyplatili u nich doma prvý raz 100.000,- Sk, lebo potrebovali s druhom súrne na auto, pričom pri prevzatí bol aj jej druh a potom zvyšných 310.000,- Sk dali žalobkyňi. Bolo to neskôr, nie v deň podpisu zmluvy, lebo žalobkyňa nechcela tieto peniaze ukázať druhovi. Dohodli sa, že bude naďalej bývať v dome v podnájme, kým sa synovia nerozhodnú, ako ďalej. Synovia však odišli do Čiech, dom už nepotrebovali, a preto ho predali. Žalobkyňa im platila za podnájom, keď začali splácať pôžičku, aj keď dom ešte nebol prepísaný, ale už bol vyplatený. Raz dala 25.000,- Sk, keď prišla z Čiech, a to na nájom, lebo neplatila roky.

15/ Svedok Q. U., otec žalovaného, vypovedal, že je v dobrom vzťahu aj so žalobkyňou. Má vedomosť o tom, že táto bola v minulosti zadĺžená a potom jeho syn kúpil predmetný dom od Š. a dom bol v hroznom stave. Papierovo bol v poriadku. Žalobkyňa mala v dedine plno pôžičiek. S manželkou s ňou išli do Bratislavy, kde si chcela vybaviť nejakú pôžičku. Dom bol asi niekoľko mesiacov neobývaný.

16/ Svedkyňa B. U., matka žalovaného, vypovedala, že vie o tom, že žalobkyňa mala veľa pôžičiek a hovorili spolu o tom, že chce nejakú pôžičku na splatenie starých alebo predať dom, aby staré pôžičky vyplatila. Raz s manželom išli so žalobkyňou do Bratislavy, keď chcela nejakú pôžičku, ale nevie čo vybavila, lebo so žalobkyňou len spísali nejaké papiere a že odpoveď jej zašlú. Raz pri stretnutí žalobkyňa povedala, že predala dom Š. a ešte keď sa spýtala, či ho dobre predala, odpovedala že dobre predala, že vie dať na dlžoby. Žalobkyňa ponúkala dom na predaj aj im, ale nekúpili ho. Vie o tom, že dom ponúkala na predaj aj iným v dedine a to z dôvodu, že mala dosť dlhov. Vie o tom, že žalobkyňa bývala v dome ešte aj po odpredaji, ale to už nevie či v podnájme alebo ako a potom odišla do Čiech.

17/ Žalobkyňa opiera svoju žalobu o to, že kúpna zmluva, ktorou nehnuteľnosti previedla do vlastníctva Š., je absolútne neplatný právny úkon. Ide o kúpnu zmluvu datovanú dňa 09. 12. 2005, na ktorej je overený podpis žalobkyne ako predávajúcej dňa 15. 03. 2016. Vklad bol povolený 04. 04. 2006 pod č. Z. XXX/XXXX. Podľa zmluvy žalobkyňa ako predávajúca predala W. Š. Q. A. Š. nehnuteľnosti v kat. území Rim. Janovce, vedené na LV č. XXX ako parc. č. XXX/X, XXX/X a dom súp. č. XX (označované v tomto rozsudku ako predmetné nehnuteľnosti) s tým, že na nehnuteľnostiach sú ťarchy (záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne podľa zmluvy Z. XXXX/XXXX). Kúpna cena bola dohodnutá podľa znaleckého posudku Ing. Jaroslava Zorvana na 410.000,- Sk, ktorá podľa zmluvy vyplatená v hotovosti 09. 12. 2005, t. j. v deň podpisu zmluvy.

18/ Záložné právo bolo na LV č. XXX zapísané pod Z. XXXX/XXXX. Ide o zmluvu o zriadení záložného práva k predmetným nehnuteľnostiam zo dňa 24. 06. 2005, kde záložným veriteľom je Slovenská sporiteľňa, a. s. a záložcom žalobkyňa.

19/ Podľa § 37 ods. 1 Obč. zák. právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný.

20/ Žalobkyňa tvrdí, že kúpna zmluva z 09. 12. 2005 (ďalej označovaná ako "predmetná kúpna zmluva") je podľa citovaného § 37 ods. 1 Obč. zák. neplatná, lebo išlo len o simulovaný právny úkon, teda nebola urobená vážne za účelom trvalého prevodu vlastníctva nehnuteľností.

21/ Súd na základe vykonaného dokazovania nedospel k záveru, že by žalobkyňa preukázala, že by išlo o neplatný právny úkon, teda neuniesla dôkazné bremeno. Preukázané bolo len to, že kúpna cena nebola vyplatená v daň podpisu zmluvy, ako sa to v zmluve uvádza. Samotné toto však nie je dôkazom o tom, že by išlo o simulovaný právny úkon. Výpovede žalobkyne a svedkov sú síce rozdielne, čo však vzhľadom na odstup času cca 11 rokov je do určitej miery pochopiteľné, avšak ani výpoveď žalobkyne nepovažoval súd za úplne vierohodnú. V podstate sa preukázalo, že Š. vyplatili 100.000,- Sk (podľa ich výpovede aj ďalších 310.000,- Sk ako doplatok kúpnej ceny za nehnuteľnosti), avšak aj tu žalobkyňa uviedla v žalobe, že túto sumu dali jej bývalému druhovi, pri výpovedi na pojednávaní tiež uviedla, že túto sumu požičali jej druhovi na auto, čo potom spolu splácali, pri podaní trestného oznámenia 17. 04. 2013 uviedla, že sa so Š. dohodli, že 310.000,- Sk si ponechá a 100.000,- Sk dá jej a takto aj urobili a v ďalšom trestnom oznámení už uviedla, že 100.000,- Sk dal jej a jej druhovi. Svedok Z. U. (býv. druh žalobkyne) vypovedal, že Š. požičali žalobkyňi 100.000,- Sk a tieto im aj splácala. Tiež v žalobe žalobkyňa uvádza, že pani B. J. jej v pobočke sporiteľne dala rýchlo podpísať nejaké papiere a až následne zistila, že takto podpísala zmluvu o zriadení záložného práva. Na tejto zmluve o zriadení záložného práva z 24. 06. 2005 je totiž overený podpis žalobkyne na úrade Mesta Rimavská Sobota, takže žalobkyňa musela mať predmetnú zmluvu k dispozícii (minimálne pri ceste na mestský úrad a odnesení späť). Žalobkyňa uviedla pri výpovedi aj to, že u notárky JUDr. Valušovej na overenie podpisu na kúpnej zmluve nebola, toto je však preukázané osvedčením jej podpisu u uvedenej notárky na kúpnej zmluve dňa 15. 03. 2016. Súd však (aj hoci v prednesoch žalobkyne sú mnohé nezrovnalosti) skúmal, či došlo k platnému právnomu úkonu - uzavretiu predmetnej kúpnej zmluvy.

22/ V konaní bolo preukázané, že aj po prevode vlastníckeho práva na Š. žalobkyňa ostala v predmetnom rodinnom dome bývať. Sporné je to, na akom základe. Žalobkyňa tvrdí, že išlo len o predstieraný prevod a po uplynutí 15 rokov (po splatení úveru) mali byť nehnuteľnosti prevedené späť do jej vlastníctva. Svedkovia W. Q. A. Š. vypovedali, že žalobkyňu nechali bývať v dome s tým, že im bude platiť nájom a určité sumy im aj vyplatila.

23/ Zástupca žalobkyne poukazoval na to, že 04. 06. 2008 bola uzavretá medzi žalobkyňou a Stredoslovenskou energetikou zmluva o dodávke elektriny a v tom čase už evidovaná ako vlastníčka nebola a teda by sa nebola takto správala, keby dom skutočne bola bývala odpredala, pričom na to, aby mohla uzavrieť takúto zmluvu, musela preukázať elektrárňam nejaký titul. K tomuto súd uvádza, že nebolo spochybnené, že žalobkyňa zostala po predaji domu so súhlasom kupujúcich v tomto bývať, takže ak aj uzavrela zmluvu na odber elektriny, má to logické vysvetlenie (aj čo sa týka titulu na užívanie, keďže vlastníčkou evidovaná nebola). Z uvedeného dôvodu nebol vykonaný dôkaz pripojením a oboznámením spisu XXC/X/XXXX Okresného súdu Rimavská Sobota, ktorý dôkaz navrhla žalobkyňa až 07. 02. 2017, keďže nebolo sporné, že žalobkyňa ostala v dome bývať so súhlasom Š., s ktorými mala v tom čase podľa zistených skutočností dobrý vzťah (jej vtedajší druh Z. U. je bratom kupujúcej A. Š.). V tejto súvislosti súd uvádza aj to, že keby skutočne žalobkyňa si bola vedomá toho, že k platnému predaju nehnuteľností nedošlo, a teda že by sa správala ako vlastníčka, potom nie je ničím vysvetlené, z akého dôvodu z domu odišla a prestala sa oň starať, keď vlastník podľa § 123 Obč. zák. je v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním.

24/ Samotná skutočnosť, že žalobkyňa s odstupom niekoľkých rokov podávala trestné oznámenia resp. žalobu proti Š. nie je dôkazom o tom, že došlo k simulovanému právnomu úkonu. Nie je síce vylúčené, že kúpna cena jej nebola celá vyplatená, toto samotné však neplatnosť právneho úkonu nespôsobuje a mohla v tomto smere vykonať určité úkony. Pritom podľa výpovedí svedkov žalobkyňa v čase predaja nehnuteľností mala dlžoby a ponúkala nehnuteľnosti na predaj.

25/ Žalobkyňa takto podľa názoru súdu neuniesla dôkazné bremeno, že išlo o neplatný právny úkon, predaj nehnuteľností, lebo nebol urobený vážne. Preto aj následný právny úkon - prevod nehnuteľností do vlastníctva žalovaných (platnosť tohto úkonu ako taká nikým spochybnená nebola) je platný, žalovaní sú vlastníci predmetných nehnuteľností, a preto súd žalobu o určenie vlastníckeho práva žalobkyne k predmetným nehnuteľnostiam zamietol. Pritom poznamenáva, že už aj to, že žalobkyňa na tieto nehnuteľnosti uzavrela so Slovenskou sporiteľňou, a. s. dňa 24. 06. 2005 zmluvu o zriadení záložného práva na zabezpečenie pohľadávky vzniknutej zo zmluvy o úvere uzavretej medzi záložným veriteľom Slovenskou sporiteľňou, a. s. a manželmi Š. (viď k tomuto aj ods. 21) nasvedčuje tomu, že si musela byť vedomá toho, že v prípade neplatenia úveru Š. môže o nehnuteľnosti prísť, teda logicky predajom nehnuteľností by sa toto vylúčilo. Potom aj prípadné ústne jednanie o tom, že po splatení úveru sa nehnuteľnosti prevedú späť žalobkyňi, majú logické vysvetlenie. Nijakým spôsobom nebolo preukázané, že by bolo konkrétne dojednanie o bezodplatnom prevode nehnuteľností do vlastníctva žalobkyne po splatení úveru (čo by zrejme malo byť, ak skutočne by išlo o simulovanú kúpnu zmluvu), prípadne či by ich mala možnosť kúpiť a pod.

26/ Súd však zvažil aj možnosť, že by skutočne išlo u predmetnej kúpnej zmluvy o neplatný právny úkon. Ani v tom prípade však nedospel k inému záveru. Vychádza pri tomto aj z nálezu Ústavného súdu SR sp. zn. ÚS 549/2015-33 I z 16. 03. 2016. V podstate ide o dva princípy, a to jednak že nikto nemôže previesť na iného viac práv než má sám (v prípade, že by šlo o neplatný prevod Š., by to znamenalo, že aj následný prevod nehnuteľností na žalovaných by bol neplatný) a jednak princíp dobrej viery chrániaci účastníkov súkromnoprávných vzťahov ako jeden z kľúčových prejavov princípu právnej istoty odvíjajúceho sa od princípu právneho štátu (čo by znamenalo ochranu žalovaných ako dobromyseľných nadobúdateľov nehnuteľností). Nadobúdateľovi vlastníckeho práva, pokiaľ toto právo nadobudol v dobrej viere, musí byť poskytovaná široká ochrana, pretože v opačnom prípade by si nikdy nemohol byť istý svojím vlastníctvom, čo by bolo v rozpore s poňatím materiálneho právneho štátu. Podľa uvedeného nálezu pokiaľ nemožno zachovať maximum u oboch základných práva, treba prihladiť na princíp všeobecnej spravodlivosti, keď je nutné zvažovať všeobecne súvislosti tohto typu kolízie základných práv, ako aj individuálne okolnosti konkrétneho rozhodovaného prípadu. Vyššie riziko má niešť nedbalý vlastník než nadobúdateľ v dobrej viere, pretože tento nie je schopný sa nijako dozvedieť o tom, ako vec opustila vlastníkovi sféru a dostala sa na list vlastníctva prevodcu po zákonom určenom správnom (katastrálnom) konaní.

27/ Pri posúdení všetkých okolností tohto prípadu, keď jednoznačne nemožno zachovať maximum u obidvoch základných práv, súd v záujme spravodlivého vyriešenia veci uprednostnil právo žalovaných ako dobromyseľných nadobúdateľov predmetných nehnuteľností (predávajúci Š. boli zapísaní na LV ako vlastníci, vklad vlastníckeho práva na základe uzavretej kúpnej zmluvy zo dňa 05. 04. 2013 bolo povolený rozhodnutím Správy katastra Rimavská Sobota), keď títo ani nemali možnosť zistiť, že by vlastníctvo predávajúcich Š. bolo vôbec spochybnené, nehnuteľnosti kúpili a začali užívať, realizovali na dome opravy a pod. Na druhej strane je právo žalobkyne (vlastníctvo sa nepremlčuje), ktorá v prípade neplatného právneho úkonu (prevod vlastníctva na Š.) by mala byť vlastníčkou nehnuteľností. Nemožno však prehliadať jednoznačný fakt, že na rozdiel od žalovaných, ktorí nemajú absolútne žiaden podiel viny na vzniknutej situácii, žalobkyňa (samozrejme v prípade, ak by bolo došlo k simulovanému právnomu úkonu) je tá, ktorá vedome konala tak, že (v záujme získania určitého prospechu) uzavrela so Š. fiktívnu kúpnu zmluvu, čo v konečnom dôsledku by viedlo k tomu, že žalovaní, ktorí nič neporušili, nehnuteľnosti riadne kúpili, by boli tí, ktorí by najviac trafil (v predmetnom rodinnom dome bývajú). Preto ak sa v náleze hovorí o tom, že vyššie riziko má niesť nedbalý vlastník než nadobúdateľ v dobrej viere, tak v danom prípade žalobkyňa je minimálne na úrovni nedbalého vlastníka, lebo u žalobkyne by ani nešlo len o nedbalosť, teda len zanedbanie nejakých povinností, ale vedomé klamlivé konanie (predstieranie) s úmyslom získania určitého majetkového prospechu).

28/ O trovách konania rozhodol súd podľa § 255 ods. 1 C. s. p. a priznal žalovaným, ktorí mali vo veci plný úspech, náhradu trov konania.

29/ Vo veci vznikli aj trovy štátu, keď uznesením zo dňa 16. 05. 2016 č. 12C/193/2014-75 bola priznaná Slovenskej sporiteľni, a. s. náhrada vecných nákladov vo výške 3,- eur, ktorá suma bola vyplatená zo štátnych finančných prostriedkov. Podľa v tom čase platného § 148 ods. 1 vety prvej O. s. p. štát má podľa výsledkov konania proti účastníkom právo na náhradu trov konania, ktoré platil. Preto súd podľa § 262 ods. 1, § 259 a 470 C. s. p. priznal štátu právo na náhradu trov voči žalobkyňi ako neúspešnej strane. Pri posúdení všetkých okolností tohto prípadu, keď jednoznačne nemožno zachovať maximum u obidvoch základných práv, súd v záujme spravodlivého vyriešenia veci uprednostnil právo žalovaných ako dobromyseľných nadobúdateľov predmetných nehnuteľností (predávajúci Šerešovci boli zapísaní na LV ako vlastníci, vklad vlastníckeho práva na základe uzavretej kúpnej zmluvy zo dňa 05. 04. 2013 bolo povolený rozhodnutím Správy katastra Rimavská Sobota), keď títo ani nemali možnosť zistiť, že by vlastníctvo predávajúcich Šerešovcov bolo vôbec spochybnené, nehnuteľnosti kúpili a začali užívať, realizovali na dome opravy a pod. Na druhej strane je právo žalobkyne (vlastníctvo sa nepremlčuje), ktorá v prípade neplatného právneho úkonu (prevod vlastníctva na Šerešovcov) by mala byť vlastníčkou nehnuteľností. Nemožno však prehliadať jednoznačný fakt, že na rozdiel od žalovaných, ktorí nemajú absolútne žiaden podiel viny na vzniknutej situácii, žalobkyňa (samozrejme v prípade, ak by bolo došlo k simulovanému právnomu úkonu) je tá, ktorá vedome konala tak, že (v záujme získania určitého prospechu) uzavrela so Šerešovcami fiktívnu kúpnu zmluvu, čo v konečnom dôsledku by viedlo k tomu, že žalovaní, ktorí nič neporušili, nehnuteľnosti riadne kúpili, by boli tí, ktorí by najviac trafil (v predmetnom rodinnom dome bývajú). Preto ak sa v náleze hovorí o tom, že vyššie riziko má niesť nedbalý vlastník než nadobúdateľ v dobrej viere, tak v danom prípade žalobkyňa je minimálne na úrovni nedbalého vlastníka, lebo u žalobkyne by ani nešlo len o nedbalosť, teda len zanedbanie nejakých povinností, ale vedomé klamlivé konanie (predstieranie) s úmyslom získania určitého majetkového prospechu).

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Rimavská Sobota písomne v 2 vyhotoveniach.

V odvolaní je potrebné popri všeobecných náležitostiach (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sleduje a musí byť podpísané) uviesť spisovú značku tohto konania, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Odvolanie možno odôvodniť (§ 365 ods. 1 C. s. p.) 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.

Odvolaie 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 § 365 odseku 1 C. s. p., 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.

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

O výške náhrady trov konania rozhodne súd po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

O vrátení preddavku zaplateného žalobkyňou 15. 12. 2016 rozhodne súd samostatným uznesením.