

Súd: Okresný súd Trnava
Spisová značka: 10C/314/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2113220793
Dátum vydania rozhodnutia: 26. 04. 2017
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jana Kordošová
ECLI: ECLI:SK:OSTT:2017:2113220793.24

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Trnava sudkyňou JUDr. Janou Kordošovou v spore medzi stranami žalobcov: 1/ A. Z., nar. XX.X.XXXX a 2/ O. Z., nar. XX.X.XXXX, obaja bytom F. XXX, obaja zast. JUDr. Miroslav Michalička, advokát, Vajslova 11, Trnava, a žalovaného: GERONT DSS s.r.o., IČO: 36 686 409, Tamaškovičova 17, Trnava, o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy, takto

rozhodol:

Žaloba sa zamieťa.

Žalovaný má nárok na náhradu trov konania voči žalobcom v plnej výške.

odôvodnenie:

1. Žalobou doručenu súdu dňa 5.8.2013 sa žalobcovia 1/ a 2/ (ďalej aj „žalobcovia“) spočiatku domáhali určenia, že sú bezpodielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX, katastrálne územie R., v obci R., okres H., a to:

- pozemku registra „C“ parc.č. XXXX/XXX, záhrady o výmere 260 m²,
- pozemku registra „C“ parc.č. XXXX/XXX, zastavané plochy a nádvoria o výmere 169 m²,
- pozemku registra „C“ parc.č. XXXX/XXX, zastavané plochy a nádvoria o výmere 19 m²,
- pozemku registra „C“ parc.č. XXXX/XXX, zastavané plochy a nádvoria o výmere 96 m²,
- pozemku registra „C“ parc.č. XXXX/XXX, zastavané plochy a nádvoria o výmere 159 m²,
- pozemku registra „C“ parc.č. XXXX/XXX, zastavané plochy a nádvoria o výmere 24 m²,
- pozemku registra „C“ parc.č. XXXX/XXX, zastavané plochy a nádvoria o výmere 2 m²,
- pozemku registra „C“ parc.č. XXXX/XXX, zastavané plochy a nádvoria o výmere 42 m²,
- pozemok registra „C“ parc.č. XXXX/XXX, zastavané plochy a nádvoria o výmere 44 m²,
- rodinného domu so súpisným číslom XXX na pozemku registra C KN s parc. č. XXXX/XXX a XXXX/XXX,
- domu so súpisným číslom XXX na pozemku registra C KN s parc. č. XXXX/XXX, XXXX/XXX a XXXX/XXX, (ďalej aj „sporné nehnuteľnosti“).

2. Žiadali tiež priznať náhradu trov konania. V žalobe tvrdili, že previedli na žalovaného kúpnu zmluvu zo dňa 22.3.2012 sporné nehnuteľnosti a Správa katastra Trnava rozhodnutím zo dňa 18.4.2012 vklad povolila a zapísala pod č. V 1171/12. V kúpnej zmluve bola uvedená kúpna cena vo výške 100.000 eur, z ktorej časť 35.000 eur mala byť vyplatená v hotovosti pri podpise zmluvy a zvyšok 65.000 eur mal byť použitý na splatenie hypotekárneho úveru od OTP Banka Slovensko, a.s. (ďalej „OTP banka“). Žalobcovia uviedli, že boli žalovaným uvedení do omylu, keď sa domnievali, že menia spôsob financovania svojho úveru v OTP banke. a žalovaný im zabezpečí nižšie splátky úveru, lebo boli vo finančnej tiesni. Žalobcovia nesúhlasili nikdy s kúpnu zmluvou a neboli im vyplatené žiadne finančné prostriedky. Žalobcovia spornú nehnuteľnosť naďalej obývajú. Žalovaný dňa 8.6.2012 vyplatil v OTP banke všetky záväzky žalobcov z hypotekárneho úveru a za týmto účelom uhradil aj sumu 65.000 eur

ako časť kúpnej ceny za sporné nehnuteľnosti. Dohodnutá cena v kúpnej zmluve sa žalobcom javila ako neprimeraná a v rozpore s ochranou spotrebiteľa, lebo žalovaný sporné nehnuteľnosti dňa 28.5.2012 založil v hodnote 129.800 eur titulom hypotekárneho úveru voči Tatra banka, a.s. (ďalej „Tatra banka“). Znalecká hodnota sporných nehnuteľností pre získanie úveru od Tatra banky predstavovala 180.000 eur. Žalobca 1/ v čase uzavretia kúpnej zmluvy mal minimálny príjem a žalobkyňa 2/ bola nezamestnaná a spolu mali dve vyživovacie povinnosti voči maloletým deťom. Žalobcovia od kúpnej zmluvy odstúpili dňa 5.8.2013. V tento deň sa žalovaný pokúsil vypratať žalobcov zo sporných nehnuteľností za účasti polície. Na preukázanie tvrdení označili žalobcovia dôkazy, a to zmluvu o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti z 22.7.2010, dodatok č. 1 k zmluve z 13.8.2010, dodatok č. 2 k zmluve z 24.8.2010, kúpnu zmluvu z 22.3.2012, rozhodnutie Správy katastra Trnava č. vkladu V 1171/12 z 18.4.2012, zmluvu o záložnom práve z 28.5.2012, oznámenie o splatení spotrebného úveru z 8.7.2013, odstúpenie od kúpnej zmluvy z 5.8.2013, podací lístok, zápisnicu o trestnom oznámení zo 6.8.2013, výpis z LV č. XXX.

3. Uznesením Okresného súdu Trnava č.k. 10C/314/2013-33 z 19.8.2013, právoplatným dňa 14.1.2014 v spojení s potvrdzujúcim uznesením Krajského súdu v Trnave sp.zn. 11Co/427/2013-69 z 18.12.2013 bolo vo veci nariadené predbežné opatrenie, aby sa žalovaný zdržal akéhokoľvek nakladania a zaťaženia sporných nehnuteľností až do právoplatného skončenia konania vo veci samej.

4. Žalovaný vo vyjadrení k žalobe namietal, že z kúpnej zmluvy medzi stranami sporu sa už plnilo, teda nie je prípustná určovacia žaloba, lebo možno žalovať na vzájomné vrátenie plnení, pričom žalobcovia musia byť pripravení vrátiť žalovanému to, čo sami prijali ako plnenie zo zmluvy, čo však nie sú. Na spornej nehnuteľnosti tiež došlo k zriadeniu záložného práva v prospech tretej osoby a vec už nie je v takom stave, v akom sa nachádzala pri uzavretí kúpnej zmluvy. Poukázal tiež na skutočnosť, že žalobcovia vedeli o zániku svojho vlastníckeho práva, keď im bolo riadne doručené rozhodnutie o vklade do katastra nehnuteľností v prospech žalovaného dňa 17.5.2012. Žalobcovia nikdy nehnuteľnosti neužívali, ani neužívajú, nemajú tam ani trvalý pobyt. Právni predchodcovia žalobcov sporné nehnuteľnosti previedli za 70.000 eur tretej osobe na základe kúpnej zmluvy z 5.3.2010 a získali za tým účelom úver z OTP banky ktorý však nesplácali. V roku 2010 znalec zistil všeobecnú hodnotu sporných nehnuteľností vo výške 157.000 eur, ktorú žalobcovia poznali. Celá rodina žalobcov čerpala a nesplácala pôžičky a keď už v rodine nebol nik kto by si mohol na seba vybaviť úver, museli si byť vedomí toho, že žiadny úver už nedostanú, lebo platobnú disciplínu inštitúcie starostlivo sledujú a kontrolujú prostredníctvom databáz. Žalobcovia preto museli vedieť, čo je predmetom kúpnej zmluvy medzi stranami sporu, zmluva bola riadne označená, všetci účastníci si ju prečítali a podpísali ju, podpisy overoval notár; zmluva obsahovala všetky podstatné náležitosti. Žalobcovia mali tieto záväzky: voči Prvej stavebnej sporiteľni, a.s., kde si v roku 2004 rodina žalobcov vzala úver 8.227 eur, pričom o štyri roky banka pristúpila k nútenému výkonu záložného práva, voči iným veriteľom, keď na LV boli v rokoch 2008 až 2011 vyznačené tri exekučné konania, voči OTP banke, kde si žalobcovia vzali v roku 2010 úver 65.000 eur, ktorý vôbec nesplácali a vyplatil ho až žalovaný. O tejto skutočnosti ich banka informovala. Žalobcovia nesplácajú ani ďalší dlh voči žalovanému vo výške 6.300 eur na základe pôžičky z roku 2012. Žalobcovia potvrdili prevzatie kúpnej ceny 35.000 eur podpisom kúpnej zmluvy i podpisom na príjmovom pokladničnom bloku, ktorý žalovaný vo fotokópii založil do spisu spolu s ďalšími listinami, a to doručenkami, potvrdenkou, záložnou zmluvou na nehnuteľnú vec z roku 2004, oznámením o začatí výkonu záložného práva z 8.7.2008, kúpnu zmluvu na nehnuteľnosť z 5.3.2010, kúpnu zmluvu na nehnuteľnosť z 23.7.2010, dodatkom č. 1 z 10.9.2010, kópiou znaleckého posudku č. 21/2010 zo 7.6.2010, zmluvou o nájme nehnuteľnosti zo 14.5.2012, LV č. XXX, zápisnicou o trestnom oznámení z 5.8.2013, potvrdením o oznámení z 5.8.2013, potvrdením o trvalom pobyte, žiadosťou o trvalom pobyte, návrhom na vydanie platobného rozkazu.

5. Súd vo veci pojednával, vypočul strany, svedka O. T., oboznámil sa s obsahom listinných dôkazov predložených žalobcami, žalovaným, zmluvou o účelovom splátkovom úvere č. 2012049070 z 28.5.2012, znaleckým posudkom č. 130/2012 z 20.5.2012, koľaudačnými rozhodnutiami, rozhodnutiami obce R., geometrickým plánom, VPÚÚN Tatra banky, zmluvou o OTPHYPO úvere z 22.7.2010, dodatkom č. 1, informáciami OTP banky a Tatra banky, kúpnu zmluvou z 1.6.2012, zmluvou o záložnom práve z 28.5.2012, oznámením o splatení spotrebného úveru z 18.10.2012, kópiou daňového priznania za rok 2012 a súvahou k 31.12.2012 žalovaného, ako aj s ostatným na vec sa vzťahujúcim spisovým materiálom a zistil tento skutkový a právny stav veci.

6. Žalobcovia ako predávajúci uzatvorili so žalovaným ako kupujúcim dňa 22.3.2012 kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k sporným nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v obci R., ktoré sú zapísané na LV č. XXX katastrálneho úradu H., ktorý povolil vklad vlastníckeho práva žalovaného pod č. V 1171/12 rozhodnutím zo dňa 18.4.2012. V kúpnej zmluve bola dohodnutá kúpna cena 100.000 eur s tým, že 35.000 eur malo byť zaplatených pri podpise zmluvy a zvyšných 65.000 eur malo byť splatených za žalobcov OTP banke titulom hypotekárneho úveru.

7. Z príjmového pokladničného dokladu zo dňa 22.3.2012 vyplýva, že O. Z., r.č. XXXXXX/XXXX, F. XXX prijala od Z. S. za GERONT DSS spolu 35.000 eur na účel: doplatok kúpa nehnuteľností.

8. Z potvrdenia OTP banky zo dňa 16.3.2015 vyplýva, že pán S. Z. predčasne splatil hypotekárny úver poskytnutý pánovi A. Z. vo výške 65.000 eur zmluvou zo dňa 22.7.2010. Mesačné splátky tohto úveru boli dohodnuté vo výške 333,70 eur, klient bol v omeškaní od prvej anuitnej splátky, teda od 25.10.2010 a ani jedna splátka nebola uhradená podľa dohodnutých zmluvných podmienok. K predčasnému splateniu došlo dňa 8.6.2012 pánom Z. v celkovej výške 70.680,59 eur.

9. Na pojednávaní dňa 21.10.2014 žalobcovia cestou ich zástupcu uviedli, že kúpna zmluva z 22.3.2012 je neplatná z dôvodu, že predávajúci boli zo strany žalovaného uvedení do omylu, lebo ich vôľou nebolo previesť vlastnícke právo k nehnuteľnosti, ale získať úver na prefinancovanie záväzku, ktorý na nehnuteľnosti viazol. Žalovaný vedel o dlhodobej nepriaznivej finančnej situácii žalobcov aj ich rodinných príslušníkov, ktorí žijú v spornom rodinnom dome, a napriek jeho vedomosti o ich tiesni uzavrel kúpnu zmluvu za nápadne nevýhodných podmienok, kedy mal údajne v hotovosti uhradiť časť kúpnej ceny 35.000 eur žalobkyni Z/, avšak tak neurobil, a teda mali za to, že nehnuteľnosť bola prevedená len za sumu vo výške záväzku voči OTP banke 65.000 eur, čo považovali za neprimeranú cenu a z tohto dôvodu prišlo aj k odstúpeniu od kúpnej zmluvy. Zmluvu zároveň považovali za neplatnú z dôvodu omylu a zároveň z dôvodu tiesne a nápadne nevýhodných podmienok, za ktorých bola uzavretá. Žalovaný nikdy nevstúpil do užívania predmetnej nehnuteľnosti, nikdy nevyzval žalobcov na to, aby opustili predmetnú nehnuteľnosť, resp. tak urobil až po viac ako roku a pol napriek tomu, že v kúpnej zmluve bol dohodnutý čas na vystaňovanie 14 dní. Nehnuteľnosť bola následne zaťažená úverom Tatra banky pre účel nadobudnutia nehnuteľnosti osobou O. A., ktorá osoba však do dnešného dňa predmetnú nehnuteľnosť nenadobudla, a teda nie je zrejmé, pre aký účel bol tento úver poskytnutý a či nešlo práve o snahu žalovaného takýmto spôsobom získať časť finančných prostriedkov vo svoj prospech, ktoré investoval do splatenia predchádzajúceho záväzku. V roku 2012, kedy boli nehnuteľnosti žalovaným nadobudnuté, ani v nasledujúcom roku 2013 sporné nehnuteľnosti neboli zaúčtované do majetku žalovaného, a teda aj toto konanie podporuje názor žalobcov, že skutočným úmyslom žalovaného nebolo nadobudnúť nehnuteľnosť pre seba ako uvádzal, ale konať s cieľom úmyselne poškodiť žalobcov.

10. Naliehavý právny záujem na požadovanom určení žalobcovia videli v tom, že bez rozhodnutia súdu nie je možné dosiahnuť zmenu zápisu vlastníctva v katastri nehnuteľností, teda bez rozhodnutia súdu nemôže byť zaznamenaná evidencia nehnuteľností v prospech žalobcov. Rovnako samotná okolnosť, že došlo k zaťaženiu nehnuteľnosti žalovaným v prospech Tatra banky, činí nevyhnutným rozhodnutie súdu vo veci samej. Žalobcovia si neboli až do pokusu o násilné vystaňovanie zo spornej nehnuteľnosti žalovaným vedomí, že nie sú vlastníkami týchto nehnuteľností. Žalobcovia boli uvedení do omylu v tom, že uzatvárajú kúpnu zmluvu, pričom mali za to, že uzatvárajú zmluvu o úvere so žalovaným. Žalobcovia mali úver od OTP banky vo výške 65.000 eur, ktorý od začiatku nesplácali, a preto pristúpila banka k zosplateniu úveru ku dňu 8.6.2012. K zriadeniu záložného práva pre OTP banku na základe Zmluvy o zriadení záložného práva z 20.7.2010 bol vyhotovený aj Znalecký posudok číslo 21/2010. Keďže došlo k zosplateniu úveru OTP bankou, žalobcovia požiadali žalovaného o poskytnutie úveru, nakoľko on úvery poskytoval. Celé jednanie prebiehalo vo veci poskytnutia úveru, avšak na podpis bola žalobcom predložená zmluva o prevode vlastníctva. Sekundárne pre prípad, že by súd dospel k záveru, že kúpna zmluva bola uzatvorená platne, namietali žalobcovia, že zmluva bola uzatvorená v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok a práve z tohto dôvodu žalobcovia odstúpili od kúpnej zmluvy. Tieseň spočívala v tom, že hrozila realizácia výkonu záložného práva OTP Bankou Slovensko a.s. a žalobcovia by prišli o nehnuteľnosti, a preto boli nútení hľadať inú cestu financovania poskytnutého úveru, kedy by mohli opäť dosiahnuť nový splátkový režim. Nápadne nevýhodné podmienky spočívali v tom, že časť kúpnej ceny 35.000 eur mala byť uhradená žalobcom v hotovosti, čo považovali za zakázané. Čo sa týka odstúpenia od zmluvy, žalobcovia doposiaľ žalovanému nevrátili sumu 65.000 eur z dôvodu, že žalovaný namietal platnosť odstúpenia a žalobcovia nemajú istotu, či by došlo k protiplneniu zo strany žalovaného a rovnako

z dôvodu, že nehnuteľnosť nie je zaúčtovaná v majetku žalovaného, a teda nie je zrejmé, ako s ňou hodlá naložiť.

11. Konateľ žalovaného Štefan Selecký, nar. 18.3.1976, uviedol na pojednávaní, že nemá vedomosť o tom, že by sporná nehnuteľnosť nebola evidovaná v majetku žalovaného, keďže bola zaplatená domová daň za každý rok vlastníctva nehnuteľnosti. Žalobcovia mali úver poskytnutý bankou a od počiatku mali problémy so splácaním úveru, ktorý za nich splácala pani T.. Žalobcovia jednoznačne vedeli, že sa jedná o kúpu nehnuteľnosti, nakoľko v roku 2010 nehnuteľnosť kupovali od pána D. a zároveň v tom roku zriaďovali záložné právo k nehnuteľnosti. Žiadna banka žalobcom neposkytne úver, lebo sa nachádzajú v úverovom registri na základe nesplácania úveru v OTP banke. Žalovaný splnil všetky podmienky, ktoré boli v kúpnej zmluve dohodnuté a rodina C. obýva nehnuteľnosť bez zmluvy. Žalovaný ako vlastník nehnuteľnosti zrušil ostatným ľuďom, ktorí tam boli prihlásení, ich trvalý pobyt.

12. Žalovaný uzavrel Zmluvu o záložnom práve zo dňa 28.5.2012 k sporným nehnuteľnostiam s Tatra bankou na zabezpečenie úveru vo výške 129.800 eur, ktorý mal byť poskytnutý O. A., ktorý je dobrý známy konateľa žalovaného; on mu tie peniaze odoslal a úver spláca konateľ žalovaného. Tento úver chcel použiť na financovanie opravy sporných nehnuteľností a časť peňazí išla na zaplatenie úveru v OTP banke. K zriadeniu záložného práva pre Tatra banku bol vyhotovovaný znalecký posudok. Žalovaný sa ďalej vyjadril, že kúpna cena za sporné nehnuteľnosti na základe kúpnej zmluvy zo dňa 22.3.2012 predstavovala celkom sumu 100.000 eur, z toho 35.000 eur bolo zaplatených pri podpise zmluvy v hotovosti a zvyšok na účet OTP banky. Kúpnu cenu zaplatil z úveru poskytnutého v Tatra banke. Žalovaný sa dohodol s OTP bankou, že vyplatí úver z úveru od Tatra banky, aby nedošlo k realizácii výkonu záložného práva. Sumu 35.000 eur zaplatil žalobcom zo svojich peňazí, resp. z peňazí firmy.

13. Na pojednávaní dňa 29.1.2015 boli vypočítaní žalobcovia ako strany sporu, pričom žalobca 1/ nevedel uviesť, od koho kúpil spornú nehnuteľnosť, teda rodinný dom s pozemkami, ani nevedel aká bola ich kúpna cena. Mali úver od OTP banky, avšak nevedel uviesť v akej výške, ani nepoznal výšku splátok úveru, uviedol sumu okolo 500 eur mesačne. Žalobca 1/ úver nesplácal, splácala ho O. T., ktorá je tetou jeho manželky a pre ňu sa tento úver bral. Žalobca 1/ nevedel uviesť, či zaplatil kúpnu cenu za rodinný dom s pozemkami, to si už nepamätal. Spornú nehnuteľnosť žalobcovia nikdy neobývali, bývala tam O. T.. Žalobcovia bývajú v rodinnom dome v F., ktorý je vo vlastníctve otca žalobkyne 2/. Žalobca 1/ nevedel uviesť, aký bol dlh úveru ku dňu uzavretia kúpnej zmluvy so žalovaným. Nevyjadroval sa ani k podpisu kúpnej zmluvy zo dňa 22.3.2012, lebo všetko vybavovala O. T., ktorá žalobcov zavolať k nim domov podpisovať papiere a žalobca 1/ si nepamätal za akých okolností k tomu došlo. Žalobca 1/ od roku 2010 pracoval ako murár po stavbách a jeho príjem zo zamestnania bol cca 800 eur mesačne v čistom. Od roku 2010 žije v spoločnej domácnosti s manželkou - žalobkyňou 2/ a ich dvoma maloletými deťmi O. Z. a A. Z.. V tom období nemal žiadne závažné zdravotné problémy, manželka nepracovala, bola na predĺženej materskej dovolenke. Žalobcovia neboli v tiesni, v tiesni boli T.. Žalobca 1/ sa nevedel vyjadriť, kto vyhotovil odstúpenie od kúpnej zmluvy, ktoré podpísal. Dostal výzvu z banky o tom, že úver sa nespláca. Nepamätal si, či mu bolo doručené nejaké oznámenie o zosplatnení úveru. Nevedel, či mu došlo nejaké rozhodnutie zo Správy katastra Trnava. S pánom Z. sa stretol jeden, dvakrát v dome v Zelenči u T.. Kúpnu zmluvu z marca 2012 podpisoval niekde v Trnave v nejakej kancelárii, nevedel o akú zmluvu ide, neboli mu vyplatené žiadne finančné prostriedky pri podpisovaní zmluvy. Nevedel presne, kto bol prítomný pri uzatváraní zmluvy.

14. Žalobkyňa 2/ ako strana sporu uviedla na tomto pojednávaní, že sporné nehnuteľnosti kúpili od pána D., pričom nevedela uviesť, aká bola ich kúpna cena. Kúpna cena bola zaplatená sčasti z úveru, pričom jeho výšku nepoznala a časť zaplatila O. T.. O. T. a jej rodina mali dlhy, preto sa rozhodli spolu so žalobcom im pomôcť tak, že sa vybaví úver na nich a že sa kúpia nehnuteľnosti. Kúpnu cenu neplatili žalobcovia. Úver v OTP banke splácala O. T., pričom mesačná splátka bola cca 400 eur. Žalobcovia úver nikdy nesplácali, sporné nehnuteľnosti nikdy neužívali. K okolnostiam uzavretia kúpnej zmluvy so žalovaným sa nevedela vyjadriť, len im zavolať O. T. a povedala, že majú ísť podpísať nejaké papiere, tak išli a podpísali ich. U O. T. doma podpisovali jeden alebo dvakrát a potom boli u notára podpisovať. T. žalobcom len tak povedali, že dom je predaný, keď boli u nich na návšteve. Keďže žalobca 1/ dobre zarábala a boli bez dlhu, tak ich T. požiadali o pomoc. Raz alebo dvakrát sa stretli s pánom Z. v R. u T.. Nikto ich nenútil podpísať papiere, kázala im to O. T., tak ich podpísali, bol to jej návrh. Keď podpisovala žalobkyňa kúpnu zmluvu, nepýtala sa nič, myslela si, že podpisuje nejaké papiere kvôli úveru. Keď podpisovali kúpnu zmluvu v marci 2012, žalobkyňa vedela, že úver sa nespláca, prišli im upomienky a

volali im aj z banky. Vyzývali O. T., aby platila úver, buď telefonicky alebo osobne. Žalobkyňa uviedla, že pri podpise kúpnej zmluvy v marci 2012 jej neboli vyplatené žiadne finančné prostriedky v hotovosti. Nikdy nepočítala s tým, že by so žalobcom platili úver v OTP banke. Z tohto úveru nič nezaplatili. Žalobcovia sa mali s manželom dobre, zarábala cca 800 eur mesačne, netrpeli núdzou.

15. Konateľ žalovaného doplnil, že po podpise kúpnej zmluvy v marci 2012 zaplatil OTP banke zvyšok úveru a zvyšok kúpnej ceny 35.000 eur, ktorú mal uloženú v hotovosti v sejf, zaplatil žalobkyni 2/. Na to, aby Tatra banka uvoľnila peniaze, stačilo predloženie LV so zápisom záložného práva plus poistenie nehnuteľnosti a originál záložnej zmluvy s podpisom od notára. Spoločnosť GERONT DSS s.r.o. sa zaoberá kúpou a predajom nehnuteľností. Žalovaný vysvetlil žalobcom, že jediný spôsob je, že nehnuteľnosť kúpi, vyplatí úver a keď budú mať peniaze, môžu si nehnuteľnosť kúpiť späť. Preto aj súhlasil s tým, aby rodina T. s rodinou C. naďalej v nehnuteľnosti bývali, keďže sľúbili, že si požičajú peniaze a kúpia si to späť, samozrejme so ziskom pre žalovaného. Nakoľko si tieto nehnuteľnosť neodkupovali, chodil tam ako na klavír a chcel sa s nimi dohodnúť. Potom povedal T. a C. asi rok a pol od kúpy, aby nehnuteľnosť vypratali a vtedy zavolali právnikovi a začali to riešiť.

16. O. T. mu povedala, že všetci okrem žalobcov bývajú v spornej nehnuteľnosti. On im povedal, že si potrebuje zistiť stav úveru v OTP banke a za tým účelom si dal podpísať plnomocnenstvo. V OTP banke mu povedali, že úver bol zosplatnený, keďže nebola zaplatená ani jedna splátka a on požiadal banku o vyčíslenie zostatku úveru aj s penále. Následne sa stretol opäť v nehnuteľnosti s T. za prítomnosti žalobcov, keď v tom čase mal už informáciu od banky, že by zostatok úveru nemal presahovať sumu 75.000 eur a povedal im, že je ochotný nehnuteľnosti odkúpiť maximálne za kúpnu cenu 100.000 eur. Po tejto ponuke vyjadrili žalobcovia súhlas s tým, že pani T. O. sa ho opýtala, že či by si mohli potom nehnuteľnosti kúpiť oni od žalovaného. Počas týchto rozhovorov boli vždy prítomní žalobcovia, i keď je pravdou, že väčšinou hovorila O. T. a žalobcovia vždy pri tom vyjadrili súhlas. Vždy sa žalovaný pýtal žalobcov, či s tým súhlasia ako vlastníci. Žalovaný si dal vypracovať kúpne zmluvy 3-4 dni po stretnutí, a potom sa stretli v spornom rodinnom dome, kde boli prítomní T. a C. aj žalobcovia, všetci tam študovali zmluvy. Potom sa dohodli, že sa stretnú u notára so žalobcami ako vlastníckymi nehnuteľnosťí, podpísali sa kúpne zmluvy a žalovaný zaplatil kúpnu cenu 35.000 eur a zaplatil aj úver v OTP banke vo výške 70.680,59 eur, čo bol úver aj s penále, teda reálne zaplatil viac, ako bola kúpna cena uvedená v kúpnej zmluve. Pri podpisovaní kúpnej zmluvy nemal ešte presne vyčíslenú výšku dlhu v OTP banke. Tiež bola na nehnuteľnosti exekúcia vo výške 350 eur, čo zaplatil u exekútora. Sumu 35.000 eur odovzdal v hotovosti žalobkyni 2/ v aute pred notárskym úradom M. R. po podpise kúpnej zmluvy. Žalobkyňa 2/ mu podpísala príjmový doklad. Následne odniesol kúpne zmluvy s návrhom na vklad na kataster nehnuteľností. Na zaplatenie kúpnej ceny si zobral úver v Tatra banke na meno známeho O. A.. Zvyšok kúpnej ceny mal v sejf v banke, keďže spoločnosť žalovaného využíva sejfy vo VÚB a.s. Kúpnu zmluvu uzatvorenú medzi žalovaným a O. A. zo dňa 1.6.2012 podpísali pre účely poskytnutia úveru z banky, ale nepodal návrh na vklad do katastra nehnuteľností. Do dnešného dňa žalovaný poskytuje peniaze na úver od Tatra banky O. A. a on úver spláca. Žalovaný sa spornú nehnuteľnosť rozhodol kúpiť, pretože bola za dobrú cenu a je náplňou jeho práce kúpa a predaj nehnuteľností a finančné pôžičky. Úver z Tatra banky bol sčasti poskytnutý priamo na účet OTP banky a zvyšok suma 59.111,35 eura bola poskytnutá na účet žalovaného ako firemný účet. Sporné nehnuteľnosti boli podľa žalovaného riadne zaúčtované v majetku žalovaného a on každý rok riadne platí daň ako vlastník nehnuteľnosti. Bola zaúčtovaná aj úhrada kúpnej ceny v časti 35.000 eur a kúpna cena 100.000 eur bola tiež zaúčtovaná ako výdavky v účtovníctve žalovaného. Strany sporu neboli podľa žalovaného dohodnuté na odovzdaní predmetu kúpy, keďže pani T. s manželom mali záujem nehnuteľnosti si odkúpiť a žalovaný s určitým ziskom bol ochotný nehnuteľnosti im predať. Žalovaný preto umožnil rodine T. naďalej užívať nehnuteľnosti, ktoré kupoval na obchodnú činnosť, nie preto, že by tam mal záujem bývať. Žalovaný si nevedel vysvetliť, prečo v kolónke pozemky a stavby nie je uvedená sporná nehnuteľnosť, keď spoločnosť ju vlastnila, riadne platila dane.

17. Podaním doručeným súdu dňa 6.10.2015 žiadali žalobcovia o pripustenie zmeny petitu žaloby, ktorú zmenu tunajší súd pripustil uznesením č.k. 10C/314/2013-378 z 22.10.2015, právoplatným 21.11.2015 tak, že sa domáhali určenia neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalobcami ako predávajúcimi a žalovaným ako kupujúcim dňa 22.3.2012, predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k sporným nehnuteľnostiam, ktorých vklad bol povolený Správou katastra Trnava rozhodnutím zo dňa 18.4.2012 pod číslom vkladu V 1171/12. Doložili ďalšie listinné doklady, a to aktuálny výpis z Obchodného registra

žalovaného, zápisnicu z rokovania mimoriadneho valného zhromaždenia zo dňa 15.3.2007, rozhodnutie jediného spoločníka zo dňa 28.3.2014.

18. Zástupca žalobcov na pojednávaní dňa 6.10.2015 odôvodnil zmenu petitu žaloby, keď zistil z predložených listín, že od 15.3.2007 do 28.3.2014 vykonával funkciu konateľa žalovaného Štefan Selecký, nar. 19.7.1937, VI. Clementisa 51, Trnava. Predpokladal, že ide o otca súčasného konateľa žalovaného S. Z., nar. XX.X.XXXX, ktorý vykonáva funkciu konateľa žalovaného až od 28.3.2014. Dňa 22.3.2012, kedy bola uzavretá kúpna zmluva, táto nebola podpísaná konateľom spoločnosti, a to bol dôvod, pre ktorý namietali žalobcovia absolútnu neplatnosť kúpnej zmluvy. Toto bol dôvod aj pre zmenu žalobného petitu. Zástupca žalobcov navrhol výsluch svedkyne O. T., ktorú súd vypočul na tomto pojednávaní.

19. Konateľ žalovaného na tvrdenia v návrhu na zmenu petitu reagoval tak, že má od svojho otca S. Z. staršieho udelenú generálnu plnú moc, ktorá je na všetkých úradoch zaevidovaná, je z roku 2007 a nachádza sa aj na katastri i na daňovom úrade.

20. Z generálnej plnej moci zo dňa 30.7.2007 je zrejmé, že Štefan Selecký, nar. 19.7.1937 ako konateľ - štatutárny orgán spoločnosti GERONT DSS, s.r.o. splnomocňuje S. Z., nar. XX.X.XXXX pri úkonoch týkajúcich sa spoločnosti, najmä pri uzatváraní zmlúv ako aj na všetky súvisiace úkony. Podpisy na plnej moci boli úradne osvedčené.

21. Svedkyňa O. T. pozná konateľa žalovaného, keďže v minulosti potrebovala vybaviť úver a našla si jeho firmu na internete. Žalobkyňa 2/ je neter svedkyne a žalobca 1/ je manžel žalobkyne 2/. Sporný dom so súpisným číslom 409 s pozemkami sa nachádza na Cintorínskej ulici v Trnave a hovoria mu rodičovský dom. Rodičia svedkyne M. C. a S. C. žijú, oni tento rodinný dom vlastnili a prepísali ho na žalobcov. Na dome bola dlžoba, nepamätala si v akej výške, jej sestra utiekla z domu a nechala im syna na starosti. Svedkyňa si chcela vybaviť úver, aby dlžobu na dome zaplatila, no bola nezamestnaná a vedela, že jej úver nikto nedá. Vtedy si našla na internete GERONT DSS s.r.o., aby jej vybavil úver. Konateľ žalovaného jej povedal, že musí nájsť ľudí, na ktorých sa môže vybaviť úver, keďže svedkyňa bola nezamestnaná. Dom sa preto predal žalobcom. Následne sa opravila, že išlo o darovaciu zmluvu medzi jej rodičmi a žalobcami. Svedkyňa uviedla, že nikdy nebola pri podpise nijakých listín, zmlúv. Raz viezla žalobcov autom notárovi, keďže konateľ žalovaného povedal, že je potrebné overiť plnú moc. V spornom rodinnom dome žije svedkyňa, jej manžel L. T., ich dve deti 9ročný O. T. a 19ročný L. T., rodičia M. a S. C. a synovec M. T., ktorý má 22 rokov. Nikdy neplatili nikomu za užívanie domu s pozemkami, ale len za energie. Svedkyňa mala vedomosť o úvere žalobcov v OTP banke, z týchto peňazí sa mal zaplatiť dlh na dome. Peniaze z úveru v OTP banke išli hneď banke na vyplatenie dlžoby na dome. Keď sa dozvedela, že nehnuteľnosti vlastní žalovaný, volala jeho konateľovi, ktorý nedvihol telefón. Zrazu sa z ničoho nič objavil u nich doma s papierom, že nehnuteľnosti patria jemu, balil do igelitových vriec ich veci. Svedkyňa aj jej rodičia mu vynadali. Svedkyňa mala naposledy sama na seba úver niekedy v 90. rokoch spolu s manželom. Potvrdila, že bola vedená v zozname osôb, ktorým neposkytujú banky úvery ako neplatič, bolo to asi od roku 2010. Úver, ktorý si vzali žalobcovia v OTP banke splácala 4 roky po 380 eur mesačne, bola v tom čase zamestnaná a mala trvalý príkaz. Potom dala výpoveď tohto trvalého príkazu. V čase, keď splácala úver, žalobca 1/ pracoval a žalobkyňa 2/ bola na materskej dovolenke. Sporné nehnuteľnosti vlastnili žalobcovia a svedkyňa s rodinou tam bývali a bývajú doposiaľ.

22. Žalovaný podal spolu s vyjadrením k zmenenému petitu dňa 7.3.2016 i vzájomnú žalobu, konanie o ktorej bolo uznesením tunajšieho súdu z 15.4.2016 zastavené pre nezaplatenie súdneho poplatku. Na pojednávaní dňa 26.4.2017 súd vylúčil ďalšiu vzájomnú žalobu žalovaného zo dňa 20.4.2017 o zaplatenie 108.000 eur na samostatné konanie z dôvodu hospodárnosti. Doložil výdavkový pokladničný doklad č. VPD12074 a plnomocnenstvo zo dňa 30.7.2007.

23. Na pojednávaní dňa 26.4.2017 strany sporu záverom zhrnuli svoje doterajšie prednesy. Žalobcovia zotrvali na žalobe podľa poslednej úpravy petitu, teda na určení neplatnosti kúpnej zmluvy. Žalobca uviedol, že hlavným dôvodom určenia neplatnosti kúpnej zmluvy je formálny nedostatok, ktorým je skutočnosť, že kupujúci, teda žalovaný nebol účastníkom kúpnej zmluvy, ktorou mal nadobudnúť vlastnícke právo k nehnuteľnostiam. Kúpna zmluva bola podpísaná pánom Z., ktorý však v čase uzatvárania kúpnej zmluvy nebol konateľom spoločnosti žalovaného, konateľom v tej dobe bol otec pána Z.. Žalovaný sa odvolával na existenciu splnomocnenia, ktoré malo byť pánovi Z. ml. od konateľa

žalovaného pána Z. st. pre uzavretie predmetnej kúpnej zmluvy udelené. Žalobcovia mali za to, že vzhľadom na skutočnosť, že predmetné splnomocnenie nebolo súčasťou kúpnej zmluvy, tak v zmysle ustálenej judikatúry takáto kúpna zmluva nie je platná. Naliehavý právny záujem na určení neplatnosti kúpnej zmluvy videli žalobcovia v tom, že jedine rozhodnutím súdu je možné vykonať zmenu žalovaného ako vlastníka v katastri nehnuteľností. Ďalšie návrhy na doplnenie dokazovania nemali. Žiadali určiť kúpnu zmluvu z 22.3.2012 za neplatnú a priznať náhradu trov konania.

24. Konateľ žalovaného opätovne zopakoval, že nesúhlasí so žalobou, lebo dňa 22.3.2012 prišlo k spisaniu kúpnej zmluvy medzi žalobcami manželmi Z. a spoločnosťou GERONT DSS, s.r.o., ktorej konateľom bol Z. S. st. a terajší konateľ, ktorý zmluvu podpísal - Z. S. ml. mal udelené plnomocnenstvo zo dňa 30.7.2007, pričom oba podpisy na plnomocnenstve boli overené notárom. S. Z. ml. konal na základe tohto plnomocnenstva. Spornú nehnuteľnosť momentálne obývajú nepriami rodinní príslušníci žalobcov, ktorí mali splácať hypotekárny úver manželov Z., avšak ho vôbec nesplácali, časť kúpnej ceny išla na vyplatenie nesplateného hypotekárneho úveru žalobcov banke a druhá časť kúpnej ceny sa plnila v hotovosti vo výške 35.000 eur, čo sa preukázalo podpismi na kúpnej zmluve a originálom príjmového dokladu, ktorý predložil konateľ žalovaného protistrane k nahliadnutiu i súdu na porovnanie s fotokópiou založenou v spise. Konateľ žalovaného dal obyvateľom sporných nehnuteľností možnosť, aby si ich buď odkúpili od neho, alebo aby ich vypratali a odovzdali žalovanému do užívania. Od roku 2012 doposiaľ nehnuteľnosti stále neoprávnene užívajú. Žalovaný si zobral hypotéku, ktorú spláca každý mesiac a platí domovú daň.

25. Žalobcovia prostredníctvom ich zástupcu namietali, že dlžníkom spomínaného úveru je pán O. A., pričom ide o hypotekárny úver vo výške 129.800 eur, z ktorých finančných prostriedkov bol vyplatený pôvodný hypotekárny úver žalobcov v OTP banke, ktorý bol vo výške 65.000 eur. V tomto súdnom konaní obidvaja žalobcovia uviedli, že čiastka 35.000 eur im nebola nikdy vyplatená. Nehnuteľnosť mala vyššiu hodnotu, ako bola dojednaná kúpna cena 100.000 eur, resp. ako preukázateľne zaplatených 65.000 eur, keď Tatra banka následne O. A. poskytla na kúpu tejto nehnuteľnosti úver vo výške 129.800 eur. Nemali ďalšie návrhy na doplnenie dokazovania.

26. Na to konateľ žalovaného poukázal na kúpnu zmluvu, ktorou žalobcovia kupovali spornú nehnuteľnosť od predchádzajúceho vlastníka - pána I. D. a kúpna cena bola dohodnutá na 65.000 eur, na ktorú si brali hypotéku z banky a ktorú sumu žalovaný následne vyplatil plus zaplatil žalobcom v hotovosti 35.000 eur. Nemal ďalšie návrhy na doplnenie dokazovania.

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

28. Vykonaným dokazovaním mal súd za preukázané, že strany sporu uzavreli dňa 22.3.2012 kúpnu zmluvu, ktorou previedli žalobcovia ako predávajúci na žalovaného ako kupujúceho vlastnícke právo k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXX Okresného úradu H., katastrálny odbor pre katastrálne územie R., obec R., okres H., a to:

- pozemku registra „C“ parc.č. XXXX/XXX, záhrady o výmere 260 m²,
- pozemku registra „C“ parc.č. XXXX/XXX, zastavané plochy a nádvoria o výmere 169 m²,
- pozemku registra „C“ parc.č. XXXX/XXX, zastavané plochy a nádvoria o výmere 19 m²,
- pozemku registra „C“ parc.č. XXXX/XXX, zastavané plochy a nádvoria o výmere 96 m²,
- pozemku registra „C“ parc.č. XXXX/XXX, zastavané plochy a nádvoria o výmere 159 m²,
- pozemku registra „C“ parc.č. XXXX/XXX, zastavané plochy a nádvoria o výmere 24 m²,
- pozemku registra „C“ parc.č. XXXX/XXX, zastavané plochy a nádvoria o výmere 2 m²,
- pozemku registra „C“ parc.č. XXXX/XXX, zastavané plochy a nádvoria o výmere 42 m²,
- pozemok registra „C“ parc.č. XXXX/XXX, zastavané plochy a nádvoria o výmere 44 m²,
- rodinného domu so súpisným číslom XXX na pozemku registra C KN s parc. č. XXXX/XXX a XXXX/XXX,
- domu so súpisným číslom XXX na pozemku registra C KN s parc. č. XXXX/XXX, XXXX/XXX a XXXX/XXX.

29. V kúpnej zmluve boli predmetné nehnuteľnosti riadne označené v Čl. I. Predmet zmluvy bol označený v Čl. II. a kúpna cena v Čl. III. vo výške 100.000 eur. Zaplatenie časti kúpnej ceny (bod 2.2.) vo

výške 65.000 eur žalovaným, ktorý za žalobcov splatil hypotekárny úver v OTP banke, nebolo v konaní sporné. V skutočnosti banka potvrdila, že pánom Z. bolo zaplatených celkovo 70.680,59 eur dňa 8.6.2012. Sporné bolo zaplatenie zvyšku kúpnej ceny 35.000 eur, keď žalobcovia tvrdili, že túto sumu od žalovaného nikdy nedostali zaplatenú. Z príjmového pokladničného dokladu zo dňa 22.3.2012 i z bodu 2.1. Čl. III kúpnej zmluvy a osvedčených podpisov predávajúcich na zmluve vyplynulo, že žalobkyňa 2/ prevzala túto sumu od žalovaného v hotovosti v deň podpisu zmluvy, hoci žalobcovia vo výpovedi tvrdili opak. Z výpovede žalobcov však bolo zrejmé i to, že si skoro nič ohľadne okolností pri podpise kúpnej zmluvy nepamätali, lebo nehnuteľnosti neužívali, za tieto neplatili a všetko ohľadom nich oznamovali pani O. T.. Žalobca 1/ ani žalobkyňa 2/ teda záležitostiam okolo predaja nehnuteľností neprikladali veľký význam a zaujímali sa o ne len okrajovo. Z výdavkového pokladničného dokladu č. VPD12074 bolo tiež preukázané, že žalovaný vyplatil za nehnuteľnosť v Zelenči dňa 22.3.2012 čiastku 35.000 eur. Zmluva, ktorú strany sporu podpísali dňa 22.3.2012, bola riadne označená ako kúpna zmluva, bolo z nej zrejmé, že sa prevádza vlastnícke právo k riadne špecifikovaným (sporným) nehnuteľnostiam, ktoré mali byť odovzdané podľa Čl. V. zmluvy kupujúcemu do 5 pracovných dní od povolenia vkladu vlastníckeho práva v katastri nehnuteľností. Reálne doposiaľ nedošlo k odovzdaniu predmetu kúpy žalovanému. Žalobcovia sami na pojednávaní vypovedali, že zmluvu neuzavreli v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok. Odstúpenie od zmluvy z 5.8.2013 teda nebolo platné, lebo tvrdenia v ňom uvádzané vyvrátili samotní predávajúci, teda žalobcovia. Za spoločnosť žalovaného podpisoval zmluvu S. Z., nar. XX.X.XXXX na základe generálnej plnej moci udelennej mu vtedajším konateľom žalovaného S. Z., nar. XX.X.XXXX, dňa 30.7.2007, ktorou splnomocnil splnomocnenca na zastupovanie svojej osoby ako konateľa - štatutárneho orgánu spoločnosti GERONT DSS, s.r.o. pri úkonoch týkajúcich sa spoločnosti, najmä pri uzatváraní zmlúv ako aj na všetky súvisiace úkony. Podpisy na plnej moci boli úradne osvedčené. Táto plná moc nebola súčasťou kúpnej zmluvy.

30. Podľa § 137 CSP, žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o

- a) splnení povinnosti,
- b) nároku na usporiadanie práv a povinností strán, ak určitý spôsob usporiadania vzťahu medzi stranami vyplýva z osobitného predpisu,
- c) 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, alebo
- d) určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu.

31. Žalobcovia na ostatnom pojednávaní uviedli, že trvajú na žalobe v zmysle pripustenej zmeny petitu, teda sa domáhajú určenia neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 22.3.2012 uzatvorenej medzi stranami sporu, čím je daná ich vecná legitímácia v konaní. Žalobcovia sa domáhali určenia právnej skutočnosti, kedy je žaloba prípustná iba v prípade, ak toto určenie vyplýva z osobitného predpisu. Nakoľko určenie neplatnosti kúpnej zmluvy nevyplýva pre žalobcov ako predávajúcich zo žiadneho osobitného predpisu, takáto žaloba je podľa § 137 písm. d) CSP vylúčená. Žalobcovia nemajú k dispozícii žalobu o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy, lebo sa ňou definitívne nevyriešia vzťahy medzi stranami. Po určení neplatnosti kúpnej zmluvy by totiž stále ostalo sporné, kto je vlastníkom predmetných nehnuteľností. Žalobný návrh v tomto konaní odporuje zásade, že súd má určiť aktuálny právny stav. Neplatnosť zmluvy ho nerieši, smeruje len k ďalšiemu sporu o určenie vlastníckeho práva, čo je neúčelné. Zmyslom novej právnej úpravy civilného sporového konania v § 137 písm. d) CSP je vylúčiť všetky nepotrebné žaloby o určenie neplatnosti, resp. platnosti právnych úkonov a iných právnych skutočností, ktoré vyvolávajú ďalšie spory a mŕňajú sa účelu žaloby určovacej. Určovací návrh nie je spravidla opodstatnený najmä vtedy, ak vyriešenie určitej otázky (určenie neplatnosti kúpnej zmluvy) neznamena úplné vyriešenie obsahu spornosti daného právneho vzťahu alebo práva alebo ak požadované určenie má povahu len predbežnej otázky k posúdeniu, či tu je alebo nie je právny vzťah alebo právo. Ak teda žalobca neosvedčí svoj naliehavý právny záujem na ním požadovanom určení, ide o samostatný a prvoradý dôvod zamietnutia žaloby. Z tohto dôvodu nebolo potrebné ďalej sa zaoberať meritom veci, keď žalobcovia v priebehu konania zmenili petit žaloby práve na určenie neplatnosti kúpnej zmluvy, na ktorom do konca konania aj zotrvali.

32. Nad rámec dôvodu zamietnutia žaloby súd uvádza k veci ešte nasledovné. Žalovaný poukazoval na judikát Cpj 33/2001, ktorým podopieral dôvodnosť podanej žaloby, v zmysle ktorého zmluva o prevode nehnuteľnosti musí byť uzavretá v písomnej forme, pričom prejavy vôle účastníkov, vrátane ich podpisov, musia byť na tej istej listine (§ 46 ods. 1, ods. 2 Občianskeho zákonníka); pokiaľ takúto zmluvu, vrátane jej nedielných príloh, tvorí viac ako jeden list, musia byť všetky tieto jednotlivé hárky pevne spojené

(zošité) tak, aby tvorili technickú jednotu listiny, a to už pred jej podpísaním. Tento judikát však neriešil situáciu, ktorá bola predmetom tohto konania, že generálna plná moc udelená konateľom žalovaného ako kupujúcim na podpis zmluvy o prevode nehnuteľnosti nebola pevnou súčasťou zmluvy.

33. V tejto súvislosti súd poukazuje na rozsudok Najvyššieho súdu SR sp.zn. 5Cdo/99/2013, ktorý riešil obdobnú situáciu ako v prejednávanej spore, pričom v rozhodnutí sa uvádza, že vo vzťahu k otázke technickej jednoty kúpnej zmluvy a plnej moci zákon ako predpoklad platnosti zmluvy o prevode nehnuteľnosti nevyžaduje, aby plná moc na zastúpenie pri uzavretí tejto zmluvy bola jej nedielnou súčasťou a so zmluvou tvorila technickú jednotu.

34. Podľa § 40 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ak právny úkon nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje zákon alebo dohoda účastníkov, je neplatný.

35. Podľa § 46 ods. 1 Občianskeho zákonníka, písomnú formu musia mať zmluvy o prevodoch nehnuteľností, ako aj iné zmluvy, pre ktoré to vyžaduje zákon alebo dohoda účastníkov. Podľa ods. 2 tohto ustanovenia, pre uzavretie zmluvy písomnou formou stačí, ak dôjde k písomnému návrhu a k jeho písomnému prijatiu. Ak ide o zmluvu o prevode nehnuteľnosti, musia byť prejavy účastníkov na tej istej listine.

36. Podľa § 31 ods. 1 Občianskeho zákonníka, pri právnom úkone sa možno dať zastúpiť fyzickou alebo právnickou osobou. Splnomocniteľ udelí za týmto účelom plnomocenstvo splnomocnencovi, v ktorom sa musí uviesť rozsahu splnomocneného oprávnenia. Podľa ods. 4 tohto ustanovenia ak je potrebné, aby sa právny úkon urobil v písomnej forme, musí sa plnomocenstvo udeliť písomne. Písomne sa musí plnomocenstvo udeliť aj vtedy, ak sa netýka len určitého právneho úkonu.

37. Podľa § 32 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ak z právneho úkonu nevyplýva, že niekto koná za niekoho iného, platí, že koná vo vlastnom mene. Podľa ods. 2 tohto ustanovenia, ak splnomocnenec koná v mene splnomocniteľa v medziach oprávnenia zastupovať, vzniknú tým práva a povinnosti priamo splnomocniteľovi.

38. Sankcia neplatnosti právneho úkonu sa uplatní len vtedy, ak zákon (dohoda) určitú formu (napr. písomnú) alebo určitú náležitosť písomnej formy (napr. prejavy účastníkov musia byť na tej istej listine) včítanie ich pojmových atribútov obligatórne vyžaduje a táto sa nerešpektuje. Právny úkon nemôže byť teda postihnutý neplatnosťou pri nedodržaní takej formálnej náležitosti, splnenie ktorej zákon (dohoda) výslovne pre určitý právny úkon nestanovuje. Neplatnosť právneho úkonu (v prípade nedodržania zákonom vyžadovanej formy absolútna neplatnosť právneho úkonu), totiž spôsobuje závažné právne dôsledky (nastáva bez ďalšieho priamo zo zákona, na právny úkon sa hľadí ako by nebol urobený).

39. Pre posúdenie otázky technickej jednoty zmluvy o prevode nehnuteľností s plnou mocou je potrebné vychádzať práve z už spomínaného ustanovenia § 46 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ktoré výslovne stanovuje, že písomná forma týchto zmlúv je zachovaná, ak sú prejavy vôle účastníkov na tej istej listine. V zmysle § 31 ods. 1 a § 32 ods. 2 veta prvá Občianskeho zákonníka, ak v mene predávajúceho vystupuje a koná splnomocnenec, on je tou osobou, ktorá technicky prejaví vôľu za splnomocniteľa - vlastníka predmetu prevodu (nie vlastnú vôľu) a ktorej prejav vôle musí byť na tej istej listine ako prejav vôle kupujúceho. Podstatou a zmyslom plnomocenstva, ako jednostranného právneho úkonu splnomocniteľa adresovaného tretím osobám, je preukázanie existencie jeho skutočnej vôle dať sa zastúpiť osobou splnomocnenca pri právnych úkonoch vymedzených v plnej moci. Samotná plná moc teda nezakladá žiadne hmotnoprávne oprávnenie splnomocnenca vo vzťahu k predmetu zmluvy o prevode nehnuteľností, ktoré by sa odrazilo v obsahu zmluvy, jej náležitostiach a stalo by sa tak nedielnou súčasťou samotnej kúpnej zmluvy.

40. Ustanovenia § 40 a § 46 Občianskeho zákonníka ani iný právny prepis nevyžadujú výslovne, aby plná moc bola súčasťou kúpnej zmluvy. Pretože sa naviac podľa § 30 ods. 5 písm. d/ zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv pripojuje ako príloha k návrhu na vklad a nie k zmluve, nemohlo by byť ani jej prípadné nepredloženie k návrhu na vklad bez ďalšieho dôvodom k jeho zamietnutiu. Katastrálny úrad by bol najprv povinný vyzvať navrhovateľa k doplneniu plnej moci.

41. Stanovisko najvyššieho súdu 69/2001 (Cpj 33/2001) sa týka len technickej jednoty a/ zmluvy o prevode nehnuteľnosti ako takej, t.j. v zmysle, ak sa zmluva skladá z viacerých listov, musia byť všetky hárky pevne spojené tak, aby tvorili technickú jednotu, za b/ zmluvy o prevode nehnuteľnosti a úradne overeného geometrického plánu. Z tohto stanoviska však nevyplýva, že plná moc tvorí nedielnu prílohu zmluvy o prevode nehnuteľností, z ktorého dôvodu by musela spolu s kúpnu zmluvou tvoriť technickú jednotu pod sankciou neplatnosti a preto ho ani nemožno aplikovať na prejednávany prípad. Dovolací súd poznamenal, že závery tohto stanoviska najvyššieho súdu boli prekonané jeho následnou neskoršou judikatúrou (viď rozhodnutia Najvyššieho súdu SR: rozsudok z 5.10.2006 sp.zn. 3 SŽ-o-KS 55/2006 (R 32/2008), rozsudok z 18.1.2011 sp.zn. 3SŽo 64/2010, uznesenie z 28.7.2010 sp.zn. 4 Cdo 93/2009, uznesenie z 26.9.2012 sp.zn. 6 Cdo 64/2011, uznesenie z 28.5.2015 sp.zn. 8Cdo 167/2014). K otázke technickej jednoty listín sa vyjadril aj Ústavný súd Slovenskej republiky v náleze z 28.4.2014 sp.zn. IV.ÚS 15/2014, a zaujal názor, že pri posudzovaní platnosti zmlúv je potrebné vychádzať z princípu zmluvnej voľnosti a priority výkladu zmlúv, ktorý nevedie k ich neplatnosti.

42. Z hľadiska rozsahu oprávnení udelených splnomocnencovi rozlišujeme medzi plnou mocou všeobecnou (generálnou), ktorá oprávňuje splnomocnenca k všetkým právnym úkonom v mene splnomocniteľa (okrem tých, ktoré vyžadujú osobitnú plnú moc), a osobitnou (špeciálnou) plnou mocou, ktorá splnomocnenca oprávňuje iba na určitý konkrétny právny úkon, poprípade na určitý druh právnych úkonov. Okrem prípadu, kedy zákon vyžaduje špeciálnu plnú moc na vykonanie určitého právneho úkonu (napr. na odmietnutie dedičstva), je vecou splnomocniteľa, či ku každému právnemu úkonu, ktorý má byť vykonaný v jeho mene vystaví splnomocnencovi zvláštnu plnú moc, alebo či mu udelí všeobecnú plnú moc. Pokiaľ ide o uzatvorenie kúpnej zmluvy splnomocnencom, občiansky zákonník nemá žiadne špeciálne ustanovenie, ktoré by kládlo na obsah plnej moci v tomto prípade nejaké osobitné požiadavky (náležitosti). Plná moc udelená na podpis zmluvy o prevode nehnuteľnosti musí teda spĺňať len všeobecné náležitosti v zmysle § 37 Občianskeho zákonníka pre platnosť právneho úkonu a súčasne náležitosti stanovené pre obsah tohto úkonu v ustanovení § 31 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Pokiaľ by dovolací súd pripustil výklad, že splnomocnenie na právny úkon týkajúci sa práv k nehnuteľnostiam vyplývajúce z generálnej plnej moci musí obsahovať presnú špecifikáciu nehnuteľnosti a podstatné náležitosti uzatváraného zmluvného vzťahu, bolo by to síce v záujme právnej istoty tretích osôb avšak nad rámec obsahu právnych noriem a navyše by to poprelo samotnú existenciu generálnych plných mocí. Okrem toho by takýto výklad znamenal založenie ďalšej, zákonu nezodpovedajúcej, obsahovej náležitosti generálnej plnej moci.

43. Vzhľadom na skutočnosť, že tunajší súd sa v plnom rozsahu stotožnil s týmto rozhodnutím a nebol dôvod sa od neho odkloniť v zmysle čl. 2 ods. 2 základných zásad civilného sporového konania, aj keby bola prípustná žaloba v zmysle žalobného petitu a na určení neplatnosti kúpnej zmluvy by bol naliehavý právny záujem, bol by tu iný dôvod na zamietnutie žaloby s poukazom na uvedené rozhodnutia najvyšších súdnych autorít.

44. Podľa § 218 ods. 1 CSP, obsah rozhodnutia vo veci samej vysloví súd vo výroku rozsudku. Vo výroku súd rozhodne tiež o nároku na náhradu trov konania, ak sa o ňom nerozhodne samostatne.

45. Súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci (§ 255 ods. 1 CSP).

46. O nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 1, 2 CSP).

47. Vzhľadom na úplný úspech žalovaného v spore súd rozhodol, že má nárok na náhradu trov konania voči protistrane v plnej výške, o ktorej bude rozhodnuté po právoplatnosti tohto rozhodnutia. O trovách štátu bude súd v zmysle § 218 ods. 1 CSP rozhodovať samostatne po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní od doručenia rozhodnutia na súde, proti ktorého rozhodnutiu smeruje. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 362 ods. 1 CSP).

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, 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 CSP).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 364 CSP).

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.

Ak povinný nespĺní povinnosť uloženú mu týmto rozsudkom, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Exekučného poriadku.