

Súd: Okresný súd Žiar nad Hronom  
Spisová značka: 6C/82/2013  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6413206472  
Dátum vydania rozhodnutia: 23. 11. 2017  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Martin Štubniak  
ECLI: ECLI:SK:OSZH:2017:6413206472.15

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Žiar nad Hronom samosudcom Mgr. Martinom Štubniakom v právnej veci žalobcu: Z. Y., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom N. XX, X., v konaní zastúpený K. P., bytom N. XX, G. G., proti žalovaným: 1/ MARBOS, s.r.o., so sídlom Podhorská 334/2, Lutíla, IČO: 36 699 811, 2/ PIAL, s.r.o., so sídlom Budovateľská 9, Lutíla, IČO: 44 526 563, žalovaní 1/ a 2/ v konaní právne zastúpení JUDr. Luciou Sklenárovou, advokátkou, Ul. SNP 94, Žiar nad Hronom, v konaní o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy a o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, takto

### rozhodol:

I. Súd žalobu **z a m i e t a**.

II. Žalovaným 1/ a 2/ **p r i z n á v a** voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

III. Súd **z r u š u j e** predbežné opatrenie nariadené uznesením Okresného súdu Žiar nad Hronom zo dňa 26.06.2013 č.k. 6C/82/2013-88.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Podanou žalobou sa po jej zmene žalobca domáhal určenia, že je neplatnou kúpna zmluva, ktorú uzavrel dňa 07.03.2013 ako predávajúci so žalovanými 1/ a 2/ ako kupujúcimi, že je výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX k.ú. N., ktoré boli predmetom tejto kúpnej zmluvy a že je tiež neplatným článok 4.2 spornej kúpnej zmluvy. Žiadal tiež, aby mu bolo uložené vrátiť každému zo žalovaných 1/ a 2/ polovicu zo sumy 36.000,- Eur ako kúpnej ceny.

2. Tunajší súd vo veci rozhodol rozsudkom zo dňa 22.10.2015 č.k. 6C/82/2013-218 tak, že určil, že žalobca je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti vedenej na LV č. XXX k. ú. N., Obec N., okres Ž. J. E., ako CKN parcela č. XX/X orná pôda o výmere XXX S., č. XX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX S., č. XX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere XX S., č. XX záhrady o výmere XXX S., č. XX/X záhrady o výmere XXX S., č. XX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere XX S. a stavby rodinného domu súp. číslo XX na parcele č. XX/X a súp. číslo XXX hospodárska budova postavená na parcele č. XX/X. Vo zvyšku súd žalobu zamietol a vyslovil, že žiadny z účastníkov nemá právo na náhradu trov konania.

3. Tunajší súd rozsudok zo dňa 22.10.2015 č.k. 6C/82/2013-218 odôvodnil nasledovne:

„Podaným návrhom žiadal navrhovateľ pôvodne určiť, že je neplatnou kúpna zmluva, ktorú uzavrel dňa 07.03.2013 ako predávajúci s odporcami 1/ a 2/ ako kupujúcimi a že je výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX k.ú. N., ktoré boli predmetom tejto kúpnej zmluvy.

Dôvodil tým, že kúpna zmluva je neplatnou, pretože ju neuzavrel slobodne a vážne. Zmluva má neurčito vymedzený predmet plnenia a znalecký posudok na ktorý odkazuje nie je súčasťou zmluvy a tento

nepodpísal. Zmluvu uzatváral pod nátlakom a v tiesni vyvolanej neschopnosťou splácať svoje záväzky a exekúciami a tiež za nápadne nevýhodných podmienok, o ktorých odporcovia vedeli, pričom kúpna cena nedosahuje ani 70 % obvyklej ceny. Konal v omyle vyvolanom odporcami tým, že naformulovali neurčito predmet plnenia. Preto od kúpnej zmluvy odstúpil a to aj s poukazom na to, že odporcovia doteraz nezaplatili kúpnu cenu.

Následne súd na návrh navrhovateľa vzhľadom na splnenie podmienok uvedených v ust. § 95 ods. 1 a 2 Občianskeho súdneho poriadku pripustil uznesením zo dňa 19.10.2015 č.k. 6C/82/2013-203 rozšírenie žalobného návrhu o uloženie povinnosti navrhovateľovi vrátiť každému z odporcov 1/ a 2/ polovicu zo sumy 36.000,- Eur ako kúpnej ceny a tiež o určenie, že článok 4.2 spornej kúpnej zmluvy je neplatným.

Odporcovia žiadali návrh zamietnuť, lebo zmluva spĺňa všetky zákonné náležitosti a dôvody na odstúpenie od nej na strane navrhovateľa neexistovali.

Súd po vypočutí účastníkov konania a po oboznámení listinných dôkazov, ktoré boli súdu účastníkmi predložené, resp. ktoré si súd vyžiadal a tiež po oboznámení spisov tunajšieho súdu sp. zn. 6C/189/2010 a 6C/29/2012 ako aj exekučných spisov tunajšieho súdu, v rámci ktorých konaní boli vymáhané pohľadávky voči navrhovateľovi spoločnosťou Pohotovosť, s.r.o. a konateľom odporcu 1/, zistil nasledovné:

V konaní nebolo sporným, že navrhovateľ bol v čase uzavretia predmetnej kúpnej zmluvy datovanej dňom XX.XX.XXXX výlučným vlastníkom sporných nehnuteľností, ktoré nadobudol niekedy v priebehu osemdesiatich rokov minulého storočia dedením po svojej matke a následnou výstavbou.

Uzavretiu kúpnej zmluvy predchádzalo konanie tunajšieho súdu sp zn. 6C/189/2010, v ktorom bolo rozsudkom zo dňa 15.03.2012 vyslovené, že kúpna zmluva, ktorú uzavrel navrhovateľ dňa 26.02.2009 ako predávajúci ohľadne sporných nehnuteľností s kupujúcim spoločnosťou REAL AGENCY, s.r.o. je neplatnou a tiež bolo určené, že zmluva o budúcej zmluve medzi týmito účastníkmi je neplatnou. Zároveň súd určil, že kúpna zmluva zo dňa 25.05.2010 uzavretá medzi spoločnosťou REAL AGENCY, s.r.o. ako predávajúcim a odporcami Ľ.Q. H. a S. G. - t.j. konateľom odporcu 1/ je neplatnou. V konaní bolo konštatované, že zmluvy, ktoré uzavreli títo účastníci boli fiktívnymi, pretože účelom zmlúv nebol predaj nehnuteľností navrhovateľom, ale zastieranie právneho úkonu zmluvy o pôžičke, ktorú si navrhovateľ zobral od spoločnosti REAL AGENCY, s. r. o. za účelom vyrovnania dlhu voči spoločnosti TRIFIN, s.r.o. Po právoplatnosti tohto rozsudku bol opätovne navrhovateľ zapísaný do katastra nehnuteľností ako vlastník sporných nehnuteľností.

Následne dňa 07.03.2013 uzavrel navrhovateľ ako predávajúci s odporcami 1/ a 2/ ako kupujúcimi kúpnu zmluvu, ktorou im (každému po polovici) odpredal sporné nehnuteľnosti za kúpnu cenu 66.300,- Eur. Zmluva bola do katastra nehnuteľností zavkladovaná dňa XX.XX.XXXX rozhodnutím Správy katastra Žiar nad Hronom pod č. I. XXX/XXXX a na základe tejto kúpnej zmluvy sa odporcovia 1/ a 2/ stali polovičnými podielovými spoluvlastníkmi sporných nehnuteľností. Takýto vlastnícky zápis je v súčasnosti vedený aj na LV č. XXX k.ú. N..

Vzhľadom na to mal súd za preukázaný naliehavý právny záujem čo sa týka časti žalobného návrhu, v ktorej žiadal navrhovateľ určiť, že je výlučným vlastníkom sporných nehnuteľností. Podľa § 80 písm. c) Občianskeho súdneho poriadku sa možno určenia domáhať v prípade, ak je na tom naliehavý právny záujem a práve tento požadovaný určovací výrok v celom svojom obsahu vyrieši neisté právne postavenie navrhovateľa vyplývajúce z jeho tvrdení o neplatnosti kúpnej zmluvy, resp. vyplývajúce z jeho tvrdenia, že od kúpnej zmluvy odstúpil. Požadované súdne rozhodnutie je spôsobilým prostriedkom na odstránenie právnej neistoty navrhovateľa, keďže podľa ust. § 34 ods. 1 katastrálneho zákona č. 162/1995 Z.z. súdne rozhodnutie o určení vlastníckeho práva je podkladom pre vykonanie zmeny zápisu záznamom do katastra nehnuteľností. Súdne rozhodnutie o určení vlastníckeho práva tu slúži na zosúladenie existujúceho právneho stavu so stavom v katastri nehnuteľností evidovaným.

Pokiaľ potom navrhovateľ súčasne žiadal vysloviť neplatnosť kúpnej zmluvy zo dňa XX.XX.XXXX, táto otázka je vo vzťahu k určeniu vlastníckeho práva navrhovateľa len predbežného charakteru. Od jej vyriešenia totiž závisí otázka vlastníckeho práva navrhovateľa a ako vyplýva z ustálenej judikatúry, na určovacom výroku ohľadne predbežnej otázky nie je naliehavý právny záujem v situácii, ak má účastník

možnosť podať inú žalobu, ktorou je možné jeho právnu neistotu odstrániť. Preto kvôli nedostatku naliehavého právneho záujmu podľa § 80 písm. c) Občianskeho súdneho poriadku musel súd návrh v tejto časti zamietnuť rovnako ako aj s tým súvisiaci samotným navrhovateľom požadovaný výrok o uloženie povinnosti vrátiť odporcom kúpnu cenu 36.000,- Eur.

Ako už bolo uvedené, podľa článku 3 bodu 1 a 2 kúpnej zmluvy datovanej dňom XX.XX.XXXX kupovali odporcovia 1/ a 2/ od navrhovateľa nehnuteľnosti vedené na LV č. XXX k.ú. N. do podielového spoluvlastníctva každý po 1. Kúpna cena bola podľa článku 4.1 dojednaná na sumu 66.300,- Eur. Vzhľadom na ťarchy viaznúce na predávaných nehnuteľnostiach (exekučné záložné práva špecifikované v článku 5 zmluvy) bolo dohodnuté, že kúpna cena bude vyplatená spôsobom určeným v článku 4.2 kúpnej zmluvy. Konkrétne tento bod hovorí, že časť kúpnej ceny v sumách 3.281,20 Eur, 22.795,58 Eur a 47,80 Eur uhradia kupujúci predávajúcemu na účet súdnej exekútorky JUDr. Bronislavy Pračkovej v súvislosti s exekúciami, ktoré voči navrhovateľovi boli vedené pod sp. zn. Ex 486/11, Ex 146/12 a Ex 584/11 a ďalej sumy 4.279,29 Eur a 4.976,70 Eur budú vyplatené predávajúcimi na účet súdneho exekútora JUDr. Rudolfa Krutého v súvislosti s exekúciami vedenými voči navrhovateľovi nebankovou spoločnosťou Pohotovosť, s.r.o. (sp. zn. Ex 6328/09 a Ex 11401/09). Časť kúpnej ceny vo výške 2.116,- Eur zaplatia kupujúci v hotovosti predávajúcemu pri podpise zmluvy, sumu 23.803,43 Eur zaplatia kupujúci na označený bankový účet predávajúceho a zvyšok kúpnej ceny v sume 5.000,- € zaplatia kupujúci do 7 dní od ich vstupu do užívania nehnuteľností.

V konaní nebolo sporným, že okrem poslednej časti kúpnej ceny v sume 5.000,- Eur bol zvyšok kúpnej ceny uhradený kupujúcimi v súlade so zmluvným dojednaním v tomto článku zmluvy. Nebolo tiež sporným, že navrhovateľ nehnuteľnosti v prospech odporcov 1/ a 2/ neuvolnil a títo dosiaľ nevstúpili do ich užívania, čo navrhovateľ v podstate zdôvodňoval tým, že sa jedná o nehnuteľnosti slúžiace mu na bývanie. Odporcovia to vedeli, no tvrdili, že mal otázku bývania vyriešenú.

V tejto súvislosti navrhovateľ svojim návrhom žiadal tiež vysloviť neplatnosť článku 4.2 kúpnej zmluvy. Právny úkon definuje § 34 Občianskeho zákonníka ako prejav vôle smerujúci najmä k vzniku, zmene alebo zániku tých práv a povinností, ktoré právne predpisy s takýmto prejavom vôle spájajú. V prípade určitých väd Občiansky zákonník postihuje právny úkon absolútnou neplatnosťou (najmä cez § 39 Občianskeho zákonníka) a rozoznáva pritom aj tzv. čiastočnú neplatnosť právneho úkonu, ktorej úprava je obsiahnutá v § 41 Občianskeho zákonníka. Ten hovorí, že ak sa dôvod neplatnosti vzťahuje len na časť právneho úkonu, je neplatnou len táto časť, pokiaľ z povahy právneho úkonu alebo z jeho obsahu alebo z okolností, za ktorých k nemu došlo, nevyplýva, že túto časť nemožno oddeliť od ostatného obsahu.

Ako už bolo uvedené, článok 4.2 kúpnej zmluvy stanovuje len spôsob úhrady kúpnej ceny kupujúcimi v prospech navrhovateľa ako predávajúceho a túto časť kúpnej zmluvy ako právneho úkonu preto nemožno oddeliť od zvyšného obsahu kúpnej zmluvy. Bez dojednania o spôsobe zaplataenia kúpnej ceny aj vo väzbe na článok 4.1 zmluvy nemôže totiž obstať kúpna zmluva ako celok, lebo z vykonaného dokazovania (z výpovede navrhovateľa i oboch konateľov odporcov) vyplynula opätovne i medzi účastníkmi nesporná skutočnosť, že účelom uzavretia kúpnej zmluvy bolo vysporiadanie dlhov navrhovateľa. Za daných okolností teda nemožno oddeliť dojednanie o spôsobe úhrady kúpnej ceny od ostatného obsahu, lebo zvyšok kúpnej zmluvy by strácal pre účastníkov význam, keď navrhovateľ chcel z predaja uhradiť svoje dlhy a odporcovia zasa chceli nadobudnúť „čisté“, t.j. ťarchami nezaťažené nehnuteľnosti. Súd preto v tejto časti návrh navrhovateľa zamietol.

Pokiaľ ide o formálnu aj obsahovú stránku kúpnej zmluvy, táto podľa názoru súdu spĺňa všetky náležitosti, ktoré vyžaduje Občiansky zákonník pre platný právny úkon jednak vo všeobecnosti a jednak špecificky vo vzťahu ku kúpnej zmluve upravenej v ust. § 588 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého z kúpnej zmluvy vznikne predávajúcemu povinnosť predmet kúpy kupujúcemu odovzdať a kupujúcemu povinnosť predmet kúpy prevziať a zaplatiť zaň predávajúcemu dohodnutú cenu.

Tak predmet kúpy ako aj kúpna cena bola v kúpnej zmluve definovaná určito a zrozumiteľne v zmysle § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka a nebolo preukázané, že by vôľa navrhovateľa pri uzavretí tejto zmluvy nebola skutočne daná, slobodná alebo vážna.

Navrhovateľ síce poukazoval na to, že predmet zmluvy nebol dostatočne špecifikovaný vo väzbe na znalecký posudok, na ktorý odkazuje článok 3.1 zmluvy (definujúci predmet zmluvy) a tento skutočne

podľa vykonaného dokazovania nebol technicky neoddeliteľnou súčasťou kúpnej zmluvy, no je potrebné zdôrazniť, že každý slovami vyjadrený právny úkon je potrebné vykladať v súlade s ust. § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka nielen podľa jeho jazykového vyjadrenia, ale najmä tiež podľa vôle toho, kto právny úkon urobil, ak táto vôľa nie je v rozpore s jazykovým prejavom. V tomto smere nemožno vykladať uvedený článok izolovane od ostatných zmluvných ustanovení, kde aj v článku 2.1 a aj v článku 3.2 sú definované nehnuteľnosti, ktoré boli predmetom tohto zmluvného prevodu. Znalecký posudok v tomto ustanovení slúžil len na bližšie vymedzenie súčastí a príslušenstva prevádzaných nehnuteľností, ktoré už boli dostatočne špecifikované v súlade s katastrálnymi zápismi v ostatnom obsahu zmluvy. Odkaz na znalecký posudok preto nerobí zmluvu neplatnou, keď nepochybne bolo účastníkom zrejmé, čo je predmetom prevodu a ich vôľa smerovala k prevodu všetkých zmluvne definovaných nehnuteľností spolu so všetkými ich súčasťami a príslušenstvom. Žiaden z účastníkov tu nič iné netvrdil.

Aj keď navrhovateľ poukazoval na to, že v dôsledku tlaku, ktorý bol na neho vyvíjaný (aj zo strany konateľa odporcu 1/) súd nemal preukázané, že by sloboda rozhodovania sa navrhovateľa v čase uzavretia kúpnej zmluvy bola nejakým spôsobom obmedzená. Sloboda vôle konajúceho subjektu nie je daná v prípade priameho fyzického donútenia a tiež pri bezprávnej vyhrážke.

Bolo preukázané, že síce navrhovateľ bol zo strany konateľa odporcu 1/ upozornený (slovami navrhovateľa - „strašený“), že pokiaľ v dražbe dôjde k predaju nehnuteľností nemusí dostať ani polovicu reálnej hodnoty nehnuteľností, to ale neznamená, že by išlo o vyhrážanie sa navrhovateľovi, aby uzavrel kúpnu zmluvu a už vôbec potom nemožno vyhodnotiť, že by navrhovateľ bol k uzavretiu zmluvy donútený. Fyzické donútenie vôbec tvrdené nebolo a nebolo teda preukázané žiadne obmedzenie slobody vôle navrhovateľa na uzavretí kúpnej zmluvy. Za neslobodu nemožno označiť vyjadrenie navrhovateľa, že konateľ odporcu 1/ na neho tlačil, že to neprejde v prvom kole dražby, cena klesne a preto nedostane ani polovicu za svoje nehnuteľnosti.

Faktom však je, že navrhovateľ uzatváral kúpnu zmluvu zo dňa XX.XX.XXXX v dobe, kedy postihujúc sporné nehnuteľnosti boli voči nemu vedené viaceré exekučné konania, čo nepochybne vplynulo z výpovedí účastníkov i obsahu samotnej kúpnej zmluvy. Dňa 20.02.2013 súdna exekútorka JUDr. Bronislava Pračková vydala dražobnú vyhlášku, podľa ktorej sa dražba nehnuteľností navrhovateľa mala konať 04.04.2013. Tu si treba uvedomiť časové súvislosti uzavretia kúpnej zmluvy zo dňa XX.XX.XXXX, ktorou si doslova navrhovateľ predával „strechu nad hlavou“. Aj konateľ odporcu 1/ potvrdil, že sa s navrhovateľom stretli a bavili sa o tom, že môže prísť o dom dražbou a že v prvom kole sa to vydražiť nemusí a nemusí dostať takú hotovosť ako mu ponúka on. Tiež si treba uvedomiť, že aj táto žaloba bola podaná krátko po uzavretí zmluvy dňa XX.XX.XXXX.

Občiansky zákonník v § 49 určuje, že účastník, ktorý uzavrel zmluvu v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, má právo od zmluvy odstúpiť.

Navrhovateľ podľa svojho tvrdenia odstúpil od kúpnej zmluvy listom, ktorý zaslal obom odporcom (to, že list zaslaný odporcovi 1/ bol, potvrdzuje jeho písomná reakcia, v ktorej dôvody odstúpenia neuznával), v konečnom dôsledku však nepochybne aj v samotnom žalobnom návrhu uvádzal, že odstupuje od zmluvy (okrem iného) s poukazom na citované ustanovenie.

Súd preto skúmal, či boli dané hmotnoprávne dôvody pre platné odstúpenie od kúpnej zmluvy navrhovateľom v zmysle § 49 Občianskeho zákonníka.

Ako je zrejmé z citovaného ustanovenia, platné odstúpenie od zmluvy sa viaže na splnenie dvoch podmienok, jednak tieseň a jednak nápadne nevýhodné podmienky, za ktorých bola daná zmluva uzavretá. Tieseň je subjektívnym stavom konajúcej osoby, ktorý do istej miery obmedzuje slobodu jej rozhodovania. V dôsledku toho potom urobí právny úkon, ktorý by inak neurobila. Vo všeobecnosti možno tieseň definovať ako sociálny, či hospodársky stav osoby, v ktorom sa táto nachádza v čase urobienia právneho úkonu a ktorý na ňu pôsobí takým spôsobom a takou intenzitou, že v dôsledku toho urobí právny úkon, ktorý by inak, pokiaľ by nebola v tiesni, neurobila. Stav tiesne musí existovať a mať základ v objektívne existujúcich okolnostiach a je vždy podmienený subjektívnou stránkou, teda samotným konajúcim a jeho „odolnosťou“ proti pôsobiacej ťaživej situácii. Znamená to, že rovnaká objektívna situácia môže u jedného subjektu vyvolať tieseň, u druhého nemusí. Z hľadiska existencie

tiesne, čo je potrebné zvlášť zdôrazniť, je irelevantné ako tento stav vznikol a čo ho spôsobilo a preto právny význam treba priznať aj takej tiesni, ktorá má základ v konaní samotného konajúceho subjektu.

V tomto smere mal súd za preukázané, že voči navrhovateľovi boli už od roku 2009 nebankovou spoločnosťou Pohotovosť vedené exekúcie pre dlhy, ktoré sa z niekoľkých stoviek požičaných eur vyšplhali potom rádo vo tisíce eur aj v dôsledku rozhodcovských rozsudkov zaväzujúcich navrhovateľa na úroky vo výške 0,25 % denne, t.j. očividne rozporné s dobrými mravmi. Prítom prvotným dôvodom ďalšej exekúcie vedenej voči nemu následne konateľom odporcu 1/ bola skutočnosť, že ako vyplynulo zo súvisiaceho konania sp. zn. 6C/189/2010, navrhovateľ si bral pôžičku na úhradu svojho dlhu voči spoločnosti TRIFIN od spoločnosti REAL AGENCY, ktorá po skončení uvedeného konania svoju pohľadávku postúpila konateľovi odporcu 1/. Evidentne potom začiatkom roku 2013 sa navrhovateľ dostal do takej situácie, že mu v dôsledku dlhov a z toho plynúcich exekúcií a dražby hrozila strata domu. Zhrnúc všetky tieto okolnosti podľa názoru súdu znamenajú, že v čase uzavretia kúpnej zmluvy sa navrhovateľ nachádzal v stave tiesne, lebo mu hrozilo, že príde o svoj dom a tak mu v tej situácii nezostalo iné, než akceptovať ponuku na uzavretie spornej kúpnej zmluvy.

Druhou podmienkou pre platné odstúpenie od zmluvy sú nápadne nevýhodné podmienky. Súdu boli predložené dôkazy o tom, že v zmysle znaleckého posudku znalkyne Ing. Miriam Hriňovej, ktorý bol potom podkladom pre dražbu (vyhláška o dražbe na č.l. 70 spisu), bola hodnota nehnuteľností navrhovateľa určená na sumu 66.300,- Eur. Na druhej strane bol súdu predložený znalecký posudok znalca Ing. Raffaja, ktorý stanovil cenu nehnuteľností navrhovateľa na sumu 81.100,- Eur.

Nápadne nevýhodné podmienky však nemožno vidieť len v tom, aká ekvivalencia z hľadiska plnenia jednej, či druhej strany sa im vzájomne dostane, ale aj zo širších súvislostí a okolností existujúcich v čase uzavretia daného právneho úkonu, danej zmluvy. Z tohto pohľadu teda nebolo jediným kritériom preto, aby súd mohol konštatovať, či zmluva bola uzavretá za nápadne nevýhodných podmienok to, či bola hodnota nehnuteľností v kúpnej zmluve (odvíjajúca sa od znaleckého posudku znalkyne Ing. Hriňovej) nižšia než reálna trhová hodnota, ale aj ďalšie skutočnosti.

V tomto smere sa oba znalecké posudky z daného obdobia začiatku roku 2013 pomerne dosť rozchádzajú, predstavujú rozdiel takmer 15.000,- Eur, čo je takmer jedna pätina hodnoty, ktorú stanovila znalkyňa na účely exekučného konania.

Na druhej strane v zmysle dojednania o úhrade kúpnej ceny bolo dohodnuté, že v podstate okrem čiastky 23.803,43 Eur a 5.000,- Eur, ktorú mali odporcovia vyplatiť navrhovateľovi po ich vstupe do užívania nehnuteľností, celá zvyšná zostávajúca časť kúpnej ceny mala byť použitá na vyplatenie dlhov navrhovateľa, ako už bolo uvedené, voči nebankovému subjektu a voči konateľovi odporcu 1/.

Tieto súvislosti sú rozhodujúce a podľa názoru súdu aj určujúce pre záver, že navrhovateľ sa v čase uzavretia tejto kúpnej zmluvy nachádzal nielen v tiesni ale uzatváral kúpnu zmluvu za nápadne nevýhodných podmienok. V podstate z reálnej trhovej ceny nehnuteľností (ktorú by bolo možné na účely tohto súdneho konania spriemerovať na niečo vyše 70.000,- Eur) dostal fakticky len 23.803,43 Eur a zvyšok išiel na úhradu dlhov voči nebankovej spoločnosti a voči konateľovi odporcu 1/. Súd tu zvyrazňuje skutočnosť, že sa jednalo pritom o domovú nehnuteľnosť navrhovateľa, ktorý ju dovedy používal na uspokojovanie svojich bytových potrieb a neuveril konateľovi odporcu 2/, že navrhovateľ nemal záujem o bývanie v tejto nehnuteľnosti, resp., že mal bývanie vyriešené, nakoľko ako vyplýva aj zo súčasného stavu, navrhovateľ stále neopustil sporné nehnuteľnosti a v týchto naďalej býva aj napriek snahám odporcov o jeho vypratanie.

Z týchto dôvodov súd potom dospel k záveru, že navrhovateľ uzatváral zmluvu v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, čo potom viedlo k dôvodnosti jeho odstúpenia od kúpnej zmluvy ako to vykonal najskôr písomne a evidentne potom tým, že v žalobe uvádzal, že odstupuje od zmluvy. Týmto v zmysle § 41 ods. 3 Občianskeho súdneho poriadku doručením žaloby došlo k nadobudnutiu účinkov tohto hmotnoprávneho úkonu odstúpenia od zmluvy voči odporcom 1/ a 2/ ako druhým účastníkom kúpnej zmluvy a v zmysle § 48 ods. 2 Občianskeho zákonníka došlo k zrušeniu napadnutej kúpnej zmluvy od počiatku. Tým sa obnovilo vlastnícke právo navrhovateľa, ktoré predtým previedol na odporcov a súd tak jeho návrhu na určenie vlastníckeho práva vyhovel. Vzhľadom na zistený stav vecí súd považoval za nadbytočné vykonávať ďalšie dôkazy.

O trovách konania súd rozhodol podľa § 142 ods. 2 Občianskeho súdneho poriadku, vzhľadom na čiastočný úspech oboch sporových strán. Navrhovateľ bol úspešný, čo do určenia vlastníckeho práva, vo zvyšku bol neúspešný a v tejto časti ide o úspech odporcov 1/ a 2/. Nakoľko numericky nemožno takýto pomer úspechu a neúspechu vyčíslieť, súd vyslovil, že žiaden z účastníkov nemá právo na náhradu trov konania.“

4. Na odvolanie žalovaných 1/ a 2/ voči tomuto rozsudku Krajský súd v Banskej Bystrici uznesením zo dňa 30.06.2017 č.k. 12Co/148/2016-245 rozsudok zrušil vo výroku o určení vlastníctva žalobcu k nehnuteľnostiam vedeným na LV č. XXX k.ú. N. a v závislom výroku o trovách konania a v tomto rozsahu vrátil vec na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

5. Odvolací súd v zrušujúcom uznesení v podstate uviedol, že vzhľadom na doteraz vykonané dokazovanie sa nestotožňuje so záverom tunajšieho súdu o tom, že žalobca na základe § 49 Občianskeho zákonníka platne odstúpil od kúpnej zmluvy zo dňa 07.03.2013, teda že kúpnu zmluvu žalobca uzavrel v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok. Odvolací súd popísal dôvody, pre ktoré nebola na strane žalobcu splnená ani jedna z podmienok vyžadovaných uvedeným zákonným ustanovením, pričom odvolací súd neuložil tunajšiemu súdu vykonať žiadne konkrétne dôkazy, len konštatoval, že treba posúdiť či práve konanie žalobcu nie je rozporné s dobrými mravmi, pokiaľ si nechal zo strany kupujúcich uhradiť svoje dlhy a vyplatiť časť kúpnej ceny a následne od kúpnej zmluvy odstúpil.

6. Po zrušení rozsudku zo dňa 22.10.2015 odvolacím súdom zostalo predmetom konania už len určenie vlastníctva žalobcu k nehnuteľnostiam vedeným na LV č. XXX k.ú. N., keďže vo zvyšku bola žaloba rozsudkom zo dňa 22.10.2015 zamietnutá a voči zamietajúcejmu výroku ani jedna zo strán odvolanie nepodala.

7. Tunajší súd po vrátení veci následne konal a rozhodol spor na pojednávaní dňa 23.11.2017 bez prítomnosti žalobcu a jeho zástupcu, ktorý predvolanie prevzal dňa 26.10.2017. Svoju neúčast' však neospravedlnil a ani z dôležitého dôvodu pojednávanie nežiadal odročiť.

8. Súd doplnil dokazovanie o rozsudok tunajšieho súdu zo dňa 03.02.2016 č.k. 5C/37/2014-167 (právoplatným v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Banskej Bystrici zo dňa 23.11.2016 č.k. 15Co/163/2016-197) doložený žalovanou stranou v rámci odvolacieho konania a tiež o vyjadrenie súdnej exekútorky JUDr. Pračkovej zo dňa 20.11.2017 (navrhnuté na vykonanie tiež žalovanými).

9. Ďalšie dokazovanie už predtým navrhované žalobcom súd nevykonával, pretože bolo nadbytočným pokiaľ ide o listiny týkajúce sa listu vlastníctva č. XXX k.ú. N. a pokiaľ sa týka exekučných spisov, v rámci ktorých konaní boli voči žalobcovi vymáhané jednotlivé nároky nebankovou spoločnosťou Pohotovosť, s.r.o., odvolací súd vytkol v zrušujúcom uznesení tunajšiemu súdu, že prekročil svoju právomoc, keď hodnotil právoplatné a vykonateľné rozhodnutia bez toho, aby boli predmetom tohto konania. Preto v situácii, kedy tieto rozhodnutia tunajší súd nemohol hodnotiť, teda prihliadať na ne, tieto dôkazy (spisy) nevykonával.

10. Ako už tunajší súd uviedol a zdôvodnil v zrušenom rozsudku zo dňa 22.10.2015, stranami uzavretá kúpna zmluva je platným právnym úkonom so všetkými formálnymi aj obsahovými náležitosťami, t.j. je platným právnym úkonom podľa § 588 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého z kúpnej zmluvy vznikne predávajúcemu povinnosť predmet kúpy kupujúcemu odovzdať a kupujúcemu povinnosť predmet kúpy prevziať a zaplatiť zaň predávajúcemu dohodnutú cenu.

11. V tomto smere k žiadnej zmene skutkového stavu po rozhodnutí rozsudkom zo dňa 22.10.2015 nedošlo a ani odvolací súd nekonštatoval, že by kúpna zmluva trpela určitým nedostatkom spôsobujúcim jej neplatnosť, resp. že by sa tunajší súd nedostatočne vysporiadal s námietkami formulovanými žalobcom voči jej platnosti. Súd preto odkazuje na relevantnú časť odôvodnenia rozsudku zo dňa 22.10.2015 bez potreby opätovne opakovať to isté. Tu sa len vo väzbe na kritiku odvolacieho súdu žiada dodať, že odporujú nielen judikatúre (ale aj logike) tvrdenia žalobcu, že kúpna zmluva je neplatnou a že súčasne od nej odstúpil, keďže odstúpiť možno len od platnej zmluvy, no ide o žalobné tvrdenia žalobcu a tieto súd nijako nemôže ovplyvniť (žalobca si môže tvrdiť v podstate čo uzná za vhodné), môže sa

k nim len v rozhodnutí vyjadriť, čo však súd predtým považoval za nadbytočné (ako pre rozhodnutie nepodstatné), keďže nijak to neovplyvňovalo prejednatel'nosť žaloby.

12. Podľa § 391 ods. 2 Civilného sporového poriadku platí, že ak bolo rozhodnutie zrušené a ak bola vec vrátená na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, súd prvej inštancie je viazaný právnym názorom odvolacieho súdu.

13. Vzhľadom na nezmenený skutkový stav (v prospech žalobcu) bol tunajší súd vychádzajúc z uvedeného ustanovenia viazaný právnym názorom odvolacieho súdu v tom, že neboli splnené hmotnoprávne podmienky na to, aby žalobca v zmysle § 49 Občianskeho zákonníka od platne uzavretej kúpnej zmluvy odstúpil. V tomto smere súd poukazuje na dôvody uvedené krajským súdom v zrušujúcom uznesení, pre ktoré nemôže odstúpenie od kúpnej zmluvy žalobcom obstať ako platný právny úkon, z čoho súd musí vyvodiť len ten záver, že odstúpenie je absolútne neplatným právnym úkonom podľa § 39 Občianskeho zákonníka pre rozpor s ust. 49 Občianskeho zákonníka, pretože dôvody na odstúpenie od kúpnej zmluvy na strane žalobcu neexistovali. Už je preto podľa súdu nadbytočným hodnotiť a skúmať postup žalobcu, ktorý po uzavretí kúpnej zmluvy od nej odstúpil.

14. Skôr naopak, skutkový stav sa zmenil po doplnenom dokazovaní v prospech žalovanej strany, pretože jednak z vyjadrenia exekútorky JUDr. Pračkovej vyplýva, že znalecký posudok č. 10/2013 vypracovaný znalkyňou Ing. Hriňovou pre konanie EX 146/2012 žalobca nenamietal a jednak medzičasom bolo v neprospech žalobcu právoplatne ukončené aj konanie tunajšieho súdu sp. zn. 5C/37/2014, v ktorom sa žalobca neúspešne domáhal zrušenia uznesenia o schválení zmiernosti v konaní sp. zn. 6C/29/2012 (konanie sa týkalo nároku na vydanie bezdôvodného obohatenia voči žalobcovi v súvislosti s neplatnosťou kúpnej zmluvy zo dňa 26.02.2009, ktorá bola konštatovaná v konaní sp. zn. 6C/189/2010).

15. Z uvedených dôvodov súd žalobu (ohľadne určenia vlastníctva žalobcu k nehnuteľnostiam na LV č. XXX k.ú. N.) ako nedôvodnú zamietol, pretože žalobca od platne uzavretej kúpnej zmluvy síce odstúpil, ale v prípade odstúpenia sa jednalo o absolútne neplatný právny úkon.

16. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku a v celom rozsahu úspešným žalovaným súd priznal voči neúspešnému žalobcovi plnú náhradu trov konania, t.j. v rozsahu 100 %. Výška trov konania bude určená samostatným uznesením ako to vyplýva z § 262 ods. 2 Civilného sporového poriadku.

17. Nakoľko súd žalobu zamietol, podľa § 335 ods. 1 v spojení s § 471 ods. 1 Civilného sporového poriadku súčasne zrušil predbežné opatrenie nariadené uznesením tunajšieho súdu zo dňa 26.06.2013 č.k. 6C/82/2013-88 (t.j. podľa vtedy účinných ustanovení Občianskeho súdneho poriadku aplikovaného do 01.07.2016).

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je prípustné podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia, písomne vo vyhotovení trojmo na tunajší súd.

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

Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

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).

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.

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľný rozsudok, môže oprávnený podať návrh na exekúciu podľa zákona č. 233/1995 Z. z. Exekučný poriadok, v znení neskorších predpisov.