

Súd: Okresný súd Galanta
Spisová značka: 35C/62/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2315201113
Dátum vydania rozhodnutia: 13. 06. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Zuzana Dojčánová
ECLI: ECLI:SK:OSGA:2018:2315201113.12

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Galanta v konaní pred sudkyňou Mgr. Zuzanou Dojčánovou, v právnej veci žalobcov: 1. V. K., nar. XX.XX.XXXX, bytom T. XXXX/XX, XXX XX Š., a S. K., nar. XX.X.XXXX, bytom T. XXXX/XX, XXX XX Š., proti žalovanému: C. T., nar. X.X.XXXX, bytom T. XXXX/X, XXX XX Š., zast.: JUDr. Ľudovít Štanglovič, advokát so sídlom Jarmočná 2264/3, 927 01 Šaľa, za účasti intervenienta vystupujúceho na strane žalovaného: VF Project & Marketing s.r.o., so sídlom Gen. L. Svobodu 1860/6, 927 05 Šaľa, zast.: TIMAR & partners, s.r.o. advokátska kancelária, Štúrova 42, 927 01 Šaľa, o určenie vlastníckeho práva, takto

rozhodol:

Súd žalobu zamietá.

Žalobcovia v 1. a 2. rade sú povinní spoločne a nerozdielne zaplatiť žalovanému a intervenientovi náhradu trov konania v rozsahu 100% s tým, že o výške tejto náhrady bude rozhodnuté samostatným uznesením.

odôvodnenie:

1. Žalobcovia sa svojím návrhom doručeným súdu 19.1.2015 domáhali, aby súd určil, že žalobcovia v 1. a 2. rade sú vlastníckmi v podiele 1/1 z titulu BSM nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX, k.ú. Š., a to parc. č. XXXX/X o výmere XXX m², F. C. Z. T., parc. č. XXXX/X o výmere XX m², F. C. Z. T., parc. č. XXXX o výmere XXX m², F., stavba súp. č. XXXX, na parc. č. XXXX/X, rodinný dom a na parc. č. XXXX/X, garáž (ďalej len nehnuteľnosti) a uložil žalovanému povinnosť nahradiť im trovy konania. Uviedli, že žalobcovia v 1. a 2. rade sú bývalými spoluvlastníkmi nehnuteľností. V čase podania žaloby bol na LV č. XXX ako vlastníč zapísaný žalovaný. Žalobca bol vo februári 2010 oslovený I. D. Z. Y. D. so žiadosťou o pôžičku vo výške viac než 35.000,- Eur, ktorú mu menovaní prisľúbili vrátiť najneskôr do šiestich kalendárnych mesiacov, a to s finančným navýšením, ako odmenou za poskytnutie pôžičky. Nakoľko žalobca nedisponoval žiadaným finančným obnosom, bol nútený žiadosť odmietnuť. V priebehu nasledujúcich dní sa žiadosti menovaných o pôžičku opakovali, D. boli dotieraví, nutnosť poskytnutia pôžičky odôvodňovali tým, že musia urgentne a neodkladne pomôcť dcére. Dňa 23.2.2010 I. D. Z. Y. D. priviedli domov k žalobcovi do tej doby im neznámu osobu, a to žalovaného, kedy im spoločne navrhli, že žalovaný im potrebnú finančnú sumu poskytne, a ako zábezpeka pôžičky posluží rodinný dom a nehnuteľnosti. Tiež bolo žalobcovi povedané, že je potrebné spraviť „akože“ kúpnu zmluvu, kedy sa novým vlastníčom domu stane dočasne žalovaný. Na naliehanie manželov D. a žalovaného, a po sústavnom zdôrazňovaní, že predmetnou nehnuteľnosťou žalobca len ručí za poskytnuté peniaze, žalobca nakoniec privolil na pôžičku a kúpnu zmluvu na dom vo svojom vlastníctve podpísal. Neustále bol však ubezpečovaný, že je to len stav dočasný, kedy mu nehnuteľnosti riadne prinavrátia do vlastníctva v priebehu niekoľkých mesiacov, k čomu však doposiaľ nedošlo. S odstupom času sa žalobca dozvedel, že D. týmto spôsobom pripravili o nehnuteľnosti viacero osôb z okresu Š., tiež, že je voči nim vedené trestné a súdne konanie pre zločin podvodu, ako aj to, že pri týchto podvodoch vo

viacerých prípadoch prefinancoval „poskytnutú pôžičku“ žalovaný, Jedná sa o organizovanú skupinu, ktorá týmto spôsobom podviedla viacero osôb, ktoré následne pripravili o nehnuteľnosti v ich vlastníctve. V prípade kúpnej zmluvy sa jedná o neplatný právny úkon, ktorý by sa dal charakterizovať ako skrytý právny akt, čo sa prieči dobrým mravom. Keďže žalovaný bol v čase podania žaloby evidovaný v katastri nehnuteľnosti ako výlučný vlastník, žalobcovia mali naliehavý právny záujem.

2. Vo vyjadrení doručenom súdu 1.2.2018 žalobcovia doplnili, že sa pri uzatvorení kúpnej zmluvy jednalo o simulovaný právny úkon, kedy podľa dohody zúčastnených strán sa malo jednať len o dočasný prevod vlastníckych práv na zabezpečenie pôžičky poskytnutej žalovaným, a teda o úkon tzv. zabezpečovacieho prevodu vlastníckeho práva. Žalobca v 1. rade ako vlastník bol uvedený do omylu, kedy nemal vedomosť o tom, že podpisuje riadnu kúpnu zmluvu, nebol si vedomý právnych dôsledkov, ktoré vychádzajú z rozdielu medzi zamýšľaným a vopred dojednaným zabezpečovacím prevodom vlastníckeho práva a podpísanou kúpnu zmluvou. Žalovaného ako kupujúceho predtým osobne nepoznal, prvýkrát sa s ním stretol priamo na Notárskom úrade pri podpise kúpnej zmluvy vo forme notárskej zápisnice. Všetky okolnosti poskytnutia pôžičky a podmienky jej zabezpečenia boli vopred dojednané Y. D. Z. F. R..

3. Žalovaný vo vyjadrení k žalobe doručenom súdu 1.12.2017 uviedol, že uplatnený nárok neuznáva. Poprel tvrdenie, že kúpna zmluva z 5.2.2010 je neplatná. Táto bola uzavretá formou notárskej zápisnice a obsahuje všetky náležitosti kúpnej zmluvy ako právneho úkonu, a to spôsobilý predmet kúpy, kúpnu cenu, vôľu žalobcov ako predávajúcich predať a vôľu žalovaného kúpiť predmetné nehnuteľnosti. Žalobcovia nepopierajú, že kúpnu cenu prevzali. Žalovaný nenesie zodpovednosť za to, ako žalobcovia s kúpnu cenou ďalej naložili. V ten istý deň ako kúpnu zmluvu, t.j. 5.2.2010, podpísali žalobcovia aj návrh na vklad, z čoho zároveň vyplýva, že ich tvrdenie v žalobe, že „dňa 23.2.2010 I. D. Z. Y.T. D. priviedli domov k žalobcovi do tej doby im neznámu osobu, a to C. T. ...“ je nepravdivé, nakoľko už 5.2.2010 so žalovaným uzatvorili kúpnu zmluvu, pričom vklad vlastníckeho práva bol povolený 23.2.2010. Žalovaný popiera akúkoľvek spoluprácu s manželmi D., keďže z faktov vyplýva, že žalobcovia uzatvorili kúpnu zmluvu so žalovaným 5.2.2010, teda predtým, ako sa podľa ich nepravdivého tvrdenia mali s ním zoznámiť (23.2.2010) prostredníctvom manželov D.. Žalovaný popiera tvrdenie, že by na žalobcov naliehal, aby mu predali nehnuteľnosti. Žalovaný popiera tvrdenia, že by bol členom či spolupracovníkom nejakej organizovanej skupiny. Žalobcovia dobrovoľne súhlasili s vypratáním nehnuteľností a s vykonateľnosťou notárskej zápisnice o ich povinnosti vypratať nehnuteľnosti, ktorá zápisnica bola exekučným titulom pre exekučné konanie pod sp.zn. 17Er/60/2012. Aj súhlas s vykonateľnosťou notárskej zápisnice svedčí o tom, že žalobcovia si boli vedomí, že uzatvárajú kúpnu zmluvu, a že majú povinnosť voči žalovanému C. T. ako vlastníčkovi nehnuteľnosti odovzdať a z tohto dôvodu vypratať. Žalobca namietal existenciu naliehavého právneho záujmu žalobcov na určení vlastníckeho práva.

4. Návrhom doručeným súdu 23.2.2015 navrhla spoločnosť VF Project & Marketing s.r.o. svoj vstup do konania ako vedľajšieho účastníka na strane žalovaného. V čase podania návrhu bol v katastri nehnuteľností ako vlastník nehnuteľností zapísaný žalovaný a zároveň poznámka pod číslom C.-X/XXXX o začatom súdnom konaní o určení vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zo dňa 19.1.2015. Vedľajší účastník odôvodnil svoj vstup do konania tým, že dňa 7.1.2015 uzavrel so žalovaným kúpnu zmluvu, na základe ktorej sa mal stať vlastníkom nehnuteľností. Uznesením č.k. 35C/62/2015 z 19.11.2015 súd pripustil vstup vedľajšieho účastníka do konania na strane žalovaného. Krajský súd v Trnave uznesením č.k. 11Co/223/2016 - 92 z 22.3.2017 uznesenie súdu prvej inštancie potvrdil. Účinnosťou Civilného sporového poriadku vstúpil vedľajší účastník do postavenia intervenienta. Zároveň súd dospel k záveru, že v zmysle § 84 C.s.p. v spojení s ust. § 77 a § 228 ods. 2 C.s.p. tvoria žalovaný a intervenient nerozlučné spoločenstvo a pre intervenienta je rozsudok záväzný. Súd vychádzal z toho, že v súvislosti so začatím konania o určení vlastníckeho práva bola na základe návrhu žalobcov zapísaná príslušným katastrálnym odborom informatívna poznámka o začatí súdneho konania, v ktorom sa uplatňujú vecné práva k nehnuteľnostiam. Ak po zápise tejto poznámky do katastra nehnuteľností bude nehnuteľnosť prevedená na tretiu osobu, výrok právoplatného rozsudku o určení vecného práva k nehnuteľnostiam je záväzný nielen pre žalovaného, ale aj pre osobu, ktorá nadobudla vecné právo k tejto nehnuteľnosti, teda v tomto prípade intervenienta (§228 ods. 2 C.s.p.). Keďže rozsudok je pre intervenienta záväzný, vytvára so žalovaným nerozlučné spoločenstvo a v zmysle § 85 C.s.p. a contrario si prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany nevyžadovali súhlas žalovaného. Súd preto akceptoval návrhy intervenienta na vykonanie dokazovania.

5. Súd vo veci vykonal dokazovanie oboznámením sa s vyjadreniami strán sporu, výsluchom žalobcov v 1. a 2. rade, žalovaného, svedka F. R. a s listinnými dôkazmi predloženými žalobcami - notárska zápisnica T. XX/XX z 5.2.2010, výpis z LV č. XXX, dohodou z 5.2.2010, zmluvou o budúcej zmluve, zmluvou o pôžičke z 8.12.2008, podstatným obsahom spisu OÚ Šaľa, katastrálny odbor D.-XXX/XXXX, rozsudkom Okresného súdu Galanta v konaní sp. zn. 1T/153/2012, podstatným obsahom spisu OS Galanta sp.zn. 17Er/60/2012, a zistil tento skutkový stav veci:

6. Žalobca v 1. rade vo svojom prednese pred súdom a pri svojom výsluchu na pojednávaní 26.3.2018 uviedol, že sa poznali s D. dobre. D. podnikal, sem-tam keď potreboval, tak si požičal peniaze, vždy ale vrátil. Potom chcel väčšiu čiastku, ktorú mu poskytnúť nevedel, bol sa aj v banke opýtať na úver, ten mu ale nedali. Prišla k nim D., že má kamarátov, ktorí im peniaze požičajú, ak dajú dom ako zálohu. Potom boli D. u nich, prišiel aj pán R., ktorý si pozrel dom, a dohodli sa, že žalobcovi dá 52,000,- Eur. Išli k notárovi do Galanty, žalobca sa tam pýtal, či sa to nedá zapísať do ľarchy. Notár povedal, že sa to spraví kúpno-predajnou zmluvou. Dohodnuté bolo, že peniaze vrátia, aby sa dom vrátil do dohodnutej doby. To sa však nestalo. Stále žalobcu upokojovali, že sa nemusí báť, že keď chce, má napísať nejaký doklad. Tento aj napísal, D. mu ho podpísali. Napriek tomu sa vec nevyriešila. Prišla exekúcia a žalobcovia sa museli vysťahovať. Žalobca sa stretol potom aj s pánom Šípošom z VF Projekct, niekedy v januári, hovoril, že oni to odkúpili. Žalobca ešte predtým dával žalobu, lebo ich uviedli do omylu, pričom neboli jediní v situácii, kde figuroval R. ako sprostredkovateľ a T. to financoval. Sumu 14,000,- Eur im vrátili s tým, že vrátia aj ostatné. K tomu ale nedošlo. Výšku kúpnej ceny v kúpnej zmluve z 5.2.2010 určili D. podľa výšky pôžičky, ktorú chceli, aby žalobcovi mohli vrátiť 14,000,- Eur, čo si predtým požičali, a koľko ešte potrebovali, aby sa D. v podnikaní osamostatnil. Kúpna cena bola vyplatená u notára G. v Galante. Bol tam aj pán R., pán T., ktorého žalobca videl prvý krát. Pred notárom mu vyplatili 52.000,- Eur. Sumu 1000,- Eur zaplatil žalobca ako poplatky. Bola s nimi aj pani D., ktorá bola na chodbe, potom so žalobcom šla domov, kde jej dal 51,000,- Eur, ona mu vrátila 14,000,- Eur, ktoré si predtým požičali. Za celé obdobie čo žalobcovia poznali D., si D. v roku 2008 od žalobcov požičali 20,000,- Eur, vrátili ich na čas a bez problémov. V novembri 2009 si požičali 14,000,- Eur na podnikanie, potom chceli viacej. V roku 2010 si u R. a T. vybavili tú pôžičku, čo žalobcovia preberali u G., 52,000,- Eur. Žalobca D. odovzdal 51,000,-Eur s tým, že ona mu z toho vrátila tých predchádzajúcich 14.000,- Eur. V súvislosti s rozporom medzi vyjadrením žalobcu a jeho výpoveďou ako svedka v trestnom konaní žalobca uviedol, že pred sudcom v trestnom konaní povedal (že si D. v roku 2012 požičali) 37,000,- Eur. D.Á. mu hovorila, že si chcela znížiť trestnú sadzbu a že keď sa od tých 51.000,- Eur odráta 14.000,- Eur, ktoré mu vrátila, tak je to 37,000,- Eur. Hodnota rodinného domu v roku 2010 bola 92,000,- Eur. D. nechala robiť znalecký posudok. Na otázku, prečo súhlasil s kúpnu cenou 52.000,- Eur, keď hodnota domu bola 95,000,- Eur žalobca uviedol, že keď uzatváral zmluvu, tak nevedel akú má dom hodnotu. Znalecký posudok sa robil až potom v júni alebo júli 2010. Žalobca uviedol, že dom nepredával, dával ho do zálohy. Pýtali sa notára G., či sa to nedá dať do ľarchy, on povedal, že sa to robí takto, že na základe kúpnej zmluvy. Dňa 5.2.2010 uzavreli u notára G. tri zmluvy, kúpno-predajnú, zmluvu o exekúcii, a o spätnej kúpe či predkupnom práve. Obsahom zmluvy o spätnej kúpe alebo predkupnom práve bolo, že do určitého dátumu je treba vrátiť 52.000,- Eur, a to do 30.7.2010. Bolo tam, že spätne to odkúpia, keď sa vrátia peniaze z pôžičky. Bolo tam niečo o predkupnom práve. Táto zmluva o spätnej kúpe nebola spísaná formou notárskej zápisnice. Žalobca uviedol, že bol uvedený do omylu, lebo mu tvrdili, že na číslo účtu sa budú dávať peniaze, ktoré budú platiť D. a ktoré on potom prevedie žalovanému, aby sa vrátil dom. Do omylu ho uviedli D., pán R. a pán T.. Asi museli byť zohratí. T. ho do omylu neuviedol, on len vyplácal peniaze, on pri tom nič nepovedal. Oklamali ich a do omylu ich uviedli D. a pán R.. F. R. u notára len sedel, nič dokopy nehovoril. Len nech si žalobca prečíta tie zmluvy a nech sa to podpíše. Na otázku, ako ho dňa 5.2.2010 uviedli do omylu manželia D. pri uzatváraní zmlúv žalobca uviedol, že keď prišli k notárovi, tam bolo všetko pripravené. Nedá sa povedať, že ich uviedli do omylu v ten deň, to sa ukáže až postupom času, keď príde doba splácania. Zmluvy, ktoré sa podpisovali 5.2.2010 si žalobca prečítal. Ich obsah nepochopil, pretože tam bolo veľa zmlúv a v tých paragrafoch sa nevyzná. O vysvetlenie obsahu zmlúv nežiadal, žiadal, aby sa to dalo do ľarchy. Dňa 5.2.2010 prišli žalobca s manželkou, pán R. a pán T. na notársky úrad, potom prišiel notár, ktorý povedal, že si majú zmluvy prečítať a podpísať. Žalobca sa pýtal, či sa to nedá zapísať do ľarchy. Notár povedal, že nie, že sa to robí takto. Zmluvy podpísali, žalobca si vtedy nič nemyslel, myslel si, že sa to vybavilo, boli to kamaráti. Zmluvu o predkupnom práve ešte bolo potrebné overiť u iného notára. T. žalobcovi nič nevysvetľoval, R., keď prišiel k nim s D., stál vonku, niečo hovoril, ale nebolo mu rozumieť. Žalobcovi je zrejmé, že uzavretím kúpnej zmluvy dochádza na jednej strane k strate vlastníckeho práva na druhej k nadobudnutiu. Kúpnu zmluvu na základe ktorej mal predať dom žalovanému podpísal, lebo pán notár povedal, že sa to nedá tak, že

sa to robí takto. Žalobca notárovi veril, pred uzavretím zmluvy sa s nikým poradiť nebol. Keď nedošlo k vráteniu peňazí manželmi D.T. žalobca sa ich pýtal, že čo bude. Keď prešiel ten dátum, tak sa u nich v septembri 2010 objavil R.G., že treba vrátiť peniaze. Žalobca mu hovoril, že oni pôžičku nedali, že mali len ručiť. Žalobca volal žalovanému jedenkrát v roku 2014, ktorý mu povedal, že to už nie je v jeho kompetencii. V roku 2010 žalovaného nežiadal, aby im previedol nehnuteľnosť späť. Žalobca sa pýtal D., že čo bude, hovoril im, že už padol ten dátum, a oni prichádzajú o dom. Keby im vrátili D. peniaze po dohodnutom dátume, žalobca si myslí, že by kontaktoval žalovaného, či to prijme. Ak by bol seriózný človek, tak by žalobcovi dom vrátil, veď by sa mu vrátila pôžička. Žalobu o určenie vlastníckeho práva podal až po 5 rokoch z dôvodu, že dovtedy D. stále hovorili, že to vybaví. Žalobca sa cíti byť vlastníkom nehnuteľnosti a svoje vlastníctvo vyvodzuje z toho, že bol podvedený, D. a R.. To, že bol podvedený zistil v auguste 2010, keď sa ozval pán M. U., že sa mu stalo niečo podobné. Trestné oznámenie na manželov D. podal v roku 2013 na D., na R.Z. trestné oznámenie nepodal.

7. Žalobkyňa v 2. rade pri svojom výsluchu uviedla, že kúpna zmluva z 5.2.2010 bola uzavretá tak, že boli u notára, ona a žalobca, bol tam žalovaný a notár. Bolo to pripravené a na nich bolo, či na to pristúpia alebo nie. Žalobkyňa nasledovala manžela, to čo si spolu mysleli, že to nebude také, ako to v konečnom dôsledku bolo. Žalobkyňa si nespomína, či mala možnosť si kúpnu zmluvu pred podpisom prečítať. Boli emočne rozhodnutí, ale pravdepodobne áno. Oni sú jednoduchí ľudia, je možné, že niečomu neporozumeli, s nikým sa o tom neporadili. Pred notárom nevzniesla námietku o obsahu zmluvy. Kúpna cena uvedená v tejto zmluve nebola vyplatená žalobkyňi, bola vyplatená jej manželovi vo výške 52.000,- Eur u notára. U notára nechali 1000,- Eur za sprostredkovanie, ďalej to riešil manžel. Bola to pôžička pre D., nie pre žalobcov, žalobkyňa s tým nie že nesúhlasila, nevyjadrila sa k tomu. Kúpnu cenu nehnuteľnosti v zmluve určili manželia D.. Boli to ich dobrí známi, zrazu prišli s tým, že by potrebovali väčší obnos peňazí, robili na nich nátlak, chodili k nim, za manželom, snažili sa ich ukecať. Žalobcovia toľko peňazí nemali a vtedy prišli s nápadom, že sa to dá takto urobiť, že žalobcovia založia dom, a oni im tie peniaze potom vrátia. D. určili kúpnu cenu podľa výšky peňazí, ktoré potrebovali. Výška pôžičky pre D. bola 52.000,- Eur. Ešte od novembra 2009 im dlžili 14.000, Eur, ktoré odrátali z tej sumy. Časť kúpnej ceny bola použitá na to, aby im D. splatili skorší dlh. V deň, keď bola podpisovaná kúpna zmluva, bola podpísaná aj predkupná zmluva a ešte niečo o exekúcii. Zmluva o budúcej kúpnej zmluve bola uzavretá za účelom, že keď by im vrátili D. peniaze, v podstate by žalobcovia mali ako prví právo dostať ten dom naspäť. Žalobkyňa uviedla, že slepo verila, že to manžel má pod kontrolou, nevedela uviesť, aký mohol byť následok toho, že by im D. peniaze nevrátili. S podpisovaním kúpnej zmluvy a zmluvy o budúcej kúpnej zmluve súhlasila lebo nasledovala to čo robí manžel, verila, že vie čo robí, neverila, že by sa mohol stať taký omyl. Omyl v tom, že by D. dopustili, že žalobcom peniaze nevrátia, a že oni o dom prídu. Z nehnuteľnosti sa odsťahovali 13.6.2013, nebolo to dobrovoľne, pri vypratávaní nebola prítomná polícia ani súdny exekútor. Omyl žalobkyne spočíval v tom, že D. žiadali od nich, aby dali dom do zálohy, a v podstate sa potom jednalo o predaj. Zdalo sa im to nefér. Argumentovali, že dom sa im vráti, pričom u notára to bola kúpna zmluva. Do omylu ich uviedli D.. Omyl mal vzniknúť vtedy, keď na nich tlačili, psychicky ich deptali, podali im to tak, pričom im nepovedali pravdu, bolo to vo februári 2010. Dňa 5.2.2010 keď u notára podpisovala kúpnu zmluvu, žalobkyňa mala vedomosť o tom, čo podpisuje. Vie čo je kúpna zmluva, znamená to, že niekto predáva a druhý kupuje. Jej omyl spočíva v tom, že D. na nich tak tlačili, že na to pristúpili. D. jej hovorila, že sa nemá ničoho báť, že im všetko vrátia a dom im nezoberú. Tvrdili, že majú zákazku a že peniaze prídu. Po D. sa v určitom období zľahla zem, neboli dosiahnuteľní, nedalo sa s nimi dohodnúť.

8. Žalovaný pri svojom výsluchu uviedol, že notár im dôsledne a podrobne vysvetlil čo podpisujú, takže vedeli čo podpisujú. Jeho kontaktoval pán R., povedal mu, že je na predaj rodinný dom vo D., či má záujem. Žalovaný mal v tom období voľné peniaze a súhlasil, že ho pôjde pozrieť. Boli u žalobcov dvakrát aj na obhliadke, dohodli sa na cene, on dal u notára pripraviť kúpnu zmluvu a tam prebehol tento obchod. Manželov D. žalovaný pozná len z videnia, videl ich tri krát v Š.. Nepamätá si, že by sa na neho obrátil niekto, kto by v mene manželov D. požadoval od neho pôžičku. V čase, keď boli obhliadnuť rodinný dom ho žalobcovia nepožiadali o požičanie peňažných prostriedkov, chceli mu predať dom. Odkedy stretol žalobcov až do podpisu zmluvy do 5.2.2010 sa so žalobcami bavili o kúpnej zmluve a nie o inom právnom úkone. Kúpna zmluva dňa 5.2.2010 sa podpisovala u notára, prítomní boli žalobcovia a on a možno notárska koncipientka. Žalobcovia si kúpne zmluvy pozerali ich, mali ich v rukách, vyzeralo to tak, že si ich čítajú. Okrem toho im notár podrobne vysvetlil, že ide o kúpno-predajné zmluvy a čo z toho vyplýva. Pred podpisom zo strany žalobcov neboli vznesené námietky k obsahu zmluvy. Žalobcovia pred podpisom zmluvy nežiadali, aby nešlo o kúpnu zmluvu ale o zmluvu o zariadení

záložného práva k nehnuteľnosti. Výšku kúpnej ceny za nehnuteľnosti určili žalobcovia v 1. a 2. rade. Okrem kúpno-predajnej zmluvy bola 5.2.2010 uzavretá ďalšia zmluva, predmetom ktorej bolo, že do určitého časového obdobia si môžu nehnuteľnosť od neho odkúpiť naspäť, toto nevyužili. Žalobcovia ho poprosili, že či by si mohli do určitého času nehnuteľnosť odkúpiť naspäť a preto sa podpísala tá druhá zmluva. Lehotu, do ktorej si žalobcovia mohli uplatniť toto právo určil žalovaný. Lehote na spätné odkúpenie uplynula dňa 30.7.2010, po tomto dátume žalovaného žalobcovia nekontaktovali a nežiadali, aby im nehnuteľnosť vrátil. Pána R. pozná asi 20 rokov, sú kamaráti, keď mal R. konkrétnu vec, tak žalovaného oslovil.

9. Svedok F. R. vo svojej výpovedi uviedol, že žalobcov poznám zbežne, žalovaného pozná už 25 rokov, ich vzťah je priateľský a sem tam aj pracovný. D. pozná asi 10 rokov. Títo ho nepožiadali o pôžičku alebo o sprostredkovanie požičania peňazí. V dome na T. bol svedok dva alebo trikrát, nespomína si, či s D.. Svedok vykonáva činnosť v oblasti sprostredkovania ako živnosť. Bol oslovený ohľadne predaja nehnuteľností na T. O.. D. Š., ktorej vlastníckmi v tom čase boli žalobcovia, vzhľadom na odstup času si nepamätá kým. V rámci sprostredkovateľskej činnosti bol v nehnuteľnosti, ktorú vlastnili žalobcovia, keď ho niekto prvýkrát oslovil. Bol si ju pozrieť, rozprával sa so žalobcami o tom aké majú podmienky, cenovú predstavu, zisťoval stav nehnuteľnosti. Svedok nevedel uviesť koľkokrát bol telefonicky v kontakte so žalobcami, osobne asi trikrát a pri podpisovaní kúpnej zmluvy. Žalobcovia chceli predať dom s podmienkou spätnej kúpy za určité obdobie. Ich predstava o cene bola okolo 50-55.000,- Eur. Pri týchto rozhovoroch boli obaja manželia a asi aj ich dcéra. Svedok bol prítomný pri podpise kúpnej zmluvy dňa 5.2.2010. Podpisovala sa na notárskom úrade JUDr. G., prítomní boli žalobcovia ako predávajúci a žalovaný ako kupujúci a on. Proces podpisovania zmluvy prebiehal tak, že prišli na notársky úrad, uviedli v akej veci, notár sa každého pýtal, čo od neho žiada. Všetko prítomným vysvetlil s spísala sa notárska zápisnica. Notár sa žalobcov pýtal, či vedia, čo podpisujú, uzatvárali sa aj iné zmluvy, a to zmluva o budúcej zmluve a zmluva o vypratání. Svedok si nepamätá, že by žalobcovia na notárskom úrade vzniesli námietky k obsahu uzatvárateľnej zmluvy. Svedka žalobcovia oslovili s kúpnu zmluvou. Nemá vedomosť o tom, že by žalobcovia na notárskom úrade žiadali, aby bol podpísaný iný právny úkon. Kúpna cena bola vyplatená pri podpise kúpnej zmluvy u notára.

10. Podľa výpisu z LV č. XXX, pre k.ú. Š. predloženého spolu so žalobou, bol v čase podania žaloby ako vlastníck nehnuteľnosti zapísaný žalovaný. Na základe žiadosti žalobcu v 1. rade bola na LV č. XXX vyznačená poznámka o začatom súdnom konaní o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zo dňa 19.1.2015 (č.l. 47). Na základe kúpnej zmluvy zo 7.1.2015 uzavretej medzi intervenientom ako kupujúcim a žalovaným ako predávajúcim došlo k prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, pričom vklad vlastníckeho práva bol povolený pod D. XXX/XXXX z 26.5.2015 na základe návrhu na povolenie vkladu doručeného katastru 21.1.2015 (č.l. 43 spojeného spisu 24C/27/2015).

11. Na základe notárskej zápisnice N 40/10 spísanej 5.2.2010 na Notárskom úrade JUDr. B. G., žalobcovia ako predávajúci a žalovaný ako kupujúci uzavreli kúpnu zmluvu, na základe ktorej žalobcovia previedli vlastníck právo k nehnuteľnostiam na žalovaného. Zmluvné strany sa dohodli na kúpnej cene vo výške 52.000,- Eur a potvrdili, že žalovaný kúpnu cenu vyplatil žalobcom pred podpísaním zmluvy. V bode 4. sa účastníci dohodli, že žalobcovia môžu predmetné nehnuteľnosti užívať bezplatne do 30.7.2010. Zároveň vyhlásili, že po uplynutí tejto doby, t.j. po 30.7.2010 nehnuteľnosti na vlastné náklady vypracú a odovzdajú do užívania spolu s kľúčmi žalovanému. Vklad vlastníckeho práva na základe uvedenej kúpnej zmluvy bol povolený 23.2.2010 pod V 147/10.

12. Na základe notárskej zápisnice N 41/10 spísanej 5.2.2010 na Notárskom úrade JUDr. B. G., žalobcovia ako osoby povinné a žalovaný ako osoba oprávnená spísali vyhlásenie podľa § 41 ods. 2 Exekučného poriadku o súhlase s vykonateľnosťou tejto notárskej zápisnice a vyhlásenie o uznaní záväzku osobou povinnou. Žalobcovia vyhlásili, že 5.2.2010 uzavreli ako predávajúci kúpnu zmluvu so žalovaným ako kupujúcim ohľadne nehnuteľností a podľa bodu 4. kúpnej zmluvy sa zaviazali, že po 30.7.2010 nehnuteľnosti na vlastné náklady vypracú a odovzdajú do užívania žalovanému. Účastníci sa dohodli, že tieto úkony, t.j. vypratanie a odovzdanie nehnuteľností žalobcovia vykonajú najneskôr do 10.8.2010. Žalobcovia ako osoby povinné vyhlásili, že tento svoj záväzok, t.j. vypratanie bytu a jeho odovzdanie s kľúčmi voči žalovanému ako osobe oprávnenej v plnom rozsahu uznávajú. Žalobcovia ako osoby povinné vyhlásili, že v prípade, ak sa do stanoveného termínu, t.j. 10.8.2010, z predmetného

domu nevypracú a neodovzdajú od neho kľúče, súhlasia s tým, aby táto notárska zápisnica bola titulom pre exekúciu podľa § 41 ods. 2 Exekučného poriadku.

13. Dňa 5.2.2010 bola ďalej uzavretá Zmluva o budúcej kúpnej zmluve uzavretá medzi žalovaným ako budúcim predávajúcim a žalobcami v 1. a 2. rade ako kupujúcimi. Na jej základe žalovaný ako vlastník nehnuteľností sa ako budúci kupujúci dohodol so žalovanými, že najneskôr do 30.7.2010 budúci predávajúci predá nehnuteľnosti budúcim kupujúcim, a to za vzájomne dohodnutú kúpnu cenu 52.000,- Eur. Dohodnutá kúpna cena musí byť vyplatená budúcimi kupujúcimi budúcemu predávajúcemu na jeho účet najneskôr do 30.7.2010. Po pripísaní tejto finančnej čiastky na účet bude budúci predávajúci povinný podpísať kúpnu zmluvu bez ďalších podmienok. Budúci predávajúci a budúci kupujúci sa dohodli, že samotnú kúpnu zmluvu uzatvoria najneskôr do 30.7.2010, ktorá však je podmienená vyplatením celkovej dohodnutej kúpnej ceny. Účastníci tohto právneho úkonu sa dohodli, že ak budúci kupujúci nevyplatia dohodnutú kúpnu cenu najneskôr do 30.7.2010, právo na odkúpenie týchto nehnuteľností zaniká.

14. Žalobcom v 1. rade predložená Dohoda je datovaná dňom 5.2.2010, spísaná mala byť v Š.. Uzavretá bola medzi žalobcom v 1. rade s manželkou ako veriteľom a Y. D. s manželom ako dlžníkom. Ako predmet dohody je uvedené založenie a následné vrátenie domu, ktorí založili na žiadosť hore uvedených manželov, ktorí žiadali za založenie domu peňažné prostriedky vo výške 52.000,- Eur, ktoré vyplatil žalovaný. Sprostredkovateľ žalovaného pán F. R. bol prítomný pri preberaní peňažných prostriedkov a uviedol ich do omylu, keďže najprv tvrdil, že dom dajú len do zálohy, avšak u notára sa to zmenilo, na fakt, že dom vlastne predávame. Manželia D. naliehali a sa im zaviazali, že do konca uplynutia doby na vrátenie peňažných prostriedkov (30.7.2010) im dlh vrátia a zaručili sa i svojimi životnými poisťkami. Dňa 5.2.2010 po príchode od notára prebrala Y. D. od žalobcu čiastku 52.000,- Eur vlastnými rukami, s tým, že 21.000,- Eur hneď musí vrátiť sprostredkovateľovi, pánovi R. a žalovanému. Obaja menovaní sú dobrí známi s dlžníkmi. Predložená Dohoda je opatrená neoverenými podpismi žalobcov v 1. a 2. rade ako veriteľmi a overenými podpismi I. D. z 21.1.2011 a Y. D. z 20.1.2011.

15. Podľa predloženej Zmluvy o pôžičke z 8.12.2008 žalobca v 1. rade ako veriteľ požičal Y. D. ako dlžníkovi sumu 352.000,- Sk, ktorú sa táto zaviazala vrátiť do 23.5.2009.

16. Rozsudkom Okresného súdu Galanta č.k. 1T/153/2012 - 821 z 1.2.2016 v spojení s uznesením Krajského súdu v Trnave č.k. 5To/29/2016-863 z 29.9.2016 boli Y. D. Z. I. D. uznaní za vinných z pokračovacieho obzvlášť závažného zločinu podvodu podľa § 221 ods. 1, ods. 4 písm. a) Tr. zák. a to v bode 9. zo skutku, že po predchádzajúcej vzájomnej dohode v mesiaci január roku 2010 v meste Š.L., na ulici T. Č.. XX pod zámienkou dočasnej potreby pôžičky vylákali od poškodeného V. K. finančnú hotovosť vo výške 52.000,- Eur tým spôsobom, že poškodeného požiadali o pôžičku vo výške 52.000,- Eur, avšak poškodený s takou finančnou hotovosťou nedisponoval, preto na naliehanie obvinených Y. D. Z. I. D. dal svoj rodinný dom v Š., T. O. T. Č.. XX do zábezpeky, došlo k predaju predmetnej nehnuteľnosti dňa 05. 02. 2010 C. T. za sumu 52.000,- Eur s možnosťou spätnej kúpy v prospech poškodeného na základe zmluvy o budúcej zmluve, pričom prevzatú kúpnu cenu za nehnuteľnosť vo výške 52.000,- Eur poškodený V. K. odovzdal obvinenej Y. D. ako pôžičku, o čom bola medzi obvinenými Y. D. Z. I. D. a manželmi K. spísaná dňa 05. 02. 2010 zmluva o pôžičke, kde bol stanovený termín vrátenia pôžičky do 30, 07. 2010, čo bol aj termín na spätné odkúpenie predanej nehnuteľnosti. Obvinení Y. D. a I. D. pôžičku v dohodnutej lehote ani do dnešnej doby v celej sume nesplatili, pričom pri podpisovaní zmluvy zatajili svoju zlú finančnú situáciu a skutočnosť, že pôžičku nebudú vedieť splatiť, čím spôsobili poškodenému V. K. škodu vo výške 27.600,- Eur.

17. Žalobca, ktorý bol v trestnom konaní vypočutý ako svedok - poškodený, vo svojej výpovedi na hlavnom pojednávaní uviedol, že obžalovaných pozná od roku 1988, boli susedia, bývali na tej istej ulici v Š.. Niekedy v roku 2008 požičal obžalovaným približne 150.000,- Sk, ktoré mu v lehote aj vrátili. Asi po troch mesiacoch si od neho požičali ďalšiu sumu 300.000,- Sk, avšak už tieto peniaze mu nevrátili. Čo sa týka tejto sumy, tak s obžalovanými bola uzatvorená zmluva o pôžičke, pričom úroky neboli stanovené. Vtedy mu D. povedala, že tieto peniaze potrebuje pre manžela na jeho podnikateľskú činnosť. O tejto pôžičke mal vedomosť i obžalovaný I. D.. Peniaze mali vrátiť v lehote do 6-tich mesiacov, k čomu však nedošlo s odôvodnením, že podnikanie im doposiaľ neprinieslo predpokladaný zisk. Obžalovaná ho následne v januári 2010 požiadala o ďalšiu pôžičku 33.000,- Eur, pretože potrebovali peniaze na materiál pre I. D.. Nakoľko uvedenú sumu nemal k dispozícii, obžalovaní sprostredkovali cez F. R. pôžičku od C.

T., s tým, že on mal založiť nehnuteľnosť - svoj rodinný dom, s čím aj súhlasil. Peniaze boli vyplatené po podpise zmlúv na Notárskom úrade JUDr. G., kde priamo u notára mu vyplatil C. T. sumu 52.000,- Eur. Následne k nim domov prišla obž. Y.Í. D., ktorej peniaze aj odovzdal. Až neskoršie v roku 2010 uzatvorili zmluvu o pôžičke na sumu 52.000,- Eur, ktorú podpísali Y. D. I. D. s tým, že peniaze mu mali vrátiť do 6-tich mesiacov. Tieto mu do dnešného dňa nevrátili a ani tých pôvodných 300.000,- Sk. Svedok ďalej uviedol, kúpnu zmluvu vyhotovil notár JUDr. G., ako predávajúci nehnuteľnosti bol uvedený spoločne s manželkou a kupujúci bol C. T.. U notára spísali notársku zápisnicu ako aj zápisnicu ohľadne exekučného titulu ako aj zmluvu o budúcej kúpnej zmluve v prípade ak sa vrátia peniaze. U notára sa nachádzal aj R., ktorý tam vystupoval v pozícii sprostredkovateľa. Nakoľko obžalovaní v stanovenom termíne žiadnu pôžičku nevrátili kontaktoval sa na nich telefonicky ako aj osobne, pričom obžalovaná mu opakovane sľúbila, že peniaze vrátia neskôr, čo sa nestalo a preto v roku 2013 podal trestné oznámenie. Následne svedok poopravil svoju výpoveď s tým, že obžalovaným odovzdal nie sumu 52.000,-Eur ale iba sumu 37.000,-Eur, pričom mu vrátili sumu spolu 9.400,-Eur, teda celková dlžná suma t.č. predstavuje 27.600,-Eur.

18. Právny zástupca žalovaného v rámci záverečnej reči uviedol, že z vykonaného dokazovania vyplynula, že Kúpna zmluva z 5.2.2010 bola úkonom kúpnej zmluvy, resp. nebolo preukázané, že by bola iným právnym úkonom. Spísaná bola vo forme notárskej zápisnice, v ktorej žalobcovia jednoznačne prejavili vôľu predať nehnuteľnosti žalovanému. Súčasne podpísali aj návrh na vklad a výslovne požiadali, aby boli v katastri vyznačené zmeny vlastníckeho práva v prospech žalovaného. Rozhodnutie o povolení vkladu im bolo doručené a nič proti nemu nenamietali. Zmluva o budúcej zmluve je právnym úkonom v súlade so zákonom a bolo v nej dohodnuté, že žalobcovia majú nárok na spätné odkúpenie nehnuteľností za podmienky, že do 30.7.2010 uhradia kúpnu cenu 52.000,- Eur na účet žalovaného, inak právo žalobcov na odkúpenie nehnuteľností zaniká. Zmluva o budúcej zmluve nebola naviazaná na žiadnu zmluvu o pôžičke. Žalobcovia zmluvu o budúcej zmluve podpísali a nebolo preukázané, že by voči jej obsahu niečo namietali. Musí byť na ťarchu žalobcov, že nepostupovali podľa obsahu zmluvy o budúcej zmluve a že ich omisívnym konaním zaniklo právo spätnej kúpy nehnuteľností. Nebolo preukázané, že by žalovaný konal v spolupráci s manželmi D.. Dohoda podpísaná manželmi D., ktorú predložil žalobca je antidatovaná, čo priznal aj samotný žalobca a o čom svedčia aj dátumy osvedčenia podpisov manželov D. z 21.1.2011, a teda jej obsah nie je relevantný k rozhodujúcemu momentu uzavretia kúpnej zmluvy z 5.2.2010. Žalovaný poukázal na nekonzistentné vyjadrenia žalobcov, či už k výške peňazí pre D. ako aj k tomu, kto ich mal viesť do omylu. Žalobca priznal, že on odovzdal peniaze D. a čakal, že D. mu vrátia peniaze. V tomto smere považovali žalobcovia za omyl skutočnosť, že im D. nevrátili peniaze, za čo boli D. aj odsúdení. Žalovaný však žiadnym spôsobom nezodpovedá za to, ako s vyplatenou kúpnu cenou žalobcovia naložili. Žalobcovia riadnym spôsobom nevymedzili skutkové tvrdenia ich žaloby, pričom ich písomné a ústne vyjadrenia boli protirečivé. Odsúdenie Manželov D. sa nedotýka platnosti či neplatnosti kúpnej zmluvy medzi žalobcami a žalovaným. Kúpna zmluva je dvojstranným právnym úkonom medzi žalobcami a žalovaným, v ktorom tretie osoby nevystupujú.

19. Právna zástupkyňa intervenienta v rámci záverečnej reči uviedla, že pokiaľ ide o skutkové tvrdenie žalobcov, že kúpna zmluva z 5.2.2010 spísaná vo forme notárskej zápisnice má byť simulovaný právny úkon, teda úkon pri ktorom žalobcovia nemali vôľu previesť na žalovaného vlastnícke právo, nedostatok vôle predstavujúci dôvod absolútnej neplatnosti právneho úkonu musí byť daný na oboch zmluvných stranách. Nie je možné vysloviť absolútnu neplatnosť právneho úkonu pokiaľ by vôľa neexistovala iba u jednej zmluvnej strany, nakoľko by bolo v rozpore so zákonom, ak by sa takejto strane poskytovala právna ochrana, na úkor druhej zmluvnej strany, ktorej vôľa smerujúca k uzavretiu právneho úkonu bola skutočná. Vykonané dokazovanie, predovšetkým výsluch žalobcov, vylučuje, že by nemali vôľu uzavrieť so žalovaným kúpnu zmluvu. Žalobcovia potvrdili, že si kúpnu zmluvu pred jej podpisom prečítali, z výsluchu žalovaného a svedka vyplynulo, že námietky voči obsahu notárskej zápisnice nevzniesli. Z výsluchu žalobkyne vyplynulo, že jej je zrejmé, čo znamená kúpna zmluva a pozná jej právne dôsledky, z výsluchu žalobcu, že on mal vôľu uzavrieť kúpnu zmluvu. Žalobcovia si boli plne vedomí toho, čo to znamená kúpna zmluva, aké má dôsledky, a len s ohľadom na pohnútku, ktorá ich viedla k jej uzavretiu, v deň podpísania kúpnej zmluvy podpísali aj zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, nie je možné nad neplatnosťou kúpnej zmluvy uvažovať, keď samotná pohnútku nie je pre posudzovanie vôle pri vzniku právneho úkonu podstatnou. Žalobcovia neunesli dôkazné bremeno pokiaľ ide o ich tvrdenie o neexistencii vôle. Zmluvu o budúcej zmluve nemožno hodnotiť ani ako disimulovaný právny úkon, keď vôľa smerujúca k uzavretiu zastretého právneho úkonu musí byť preukázaná u všetkých zmluvných strán tohto právneho úkonu, čo v konaní preukázané nebolo. Žalobcovia vedeli, čo znamená kúpna zmluva

a aké sú jej právne dôsledky, avšak bez primeranej miery opatrnosti sa spoliehali na to, že im D. vráti pôžičku, aby mohli realizovať právo spätnej kúpy v podobe zmluvy o budúcej zmluve, ktorú uzavreli so žalovaným. Takýto nedostatok obvyklej miery opatrnosti však nemôže byť na ťarchu intervenienta, ktorý platným právnym úkonom nadobudol k nehnuteľnostiam vlastnícke právo dňom 26.5.2015 a týmto dňom nehnuteľnosti užívať nemôže, nakoľko zápisom poznámky o vedení sporového konania do KN došlo k narušeniu dobrej viery intervenienta. Pokiaľ ide o skutkové tvrdenie žalobcov, že boli uvedení do omylu, a preto je kúpna zmluva neplatným právnym úkonom, intervenient uvádza, že na túto relatívnu neplatnosť musia byť kumulatívne splnené podmienky, a to 1. omyl vo vôle vychádza zo skutočnosti, ktorá je pre uskutočnenie právneho úkonu rozhodujúca a 2. osoba, ktorej bol právny úkon určený, omyl vyvolala alebo aspoň o ňom vedela. Ospravedliteľný je len omyl, ku ktorému došlo napriek tomu, že konajúca (mýliaca sa) osoba postupovala s obvyklou mierou opatrnosti. Žalobcovia by museli byť uvedení do omylu v podstatnej skutočnosti, ktorá sa týka uzavretého právneho úkonu a súčasne žalovaný musel o takomto omyle vedieť alebo ho musel vyvolať, a žalobcovia konali s obvyklou mierou opatrnosti, na ktorú boli povinní. Uvedené bolo vyvrátené samotnými žalobcami, ktorí označili ako osoby, ktoré ich mali uviesť do omylu práve D., a nie žalovaného či intervenienta. Relatívnej neplatnosti sa žalobcovia mohli dovolať v lehote 3 rokov, pričom kúpna zmluva bolo uzavretá 5.2.2010, jej vklad povolený 23.2.2010, v dôsledku čoho intervenient vzniesol námietku premlčania. Pokiaľ ide o tvrdenie žalobcu v 1. rade, že on nechcel uzavrieť kúpnu zmluvu, ale zmluvu záložnú, toto sa v konaní nepreukázalo a súčasne podľa § 49a OZ omyl v pohnútku nerobí právny úkon neplatným. Žalobcom nič nebránilo, aby odmietli kúpnu zmluvu podpísať a mohli požiadať, aby im bola predložená zmluva o zriadení záložného práva. Ak tak sami neurobili, nie je zákonný dôvod sa pohnútkami žalobcov v konaní zaoberať.

20. Podľa § 137 C.s.p. 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.

21. Žalobcovia sa určovacou žalobou domáhajú určenia, že sú vlastníkami nehnuteľností, vo vzťahu ku ktorým bol v čase podania žaloby ako vlastníak na liste vlastníctva zapísaný žalovaný a v priebehu konania bol ako nový vlastníak zapísaný intervenient. V súvislosti s námietkami žalovaného o nedostatku naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení dospel súd k záveru, že žalobcovia v danej veci preukázali, že žalovaný v čase podania žaloby a intervenient následne v priebehu konania (a to na základe návrhu na vklad podanom po vyznačení informatívnej poznámky) boli zapísaní v katastri nehnuteľností ako vlastníci nehnuteľností, vlastníckeho práva ku ktorým sa žalobcovia domáhajú. Žaloba o určenie vlastníckeho práva je vhodne zvoleným nástrojom ochrany práv žalobcov, na základe ktorého možno dosiahnuť odstránenie spornosti práva, keďže určovací výrok rozsudku môže byť podkladom pre zápis zmeny vlastníctva v katastri nehnuteľností. Podmienku existencie naliehavého právneho záujmu preto súd považoval za splnenú.

22. Pokiaľ ide o okruh strán sporu a predovšetkým pasívnu legitímáciu žalovaného, súd vychádzal zo zistení, že v dobe podania žaloby (19.1.2015) bol ako vlastníak nehnuteľností zapísaný žalovaný. Z pripojených spisov OÚ Galanta D. XX/XXXX Z. D. XXX/XXXX vyplýva, že na príslušnom katastrálnom odbore bol žalobcom v 1. rade 19.1.2015 podaný návrh v zmysle §44a O.s.p. na zápis začatia súdneho konania, v ktorom sa uplatňuje vlastnícke právo k nehnuteľnosti, na základe ktorého bola v katastri nehnuteľností vyznačená informatívna poznámka. Až následne, a to 21.1.2015 bol podaný na príslušný katastrálny odbor návrh na vklad vlastníckeho práva v prospech intervenienta, ako to vyplýva z pripojeného spisu V 105/2015 (súčasť spojeného spisu 24C/27/2015). Súd sa v tejto súvislosti stotožňuje s názorom Krajského súdu v Banskej Bystrici, ktorý v konaní sp.zn. 17Co/22/2011 v uznesení z 31.5.2011 vyslovil záver, že ak po zápise poznámky do katastra nehnuteľností bude nehnuteľnosť prevedená na tretiu osobu (v prejednávanej veci na intervenienta), výrok právoplatného rozsudku o určení vecného práva k nehnuteľnostiam (teda i vlastníckeho práva) je záväzný nielen pre žalovaného, ale aj pre osobu, ktorá nadobudla vlastnícke právo k tejto nehnuteľnosti od žalovaného. Tento výrok rozsudku je voči nadobúdateľovi záväzný bez potreby viesť proti nemu osobitné súdne konanie (v čase podania žaloby §159a O.s.p., v súčasnosti § 228 ods. 2 C.s.p.).

23. Podľa § 34 Občianskeho zákonníka právny úkon je prejav vôle smerujúci najmä k vzniku, zmene alebo zániku tých práv alebo povinností, ktoré právne predpisy s takýmto prejavom spájajú.

24. 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.

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

26. Podľa § 41a ods. 2 Občianskeho zákonníka ak právnym úkonom má byť zastretý iný právny úkon, platí tento iný právny úkon, ak to zodpovedá vôli účastníkov a ak sú splnené všetky jeho náležitosti. Neplatnosti takéhoto právneho úkonu sa nemožno dovoľávať voči účastníkovi, ktorý ho považoval za nezastretý.

27. Podľa § 49a Občianskeho zákonníka právny úkon je neplatný, ak ho konajúca osoba urobila v omyle vychádzajúcom zo skutočnosti, ktorá je pre jeho uskutočnenie rozhodujúca, a osoba, ktorej bol právny úkon určený, tento omyl vyvolala alebo o ňom musela vedieť. Právny úkon je takisto neplatný, ak omyl táto osoba vyvolala úmyselne. Omyl v pohnútkach nerobí právny úkon neplatným.

28. Podľa § 40a veta prvá a druhá Občianskeho zákonníka ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa ustanovení § 49a, 140, §145 ods. 1, §479, §589, §701 ods. 1 a §741b ods. 2, považuje sa právny úkon za platný, pokiaľ sa ten, kto je takýmto úkonom dotknutý, neplatnosti právneho úkonu nedovoľá. Neplatnosti sa nemôže dovoľávať ten, kto ju sám spôsobil.

29. Žalobca v sporovom konaní, ktoré sa začína podaním návrhu, je povinný uviesť skutočnosti, o ktoré opiera svoje právo alebo iný nárok. Podstatou tejto povinnosti je tvrdenie skutočností rozhodujúcich z hľadiska veci samej. Dôsledkom neunesenia bremena tvrdenia je procesný neúspech toho účastníka sporu, ktorý nedokázal formulovať tvrdenia o konkrétnych skutočnostiach, ak tieto skutočnosti boli predpokladom na použitie pravidla správania obsiahnutého v právnej norme. Každú stranu sporu ďalej zaťažuje povinnosť označiť dôkazy na preukázanie svojich tvrdení. Strana, ktorá neoznačí dôkazy potrebné na preukázanie svojich tvrdení, nesie nepriaznivé dôsledky v podobe takého rozhodnutia súdu, ktoré bude vychádzať zo skutkového stavu zisteného na základe vykonaných dôkazov. Logicky je nutné dospieť aj k tomu záveru, že skutkové tvrdenia strany by mali zodpovedať skutočnostiam uvedeným v ňu predložených či označených dôkazoch.

30. Súd zhodne so žalovaným a intervenientom konštatuje, že skutkové tvrdenia žalobcov sú neúplné, nekonzistentné a protirečivé. V žalobe žalobcovia uvádzali, že manželka D. k nim 23.2.2010 priviedli domov do tej doby neznámu osobu, a to žalovaného, ktorý mal D. poskytnúť pôžičku a ako zábezpeka pôžičky mali poslúžiť nehnuteľnosti. Tiež malo byť žalobcovi povedané, že je potrebné spraviť „akože“ kúpnu zmluvu, kedy sa novým vlastníkom stane dočasne žalovaný. Vo vyjadrení z 1.2.2018 žalobcovia uviedli, že sa podľa dohody strán malo jednať len o dočasný prevod vlastníckych práv na zabezpečenie pôžičky poskytnutej žalovaným, a teda o úkon zabezpečovacieho prevodu vlastníckeho práva. Žalobca v 1. rade v tomto vyjadrení tvrdil, že nemal vedomosť o tom, že podpisuje riadnu kúpnu zmluvu a nebol si vedomý právnych dôsledkov, ktoré vychádzajú z rozdielu medzi zamýšľaným a vopred dojednaným zabezpečovacím prevodom vlastníckeho práva a podpísanou kúpnu zmluvou. Zároveň tvrdil, že žalovaného predtým nepoznal, prvýkrát sa s ním stretol priamo na Notárskom úrade v Galante. Naproti tomu pred súdom žalobca v 1. rade uviedol, že u notára v Galante sa pýtal, či sa to nedá zapísať do ľarchy, na čo mu bolo notárom povedané, že sa to spraví kúpno-predajnou zmluvou. Kúpna cena mu bola vyplatená u notára. Neskôr pri výsluchu uviedol, že dom nepredával, že ho dával do zálohy a znovu zopakoval, že sa notára pýtal, či sa to nedá dať do ľarchy, na čo mu notár povedal, že sa to robí na základe kúpnej zmluvy. Žalobca potvrdil, že si zmluvy prečítal o vysvetlenie ich obsahu nežiadal. Zároveň potvrdil, že vie aké sú právne dôsledky uzavretia kúpnej zmluvy. Žalobca v 1. rade teda v priebehu konania v jednotlivých vyjadreniach najprv uvádzal, že mala byť dojednaná akože kúpna zmluva, potom, že mal byť dojednaný zabezpečovací prevod vlastníckeho práva, pričom nemal vedomosť, že podpisuje riadnu kúpnu zmluvu a potom, že hoci on mal záujem založiť nehnuteľnosti bol notárom informovaný, že sa uzatvára kúpna zmluva, ktorú si prečítal a bez námietok podpísal a od kupujúceho prevzal kúpnu cenu. Žalobkyňa v 2. rade pred súdom uviedla, že u notára kúpna zmluva bola u notára pripravená

a bolo na nich, či na to pristúpia alebo nie. Uviedla, že si kúpnu zmluvu pravdepodobne prečítala, s podpisovaním kúpnej zmluvy a zmluvy o budúcej zmluve súhlasila, lebo verila, že manžel vie, čo robí. U notára 5.2.2010, keď podpisovala kúpnu zmluvu, mala vedomosť o tom, čo podpisuje a boli jej známe účinky kúpnej zmluvy.

31. V danom prípade súd dospel k záveru, že žalobcovia svoje tvrdenie o absencii vôle uzavrieť kúpnu zmluvu a zmluvu o budúcej zmluve nepreukázali a nepodporili ani svojimi vyjadreniami pred súdom. Obaja potvrdili, že v čase podpisovania kúpnej zmluvy spisanej vo forme notárskej zápisnice na Notárskom úrade v Galante dňa 5.2.2010 im bol známy obsah zmluvy, známe právne následky tohto právneho úkonu a notárom boli upozornení, že uzatvárajú kúpno-predajnú zmluvu.

32. Pokiaľ ide o argumentáciu žalobcu, že šlo o zastretý právny úkon, súd poukazuje na to, že § 41 ods. 2 Občianskeho zákonníka rieši prípady spoločnej vedomej nezhody vôle a prejavu, ktorá spočíva v tom, že pri dvojstrannom právnom úkone (zmluve) obe strany po vzájomnej dohode zhodne prejavujú niečo iné, než v skutočnosti chcú. Zastretý právny úkon je platný, ak to zodpovedá vôli účastníkov, pokiaľ právny úkon netrpí vadami, pre ktoré by mohol byť neplatný. Žalobcom sa v konaní nepodarilo preukázať, že by žalovaný ako druhá zmluvná strana mal záujem uzavrieť iný právny úkon než kúpnu zmluvu a zmluvu o budúcej zmluve a že by teda aj na jeho strane existovala nezhoda vôle a prejavu. Žalovaný jednoznačne uviedol, že mal záujem uzavrieť kúpnu zmluvu, v tomto smere bol aj žalobcami oslovený, čo potvrdil aj vypočutý svedok. Zároveň potvrdil, že z podnetu žalobcov súhlasil s uzavretím zmluvy o budúcej zmluve o spätnej kúpe nehnuteľnosti. Žalovaný ako účastník, ktorý predpokladal, že ide o vážny prejav vôle, môže sa dovoliť jeho danosti tak, ako by išlo o platný úkon. Pokiaľ žalobca v 1. rade na jednej strane uvádza, že bol notárom upozornený, že uzatvára kúpnu zmluvu, túto podpísal vedomý si právnych následkoch tohto úkonu, prevzal kúpnu cenu, zároveň podpísal zmluvu o budúcej zmluve, v ktorej podľa jeho slov bolo, že do 30.7.2010 treba vrátiť 52.000,- Eur a potom môžu späťne odkúpiť a na druhej strane uvádza, že dom nechcel predať, ale dať ho do zálohy, jeho konanie možno posúdiť len ako vykonanie právneho úkonu v tzv. vnútornou výhradou. Na rozdiel od simulovaného právneho úkonu, pri ktorom ten, kto ho urobil, právny úkon len predstieral, no v skutočnosti ho urobiť vôbec nechcel, v prípade mentálnej rezervácie (vnútornej výhrady) ten, kto právny úkon urobil, ho urobiť chcel, ale nechcel spôsobiť jeho následky alebo aspoň niektoré z nich. Na vnútornú výhradu sa preto pri posudzovaní platnosti právneho úkonu neprihliada. Skutočnosť, že žalobcovia nechceli spôsobiť a v podstate ani si pripustiť možnosť následku, ktorý malo márne uplynutie lehoty na spätnú kúpu nehnuteľnosti, nemôže mať za následok neplatnosť právneho úkonu.

33. Rozporuplné sú aj vyjadrenia žalobcov, že boli pri uzatváraní kúpnej zmluvy uvedení do omylu. V tejto súvislosti žalobca v 1. rade uvádza, že bol uvedený do omylu, lebo mu tvrdili, že na číslo účtu sa budú dávať peniaze, ktoré budú platiť D. a ktoré on potom prevedie žalovanému, aby sa vrátil dom. Najprv uviedol, že do omylu ho uviedli D., žalovaný a svedok R.. Potom uviedol, že T. ho do omylu neuviedol, on len vyplácal peniaze. R. u notára sedel a len mu povedal, aby si prečítal zmluvy a podpísal ich. Nedá sa povedať, že ho D. uviedli do omylu pri uzatváraní zmlúv 5.2.2010, ukázalo sa to až postupom času, keď prišla doba splácania. Žalobkyňa videla omyl v tom, že by D. dopustili, že žalobcom peniaze nevrátia, a že oni o dom prídu. Zároveň v tom, že D. žiadali od nich, aby im dali dom do zálohy a v podstate sa potom jednalo o predaj, zdalo sa im to nefér. Do omylu ich uviedli D..

34. Omylom sa na účely občianskeho práva chápe nesúlads medzi právnymi následkami, ktoré účastník právneho úkonu zamýšľal vyvolať, a medzi následkami, ktoré skutočne vyvolal. Omyl vo vôli nie je právne významný, ak na jeho vzniku a uplatnení druhá strana nebola zúčastnená ani jedným zo spôsobov uvedených v zákone, teda omyl vyvolala alebo o ňom musela vedieť. Zároveň o právne významný omyl ide vtedy, ak konajúca osoba právny úkon urobila v omyle vychádzajúcom zo skutočnosti, ktorá je pre právny úkon rozhodujúca. Tieto podmienky musia byť splnené súčasne. Ospravedlniteľným je pritom len taký omyl, ku ktorému došlo i napriek tomu, konajúca (mýliaca sa) osoba postupovala s obvyklou mierou opatrnosti, ktorú možno so zreteľom na okolnosti konkrétneho prípadu od každého vyžadovať na to, aby sa takému omylu vyhol.

35. Tvrdenie žalobcov, že do omylu boli uvedení tým, že najprv sa s D. dohodli, že bude uzavretá záložná zmluva a potom u notára to bola kúpna zmluva nie je vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti prijateľné. Z vykonaného dokazovania totiž vyplynulo, že v čase samotného uzatvárania zmluvy u notára 5.2.2010 bolo žalobcom známe, že uzatvárajú kúpnu zmluvu, osobitne na to boli notárom upozornení

a potvrdili, že im boli známe dôsledky tohto právneho úkonu. V tomto prípade teda nešlo o omyl, ktorý by sa týkal právneho dôvodu alebo predmetu právneho úkonu. Žalobcovia nemuseli predmetnú kúpnu zmluvu a zmluvu o budúcej zmluve podpísať, ako uviedla aj žalobkyňa v 2. rade bolo na nich, či na to pristúpia alebo nie. Obaja žalobcovia zhodne uvádzajú, že do omylu ich uviedli D., avšak nimi uvádzané skutočnosti nemožno vyhodnotiť ako omyl vychádzajúci zo skutočnosti, ktorá je pre právny úkon (kúpnu zmluvu) rozhodujúca. Žalobcovia uzavreli kúpnu zmluvu, na základe ktorej previedli vlastnícke právo k nehnuteľnostiam na žalovaného a prevzali od neho kúpnu cenu. Ako žalovaný správne uvádza, on nenesie zodpovednosť za to, ako žalobcovia s touto sumou naložili. Pokiaľ žalobcovia tieto peniaze požičali tretím osobám (manželom D.) a bez akýchkoľvek reálnych záruk sa spoľahli, že títo im peniaze vrátia do uplynutia lehoty na spätné odkúpenie na základe zmluvy o budúcej zmluve, nemožno hovoriť o omyle o skutočnostiach podstatných pre uzavretie kúpnej zmluvy. Konanie žalobcov, ktorí peňažné prostriedky získané predajom nehnuteľnosti požičali manželom D. bez písomnej zmluvy (predložená dohoda je antidatovaná, čo potvrdil žalobca v 1. rade aj pri výsluchu v trestnom konaní), s vedomím, že časť týchto peňazí D. okamžite spotrebovali na vrátenie staršej pôžičky od žalobcov, a bez poskytnutia akýchkoľvek záruk či zabezpečení, nemožno označiť inak ako nerozvážne a ľahkomyselne. Žalobcovia neboli ani v omyle o následkoch márneho uplynutia lehoty na spätné odkúpenie nehnuteľnosti, keďže sami uvádzali, že D. upozorňovali na to, že lehota padla a oni o dom prichádzajú.

36. Súd zdôrazňuje, že ani uzavretie kúpnej zmluvy, ani zmluvy o budúcej zmluve, nebolo podmienené uzavretím následnej zmluvy o pôžičke medzi žalobcami a manželmi D.. Ak by žalobcovia peňažné prostriedky prijaté ako kúpna cena od žalovaného nepožičali D., tieto mohli žalovanému do 30.7.2010 vrátiť a na základe zmluvy o budúcej zmluve zrealizovať spätné odkúpenie nehnuteľnosti. Pokiaľ žalobcovia pristúpili k uzavretiu zmluvy o kúpnej zmluve so zámerom, že predajom získané peniaze využijú ako pôžičku pre D. do času, kým uplynie doba na spätnú kúpu, možno hovoriť o omyle v pohnútku, ktorý však v zmysle § 49a posledná veta OZ, nerobí právny úkon neplatným.

37. Nakoľko vykonané dokazovanie predstavovalo dostatočný podklad na posúdenie dôvodnosti uplatneného nároku žalobcov, pričom rozhodujúce boli vyjadrenia účastníkov zmluvných vzťahov uzavretých dňa 5.2.2010 (žalobcov a žalovaného) a svedka, ktorý bol pri podpise zmlúv osobne prítomný, súd rozhodol o tom, že v záujme hospodárnosti konania ďalšie dokazovanie žalobcami navrhnutých svedkov a to manželov D. nevykoná. Nakoľko súd nezistil ani skutočnosti zakladajúce neplatnosť právneho úkonu pre omyl podľa § 49a OZ, nezaoberal sa ani vznesenou námietkou premičania nároku na uplatnenie relatívnej neplatnosti.

38. Nakoľko pri riešení predbežnej otázky týkajúcej sa platnosti kúpnej zmluvy z 5.2.2010 dospel k záveru, že táto spĺňa všetky náležitosti stanovené v § 588 OZ, bola uzavretá slobodne, vážne, určite, zrozumiteľne a v zákonom požadovanej forme, a zodpovedá vôli účastníkov zmluvného vzťahu, a teda ide o platný právny úkon, a žalobcami neboli tvrdené iné skutočnosti, ktoré by zakladali ich vlastnícke právo, súd žalobu v celom rozsahu zamietol.

39. Podľa § 255 ods. 1 C.s.p. súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

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

41. Nakoľko žalovaný ako aj intervenient vystupujúci na strane žalovaného mali v konaní plný úspech, súd im priznal proti žalobcom v 1. a 2. rade právo na náhradu trov konania v rozsahu 100% (§262 ods. 1 CSP). O výške náhrady trov konania rozhodne súd po právoplatnosti tohto rozhodnutia samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (262 ods. 2 CSP).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné podať odvolanie v lehote 15 dní od jeho doručenia na Okresnom súde Galanta.

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

Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

V podaní sa uvedie, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpis. V odvolaní sa popri uvedených 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).

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

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 odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

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 neplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa z.č. 233/95 Z.z. o exekútoroch a exekučnej činnosti v platnom znení.