

Súd: Okresný súd Veľký Krtíš
Spisová značka: 3C/312/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6214208762
Dátum vydania rozhodnutia: 16. 08. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Marta Kamenská
ECLI: ECLI:SK:OSVK:2018:6214208762.8

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Veľký Krtíš sudkyňou JUDr. Martou Kamenskou v spore žalobcov A/ Ľ.K. P., F.. XX. XX. XXXX a B/ I. P., F.. XX. XX. XXXX, obaja bytom D. XXX/XX, XXX XX E. P., zastúpených Mgr. Gabrielou Novákovou, advokátkou so sídlom Mierové námestie 452, 991 28 Vinica, IČO: 34 921 516, proti žalovanému D&M Brokers Group, s. r. o., so sídlom Letná 33, 040 01 Košice, IČO: 46 305 424, o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy a iné, takto

rozhodol:

I. Súd u r č u j e, že Kúpna zmluva uzavretá dňa 29. 03. 2012 medzi žalobcami A/ a B/ ako predávajúcimi a žalovaným ako kupujúcim j e n e p l a t n á.

II. Súd u r č u j e, že Zmluva o budúcej kúpnej zmluve uzavretá dňa 29. 03. 2012 medzi žalobcami A/ a B/ ako budúcimi kupujúcimi a žalovaným ako budúcim predávajúcim j e n e p l a t n á.

III. Žalobcom sa proti žalovanému p r i z n á v a nárok na náhradu trov konania v plnej výške.

o d ô v o d n e n i e :

1. Podanou žalobou sa žalobcovia domáhali, aby súd určil, že kúpna zmluva uzatvorená dňa 29. 03. 2012 medzi nimi ako predávajúcimi a žalovaným ako kupujúcim je neplatná. Zároveň sa domáhali aby súd určil, že zmluva o budúcej zmluve uzatvorená dňa 29. 03. 2012 medzi zmluvnými stranami, a to žalovaným ako budúcim predávajúcim a nimi ako budúcimi kupujúcimi je neplatná a náhrady trov konania. V žalobe uviedli, že so žalovaným sa skontaktovali za účelom konsolidácie svojich úverov, pretože im hrozila exekúcia zo strany veriteľa VÚB, a. s., so sídlom Mlynské Nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155 a predaj nehnuteľností v ich vlastníctve, vedených Okresným úradom Veľký Krtíš, katastrálnym odborom pre kat. úz. E. P.Ň., obec E. P., okres R. P. na LV č. XXX ako parc. č. B. XXXX/X zastavané plochy a nádvoría o výmere XXX m², pozemok parc. č. B. XXXX/X záhrady o výmere XXX m², stavba so súpisným číslom XXX rodinný dom na parcele č. B. XXXX/X, stavba so súpisným číslom XXX, garáž na parcele č. B. XXXX/X. Žalovaný im navrhol ako jediný možný spôsob vyriešenia veci, prevod ich nehnuteľností, zaťažených Zmluvou o zriadení záložného práva z 22. 09. 2008 v prospech veriteľa na neho s tým, že po vysporiadaní svojich záväzkov, im odpredá predmetné nehnuteľnosti späť za kúpnu cenu 1,- Euro. Za tým účelom dňa 29. 03. 2012 uzavrel žalobca A/ so žalovaným kúpnu zmluvu, ktorou odpredal žalovanému predmetné nehnuteľnosti a v ten istý deň podpísali so žalovaným ako budúcim predávajúcim aj zmluvu o budúcej kúpnej zmluve ako budúci kupujúci s tým, že predmet kúpy prevezmú do BSM. Tieto zmluvy uzatvorili len v snahe predísť prípadnej exekúcii zo strany veriteľa VÚB, a. s., ale nemali záujem o odpredaj svojich nehnuteľností žalovanému. V žalobe konštatovali, že pri uzatváraní kúpnej zmluvy boli uvedení do omylu, nakoľko kúpna zmluva vyvoláva iné právne účinky, aké mali záujem riešiť, ktorú skutočnosť zistili dňa 14. 02. 2014, kedy prevzali oznámenie, že sa bude konať dražba ich rodinného domu. Z dôvodu, že im žalovaný kúpnu cenu za nehnuteľnosti nevyplatil, dňa 20. 02. 2014 odstúpili od kúpnej zmluvy.

2. Žalobcovia predložili súdu ako dôkazy Kúpnu zmluvu z 29. 03. 2012, Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve z 29. 03. 2012, Odstúpenie od zmluvy z 20. 02. 2014, Uznesenie Okresného riaditeľstva PZ v Košiciach, odbor kriminálnej polície z 09. 05. 2014 ČVS:ORP-831/5-VYS-KE-214, Zápisnicu o trestnom oznámení z 24. 11. 2014, Oznámenie o opakovanej dražbe z 21. 10. 2014 sp. zn. C. H., LV č. XXX pre kat. úz. E. P., doklad o vklade sumy 60,- Eur na účet žalovaného z 02. 04. 2012, príjmové pokladničné doklady o zaplatení po 200,- Eur žalobcami žalovanému z 26. 08. 2011 (č. l. 85, 101), Zoznamy záväzkov žalobcov v bankách z 27. 08. 2011, v nebankových spoločnostiach a voči štátu (č. l. 86, 94, 97-98, 102-104), Objednávky žalobcov z 10. júna 2011 na vypracovanie analýzy uskutočniteľnosti financovania žalovaným (č. l. 87-89, 107-109), Žiadosti žalobcov žalovanému o konsolidáciu z 27. 08. 2011 s prílohami (č. l. 90-93, 95-96, 99-100, 105-106, 110-113).

3. Na pojednávaní sa žalobcovia pridržiavali podanej písomnej žaloby a ďalej uviedli, že mali záujem o konsolidáciu svojich dlhov, výšku ktorých žalovanému na jeho žiadosť aj zdokladovali. Zaplatili tiež žalovanému poplatok za spracovanie svojich dlhov spolu vo výške 400,- Eur, pričom ich úmyslom bolo, aby si vyriešili svoju finančnú situáciu a aby sa dostali z nepriaznivej finančnej situácie. Zo strany žalovaného boli usmernení tak, že keď si spíšu všetky dlhy, ktoré majú, žalovaný im poskytne jeden veľký úver a ďalej budú splácať len tento jeden úver. Celková suma, ktorú potrebovali bola 37.000,- Eur, avšak žalovaný im neposkytol žiadnu sumu. Kúpnu zmluvu a zmluvu o budúcej kúpnej zmluve podpísali len z toho dôvodu, že im žalovaný povedal, že kúpnu zmluvou mu založia svoj rodinný dom, aby mal istotu, že mu vrátia peniaze, ktoré im poskytne ako úver, avšak nedal im ani jedno euro.

4. Žalovaný sa na pojednávanie neustanovil, hoci bol riadne predvolaný, nepožiadaval z dôležitých dôvodov o odročenie pojednávania, preto súd v zmysle ustanovenia § 180 CSP otvoril pojednávanie a pokračoval v konaní. Žalovaného súd výzvou z 22. 12. 2014, ktorú prevzal dňa 02. 01. 2015 vyzval, aby sa k sporu písomne do 15 dní vyjadril, a zároveň aby predložil alebo označil dôkazy a skutočnosti na preukázanie svojich tvrdení, a to najneskôr do vyhlásenia rozhodnutia v spore samom. Žalovaný sa k predmetu sporu nevyjadril, na výzvu súdu vôbec nereagoval. Ani do vyhlásenia dokazovania za skončené žalovaný neoznačil ani nepredložil súdu žiadne dôkazy a nepodal ani svoje vyjadrenie k sporu.

5. Z predložených listinných dôkazov mal súd preukázané, že dňa 29. 03. 2012 uzatvoril žalobca A/ ako predávajúci so žalovaným ako kupujúcim kúpnu zmluvu, ktorej vklad do katastra nehnuteľností bol povolený dňa 11. 05. 2012 pod R. XXX/XXXX. Touto zmluvou žalobca A/ odpredal žalovanému nehnuteľnosti vedené Okresným úradom Veľký Krtíš, katastrálny odbor v kat. úz. E. P., zapísané na LV č. XXX ako parcela CKN č. XXXX/X zastavané plochy a nádvoría o výmere XXX m², parcela CKN č. XXXX/X záhrady o výmere XXX m², stavba súp. č. XXX na parcele CKN č. XXXX/X rodinný dom a súp. č. XXX na parcele CKN č. XXXX/X garáž za dohodnutú kúpnu cenu 35.000,- Eur, splatnú do 3 dní odo dňa vykonania vkladu vlastníckeho práva v prospech žalovaného. Dňa 29. 03. 2012 uzavreli žalobcovia A/ a B/ ako budúci kupujúci so žalovaným ako budúcim predávajúcim zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, ktorou sa žalovaný zaviazal v lehote 30 dní odo dňa vysporiadania všetkých samostatných aj spoločných záväzkov budúcich kupujúcich voči všetkým veriteľom, najneskôr do 6 rokov odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy, uzavrieť so žalobcami kúpnu zmluvu, ktorou prevedenie na nich v celosti do bezpodielového spoluvlastníctva manželov svoje vlastnícke právo k nehnuteľnostiam, vedeným Okresným úradom Veľký Krtíš, katastrálny odbor v kat. úz. E. P. na LV č. XXX. Žalobca A/ dňa 20. 02. 2014 odstúpil od kúpnej zmluvy uzavretej dňa 29. 03. 2012 so žalovaným, ktoré odstúpenie doručil žalovanému dňa 21. 02. 2014. Dňa 12. 03. 2014 bola Okresným úradom Veľký Krtíš, katastrálny odbor vyznačená na LV č. XXX v kat. úz. E. P. plomba pod sp. zn. W. XXX/XXXX v dôsledku toho, že žalobca A/ mu doručil svoje odstúpenie od kúpnej zmluvy uzatvorenej so žalovaným. Z listu vlastníctva č. XXX v kat. úz. E. P. súd zistil, že ako vlastník nehnuteľností zapísaných na tomto liste vlastníctva je vedený žalovaný v podiele 1/1. Z uznesenia Okresného riaditeľstva PZ v Košiciach, odbor kriminálnej polície Košice z 09. 05. 2004 ČVS:ORP-831/5-VYS-KE-214 vyplýva, že trestné oznámenie žalobkyne B/, týkajúce sa podozrenia zo spáchania zločinu podvodu podľa § 221 ods. 1, 3 písm. a/ Trestného zákona bolo odmietnuté, nakoľko nie je dôvod na začatie trestného stíhania alebo na postup podľa § 197 ods. 2 Trestného poriadku. Z obsahu uznesenia vyplýva, že štatutárny zástupca žalovaného C. P., ktorý je majoritným vlastníkom žalovaného okrem iného uviedol, že v roku 2011 ho oslovili žalobcovia s tým, že majú vážne finančné problémy, súvisiace s množstvom pôžičiek od bankových a nebankových subjektov. Z toho dôvodu vykonal finančno-právnu analýzu všetkých veriteľských zmlúv a bonity žalobcov a zistil, že sú v predĺžení. Navrhol im vyhlásenie konkurzu fyzickej osoby, s čím

žalobcovia nesúhlasili. Preto sa dohodli, že budú pravidelne uhrádzať hypotekárny úver v prospech VÚB, a. s., ktorá je záložným veriteľom na predmetnej nehnuteľnosti a nehnuteľnosť prejde na dobu určitú do ich správy. Za tým účelom uzavreli dňa 29. 03. 2012 kúpnu zmluvu, ktorou mu žalobca A/ odpredal predmetnú nehnuteľnosť, ako aj zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, kde sa zaviazal, že nehnuteľnosť najneskôr do 6 rokov odpredá späť žalobcom za kúpnu cenu 1,- Euro. Právna forma celej spolupráce so žalobcami vychádzala zo zmluvy o pôžičke zo dňa 10. 11. 2008, ktorej výška bola vypočítaná na 6 rokov spolupráce. V skutočnosti nešlo o klasickú pôžičku a žalobcom nebola poskytnutá suma 700.000,- Sk, ale táto suma predstavuje dohodnutý objem prác a paušálov za vykonanú prácu a nájom za správu nehnuteľností. Zo Zápisnice o trestnom oznámení z 24. 11. 2014 sp. zn. 1Pn 332/14/6610-1 napísanej na Okresnej prokuratúre vo Veľkom Krtíši vyplýva, že žalobcovia A/ a B/ sa dostavili na okresnú prokuratúru za účelom oznámenia skutočností nasvedčujúcich tomu, že bol spáchaný trestný čin. Zo Zoznamu záväzkov žalobcov v bankách z 27. 08. 2011 (č. l. 86, 97, 102), zo Zoznamu záväzkov žalobcov v nebankových spoločnostiach z 27. 08. 2011 (č. l. 94, 98, 103) a zo Zoznamu záväzkov žalobcov voči štátu (č. l. 104) vyplýva výške dlhov žalobcov voči jednotlivým bankovým a nebankovým subjektom a štátu. Zo žiadostí žalobcov o konsolidáciu z 27. 08. 2011 (č. l. 90-93, 110-113) súd zistil, že žalobcovia požiadali žalovaného o poskytnutie financovania (konsolidáciu) ich záväzkov voči iným veriteľom a to žalobca A/ vo výške 32.290,13 Eur a žalobkyňa B/ vo výške 11.848,34 Eur. Z objednávok žalobcov na vypracovanie analýzy uskutočniteľnosti financovania žalovaným z 10. 06. 2011 vyplýva, že žalobcovia požiadali žalovaného o vypracovanie analýzy možnosti konsolidácie všetkých doterajších záväzkov voči bankovým a nebankovým veriteľom (č. l. 87-89, 107-109).

6. Okresný súd Veľký Krtíš Rozsudok zo dňa 11. 10. 2016 č. k. 3C/312/2014-117 žalobe žalobcov vyhovel a určil, že Kúpna zmluva uzavretá dňa 29. 03. 2012 medzi žalobcami A/ a B/ ako predávajúcimi a žalovaným ako kupujúcim je neplatná ako aj Zmluva o budúcej kúpnej zmluve uzavretá dňa 29. 03. 2012 medzi žalobcami A/ a B/ ako budúcimi kupujúcimi a žalovaným ako budúcim predávajúcim je neplatná a priznal žalobcom nárok na náhradu trov konania v plnej výške.

7. Na odvolanie žalovaného Krajský súd v Banskej Bystrici Uznesením zo dňa 29. 03. 2018 č. k. 12Co/45/2017-145 rozsudok okresného súdu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. V podanom odvolaní žalovaný ako dôvod odvolania uviedol, že okresný súd ho riadne a včas nepredvolal na pojednávanie, na ktorom rozhodol o žalobe žalobcov, čím porušil články 7, 9 a 10 CSP, ustanovenia § 100 a 111 CSP a články 46 až 48 Ústavy Slovenskej republiky a tým porušil jeho právo na spravodlivý proces. Odvolací súd zaujal právny názor, že v danom spore je nesporné, že žalovaný nebol včas a riadne oboznámený so zmeneným termínom vyhlásenia rozsudku, pretože upovedomenie o zmene vyhlásenia rozsudku zo dňa 30. 09. 2016 na deň 11. 10. 2016 prevzal až dňa 21. 10. 2016, teda až po vyhlásení rozsudku. Na tomto nič nemení ani tá skutočnosť, že zásielka súdu prvej inštancie o upovedomení o zmene termínu vyhlásenia rozsudku, adresovaná žalovanému, bola uložená na príslušnej pošte už dňa 03. 10. 2016, teda, kedy sa žalovaný už mohol objektívne oboznámiť s termínom vyhlásenia rozsudku. Skutočnosť, že žalovaný využil možnosť vyzdvihnúť si predmetnú zásielku v ním zvolenej dobe v rámci plynutia úložnej doby, nemôže byť na jeho ťarchu. V dobe vyhlásenia rozsudku prvoinštančného súdu žalovaný objektívne nemal vedomosť o dobe, čase a mieste vyhlásenia rozsudku, a teda objektívne nemal možnosť realizovať svoje procesné právo zúčastniť sa verejného vyhlásenia rozsudku v spore, v ktorom vystupuje ako jedna zo sporových strán a teda došlo k porušeniu jeho práva na spravodlivý proces. Odvolaciemu súdu preto neostala iná možnosť, ako odvolaním napadnutý rozsudok podľa § 389 ods. 1 písm. b/ CSP zrušiť a vec podľa § 391 ods. 1 CSP vrátiť súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Z Uznesenie Najvyššieho súdu SR zo dňa 12. júla 2012, sp. zn. 3 MCdo/16/2011 okrem iného vyplýva, že „procesný nedostatok údu pri tomto úkone, v dôsledku ktorého sa poprie samotná podstata verejného vyhlásenia rozsudku (t.j. ak súd niektorého z účastníkov konania vhodným spôsobom o verejnom vyhlásení rozsudku nevyrozumie), možno napraviť len tým, že súd, ktorý rozhoduje o opravnom prostriedku, napadnutý rozsudok zruší.“

8. Po zrušení veci sa žalobcovia na pojednávaní pridržiavali podanej písomnej žaloby, a ďalej uviedli, že vyjadrenie žalovaného k jeho popretiu procesných práv, zúčastniť sa vyhlásenia rozsudku je účelové, pretože v rámci celého konania ani raz nereagoval, žiadne dôkazy neoznačil ani nepredložil, neustanovil sa na žiadne pojednávanie, to znamená, že to bol len účelový krok na oddialenie toho, aby rozsudok bol čím neskôr právoplatný. Nenavrhli ani žiadne návrhy na doplnenie dokazovania. Zdôraznili, že ani žalovaný nenamietal hmotnoprávnu stránku sporu, v podanom odvolaní namietal len procesnú stránku a týmto potvrdil oprávnenosť ich nároku.

9. Žalovaný sa na pojednávanie neustanovil, hoci bol riadne predvolaný, svoju neúčast' neospravedlnil ničím, preto súd v zmysle § 180 CSP rozhodol, že bude konať v jeho neprítomnosti a otvoril pojednávanie.

10. Podľa ustanovenia 137 písm. c/ CSP, žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o určení, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem; naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať, ak vyplýva z osobitného predpisu.

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

12. Podľa ustanovenia § 39 Občianskeho zákonníka, neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

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

14. Podľa ustanovenia § 552 Občianskeho zákonníka, pohľadávku možno zabezpečiť aj záložnou zmluvou. Ako sa zabezpečuje pohľadávka zálohom veci alebo práva, je upravené v časti o vecných právach.

15. Podľa ustanovenia § 151a Občianskeho zákonníka, záložné právo slúži na zabezpečenie pohľadávky a jej príslušenstva tým, že záložného veriteľa oprávňuje uspokojiť sa alebo domáhať sa uspokojenia pohľadávky z predmetu záložného práva (ďalej len "záloh"), ak pohľadávka nie je riadne a včas splnená.

16. Súd pri svojom rozhodovaní vychádzal z citovaných ustanovení zákonov. Predmetom sporu je určenie neplatnosti kúpnej zmluvy a zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, teda určovací žaloba podľa ustanovenia § 137 písm. c/ CSP. Predpokladom úspešnosti takejto žaloby je to, že na požadovanom určení je naliehavý právny záujem. Preto súd pred skúmaním vecnej stránky žaloby si musel vyriešiť otázku, či žalobcovia majú naliehavý právny záujem na určení neplatnosti zmlúv. Z rozhodovacej súdnej praxe vo všeobecnosti vyplýva, že naliehavý právny záujem je daný predovšetkým tam, kde by bez tohto určenia bolo právo žalobcu ohrozené, alebo kde by bez tohto určenia sa stalo právne postavenie žalobcu neistým. Z uvedeného je zrejmé, že naliehavý právny záujem je daný už existenciou rozporov vo vlastníckych vzťahoch k nehnuteľnostiam evidovaným v katastri nehnuteľností, ak rozsudok vyhovujúci žalobe môže privodiť zosúladenie evidovaného a právneho stavu (rozhodnutie NS SR sp. zn. 1Cdo/56/2003). V danom spore bol súd toho názoru, že žalobcovia majú naliehavý právny záujem na žalobou požadovanom určení, ktorý súd videl v tom, že bez určenia neplatnosti kúpnej zmluvy je právne postavenie žalobcov neisté, pretože v katastri nehnuteľností Okresného úradu Veľký Krtíš, katastrálny odbor pre kat. úz. E. P. na LV č. XXX je ako vlastník nehnuteľností vedený žalovaný a v prípade určenia neplatnosti citovanej kúpnej zmluvy, sa žalobcovia stanú vlastníkmi sporných nehnuteľností.

17. Následne sa súd zaoberal skúmaním žaloby žalobcov z vecnej stránky, teda či predmetná Kúpna zmluva z 29. 03. 2012 ako aj Zmluva o budúcej kúpnej zmluve z 29. 03. 2012 sú platnými právnymi úkonmi. Z dôkazov predložených žalobcami mal súd nesporne preukázané, že žalobca A/ kúpnu zmluvu z 29. 03. 2012 predal žalovanému nehnuteľnosti, vedené Okresným úradom Veľký Krtíš, katastrálny odbor pre kat. úz. E. P. na LV č. XXX, ktoré mali žalobcovia v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov, za dohodnutú kúpnu cenu 35.000,- Eur, ktorú sa žalovaný zaviazal zaplatiť žalobcovi A/ do 3 dní odo dňa vkladu vlastníckeho práva k predmetu kúpy do katastra nehnuteľností v prospech kupujúceho. Vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností bol povolený dňa 11. 05. 2012 pod R. XXX/XXXX. V čase uzavretia kúpnej zmluvy boli žalobcovia v nepriaznivej finančnej situácii, čo vyplýva zo zoznamov záväzkov žalobcov 27. 08. 2011, predložených súdu. Žalobcovia mali dlhy voči bankám (Poštová banka, VÚB, ČSOB, Prvá stavebná sporiteľňa, SLSP), nebankovým spoločnostiam (Home Credit Slovakia, Provident, Consumer Finance Holding, Profi Credit, Banco Mains, Telervis Plus, Slovenské kreditné karty, AVP Slovakia) a štátu (Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky)

spolu vo výške 44.138,47 Eur. Z toho dôvodu žiadosťami o konsolidáciu z 27. 08. 2011, požiadali žalovaného o konsolidáciu ich záväzkov a žalovaný na žiadosť žalobcov sa zaviazal vypracovať analýzu uskutočniteľnosti financovania dlhov žalobcov, na základe objednávok žalobcov z 10. 06. 2011. Z uvedeného je nesporné, že úmysel žalobcov bol spojenie starých existujúcich úverov a nahradenie ho novým jedným úverom. Žalobcovia teda mali záujem zlúčiť všetky bankové aj nebankové úvery do jedného úveru a potom splácať úver len jedinému veriteľovi, a to žalovanému, ktorý v predmete podnikania, zapísanom v Obchodnom registri SR má poskytovanie úverov a pôžičiek. Za týmto účelom mal žalovaný poskytnúť žalobcom úver na splatenie všetkých ich existujúcich dlhov s tým, že na jeho zabezpečenie mali ako záloh slúžiť nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobcov. Z výsluchu žalobcov mal súd preukázané, že žalobca A/ uzavrel so žalovaným dňa 29. 03. 2012 kúpnu zmluvu len z dôvodu, že chcel, aby mu žalovaný poskytol pôžičku na splatenie všetkých dlhov a nemal záujem na predaji svojich nehnuteľností žalovanému a žalovaný tiež nemal záujem o kúpu nehnuteľností žalobcov, ale o zabezpečenie úveru, ktorý mal poskytnúť žalobcom. Táto skutočnosť vyplynula aj z výpovede štatutárneho zástupcu žalovaného C. P. v trestnom konaní, ktorý potvrdil, že právna forma celej spolupráce so žalobcami vychádzala zo zmluvy o pôžičke zo dňa 10. 11. 2008.

18. Preto súd zameral dokazovanie na zistenie, či pri uzavretí kúpnej zmluvy z 29. 03. 2012 bola vôľa žalobcu A/ v zhode s jej prejavom a preto či kúpna zmluva bola uzavretá vážne. Vzhľadom na skutkové tvrdenia žalobcov, ako aj so zreteľom na žalobcami predložené dôkazy, keďže žalovaný bol v spore nečinný, neoznačil žiadne skutkové tvrdenia ani právne argumenty, súd dospel k záveru, že nehnuteľnosti mali slúžiť len ako záloh zabezpečujúci splnenie záväzku žalobcov zo zmluvy o pôžičke. Žalobcovia si chceli požičať od žalovaného peniaze na konsolidáciu svojich úverov a nie predať žalovanému nehnuteľnosti. Obdobne aj žalovaný chcel žalobcom pomôcť konsolidovať ich záväzky voči bankám a nebankovým subjektom a nie kúpiť od nich nehnuteľnosti. Súd mal tým preukázané, že ani jedna zo strán nemala záujem o uzavretie kúpnej zmluvy a preto kúpnu zmluvu neuzavrela vážne. Nedostatok vážnosti vôle je okolnosť zakladajúca neplatnosť zmluvy v zmysle ustanovenia § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka. O nedostatok vážnosti vôle ide vtedy, keď sa zdanlivo prejavuje vôľa, ktorá v skutočnosti neexistuje, prípadne aj existuje, avšak v inej kvalite, než to ukazuje jej prejav. K takýmto prejavom vôle patria okrem iných úkony urobené s vnútornou výhradou a simulované právne úkony.

19. Súd poukazuje na to, že z ustanovenia § 41a ods. 2 veta prvá Občianskeho zákonníka vyplýva, že pokiaľ má byť právnym úkonom zastretý iný právny úkon, platí tento iný úkon, ak to zodpovedá vôli účastníkov a ak sú splnené všetky jeho náležitosti. Preto ak má byť určitým právnym úkonom urobeným len „naoko“ tzv. simulovaným právnym úkonom zastieraný iný právny úkon tzv. disimulovaný právny úkon, je simulovaný právny úkon neplatný z dôvodu nedostatku skutočnej vôle konajúcich subjektov urobiť tento úkon. V takom prípade platí zastieraný právny úkon, podmienkou jeho platnosti však je to, že zastieraný právny úkon zodpovedá vôli subjektov a že spĺňa náležitosti požadované zákonom pre jeho platnosť. Pokiaľ by bol sám zastieraný právny úkon nedovolený, alebo by nemal náležitosti, bol by tiež neplatný (§ 37 a nasl. Občianskeho zákonníka). V danom spore súd vykonaným dokazovaním dospel k záveru, že účastníci zmluvy, označenej ako kúpna zmluva len predstierali uzatvorenie kúpnej zmluvy, pretože v skutočnosti mali vôľu zabezpečiť pohľadávku žalovaného zo zmluvy o pôžičke, ktorú mal uzatvoriť so žalobcami. Keďže predmetná kúpna zmluva ako dvojstranný právny úkon nebola urobená vážne, pretože absentoval v nej jeden prvok vôle, je takáto simulovaná zmluva podľa ustanovenia § 37 Občianskeho zákonníka absolútne neplatná. Tiež disimulovaný právny úkon by mohol byť platný, iba ak by spĺňal všetky náležitosti právneho úkonu, o tento prípad ale v danom spore nešlo (rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 30. marca 2011 sp. zn. 3Cdo/144/2010).

20. I keď zákonu neodporuje samotné uzavretie kúpnej zmluvy, jedná sa o rozpor so zákonom, lebo stranami bol vlastne dohodnutý tzv. prepadný záloh s úmyslom obísť kogentnú úpravu záložného práva. Dôsledkom toho je absolútna neplatnosť kúpnej zmluvy aj v zmysle ustanovenia § 39 Občianskeho zákonníka. Takýto právny názor vyplýva aj z rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 2MCdo/2/2006, podľa ktorého „Dohoda, ktorej skutočným zmyslom je bez ohľadu na jej označenie, dojednanie tzv. prepadného zálohu (uspokojenie pohľadávky záložného veriteľa tým, že mu pripadne záloh do vlastníctva), je v rozpore s účelom záložného práva a v dôsledku toho neplatná pre rozpor so zákonom (§ 39 Občianskeho zákonníka)“. Podľa názoru súdu potom medzi stranami išlo len o pôžičku a jej zabezpečenie, nie o predaj nehnuteľností. Z dôvodu, že Kúpna zmluva uzavretá stranami dňa 29. 03. 2012 je absolútne neplatný právny úkon, ktorý nemá od začiatku žiadne právne následky a hľadá sa naň akoby neexistoval, nemohla byť medzi stranami platne uzavretá ani Zmluva o budúcej kúpnej zmluve z 29. 03. 2012, pretože na základe absolútne neplatného právneho úkonu nemôže dôjsť k platnému prevodu vlastníckeho práva, a to v súlade s jednou zo základných zásad súkromného práva „nemo ad alium plus iuris transfere potest, quam ipse habet“, tzn. nikto nemôže na iného previesť viac práv,

ako má sám. A z tohto dôvodu nemohol ani žalobca A/ platne odstúpiť od predmetnej kúpnej zmluvy Odstúpením od zmluvy z 20. 02. 2014. Preto potom súd považoval žalobu žalobcov za dôvodnú a v celom rozsahu jej vyhovel.

21. Súd zdôrazňuje, že žalovaný bol v spore nečinný, k žalobe, ktorá mu bola riadne doručená dňa 02. 01. 2015 sa nevyjadril, nevyjadril sa k podanej žalobe ani k predmetu sporu ani do pojednávania súdu dňa 20. 09. 2016, kedy súd vyhlásil dokazovanie za skončené, a ani do prvého rozhodnutia okresného súdu dňa 11. 10. 2016. Hoci žalovaný v odvolaní, ktoré podal proti rozsudku tunajšieho súdu zo dňa 11. 10. 2016 č. k. 3C/312/2014-117 neuviedol žiadne skutkové ani právne tvrdenia, hoci v ňom tvrdil, že sa vyjadrí na samotnom pojednávaní, ale na pojednávanie súdu sa znovu neustanovil. Na pojednávanie dňa 16. 08. 2018 bol žalovaný riadne a včas predvolaný, predvolanie na pojednávanie mu bolo doručené dňa 09. 08. 2018 o 00.18h, kedy vypršala úložná lehota s fikciou doručenia (č. l. 163). Z uvedeného je tak zrejmé, že bola zachovaná 5-dňová lehota na prípravu pojednávania podľa § 178 ods. 2 CSP, podľa ktorého „predvolanie sa doručuje strane alebo jej zástupcovi tak, aby mali dostatok času na prípravu, spravidla najmenej päť dní pred dňom, keď sa má pojednávanie konať.“ Žalovaný teda nevyužil svoje procesné práva strany sporu, neoznačil ani nepredložil žiadne dôkazy k podanej žalobe a k tvrdeniam žalobcov, podanú žalobu ničím nenamietal.

22. O náhrade trov konania strán súd rozhodol podľa ustanovenia § 255 ods. 1 CSP, na základe zásady úspechu. Žalobcovia mali v spore plný úspech, preto im súd priznal proti neúspešnému žalovanému nárok na náhradu trov konania v plnej výške. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník so zreteľom na ustanovenie § 262 ods. 2 CSP.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku súdu prvej inštancie je prípustné odvolanie. Odvolanie sa podáva v lehote 15 dní od doručenia rozsudku na Okresnom súde Veľký Krtíš písomne v 3 vyhotoveniach a rozhoduje o ňom Krajský súd v Banskej Bystrici.

V odvolaní sa uvedú všeobecné náležitosti podania (§ 127 CSP), najmä ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, spisová značka a podpis. Okrem toho sa uvedú aj osobitné náležitosti odvolania (§ 363 CSP) a to proti ktorému rozsudku smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozsudok považuje za nesprávny (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 (§ 364 CSP).