

Súd: Okresný súd Zvolen  
Spisová značka: 18C/291/2015  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6715211478  
Dátum vydania rozhodnutia: 21. 11. 2018  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Janette Nôtová  
ECLI: ECLI:SK:OSZV:2018:6715211478.14

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Zvolen samosudkyňou Mgr. Janette Nôtovou, v sporovej veci žalobcu: U. E., nar. XX. XX. XXXX, bytom H. XXX/X, XXX XX T., občan SR, právne zastúpený: JUDr. Maroš Uhál', advokát, Š. Moyzesa 9877/43, 960 01 Zvolen, proti žalovaným v rade I/ M. N., nar. XX. XX. XXXX, bytom D. L. XX/XX, XXX XX D., občan SR, v rade II/ X. N., rod. L., nar. XX. XX. XXXX, bytom S.. X.. D. XXXX/XX, XXX XX T., občan SR, právne zastúpení: JUDr. Ján Repáš, advokát, Trhová 4, 960 01 Zvolen, o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, takto

### rozhodol:

I. Žaloba žalobcu o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam sa v celom rozsahu **z a m i e t a**.

II. Žalobca je **p o v i n n ý** nahradiť žalovaným I/ a II/ trovy tohto konania ako aj trovy odvolacieho konania v rozsahu 100 % a to v lehote do 3 (troch) dní od právoplatnosti uznesenia, ktorým bude rozhodnuté o výške náhrady trov konania.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca podal na tunajšom súde dňa 11. 08. 2015 žalobu, ktorou sa domáhal, aby súd určil, že on je výlučným vlastníkom nehnuteľností a to pozemku, parc. registra „C“ pod parc. číslom XX o výmere 374 m<sup>2</sup> - zastavané plochy a nádvoria, pozemok parc. registra „C“, parc. číslo XX o výmere 679 m<sup>2</sup> - záhrady a stavby - rodinný dom postavený na parcele č. XX, súp. číslo stavby XXX, evidované na LV č. XXXX v k. ú. Z., obec a okres T.. Žalobu žalobca odôvodnil tým, že označené nehnuteľnosti sú v súčasnosti evidenčne vo vlastníctve žalovaných I/ a II/ a to na základe Kúpnej zmluvy. Existenciu naliehavého právneho záujmu pri určovacej žalobe v tomto konkrétnom prípade žalobca videl v tom, že dosiahnutie zmeny zapísaných údajov vo vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam ohľadne jeho vlastníctva a tým aj odstránenie stavu právnej neistoty a zosúladenie zápisov katastra nehnuteľností so skutočným stavom je možné len autoritatívnym rozhodnutím súdu. K skutkovým okolnostiam žalobca uviedol, že ešte v roku 2002 sa jeho rodina dostala do finančných problémov, z ktorého dôvodu požiadal jeho otec žalovaného I/ o pôžičku vo výške 900.000,-- Sk, ktorú mu žalovaný I/ na základe Zmluvy o pôžičke aj poskytol. Túto pôžičku mal otec žalobcu spolu s neprimerane vysokým úrokom vrátiť v roku 2007 v celkovej výške 4.500.000,-- Sk. Jeho otec však nemal dostatok finančných prostriedkov na splatenie pôžičky, preto do doby vrátenia pôžičky previedol na žalovaného I/ vlastnícke právo k budove stolárskej dielne ako aj k nehnuteľnostiam, ktoré sú predmetom žaloby. Po zabezpečení si financií od rodinných známych z Prahy otec žalobcu splatil pôžičku a získal späť vlastnícke právo k nehnuteľnostiam. Z dôvodov pretrvávajúcej zlej finančnej situácie si jeho otec zobral úver od Dexia banky vo výške 3.330.000,-- Sk, ktorej časť použil na úhradu dlhu voči rodinným známym a tento splácal do roku 2009. Vtedy mal finančné problémy v podnikaní a úver nestačil splácať. Dohodol sa so žalovaným I/ a to ústne, že tento za neho zaplatí zostatok úveru ako aj ďalšie záväzky, ktoré mal v tom čase a to v celkovej výške 110.000,-- €. Táto pôžička bola zabezpečená prevodom vlastníckeho práva k budove stolárskej dielne. Otec plánoval pôžičku zaplatiť predajom stolárskej dielne, pričom mal záujemcu o jej kúpu a to A. N.. V tom čase

predávajúcim ako vlastníkom budovy stolárskej dielne bol žalovaný I/, ktorý ako garanciu za zaplatenie kúpnej ceny kupujúcim A. N. v splátkach, požadoval uzavretie Kúpnej zmluvy na prevod vlastníckeho práva k žalovaným nehnuteľnostiam. Z tohto dôvodu žalobca ako výlučný vlastník dňa 17. 12. 2010 uzavrel so žalovanými I/ a II/ ako manželmi Kúpnu zmluvu, ktorou mal previesť svoje vlastnícke právo k žalovaným nehnuteľnostiam do ich bezpodielového spoluvlastníctva. Uzavretie Kúpnej zmluvy malo zabezpečiť zaplatenie pôžičky na žiadosť žalovaného I/, pričom k prevodu vlastníckeho práva nemalo dôjsť, zmluva sa nemala zavkladať a po zaplatení kúpnej ceny kupujúcim A. N. mala byť zničená. Kupujúci A. N. zaplatil kúpnu cenu za budovu stolárskej dielne v celkovej výške 160.000,-- € a to tak, že sumu 63.000,-- € uhradil z vlastných peňazí a sumu 97.000,-- € prostredníctvom bankového úveru. Kúpna cena v Kúpnej zmluve zo dňa 17. 12. 2010 uzavretá medzi žalobcom a žalovanými I/, II/ bola dohodnutá vo výške 97.500,-- € a mala slúžiť na zabezpečenie úhrady tej časti kúpnej ceny, ktorá mala byť pokrytá bankovým úverom. Následne začiatkom februára 2011 žiadali rodinní známi z Prahy o vrátenie zvyšnej časti dlžnej sumy vo výške 27.000,-- €. Žalobcov otec opätovne požiadal žalovaného I/ o peňažnú pôžičku vo výške 22.000,-- €, ktorý s tým súhlasil pod podmienkou, že bude pripravená Záložná zmluva na zabezpečenie pôžičky k žalovaným nehnuteľnostiam. K uzavretiu Záložnej zmluvy nedošlo, avšak dňa 30. 05. 2011 bolo Správou katastra Zvolen zavkladované pod sp. zn. N. XXXX/XXXX vlastnícke právo k nehnuteľnostiam žalovaných I/ a II/ a to na základe Kúpnej zmluvy zo dňa 17. 12. 2010. Od tejto doby sú evidovaní ako vlastníci nehnuteľností žalovaní I/ a II/, ktorí odmietajú previesť svoje vlastnícke právo späť na žalobcu do doby, kým im nebude vrátená čiastka 22.000,-- € spolu s dohodnutým úrokom.

2. Ďalšou skutkovou okolnosťou je, že dňa 06. 03. 2009 uzavrel žalobca s Istrobankou Úverovú zmluvu, na základe ktorej mu bol poskytnutý úver vo výške 50.500,-- €. K zmluve bola uzavretá Zmluva o zriadení záložného práva k žalovaným nehnuteľnostiam, ktoré v tom čase boli vo výlučnom vlastníctve žalobcu. Dňa 26. 11. 2014 ČSOB ako právny nástupca Istrobanky adresoval žalobcovi oznámenie o zosplatnení úveru k 15. 11. 2014. Listom zo dňa 08. 03. 2015 požiadal o splátkový kalendár, banka však oznámila, že ak celý svoj záväzok nesplní do 30. 06. 2015, začne realizovať výkon záložného práva predajom nehnuteľností. Následne dňa 21. 05. 2015 obdržal žalobca oznámenie banky o začatí výkonu záložného práva s tým, že pohľadávka je v celkovej výške 54.523,09 €, ktorá pozostáva z nezaplatenej istiny 48.000,-- €, nezaplateného úroku 3.822,80 € a úroku z omeškania vo výške 2.700,29 €. Žalobca dňa 11. 06. 2015 podal návrh na súd na vydanie predbežného opatrenia, ktorým žiadal, aby súd uložil žalovaným I/ a II/ povinnosť zdržať sa nakladania s nehnuteľnosťami a zároveň, aby súd uložil ČSOB ako tretej osobe povinnosť, zdržať sa výkonu záložného práva k žalovaným nehnuteľnostiam. Prvostupňový súd uznesením sp. zn. 15C 198/2015 zo dňa 09. 07. 2015 čiastočne návrhu vyhovel a to vo vzťahu k ČSOB banke, návrh vo vzťahu k žalovaným I/ a II/ zamietol. Voči zamietajúcej časti žalobca podal odvolanie, o ktorom v čase podania žaloby nebolo rozhodnuté. Žalobca navrhol, aby súd ako prejudiciálnu otázku vyriešil platnosť Kúpnej zmluvy, na základe ktorej bol povolený vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľnosti. Podľa názoru žalobcu je predmetná Kúpna zmluva absolútne neplatným právnom úkonom podľa § 37 ods.1 Občianskeho zákonníka. Vôľa zmluvných strán pri uzatváraní predmetnej Kúpnej zmluvy nebola vážna, Kúpna zmluva nemala slúžiť na prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam na žalovaných I/ a II/, ale mala slúžiť na zabezpečenie úhrady kúpnej ceny za budovu stolárskej dielne od kupujúceho A. N. vo výške 97.500,-- €. Absolútnu neplatnosť kúpnej zmluvy možno vidieť aj v tom, že je v rozpore s účelom zákona s tým, že ak sa Kúpna zmluva uzavrie za účelom dojednania prepadnej zálohy, takáto zmluva je podľa ustanovenia § 39 Občianskeho zákonníka absolútne neplatná (žalobca poukázal na rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 2Ncdo 2/2006). Žalobca poukázal na to, že Kúpna zmluva medzi ním a žalovanými I/ a II/ slúžila výhradne na zabezpečenie úhrady celej sumy za kúpu stolárskej dielne, pričom predaj stolárskej dielne sa uskutočnil v roku 2010. V roku 2011 žalovaný I/ poskytol rodine žalobcu pôžičku vo výške 22.000,-- €, ktorú však neboli schopní splatiť. V júni 2011 bolo žalobcovi doručené rozhodnutie Správy katastra Zvolen zo dňa 30. 05. 2011, ktorým bol povolený vklad vlastníckeho práva k žalovaným nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľností v prospech žalovaných I/ a II/. Žalobca uvádza, že predmetná Kúpna zmluva bola použitá ako podklad pre prevod vlastníckeho práva na žalovaných I/ a II/ bez jeho vedomia, resp. bol v domnení, že táto Kúpna zmluva bola po úhrade kúpnej ceny za budovu stolárskej dielne zničená nielen ním, ale aj žalovanými I/ a II/. K zavkladovaniu predmetnej Kúpnej zmluvy došlo po roku od jej uzavretia a zároveň v čase, keď boli v omeškaní s vrátením pôžičky vo výške 22.000,-- € v čase, keď kúpna cena za predaj stolárskej dielne bola v plnej výške uhradená. Kúpna cena uvedená v Kúpnej zmluve bola dohodnutá na 97.500,-- € a nie na sumu 22.000,-- €, ktorej návratnosť bola skutočným titulom k prevodu vlastníckeho práva. Kúpna zmluva tak predstavuje disimuláciu Záložnej

zmluvy. Zmyslom záložného práva je, že záložný veriteľ je oprávnený záloh predať v prípade, ak dlžník nesplní svoj dlh riadne a včas. Záložný veriteľ má právo uspokojiť svoju pohľadávku z výťažku predaja zálohu, v žiadnom prípade však nemôže byť uspokojený prevodom vlastníckeho práva k zálohu z dlžníka na seba. Takýto právny úkon, t. j. Kúpna zmluva plniaca funkciu prepadnej zálohy je absolútne neplatným právnym úkonom. V tomto konkrétnom prípade Kúpnu zmluvu uzavretú medzi žalobcom a žalovanými I/ a II/ nie je možné označiť ju ako simulovaný právny úkon, pretože nešlo o predstieraný úkon, mala svoje opodstatnenie. Uzavretá Kúpna zmluva zastierala iný právny úkon a to „de facto“ Záložnú zmluvu. Táto disimulovaná zmluva však nie je a nemôže byť platná. V takejto disimulovanej zmluve chýba vážnosť vôle, pretože zmluva mala slúžiť na zabezpečenie inej sumy, na zabezpečenie akej bola nakoniec využitá. Jej súčasťou bolo dojednanie prepadného zálohu. Takto disimulovaná zmluva taktiež odporuje zákonu, pretože jej predmetom bolo dojednanie prepadného zálohu. To, že v tomto prípade sa nejednalo o Kúpnu zmluvu svedčí aj skutočnosť, že žalobca a jeho rodina naďalej sporné nehnuteľnosti užíva, nesie všetky náklady spojené s nehnuteľnosťou a žalovanému I/ a II/ neplatí žiaden nájom. Žalobca má zato, že predmetná Kúpna zmluva je absolútne neplatným právnym úkonom, ktorá má za následok, že nespôsobuje a nemôže spôsobiť právne účinky. Na základe takto neplatnej Kúpnej zmluvy žalovaní I/ a II/ nemohli nadobudnúť vlastnícke právo k nehnuteľnostiam platne a teda vlastnícke právo k nehnuteľnostiam naďalej svedčí žalobcovi ako poslednému platnému vlastníkovi sporných nehnuteľností. Pokiaľ odporcovia dosiahli zmenu zápisu v katastri nehnuteľností, konali v rozpore so zákonom a na základe neplatného právneho úkonu, preto nie sú legitímnymi vlastníkmi sporných nehnuteľností.

3. Žalovaní I/ a II/ sa k žalobe žalobcu vyjadrili tak, že túto žiadali v celom rozsahu zamietnuť ako neopodstatnenú. Poukázali na to, že žalobca Kúpnu zmluvu zo dňa 17. 12. 2010 podpísal dňa 19. 01. 2011, pred jej uzavretím poznal jej obsah a právny úkon urobil slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne. Právny úkon, ktorý urobil neodporuje svojím obsahom alebo účelom zákonu, ani ho neobchádza, ani sa neprieči dobrým mravom. Dňa 19. 01. 2011 Kúpnu zmluvu podpísal a v ten istý deň prevzal od žalovaných I/ a II/ ako kupujúcich aj kúpnu cenu. V žiadnom prípade v tom čase neexistovala dohoda, na základe ktorej by žalobca I/ za otca žalobcu mal splácať jeho záväzky Dexia banky. Tieto záväzky boli vyrovnané samotným otcom žalobcu a to z kúpnej ceny, ktorú obdržal za predaj stolárskej dielne. Žalobca pri podpise Kúpnej zmluvy a prevzatí kúpnej ceny si bol vedomý, že na základe takto realizovaného právneho úkonu dôjde k zmene vlastníckeho práva, preto nemôže mať naliehavý záujem na žalovanom určení, pretože jeho právo nie je a ani nebolo ohrozené a jeho postavenie nie je neisté. Odo dňa, keď sa dozvedel o vykonaní zápisu v katastri nehnuteľností a to v mesiaci jún 2010 (pozn. sudkyne - správne malo byť uvedené 2011), žiadnym spôsobom u žalovaných nenamietal platnosť zmluvy. Pokiaľ by Kúpna zmluva mala predstavovať disimulovanú Záložnú zmluvu, zo strany žalovaných by neprichádzalo do úvahy vyplatiť žalobcovi za nehnuteľnosť kúpnu cenu. Práve konanie žalobcu sa prieči dobrým mravom, pretože súdne konanie zahájil až potom, čo sa dozvedel, že žalovaní I/ a II/ zabavili nehnuteľnosť tiarch, ktoré vznikli zo Zmluvy o úvere zo dňa 06. 03. 2009, uzavretú medzi žalobcom a Istrobankou. Žalobcovia I/ a II/ sa považujú za oprávnených a legitímnych vlastníkov žalovaných nehnuteľností.

4. Súd po vykonanom dokazovaní rozhodol o žalobe žalobcu rozsudkom zo dňa 07. 06. 2016 tak, že žalobu žalobcu v celom rozsahu zamietol, nakoľko nemal za preukázané skutkové tvrdenia žalobcu. Na odvolanie žalobcu Krajský súd Banská Bystrica uznesením sp. zn. 12Co/417/2016 zo dňa 21. 11. 2017 zrušil rozsudok prvoinštančného súdu a vec mu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Zároveň uložil súdu doplniť dokazovanie. Súd v intenciách rozhodnutia odvolacieho súdu doplnil dokazovanie vo veci a vykonal aj nové dokazovanie, ktoré vyplynulo z nových vykonaných dôkazov. Súd doplnil dokazovanie výsluchom sporových strán, navrhovaných svedkov, listinnými dokladmi a zistil nasledujúci stav veci.

5. Žalobca na pojednávaní uviedol, že jeho rodina viedla stolársku firmu, ktorú sa rozhodli predať. Na firme však boli podlžnosti voči banke v hodnote asi 70.000,-- € a ďalšie podlžnosti voči daňovému úradu, sociálnej poisťovni a podobne, celkove v sume 110.000,-- €. Z tohto dôvodu hľadali kupca na odpredaj stolárskej dielne a so záujemcom sa dohodli na kúpnej cene v tom čase 6.400.000,-- Sk. Záujemca o kúpu však žiadal, aby boli dlhy na firme splatené, z tohto dôvodu oslovili o pomoc žalovaného v rade I/. Dohodli sa, že im predmetnú čiastku požičia a finančné prostriedky mu budú vrátené z predaja firmy. Následne žalobcov otec spolu so žalovaným I/ vyplácali všetky dlhy s tým, že ich osobne vyplácal žalovaný I/. Následne došlo k jednaniam so záujemcom o kúpu dielne, t. j. pánom N., ktorý však uviedol,

že nemá k dispozícii všetky peniaze a žiadal, aby sa firma rozdelila tak, aby mohla byť financovaná cez hypotéku, ktorú mu banka prisľúbila. Ako prejav dobrej vôle o vážny záujem pán N. vyplatil finančné prostriedky ako zálohu a to čiastku 25.000,-- €, zvyšok kúpnej ceny by bol uhradený cez hypotéku, ktoré financie by šli priamo žalovanému I/ a časť si pán N. mal zabezpečiť vlastnou cestou. Toto bolo dohodnuté na stretnutí, kde bol prítomný žalobca, jeho otec, pán N. a žalovaný I/. V tom čase bola stolárska dielňa prevedená Kúpno-predajnou zmluvou na žalovaného I/, s ktorým následne uzatváral Kúpnu zmluvu pán N.. Žalovaný I/ navrhol na pokrytie zvyšku kúpnej ceny, ktorú mal pán N. doplatiť, aby sa na neho kúpnu zmluvou previedol rodinný dom, ktorý bol v tom čase v ich vlastníctve s tým, že bola dojednaná kúpna cena na 97.500,-- €, t. j. čiastka, ktorú mal pán N. doplatiť. Bolo dojednané, že ak N. zaplatí zvyšok kúpnej ceny, táto kúpna zmluva sa zruší. Následne, keď pán N. dostal pôžičku, poslal peniaze žalovanému I/ cca 70 až 80.000,-- €. Bolo dohodnuté, že N. zaplatí žalovanému I/ všetky peniaze a žalovaný I/ po odpočítaní svojej pôžičky im zvyšok vyplatí. Žalovaný I/ im zaslal čiastku 3.000,-- € a mali zato, že Kúpna zmluva na dom tým zanikla. V tom čase bol žalobca študentom vysokej školy, preto sa o uvedené záležitosti staral najmä jeho otec. Krátko na to opätovne požiadali žalovaného I/ o pôžičku vo výške 22.000,-- € na splatenie pôžičky známym v Prahe. Žalovaný I/ zaslal peniaze na účet žalobcu a tento peniaze vyplatil známym do Prahy. Bolo dohodnuté, že táto finančná pôžička bude zabezpečená Záložnou zmluvou na dom. S odstupom asi 2-3 mesiacov sa však žalobca dozvedel, že si žalovaný I/ uplatnil predmetnú Kúpnu zmluvu, čo oznámil svojmu otcovi a spolu šli za žalovaným I/, čo to má znamenať, pretože boli presvedčení, že kúpne zmluvy neexistujú. Povedali mu, že môže nastať problém s bankou, pretože dom je založený na úver, o ktorom žalovaný I/ vedel a žiadali ho o spätný predaj, na čo žalovaný nepristúpil. Po čase, keď banka žiadala splatiť úver, opätovne zašli za žalovaným I/ a žiadali o spätný prevod s tým, že dom sa predá a z predaju domu mu vyplatia pôžičku a zaplatia aj úver v banke. Žalovaný I/ s tým však nesúhlasil a poukázal na to, že pri pôžičke sa dohodli na úrokoch 2 % mesačne, ako aj úroky z úrokov, takže by mu mali vrátiť okolo 80.000,-- € za obdobie 3 a pol roka. Z toho dôvodu sa žalobca rozhodol podať trestné oznámenie na žalovaného I/. V trestnom konaní bol však odkázaný, aby si svoje nároky uplatňoval na občianskom súde, preto podal žalobu. Je pravdou, že predmetnú Kúpnu zmluvu žalobca podpísal, pretože v tom čase boli pod tlakom dlžôb a taktiež sa spoliehali na to, že pán N. zaplatí kúpnu cenu, k čomu aj došlo. Nemal nikdy v úmysle dom skutočne predáť, nesúhlasil s tým, aby sa rodinný dom predal za 97.000,-- €, na dome bol úver, ktorý bol splácaný, v dome riadne žili, dom rekonštruovali. Kúpnu zmluvu podpísal výslovne len ako garanciu toho, že pán N. doplatí zvyšok kúpnej ceny v rozsahu 80 až 90.000,-- € a to na žiadosť žalovaného I/. K okolnostiam predaja stolárskej dielne žalovanému žalobca bližšie uviedol, že už v polovici roku 2010 začínal predaj firmy a objavil sa záujemca, ktorý však žiadal o vyrovnanie dlhov viaznucich na dielni. Preto požiadali žalovaného I/ o poskytnutie pôžičky vo výške 110.000,-- € a v máji alebo v júni na neho previedli Kúpnu zmluvou stolársku dielňu. Túto Kúpnu zmluvu podpísal žalobca ako konateľ spoločnosti na strane predávajúceho a ako kupujúci ju podpísali žalovaní I/ a II/, pričom ako kúpna cena bola uvedená suma 125.000,-- €. Táto kúpna cena však nebola žalobcovi vyplácaná priamo do jeho rúk, ale v tejto hodnote žalovaný I/ povyplácal dlžoby, ktoré boli v banke, na úradoch. Tieto chodil vyplácať spolu s otcom žalobcu. Následne pokiaľ došlo k jednaniam s pánom N., tento zaplatil rodine žalobcu ako fyzická osoba čiastku 25.000,-- € ako zálohu a to otcovi žalobcu. Táto suma sa podľa dohody započítala na pôvodne dojednanej kúpnej cene 6.400.000,-- Sk za predaj stolárskej dielne. O túto sumu sa teda kúpna cena znížila. Toto však bolo dohodnuté len ústne, pretože suma bola vyplácaná medzi fyzickými osobami a táto suma bola použitá na rekonštrukciu rodinného domu. Zvyšok kúpnej ceny teda činil 180.000,-- €, k čomu pán N. uviedol, že v banke mu na celú túto sumu nedajú hypotéku. Preto sa stretli žalobca so svojim otcom, žalovaným I/ a pánom N., ktorý uviedol, že cez banku môže financovať 100.000,-- € a zvyšok vo výške 80.000,-- € nemal pokrytých. Vtedy žalovaný I/ uviedol, že pokiaľ by stolársku dielňu previedol v prospech pána N. a táto sa následne založí v prospech banky, nemá žiadnu záruku na to, že sa mu zvyšok kúpnej ceny doplatí. Preto dal podmienku, že na pána N. prepíše stolársku dielňu, aby dostal hypotéku, pokiaľ bude rodinný dom, ktorý v tom čase bol vo vlastníctve žalobcu prepísaný na neho s tým, že na Kúpnej zmluve sa uvedie cena 97.000,-- €, čo zodpovedalo cene, ktorú mal pán N. doplatiť. Na obsahu predmetnej Kúpnej zmluvy sa potom už nedohadovali, pokiaľ by s tým žalobca nesúhlasil, padol by celý predaj stolárskej dielne. Okrem toho im narastala suma úrokov z pôžičky, ktorú mali od žalovaného I/, pretože pôžička bola dojednaná na úrok 2 % mesačne, ako aj úroky z úrokov, to znamená, že úroky každý mesiac prirastali k istine a celá suma sa následne znovu úročila 2 %-ným úrokom. To bolo na základe ústnej dohody. Takto sa dohodli za tým účelom, že ak pán N. nedoplatí kúpnu cenu, oni by prišli o dom. To znamená, že rodinný dom mal predstavovať len garanciu pre žalovaného I/ a spisovala sa len pro forma. V tom čase žalobca spolu s otcom verili, že pán N. zvyšok kúpnej ceny zaplatí. Iba ak by ho nezaplatil, žalovaný si mohol uplatniť túto Kúpnu zmluvu. Takýto postup v podstate

navrhol žalovaný s tým, že ak N. zvyšok kúpnej ceny doplatí, žalovaný si nebude uplatňovať túto Kúpnu zmluvu. Taktiež sa so žalovaným I/ ústne dohodli, že suma 97.000,-- € sa bude úročiť 4 %-ným úrokom mesačne a bolo dohodnuté prirastanie úrokov k istine mesačne až do času, kým N. nevyplatí celú kúpnu cenu. Vtedy sa pán N. so žalovaným I/ dohodli, že na neho prevedie žalovaný I/ stolársku dielňu a peniaze z hypotéky budú vyplácané priamo žalovanému I/. Zhruba po 1 a pol mesiaci alebo dlhšie pán N. volal, že žalovanému I/ zvyšok kúpnej ceny uhradil. Preto kontaktovali žalovaného I/, aby im vyplatil zvyšok peňazí, ktoré prevyšujú pôžičku a tento im poslal na účet 2.000,-- alebo 3.000,-- €. Toto všetko prebehlo v súlade s ústnou dohodou, preto voči tomu nič nenamietali. Predmetnú Kúpnu zmluvu na rodinný dom viac neriešili, mali zato, že táto stratila zmysel, brali to ako uzavretú záležitosť. Po krátkom odstupe, pokiaľ otec žalobcu žiadal opätovnú pôžičku od žalovaného I/ na 22.000,-- €, tento s tým súhlasil s tým, že sa urobí Záložná zmluva na rodinný dom. Žalovaný I/ vedel, že na dome je záložné právo v prospech banky a teda, že bude druhý v poradí. Zmluvy mal pripraviť žalovaný I/ a predložiť na podpis žalobcovi. V tom čase mal žalobca skúškové obdobie a keď mu prišla sms, že má peniaze na účte, tieto vybral a vyplatil ním pôžičku známym. Mal záujem záložné zmluvy podpísať, je však pravdou, že ako študent bol málo doma, ale nemal úmysel Záložnú zmluvu nepodpísať a ani žalovaný I/ ich nijako nekontaktoval na podpis záložných zmlúv. Po nejakom období, keď bol vyzrotený, že došlo k zavkladovaniu predaja rodinného domu, kontaktoval otca a stretli sa so žalovaným, kde mu oznámili, že sa obávajú, aby banka nevypovedala Zmluvu o úvere. Žiadali, aby sa podpísali záložné zmluvy, ktoré žalovaný mal aj pripravené, avšak správval sa žoviálne a povedal, že buď mu vráti peniaze alebo zostane stav taký, aký je. Následne jeho otec vynakladal úsilie na vrátenie peňazí, avšak je pravdou, že žiadnu čiastku na pôžičke žalobcovi nevrátili, okrem toho sa pôžička úročila úrokom. Uvedenú pôžičku mali vrátiť do 3-4 mesiacov, avšak k tomu nedošlo. Keď nasledoval problém so splácaním úveru v banke, ktorý bol zabezpečený záložným právom na dom, tento úver chcel žalobca vysporiadať tak, že sa predá rodinný dom, z ktorého predaja by bola vyplatená banke pohľadávka zhruba vo výške 50.000,-- €, zaplatili by dlh žalovanému a zvyšok by zostal v ich prospech. Našiel sa záujemca o odkúpenie domu za 140.000,-- € a preto žiadali žalovaného I/, aby rodinný dom prepísal späť na žalobcu, aby on mohol jednať s kupujúcim. Obávali sa možnosti predaja domu, keďže na dome bola hypotéka, ale dom bol vo vlastníctve žalovaného. Žalovaný to však odmietol a žiadal zaplatenie dlhu spolu s úrokmi. Žalovaný tiež navrhol, že podpíše takúto Kúpnu zmluvu, pokiaľ sa do nej dá kúpna cena 97.500,-- € a keď si to žalobca prerátal, že z pôžičky 22.000,-- € by mali uhradiť 70 až 80.000,-- €, viac sa so žalovaným nestretli a podal na neho trestné oznámenie. K samotnému priebehu podpisu Kúpnej zmluvy žalobca uviedol, že túto nečítal, predložil mu ju otec, aby ju podpísal u notára, čo aj urobil. Kúpnu cenu uvedenú v Kúpnej zmluve nikdy osobne od žalovaných I/, II/ neprevzal, mal zato, že Kúpna zmluva predstavuje len garanciu. Žalobca ďalej uviedol, že bol konateľom spoločnosti ATYP FK, s. r. o. od svojich 19-tich rokov, t. j. od roku 2006 až 2007. Doklady týkajúce sa spoločnosti podpisoval on a to tie, ktoré mu predkladal otec, dôveroval mu, pýtal sa ho, o čo ide, takže ich nemusel čítať. Rovnako s otcom preberal predaj stolárskej dielne, t. j. jej hodnotu, vedel aj o úvere, ktorý má firma, ktorý sa splácal, vedel však aj o nedoplatkoch. Od počiatku bol jediným konateľom spoločnosti. Pokiaľ ide o finančné prostriedky za predaj stolárskej dielne žalovanému I/, žiadne finančné prostriedky od neho neprevzal, pretože financie mali byť použité za účelom očistenia firmy od dlhov, nevie však uviesť, kto je uvedený ako vkladateľ peňažných prostriedkov pri platení nedoplatkov. Na otázku právneho zástupcu, akým spôsobom sa domáhal svojich práv potom, čo sa dozvedel o zavkladovaní kúpnej ceny, keď podľa jeho názoru to tak nemalo byť, žalobca uviedol, že na stretnutí so žalovaným žiadali, aby sa to riešilo cez záložné zmluvy. Keďže k žiadnej dohode nedošlo, ďalej v tejto veci nekonali, jeho otec sa snažil zabezpečiť peniaze na vrátenie dlžoby žalovanému I/. Pri doplňujúcom výsluchu na pojednávaní dňa 15. 05. 2018 žalobca uviedol, že v čase predaja stolárskej dielne záujemca o jej kúpu pán N. uviedol, že má finančné prostriedky na kúpu stolárskej dielne a to vlastné úspory, okrem toho má známeho, ktorý mu poskytne pôžičku a tiež si vybavuje pôžičku v banke. S N. bola dojednaná kúpna cena 6,5 milióna Sk a on tvrdil, že túto sumu má k dispozícii, avšak žiadal, že dielňu odkúpi len v prípade, že bude zbavená dlhov. Preto sa žalobca s otcom obrátil s pomocou na žalovaného na oddĺženie dielne. Žalovaný uviedol, že dlhy vyplatí, avšak chce, aby dielňa bola prevedená na neho. Dlžoby boli zhruba 100.000,- € a boli uhradené. Dielňa bola prepísaná na žalovaného, ktorý následne ju mal previesť na N., avšak pán N. prišiel s tým, že nemá dostatok finančných prostriedkov, že mu banka úver nedá, pokiaľ sám nie je vlastníkom týchto nehnuteľností a žiadal, aby na neho žalovaný prepísal stolársku dielňu, ktorú on na úver založí a potom ho vyplatí. Žalovaný však s tým nesúhlasil a tvrdil, že chce záruku toho, že pán N. finančné prostriedky vyplatí pre prípad, že prepíše na N. stolársku dielňu. Uviedol, že na N. prepíše stolársku dielňu len v prípade, že sa niečím zaručia. Žalobca s otcom mali záujem o predaj stolárskej dielne, pretože boli dlžníkmi žalovaného, ktorý uhradil dlžoby a tiež im narastali úroky. Žalovaný navrhol uzavrieť kúpnu

zmluvu na ich rodinný dom pre prípad, že ho N. nevyplatí, bude mať hodnotu tohto rodinného domu. Toto dojednávajú pri stretnutí, kde bol prítomný žalobca, jeho otec, žalovaný a N.. V tom čase N. tvrdil, že má seriózny záujem a zložil zálohu 25.000,-- €, ktorú žalobca následne použil na rekonštrukciu rodinného domu. S týmto úmyslom teda došlo k podpisu spornej kúpnej zmluvy na rodinný dom žalobcu, následne všetko prebehlo v poriadku, dielňa bola prepísaná na N. a N. vyplatil všetky peniaze za predaj dielne. Po realizácii tohto obchodu tak žalobca mal zato, že kúpna zmluva sa stala bezpredmetnou. Rodina žalobcu obývala predmetný rodinný dom, v tom čase ho neplánovali predať, pretože ho rekonštruovali. Spornú kúpnu zmluvu podpísal žalobca výlučne na zabezpečenie obchodu so stolárskou dielňou a to na základe toho, že žalovaný na tom trval. Následne, pokiaľ potrebovali spomínanú pôžičku vo výške 22.000,-- €, otec žalobcu oslovil žalovaného za účelom poskytnutia tejto pôžičky s tým, že sa mu zaručia záložným právom na rodinný dom. Žalobca sa s otcom na takomto postupe dohodol, pretože jeho otec v tom čase nemal žiaden majetok a žalobca si bol vedomý toho, že táto dlžoba sa bude riešiť cez neho napriek tomu, že spomínanú pôžičku bral otec. Táto pôžička bola teda vyplatená na jeho účet, pretože v tom čase mal otec zrejme zablokované účty, prípadne nemal účet založený. Je pravdou, že pôžička zo strany žalovaného im bola poskytnutá, avšak záložné zmluvy na dom podpísané neboli. Následne prišlo poštou niečo z katastra v tom význame, že došlo k zmene vlastníckeho práva k rodinnému domu na žalovaných I/, II/, čomu nerozumel, preto to oznámil otcovi a zároveň uviedol, že je tam hypotéka od banky a môže to byť problém, ak sa to banka dozvie. Preto otec vyhľadal žalovaného a riešili to spolu, žalobca pri tom nebol. Uviedol však otcovi, že trvá na tom, aby sa pôžička 22.000,-- € riešila cez záložné zmluvy a nie prevodom vlastníckeho práva. Po stretnutí so žalovaným mu otec uviedol, že takýto stav zostane, kým nevrátia žalovanému pôžičku 22.000,-- €. Otec mu vtedy povedal, že urobí všetko preto, aby tie peniaze zohnal. Naďalej zostali bývať v predmetnom rodinnom dome, avšak ohľadne tohto sa so žalovaným nijako nedohadoval. Žalobca bol v presvedčení, že naďalej je rodinný dom ich a len v prípade, že by spomínanú pôžičku 22.000,-- € spolu s úrokmi neboli schopní vrátiť, mohli tento rodinný dom predať a následne vyplatiť aj hypotéku. Podľa jeho mienky v tom čase dlžoba činila 22.000,-- € pôžička a 5.000,-- až 8.000,-- € úroky, hypotéka 50.000,-- €. Po predaji rodinného domu by im zostalo k dispozícii 70.000,-- až 80.000,-- €. Je však pravdou, že otec pôžičku nevrátil, lebo sa mu v podnikaní nedarilo. Následne došlo k tomu, že banka pre nesplácanie úveru tento vypovedala. Hoci bol úver na meno žalobcu, splácal ho jeho otec, takže žalobca o tomto nemal prehľad, ale je pravdou, že ho otec informoval o tom, že má problémy so splácaním. Otcovi telefonovali z banky, že ak do nejakého času neuhradia čiastku 2.000,-- €, banka odstupuje od zmluvy. V tom čase mu otec povedal, že nespláca úver asi 5-6 mesiacov. Následne žalobca otcovi navrhol, že pre vyrovnanie úveru môžu predať rodinný dom a vyplatiť dlh žalovanému s tým, že im zvyšok zostane. S takouto ponukou oslovili žalovaného a žalobca trval na tom, aby bol rodinný dom prepísaný späť na neho, a že on bude vystupovať ako predávajúci. Žalobca uviedol, že sa obával toho, aby žalovaný nerobil obštrukcie pri predaji domu, a keďže práve žalobca mal záujem o predaj domu, chcel vystupovať a prezentovať sa ako vlastník. Žalovaný však s týmto nesúhlasil. Následne po dohode im žalovaný poskytol pôžičku na splátku úveru a oni intenzívne hľadali záujemcov o predaj rodinného domu. Potom jednali so žalovaným ohľadne tohto predaja a vtedy mu žalobca navrhol, aby dom prepísal na neho a urobia záložnú zmluvu pre žalovaného, ani s týmto však žalovaný nesúhlasil. Žalovaný navrhol, že mu odpredá rodinný dom za kúpnu cenu niečo vyše 100.000,-- €, s čím však žalobca nesúhlasil. Poukázal na to, že žalovanému by musel zaplatiť čiastku vyše 100.000,-- €, avšak dlhoval mu len sumu 22.000,-- €. Pokiaľ si to žalobca prerátal, vychádzali mu úroky, ktoré od nich žalovaný požaduje, t. j. 2 % mesačne, ako aj úroky z úrokov za 3 až 4 roky vo výške 70.000,-- až 80.000,-- €. Ak by sa im aj následne podarilo predať rodinný dom a uhradiť hypotéku, po predaji by rodine žalobcu nezostali žiadne finančné prostriedky. Keďže sa banka rozhodla riešiť úver predajom domu, žalobca sa rozhodol situáciu vyriešiť sám bez otca, podal trestné oznámenie na žalovaného a civilnú žalobu na súd. K upresneniu predaja stolárskej dielne žalobca uviedol, že s N. boli dohodnutí na kúpnej cene 6,5 milióna Sk, t. j. cca 212.000,-- €. N. im dal zálohu 25.000,-- €, a zo zvyšku sa žalobca domnieval, že uhradí žalovanému pôžičku 100.000,-- € spolu s úrokmi, ktorú im poskytol na úhradu dlhov ako aj splatia hypotéku cca 50.000,-- €. To znamená, že by rodine žalobcu zostalo k dispozícii 62.000,-- € v čistom. Pokiaľ sa realizoval predaj dielne žalovaným, žalobca si už presne nespomínal, akú sumu dojednali, avšak priamy predaj dielne na N. mal byť za sumu rovnajúcu sa rozdielu medzi 212.000,-- € a zálohou 25.000,-- €, ktorú mal N. vyplatiť žalovanému. Žalovaný si z tejto čiastky mal započítať poskytnutú pôžičku a úroky a zvyšok mal vyplatiť žalobcovi. Čo sa týka kúpnych zmlúv na predaj stolárskej dielne, žalovaný navrhol, aby sa uviedla suma do výšky dlžoby z dôvodu, že by inak museli uhrádzať daň, pokiaľ by sa dala pôvodná suma 212.000,-- €. Následne, pokiaľ žalovaný predával zmluvu N., uviedol v kúpnej zmluve zrejme takú istú sumu, za akú to kúpil, aby nemusel platiť daň. Na otázku právneho zástupcu žalovaného, prečo v žalobe uvádzal, že kupujúci N. mal zaplatiť

za stolársku dielňu kúpnu cenu 160.000,-- €, žalobca tento rozpor nevedel vysvetliť, avšak zotrval na tom, že pôvodne bola dojednaná suma za predaj 6,5 milióna Sk, ktorá sa znížila z dôvodu zatekania na 6,4 milióna Sk. Právny zástupca žalobcu poukázal, že pri spísaní žaloby mohlo dôjsť aj k chybe na jeho strane, pretože správne mala byť uvádzaná cena žalobcom 6.400.000,-- Sk, čo je cca 212.000,-- €. Právny zástupca žalovaného ale poukázal na to, že žalovaný takúto sumu uvádzal aj pri podaní trestného oznámenia, kde bol sám spolu s otcom bez prítomnosti advokáta. Žalobca zotrval na tom, že N. vopred uhradil zálohu 25.000,-- € a má mať o tom doklad. Z tejto zálohy rekonštruovali rodinný dom. V čase predaja stolárskej dielne obývali obytnú časť stolárskej dielne a po rekonštrukcii rodinného domu sa do tohto presťahovali. Žalobca si presne nepamätal časové súvislosti, avšak uviedol, že po presťahovaní do rodinného domu tento nerekonštruovali, lebo nemali na to finančné prostriedky, iba otec robil okolo domu drobnejšie úpravy, s čím však žalobca nesúhlasil, lebo si bol vedomý toho, že v tom čase rodinný dom nebol v ich vlastníctve. Na vysvetlenie uviedol, že po presťahovaní do rodinného domu otec robil kuchynskú linku a potom, čo sa žalobca dozvedel o prevode vlastníckeho práva, zakázal otcovi robiť akékoľvek ďalšie úpravy. Poukázal na to, že vychádzali z predpokladu, že po predaji stolárskej dielne im budú doplatené finančné prostriedky, z ktorých vyplatia hypotéku a investujú do rodinného domu, avšak po realizácii predania stolárskej dielne, žalovaný im vyplatil len nejakú smiešnu sumu. K okolnostiam pôžičky vo výške 22.000,-- € z marca 2011 žalobca uviedol, že v tom čase mal jeho otec vážny prísľub zákazky a tvrdil, že je schopný túto pôžičku žalovanému vrátiť. Uvedená zákazka však otcovi nevyšla, avšak otec žalobcovi tvrdil, že urobí všetko preto, aby túto pôžičku žalovanému vrátil, že sa o to žalobca nemusí zaujímať. Preto sa o to žalobca sám nestaral, až následne, keď sa dozvedel o prevode rodinného domu na žalovaných. Vtedy otec tvrdil, že si zoženie robotu a tú pôžičku vráti a v tom čase sa žalobca spoliehal na to, že to otec vyrieši. Bol si však vedomý toho, že sa otcovi nedarilo a dlžobu žalovanému nevyrovnal.

6. Žalovaný I/ na pojednávaní uviedol, že nesúhlasí s podanou žalobou a odmieta jej znenie, v ktorej je opísaný ako úžerník. Žalobca správne uviedol, že v roku 2002 spočiatku jeho otcovi požičal čiastku 900.000,-- Sk, avšak že za to mal požadovať vrátenie čiastky 4.500.000,-- Sk nie je pravdou. K uvedenej pôžičke sa pridružili ďalšie pôžičky na vyplatenie dlhov spoločnosti otca žalobcu, ako aj jeho osobných dlhov. Na základe všetkých uvedených transakcií bola dohodnutá Záložná zmluva na spomínanú dielňu, takže celkovo v prospech otca žalobcu žalovaný I/ vynaložil finančné prostriedky cca 4.300.000,-- Sk a ku všetkému v prípade potreby vie predložiť doklady. Žalovaný I/ potvrdil, že v minulom období došlo k prevodom vlastníckeho práva týkajúce sa žalovaných nehnuteľností ako aj spomínanej stolárskej dielne a dňa 18. 06. 2007 žalovaný I/ opätovne odpredal otcovi žalobcu rodinný dom (žalované nehnuteľnosti) cca za 53.000,-- € a aj spomínanú stolársku dielňu dňa 23. 07. 2007 za dojednanú sumu 82.985,-- €. Od vtedy medzi jeho rodinou a rodinou E. nedošlo k iným finančným transakciám. Dôvodom ich kontaktov bolo, že žalovaný I/ podniká od roku 1991 v oblasti maloobchodu a veľkoobchodu s detským tovarom a v stavebníckej oblasti. V roku 1995 spoznal otca žalobcu, nakoľko spolupracovali obchodne a vznikol medzi nimi aj priateľský vzťah. V roku 2001 ho otec žalobcu oslovil o pôžičku, pretože chcel rozšíriť svoju vtedajšiu firmu, kedy následne došlo k uvedeným transakciám. K udalostiam z roku 2010 žalovaný I/ uviedol, že žalobca so svojim otcom prišli za ním v júli 2010 a uviedli mu, že majú dlhodobé finančné problémy a chcú predať stolársku dielňu. V tom čase ešte nemali žiadneho záujemcu a ponúkli mu na odpredaj stolársku dielňu, preto dňa 30. 07. 2010 kúpil stolársku dielňu za kúpnu cenu 100.000,-- €, dňa 25. 08. 2010 došlo k podpisu Dodatku ku kúpnej cene, kde bola kúpna cena navýšená o 25.000,-- €. Kúpna zmluva aj Dodatok boli podpisované na Notárskom úrade u A.. D. a finančné prostriedky podľa zmlúv vyplácal žalovaný I/ osobne k rukám žalobcu. V tom čase bola prítomná aj jeho manželka, t. j. žalovaná II/ a zrejme aj otec žalobcu. Bolo dohodnuté, že túto kúpnu cenu konateľ firmy ATYP FK použije na vyplatenie dlhov firmy, nakoľko na liste vlastníctva k stolárskej dielni boli evidované ťarchy. Jednak to bol úver v prospech Dexia banky z roku 2007 ako aj ďalšie exekučné konania vo vzťahu k dlžobám voči sociálnej poisťovni, daňovým úradom a podobne. Je pravdou, že tieto ťarchy boli postupne uhrádzané. On sám však nevkladal žiadne finančné prostriedky uvedeným inštitúciám, musel to byť buď žalobca ako konateľ spoločnosti alebo jeho otec. Následne stolárska dielňa bola bez ťarch a bolo možné ju predať. V tom čase bol záujemca a to pán N., ktorý mal obmedzenie vo vzťahu k spôsobu financovania kúpy a bol to záujemca ešte z času, keď dielňu vlastnila firma ATYP FK. Pán N. žiadal, aby sa stolárska dielňa rozdelila na dve samostatné stavby a to jednak na výrobnú časť a jednak na obytnú časť, čo bolo aj realizované a trvalo to istý čas. Následne s pánom N. a žalovanými I/ a II/ bola spísaná 2x Kúpna zmluva a to dňa 19. 01. 2011. Pri podpise tejto Kúpnej zmluvy pán N. vložil priamo na účet žalovaného čiastku 20.000,-- €, čo bola kúpna cena za obytnú časť a kúpna cena za neobytnú časť bola dojednaná vo výške 105.000,-- €. Kupujúci pán N. túto časť uhradil dňa 27. 01. 2011 prevodom na účet žalovaného

I/ v sume 94.570,-- € a dňa 28. 01. 2011 v sume 10.430,-- €. Tým považoval predaj stolárskej dielne za ukončený, kúpnu cenu si ponechal a vec považoval za vybavenú. Pri jednom zo stretnutí v decembri 2010 ho rodina E. informovala, že realizujú rekonštrukčné práce na rodinnom dome, ktorý chcú predat' za lepšiu sumu. Bol tam prítomný žalobca i jeho otec s tým, že následne sa chceli presťahovať do Banskej Bystrice. Ponúkli mu rodinný dom na odpredaj za sumu 97.500,-- €, pretože je na ňom ľarcha a to záložné právo v prospech banky cca vo výške 50.000,-- Sk za úver z marca 2009. Z vyplatenej kúpnej ceny mali záujem zaplatiť dlh ako aj dokončiť rekonštrukciu rodinného domu, pretože v tom čase bývali ešte v obytnej časti stolárskej dielne, ktorej v tom čase bol vlastníkom on. Rodinný dom bol v tom čase rozostavaný. Uviedli mu, že následne by bolo možné rodinný dom odpredať bez tiarch. Ďalej finančné prostriedky potrebovali aj na chod firmy ATYP FK, pretože sa plánovali sťahovať do nových prenajatých priestorov a potrebovali financie aj na chod firmy. To znamená, že rodina žalobcu mu ponúkla rodinný dom na predaj a ponúkli uvedenú kúpnu cenu. On sa rozhodol, že túto ich ponuku akceptuje, ale až potom, čo bude vyriešená stolárska dielňa a keď bude mať finančné prostriedky od pána N.. Potom dal vypracovať právnikovi Kúpnu zmluvu s dojednanou kúpnu cenou 97.500,-- € a zmluva bola vyhotovená s dátumom 17. 12. 2010. Následne dňa 19. 01. 2011 v priestoroch Notárskeho úradu A.. D., kde bola prítomná aj jeho manželka, žalobca a zrejme aj jeho otec Kúpnu zmluvu podpísal žalobca, ktorý svoj podpis dal overiť notárke. Priamo na notárskom úrade vyplatil čiastku 97.500,-- € k rukám žalobcu a on mu odovzdal overenú Kúpnu zmluvu. Vtedy podpísal žalobca aj návrh na vklad do katastra nehnuteľností ako osobitnú listinu. Je pravdou, že žalovaný I/ nepodal ihneď návrh na vklad Kúpnej zmluvy do katastra nehnuteľností, pretože sa dohodol s otcom žalobcu, že ak oni získajú finančné prostriedky v hodnote 97.500,-- €, tak za uvedenú sumu im predmetnú nehnuteľnosť odpredá späť. Ďalej boli dohodnutí, že môžu žalovaného I/ zastupovať pri prípadnom predaji rodinného domu ďalšiemu záujemcovi s tým, že on bude vystupovať ako predávajúci. Pri uvedenej transakcii vychádzal z predchádzajúcej skúsenosti, kedy si zabezpečili finančné prostriedky od rodiny vo výške 4,5 milióna Sk, preto predpokladal, že zabezpečia aj uvedenú sumu 97.500,-- €. Bola dohoda, že za obdobie 2-4 mesiacov nepodá návrh na vklad do katastra nehnuteľností. Bolo to dohodnuté aj s prihliadnutím na to, že žalobca by mohol mať konflikt pre podpísanie tejto zmluvy vo vzťahu k banke, ktorá mala záložné právo k nehnuteľnosti. Medzi tým rodina žalobcu realizovala dostavbu rodinného domu, investovali do nehnuteľnosti, on sám sa o to veľmi nezaujímal, ale bolo aj v jeho záujme, aby sa tá transakcia zrealizovala. Začiatkom marca 2011 ho opätovne oslovil žalobca a jeho otec, že potrebujú finančnú pôžičku vo výške 22.000,-- €, ktorá im zostala ako dlh z roku 2007. Je pravdou, že mu žalobca a jeho otec hovorili, že na účely tejto pôžičky môžu ručiť nehnuteľnosťami, ale rozprávali sa o iných nehnuteľnostiach s tým, že majú chatu alebo iné nehnuteľnosti vo vlastníctve niekoho z ich rodiny. V tom čase nemal k dispozícii tieto finančné prostriedky, avšak následne v marci 2011 mu prišli finančné prostriedky, ktoré následne zapožičal rodine žalobcu a vyplatil na účet žalobcu. Jednalo sa o ústnu dohodu s tým, že do konca apríla 2011 mali tieto finančné prostriedky vrátiť. Deklarovali mu, že sprevádzkovali novú stolársku dielňu a majú zákazky, takže nebude problém pôžičku vyrovnať. V tom čase podal zároveň aj návrh na vklad spomínanej Kúpnej zmluvy do katastra nehnuteľností, ktoré konanie bolo prerušené, pretože nezaplatil správny poplatok. Tento zaplatil až následne a došlo k povoleniu vkladu. Následne došlo k stretnutiu medzi jeho rodinou a rodinou žalobcu, kde bol prítomný aj žalobca, mohlo to byť v máji 2011, jednalo sa o stretnutie v predmetnom rodinnom dome, ktorý bol dostavaný, funkčný a rodina žalobcu v ňom bývala. Z ich strany bol obvinený, že nedodrжал, čo sľúbil, t. j., že nehnuteľnosť na seba neprevedie. Tvrdili, že očakávajú problémy zo strany banky. Vtedy zároveň riešili aj spomínanú pôžičku 22.000,-- €, kedy žalobca uviedol, že je vlastníkom osobného motorového vozila zn. BMW, a že nemá problém toto odpredať a uvedenú sumu vrátiť. Túto pôžičku mu však doposiaľ nevrátili. Pri tomto stretnutí sa bavili o odpredaji rodinného domu cez realitnú kanceláriu, čo navrhli sami žalobcovia, že by predmetný dom chceli odpredať za sumu 180.000,-- €. S takouto dohodou sa rozišli a on sporadicky sledoval ako sa vyvíja predaj rodinného domu, rovnako ho informoval otec žalobcu. Začiatkom roku 2015 ho otec žalobcu informoval, že meškajú so splátkami úveru, ktorým je zaťažený rodinný dom a zostatok je okolo 50.000,-- € s tým, že banka už v lete 2014 vyhlásila splatnosť a poskytla im nový splátkový kalendár po 1.000,-- € mesačne. Tento však tiež nedodržali a preto ho žiadal, či by mu vedel poskytnúť nejaké finančné prostriedky. On situáciu rozoberal s manželkou, ktorá však nesúhlasila, aby poskytovali ďalšie finančné prostriedky otcovi žalobcu, čo mu následne oznámil. Asi o 2-3 týždne ho otec žalobcu informoval, že našiel záujemcu o kúpu rodinného domu za kúpnu cenu 140.000,-- Sk a treba ešte zaplatiť poplatok realitnej kancelárii 4.000,-- Sk. Na to žalovaný I/ uviedol, že nesúhlasil s uvedenou kúpnu cenou, pretože rodinný dom má väčšiu hodnotu a U. E. ho požiadal o pomoc aspoň s jednou splátkou voči banke, aby banka nepristúpila k výkonu záložného práva. Túto situáciu opätovne preberal žalovaný I/ so svojou manželkou a dohodli sa na realizácii jednej platby a preto v marci 2015 osobne s manželkou ako aj s otcom žalobcu prišli do ČSOB

banky, pobočky v Banskej Bystrici, kde žalovaný I/ pod svojim menom vložil na úver čiastku 2.500,-- €. Následne mal otec žalobcu obdržať list od banky, že sa predlžuje lehota na zaplatenie úveru. Asi o dva dni po vložení týchto finančných prostriedkov prišlo žalovanému I/ predvolanie na výsluch na políciu, kde bol vypočúvaný ako svedok a dozvedel sa, že žalobca na neho podal trestné oznámenie. Dovtedy o tomto postupe zo strany rodiny žalobcu nevedel. Ako skončilo konanie pred políciou informovaný nebol, ale v tejto veci mu nebolo vznesené obvinenie. V máji alebo v júni 2015 obdržal oznámenie z ČSOB banky, že banka pristupuje k realizácii výkonu záložného práva formou dražby. Preto sa informoval v banke, kde mu bolo uvedené, že dlžná suma je 54.500,-- €, ak bude uhradená, banka k dražbe nepristúpi. Po zvážení situácie sa rozhodol vyplatiť uvedenú čiastku, kde zostatok bol vyčíslený na 52.500,-- €, ktorú čiastku banke vyplatil, čím došlo k výmazu farchy v prospech banky. O tomto postupe s otcom žalobcu nejednal. Na otázky právneho zástupcu žalobcu žalovaný uviedol, že je pravdou, že už v minulosti došlo k vzájomným prevodom medzi rodinou žalovaného a rodinou žalobcu spomínaného rodinného domu ako aj stolárskej dielne. Mohlo to byť niekedy v roku 2007 na základe kúpnych zmlúv, ktoré nesúviseli so žiadnou pôžičkou. Predložil súdu Zmluvu o zabezpečení záväzku s prevodom vlastníckeho práva zo dňa 27. 12. 2004, uzavretú medzi žalovanými I/, II/ na strane veriteľov a U. a M. E. na strane dlžníkov. K okolnostiam uzavretia Kúpnej zmluvy zo dňa 17. 12. 2010 žalovaný I/ uviedol, že predmetná zmluva bola podpísaná na Notárskom úrade A.. D., kde došlo aj k vyplateniu finančných prostriedkov. Je pravdou, že v rodinnom dome zostala bývať rodina žalobcu, to znamená žalobca a jeho rodičia. On sám tam nešiel bývať, pretože má kde bývať. S rodinou žalobcu sa dohodli, že sa budú snažiť nájsť záujemcu na predaj rodinného domu. Za rodinný dom platí daň z nehnuteľnosti, čo sa týka služieb ako voda, elektrina, plyn, tieto on neplatí. Nie je pravdou, že by predmetná Kúpna zmluva bola v skutočnosti garanciou na vrátenie pôžičky. Pokiaľ sa dohodli s rodinou žalobcu, že nebude realizovať vklad predmetnej zmluvy, kým si oni zabezpečia príslušné prostriedky, ktoré potrebovali, postupoval v súlade s dohodou tak, že hoci prvý krát podal návrh na vklad, tento nebol realizovaný, ale došlo k zastaveniu vkladového konania. Takto sa dohodli pri niektorom zo stretnutí, že nehnuteľnosť im môže predať späť za tých istých podmienok. Čo sa týkalo predaja stolárskej dielne zo dňa 30. 07. 2010, k uvedeným okolnostiam prišlo z toho dôvodu, že predmetnú stolársku dielňu chcel kúpiť pán N., ale nebol v stave dohodnúť sa s otcom žalobcu a pán N. nemal dostatočné vlastné finančné prostriedky. Nie je pravdou, že by on chodil s otcom žalobcu za účelom odstraňovania tiarch pri vyplácaní dlžôb v Dexia banke alebo na iných úradoch. K podpisu tejto Kúpnej zmluvy, ako aj k odovzdaniu finančných prostriedkov došlo rovnako na Notárskom úrade A. D.. Žalobca k výpovedi žalovaného I/ uviedol, že od neho nikdy finančné prostriedky za predaj domu neprevzal. Pri doplňujúcom výsluchu na pojednávaní dňa 15. 05. 2018 žalovaný uviedol, že dostal ponuku od žalobcu a jeho otca na kúpu rodinného domu. Uviedli mu, že sú v zlej finančnej situácii a potrebujú vyriešiť zdroj svojich príjmov jednak pre rodinu, pretože ich jediným príjmom v tom čase bol zisk z prevádzky stolárskej dielne, ktorá v tom čase už bola v jeho vlastníctve, avšak stále tam reálne firma rodiny žalobcu prevádzkovala živnosť, v tom čase bol už ale plánovaný jej predaj pánovi N.. Uvádzali, že majú prísľub nájmu ďalšej stolárskej dielne, avšak potrebovali na to finančné prostriedky. Ďalej potrebovali vyplácať dlžoby z firmy ATYP a riešiť aj svoju bytovú otázku, pretože v tom čase bývali v obytnej časti spomínanej stolárskej dielne. Uviedli, že očakávajú príjem z činnosti v novej prevádzke a následne je predpoklad, že by tento rodinný dom odkúpili späť, alebo si inak zabezpečia finančné prostriedky na spätnú kúpu. O tomto sa rozprávali pri jednaniach v decembri s tým, že ak nebudú schopní zabezpečiť si finančné prostriedky na spätnú kúpu rodinného domu, bývanie si vyriešia inak. V tom čase sa dohodli, že ak do dvoch až štyroch mesiacov rodina žalobcu zabezpečí finančné prostriedky, rodinný dom im žalovaný predá späť. Toto sa dohodlo ešte pred podpisom kúpnej zmluvy. V čase podpisu kúpnej zmluvy mu navrhli, že by do tohto rodinného domu investovali a následne v ňom bývali. S týmto žalovaný súhlasil, umožnil im to, pretože vychádzal z toho, že rodinný dom chcú odkúpiť späť, pokiaľ si zoženú finančné prostriedky. Vedel o tom, že následne aj investovali do tohto rodinného domu. So žalobcom a jeho otcom sa teda dohodli tak, že žalovaní ihneď nepodajú návrh na vklad kúpnej zmluvy na kataster, pretože otec žalobcu tvrdil, že má zaujímavú zákazku smerom na Bratislavu a predpokladal, že získa dostatok finančných prostriedkov na spätné odkúpenie rodinného domu. Uviedol ale, že prioritne potrebuje riešiť chod prevádzky firmy a príjem do rodiny a v druhom poradí vyriešiť bytovú otázku. Tento návrh sa žalovanému javil ako reálny, okrem toho uvádzali, že by si prípadne od rodinného známeho z Prahy mohli zobrať pôžičku. Žalovaný s návrhom žalobcu a jeho otca súhlasil, hoci sa nejednalo o štandardný postup, pretože pokiaľ on, t. j. žalovaný zakupoval aj iné nehnuteľnosti, nikdy takto nepostupoval. Vychádzal aj z toho, že ak by rodina žalobcu nezískali peniaze na spätné odkúpenie domu, uvedený kontrakt bol pre neho investíciou, to znamená, že ak by oni dom neodkúpili späť, nehnuteľnosť v uvedenej hodnote by mu zostala. Rodina žalobcu sa z dielne sťahovali do rodinného domu v máji 2011, t. j. v čase, keď už bol žalovaný vlastníkom tohto rodinného domu a

súhlasil, aby sa do tohto rodinného domu nastahovali. Mal zato, že v ňom budú bývať, budú splácať úver spojený s rodinným domom a teda sa dohodli, že mu nemusia platiť nájomné. Takto konkrétne sa dohadoval následne s otcom žalobcu, avšak bol tam prítomný aj samotný žalobca. Čo sa týkalo prípadného súvisu s predajom stolárskej dielne, žalovaný poukázal na to, že žalobca spolu s otcom mu ponúkli predaj stolársku dielňu za sumu 125.000,-- €, čo akceptoval. Poprel akékoľvek tvrdenia, že by sa jednali o sume 212.000,-- €. Na začiatku im vyplatil kúpnu cenu 100.000,-- €, z čoho povyplácali dlžoby, či už to bol žalobca alebo jeho otec a na základe dohody im doplatil sumu 25.000,-- €, dodatok podpísaný dňa 26. 11. 2010. Čo sa týkalo následného vlastníka pána N., ešte v čase pred kúpou stolárskej dielne žalovaným, mu bol tento predstavený ako záujemca o nehnuteľnosť. Žalovaný ho v tom čase nepoznal, otec žalobcu ho žalovanému predstavil ako pána, ktorý chce nehnuteľnosť odkúpiť. Potom, čo bola stolárska dielňa prepísaná na žalovaného, on jednal s pánom N., čo riešil vlastnou cestou bez prítomnosti žalobcu alebo jeho otca. Výsledkom vzájomných jednaní bolo podpísanie dvoch kúpnych zmlúv 19. 01. 2011 a to v doobedňajších hodinách v priestoroch mestského úradu za celkovú sumu 125.000,-- €. Táto kúpna cena mu bola vyplatená a to prvá časť kúpnej ceny za nebytovú časť vo výške 20.000,-- € ešte v deň podpisu zmluvy na jeho osobný účet a zostávajúca časť za bytovú časť bola vyplatená jednak z úveru pána N. cca 95.000,-- € a to dňa 27. 01. 2011 a zvyšok vo výške 10.000,-- € dňa 28. 01. 2011. Žalovaný vedel, že N. si vybavoval pôžičku niekedy v septembri alebo v októbri vo svojej banke, a že sa malo jednať o stavebný úver zo Stavebnej sporiteľne. N. od neho nežiadal prevod nehnuteľnosti do jeho vlastníctva, ale chcel nehnuteľnosť založiť na získanie stavebného úveru. Predložil mu záložné zmluvy vypracované bankou, ktoré spolu s manželkou ako vlastníci nehnuteľností podpísali, jednalo sa o záložné zmluvy k spomínanému úveru. Následne bolo žalovanému bankou vyplatené z úveru cca 95.000,-- €. Čo sa týka zvyšnej časti, od N. vie, že si vybavoval aj ďalší úver. V súvislosti s týmto úverom ho však nežiadal o žiadnu súčinnosť. Je pravdou, že rovnakého dňa 19. 01. 2011 došlo aj k podpisu kúpnych zmlúv na rodinný dom, pretože žalovaný podmieňoval kúpu rodinného domu od rodiny E. tým, že bude uzavretý obchod s N.. Nemal záujem kúpiť od nich rodinný dom a byť aj vlastníkom stolárskej dielne. K podpisu tejto kúpnej zmluvy došlo v inom čase a na inom mieste a to na Notárskom úrade A. D., pri čom pán N.Á. už nebol. Žalovaný ďalej uviedol, že v čase podpisu kúpnej zmluvy na rodinný dom v januári 2011 tento dom nebol obývatelný, ale nehnuteľnosť bola zabezpečená proti chátraniam. Žalovaný ďalej uviedol, že kúpne zmluvy týkajúce sa predaja stolárskej dielne firmou ATYP žalovanému I/ a II/ a následne na pána N. ako aj kúpnu zmluvu na rodinný dom nevyhotovoval on sám, dal ich vyhotoviť nejakému právnikovi, v tom čase to mohol byť jeho právny zástupca A. Q.. Nebol si však tým 100 %-ne istý. Poukázal na to, že on vykonával v tom čase aj iné prevody nehnuteľností. Čo sa týkalo finančných prostriedkov svedka N., tento mu uvádzal, že si vybavuje stavebný úver na bývanie, mala to byť asi najväčšia časť z kúpnej ceny. Žalovaný uviedol, že banka v danom prípade bola pre neho dostatočným garantom na to, že budú splnené podmienky, ktoré sa vyžadovali od neho, t. j. podpísanie kúpnej a záložných zmlúv a teda mal dostatočnú istotu, že banka mu uvedené finančné prostriedky vyplatí. Čo sa týkalo nebytovej časti stolárskej dielne, na požiadavku žalovaného bolo do kúpnej zmluvy zapracované dojednanie zmluvnej pokuty vo výške 10.000,-- €, čím mal zaplatenie kúpnej ceny v tejto časti dostatočne zabezpečené. Čo sa týkalo platieb od N. za predaj stolárskej dielne, žalovaný uviedol, že dostal od neho úhrady výlučne na účet, tak ako bolo dojednané v zmluve, iné platby mimo týchto zmlúv na účet ani v hotovosti od N. neprijal, okrem pôžičiek z následného obdobia december 2011 až polovica roku 2012. Žalovaný tomuto poskytoval pôžičku v decembri 2011 vo výške 4.000,-- €, následne začiatkom roku 2012 vo výške 1.750,-- € a počas prvej polovici roku 2012 čiastku 9.000,-- €, všetky tieto pôžičky mu N. vrátil a hovoril mu, že si vybavuje pôžičku v Slovenskej sporiteľni, nejaký spotrebný úver na 10.000,-- až 15.000,-- €. Čo sa týkal dôvodu, pre ktorý vstúpil do záväzkových vzťahov so žalobcom, žalovaný uviedol, že pokiaľ mu navrhovali predaj stolárskej dielne, bolo mu ľúto žalobcu, pretože bol v situáciu, do ktorej ho dostal jeho otec. V tom čase bol študentom vysokej školy a zo strany otca bol použitý ako nejaká postava, vyšetrovala ho polícia pre neplatenie daní, čo bolo v podstate od počiatku založenia spoločnosti ATYP. Bolo tam vedených množstvo exekučných konaní, bol tam aj dlh v banke, pričom zodpovednosť bola na žalobcovi ako konateľovi. Preto šiel do tohto záväzku, aby žalobcovi pomohol, takto to vnímal, v tom čase z jeho strany nešlo o žiaden záujem o príjem. Čo sa týkalo dôvodu kúpy rodinného domu, žalovaný sa vyjadril tak, že ak by k spätnému prevodu rodinného domu na žalobcu došlo podľa dohody cca do 2 až 4 mesiacov, bol ochotný mu to predať späť za rovnakú sumu, t. j. 97.500,-- €. Na otázku, aby teda vysvetlil svoje tvrdenie, že kúpa rodinného domu mala byť pre neho investícia, žalovaný uviedol, že túto otázku považuje len za hypotetickú, pretože sa nerealizovalo to, čo sa pôvodne dohodlo, preto sa k tomu nevie vyjadriť. Ďalej žalovaný uviedol, že dohodu o tom, že ihneď nepodá návrh na vklad kúpnej zmluvy na rodinný dom na kataster nehnuteľností, oznámil aj svojej manželke, avšak ona s tým nesúhlasila, lebo to nebol ich štandardný postup. Napokon to však akceptovala, že sa takto dohodol

so žalobcom a jeho otcom. Následne však došlo k novej situácii, pretože v marci 2011 rodina žalobcu opätovne požadovala pôžičku na vrátenie peňazí rodinnému známemu. Manželka žalovaného uviedla, že s tým nesúhlasí, lebo oni majú mať finančné prostriedky z kúpnej ceny za rodinný dom a bolo dohodnuté, že späťne rodinný dom odkúpia a napriek tomu žiadajú ďalšiu pôžičku. Uviedla, že zrejme rodinný dom späť neodkúpia a trvala na tom, aby bol podaný návrh na vklad kúpnej zmluvy, aby to bolo v poriadku. Preto dňa 10. 03. 2011 žalovaný I/ podal návrh na vklad a oznámil to otcovi žalobcu, aj žalobcovi. Pri tom, ako jednali ohľadne pôžičky 22.000,-- €, im prisľúbil, že im tú pôžičku poskytne, ale uviedol, že musí podať návrh na vklad do katastra pre pokoj v rodine. Je pravdou, že nezaplatil správny poplatok, pretože ho žalobca aj otec žalobcu neustále ubezpečovali, že ich rodinný známy im v budúcnosti poskytne pôžičku, avšak musia vyrovnať najskôr starú pôžičku, pokiaľ si nezabezpečia sami finančné prostriedky na spätnú kúpu domu z chodu firmy. Keď prišli doklady z katastra, manželka žalovaného zistila, čo sa stalo a on jej iba uviedol, že nefungoval automat, čo mu však vyčítala a trvala na tom, aby sa to zrealizovalo. Ona sama to v tom čase neriešila pre svoje zdravotné problémy. Keďže po istom období otec žalobcu v ničom nepokročil, žalovaný sa rozhodol podať riadny návrh na vklad, zaplatil správny poplatok a uvedené rodine žalobcu oznámil. Osobne to oznamoval otcovi žalobcu a zrejme mohol byť pri tom aj žalobca. Otec žalobcu ho však ubezpečoval, že v krátkom čase situáciu vyrieši, čo sa však nestalo. Po povolení vkladu prišli za ním žalobca s otcom a boli nespokojní, že napriek prisľubu, že nebude realizovať vklad, tento zrealizoval a oni môžu mať problém s úverom v banke. Preto sa stretli v priestoroch tohto rodinného domu, kde bol prítomný žalobca so svojim otcom a matkou a žalovaný I/ a II/. Rodina žalobcu uviedli, že nezabezpečili finančné prostriedky na spätnú kúpu domu a tak riešili, čo ďalej. Dohodli sa, že kým dom neodkúpia späť, alebo sa nepredá, budú tam bývať, budú splácať úver. Žalovaný od nich žiadne nájomné nepožadoval. Ďalej bolo dohodnuté, že ak sa rodinný dom predá tretej osobe, vysporiadajú sa investície, ktoré oni do domu od podpisu kúpnej zmluvy investovali. V čase podpisu kúpnej zmluvy rodinný dom nebol v stave užívania schopnom a následne rodina žalobcu do tohto rodinného domu investovali, o čom žalovaný vedel, súhlasil s tým, pretože vychádzal z toho, že si nehnuteľnosť chcú odkúpiť späť. Tieto investície neboli žiadnym spôsobom konkretizované, ani mu nepredkladali žiadne doklady tom, čo investovali, rozprávali sa o tom len všeobecne pre prípad, že dom neodkúpia späť. Pri uvedenom stretnutí sám žalobca navrhol, že predá svoje auto BMW, a že mu vráti finančné prostriedky z pôžičky, pretože sa im nepodarilo získať spomínanú zákazku. Žalovaný s tým súhlasil, žalobca to však nerealizoval. Pokiaľ žiadal v tom čase vrátiť pôžičku vo výške 22.000,-- € po dvoch mesiacoch, nepožadoval žiadne úroky, žiadal, aby mu vrátili pôžičku v rovnakej výške. Pokiaľ by však trvalo dlhší čas vrátenie pôžičky, žiadal by aj úrok. Doposiaľ predmetnú pôžičku však nijako neriešil, ani ju neúročil, ani ju nežiadal vrátiť súdnou cestou. Mal zato, že pokiaľ žalobca s rodinou investovali do nehnuteľnosti, ktorá je v jeho vlastníctve, v prípade vyporiadania v čase spätnej kúpy by si to mohli zarátať. Žalovaný však uviedol, že takéto dohadovanie neprebiehalo v čase poskytnutia pôžičky 22.000,-- €, ale až v čase, keď sa jednali o prípadnom vyporiadaní pri spätnej kúpe rodinného domu.

7. Žalovaná II/ (ktorá pri svojom výsluchu nahliadala do písomných poznámok, ktoré sú založené v súdnom spise) uviedla, že v júli roku 2010 oslovil otec žalobcu jej manžela, že potrebuje finančnú pomoc, lebo sú v zlej finančnej situácii, oslovil ho s predajom stolárskej dielne. Rozhodli sa, že mu pomôžu, pretože ich rodiny sa dlhodobo poznali. Túto informáciu mala od svojho manžela s tým, že firma ATYP a žalobca majú problémy s políciou, pretože firma ATYP neplatila dane. Dohodli sa, že odkúpia od firmy ATYP stolársku dielňu a dňa 30. 07. došlo k podpisu Kúpnej zmluvy, následne Dodatku, za kúpnu cenu 125.000,-- €. Jednotlivých jednaní sa ona sama nezúčastňovala, informoval ju manžel, ona bola účastná len pri úradných úkonoch, t. j. podpis Kúpnej zmluvy a Dodatku, pri overení podpisov na Notárskom úrade A.. D., kde bola vyplácaná kúpna cena. Kúpnu cenu vyplácal jej manžel do rúk žalobcu. Túto záležitosť ďalej neriešila, vedela len toľko, že stolársku dielňu následne jej manžel odpredával pánovi N., boli podpisované dve Kúpne zmluvy, jedna na 105.000,-- €, druhá na 20.000,-- € dňa 19. 01. 2011. Nebola prítomná pri jednaniach s pánom N., bola prítomná len pri podpísaní kúpnych zmlúv s tým, že platby od pána N. boli poukazované na ich osobný účet. V decembri 2010 ju manžel informoval, že rodina žalobcu začala s rekonštrukciou rodinného domu, ktorý chceli následne odpredať a odsťahovať sa do Banskej Bystrice s tým, že tento rodinný dom im ponúkli na odpredaj za sumu 97.500,-- €. Keďže bolo vianočné obdobie, ona mala prácu s ich prevádzkou predajne a nebol ukončený ani predaj stolárskej dielne, s manželom sa dohodli, že to budú riešiť neskôr. Následne došlo k podpisu Kúpnej zmluvy dňa 19. 01. 2011 so žalobcom, ktorý bol vtedy vlastníkom rodinného domu, zmluvu boli podpísať na notárskom úrade A.. D., kde ona bola prítomná a rovnako bola prítomná pri odovzdaní finančných prostriedkov žalobcovi vo výške 97.500,-- €. Nevedela však s istotou uviesť, či bol vtedy prítomný aj otec žalobcu. Pamätala si, že sa zároveň podpísali aj návrhy na vklad do katastra nehnuteľností. Táto Kúpna zmluva prebehla za

tým účelom, ktorý jej uviedol manžel, že rodina žalobcu potrebujú finančné prostriedky na rekonštrukciu domu, ako aj na splátky úveru, ktoré mali na dom s tým, že po rekonštrukcii sa dom odpredá za vyššiu cenu a oni sa odsťahujú do Banskej Bystrice. Potom ju manžel informoval, že sa s rodinou žalobcu dohodol, že zatiaľ návrh na vklad nepodá, čo sa jej nepáčilo, ale rešpektovala to. Začiatkom marca 2011 ju manžel informoval, že rodina žalobcu požadujú ďalšiu pôžičku na vyplatenie nejakého dlhu vo výške 22.000,-- €, s čím nesúhlasila, pretože nemali voľné finančné prostriedky, potrebovali finančné prostriedky na vlastnú prevádzku predajne, okrem toho žalobcovi nedávno vyplatili kúpnu cenu za rodinný dom. Avšak manžel na naliehanie otca žalobcu im tieto finančné prostriedky poskytol a dňa 10. 03. 2011 poslal na účet žalobcu čiastku 22.000,-- €, pretože chcel rodine žalobcu pomôcť. Informoval ju, že mu prisľúbili vrátiť finančné prostriedky do konca apríla 2011, a že sa s otcom žalobcu dohodol, že zároveň podá aj návrh na vklad do katastra nehnuteľností týkajúcej sa Kúpnej zmluvy z 19. 01. 2011. Preto podali návrh na vklad a následne prišlo rozhodnutie o prerušení katastrálneho konania, ako aj o zastavení vkladového konania. Preto sa nahnevala na manžela, čo to má znamenať a on jej povedal, že sa tak dohodol s otcom žalobcu z dôvodu, že by žalobca mohol mať problémy s bankou, keďže došlo k prevodu nehnuteľnosti bez súhlasu banky. Na to manželovi povedala, že s týmto postupom nesúhlasí. Do konca apríla 2011 im nebola vrátená pôžička a manželovi uviedla, že trvá na tom, aby podal návrh na vklad. Preto dňa 03. 05. 2011 podali návrh na vklad, ktorý bol 30. 05. 2011 povolený. Po doručení rozhodnutia katastrálneho úradu sa stretli v rodinnom dome, ktorý je predmetom sporu, kde v tom čase rodina žalobcu bývala. Bola tam prítomná ona s manželom, otec žalobcu s manželkou a žalobca. Rodina žalobcu sa hnevali, že si uplatnili návrh na vklad s tým, že ak sa to dozvie banka, žalobca bude mať problémy. Žalovaní zas žiadali vysvetlenie, prečo žalobca nevrátil finančné prostriedky, na čo on povedal, že má auto, ktoré predá a finančné prostriedky vráti. Napokon sa dohodli, že keď sa dokončí rekonštrukcia domu, tento bude ponúknutý na odpredaj a rodina žalobcu prisľúbila, že to budú riešiť oni. Týmto bolo stretnutie ukončené, ona sa viac s rodinou žalobcu nestretla, ani situáciu neriešila. Začiatkom roku 2015 ju manžel informoval, že sa mu ozval otec žalobcu, že majú problémy so splácaním úveru a požiadal ho o pôžičku na splátku úveru. Ona s tým nesúhlasila, ale nakoniec sa s manželom dohodli, že splátku banke vyplatia, pretože mali informáciu, že banka chce pristúpiť k výkonu záložného práva a nehnuteľnosť predať. Dňa 12. 03. 2015 vložili na úverový účet žalobcu čiastku 2.500,-- € a to za prítomnosti jeho otca. Na základe toho došlo k predĺženiu lehoty na zaplatenie celého úveru. Na to bol manžel predvolaný na políciu na základe trestného oznámenia, ktoré na neho podal žalobca a rovnako im bola doručená žaloba tunajšieho súdu, ktorú podal žalobca. Žalovaná II/ uviedla, že celá žaloba je postavená na nepravdivom osočovaní zo strany žalobcu, pretože z ich strany bol záujem pomôcť jeho rodine a takto sa voči nim zachovali v čase, keď vyplatili aj ich úver v banke. Na otázky právneho zástupcu žalobcu žalovaná uviedla, že uvedené záležitosti mal na starosti jej manžel, ona mala informácie sprostredkované od svojho manžela. Kúpna cena za rodinný dom bola vyplatená z finančných prostriedkov, ktoré mali doma v hotovosti alebo na účte z podnikania, nakoľko sa jednalo o obdobie po Vianociach, kedy sa im tržby kumulovali. Manžel je živnostník, prevádzkuje maloobchodnú predajňu, ona s ním spolupracuje. Pokiaľ sa s rodinou žalobcu dohodli na následnom odpredaji rodinného domu v čase, keď už boli vlastníkami rodinného domu oni s manželom, bolo dohodnuté, že po predaji rodinného domu im bude vrátená čiastka 22.000,-- €, ako aj kúpna cena, ktorú oni zaplatili za rodinný dom. Zvyšok bol dohodnutý, že má patriť rodine žalobcu. Žalovaná II/ k okolnostiam predaja stolárskej dielne uviedla, že bola prítomná len pri podpise kúpno-predajných zmlúv a vyplácaní kúpnej ceny, iných rokovanií sa nezúčastňovala. Pokiaľ sa manžel rozhodol kúpiť predmetnú dielňu, uviedol jej, že bol oslovený otcom žalobcu s tým, že žalobca má problémy, a že chce predať túto dielňu. Takže svoje finančné problémy chceli riešiť týmto predajom. Manžel jej nehovoril, že by v tom čase otec žalobcu žiadal o pôžičku. S manželom sa dohodli, že takýmto spôsobom pomôžu rodine žalobcu a pokiaľ ide o následný predaj dielne pánovi N., ona sa o tom po prvý krát dozvedela v januári 2011, kedy jej to manžel oznámil. Nevedela uviesť, že by žalobca alebo jeho otec pri predaji rodinného domu v decembri 2010 žiadali od jej manžela pôžičku, pretože ich rokovanií sa nezúčastňovala. Pri doplňujúcom výsluchu na pojednávaní dňa 27. 06. 2018 žalovaná II/ uviedla, že pokiaľ sa pri predchádzajúcom výsluchu vyjadrila o dočasnosti kúpy rodinného domu, vychádzala z informácie od svojho manžela. Tento jej povedal, že rodina žalobcu mu ponúkla na predaj rodinný dom, lebo chceli riešiť svoje finančné problémy. Tento rodinný dom sa rozhodli kúpiť, čo pre nich znamenalo investíciu. Rodinný dom nekupovali za účelom bývania, pretože majú vlastný rodinný dom. Žalovaná uviedla, že okrem uvedeného rodinného domu žalobcu kupovali aj iné nehnuteľnosti a následne vo vhodnom čase ich predali. Od manžela vedela, že s rodinou žalobcu sa dohodol, že po nejakom čase rodinný dom môžu odkúpiť späť. Ona sama pri tomto dojednaní však prítomná nebola, všetky informácie mala výlučne od svojho manžela. Manžel jej teda povedal, že za obdobie 2 až 4 mesiacov mohli kúpiť rodinný dom späť za takú istú kúpnu cenu, ako bola pôvodne

dohodnutá. Pokiaľ jej manžel oznámil, že nepodá ihneď návrh na vklad tejto kúpnej zmluvy, nesúhlasila s tým, pretože nikdy takto pri kúpe nehnuteľnosti nepostupovali. Manžel jej však uviedol, že sa tak dohodol s otcom žalobcu, pretože ak získajú finančné prostriedky na spätnú kúpu, tak tento dom môžu odkúpiť. To znamená, že sa dohodli na takejto alternatíve, t. j., že sa hneď nepodá návrh na vklad, čo napokon akceptovala. Pokiaľ sa teda rozhodli o kúpu rodinného domu žalobcu, predpokladali, že buď kúpia rodinný dom späť v dojednanom čase a pokiaľ by k tomu nedošlo, oni sami, t. j. žalovaní by rodinný dom predali vo vhodnom období. V čase kúpy tento rodinný dom nebol dostavaný, avšak bol chránený pred poveternostnými podmienkami. Keď jej však manžel oznámil, že otec žalobcu žiadal v marci 2011 ďalšiu pôžičku vo výške 22.000,-- €, nesúhlasila s tým s poukazom na to, že nedávno im vyplátili kúpnu cenu za rodinný dom a bolo dojednané, že si ho odkúpia späť, k čomu nedošlo a napriek tomu chcú ďalšiu pôžičku. Povedala manželovi, že ak im poskytne pôžičku, ktorú však poskytoval výlučne on, chcela, aby pôvodná kúpna zmluva bola zavkladovaná, pretože túto investíciu chcela mať v poriadku, ak by sa čokoľvek prihodilo. Vedela o tom, že rodina žalobcu v tomto rodinnom dome od mája 2011 bývali, manžel s tým súhlasil, vedela to iba od neho. Taktiež od neho vedela, že oni do nehnuteľnosti investovali, k uvedenej investícii došlo až po podpise kúpnej zmluvy. Vedela, že bolo dojednané, že oni budú bývať v dome a budú splácať úver, ktorý je viazaný na rodinný dom, preto nájomné od nich nežiadali. Je pravdou, že toho času uvedený úver žalobcu splatili oni, avšak naďalej nepýtajú od nich nájomné, s poukazom na tento súdny spor, očakávajú ako dopadne. Okrem toho žalovaná poukázala na to, že má toho času závažné zdravotné problémy, ktoré si rieši a tejto veci sa ona sama nevenuje. Čo sa týkalo prípadného vyporiadania investícií rodiny žalobcu do rodinného domu, pokiaľ by si odkúpili späť rodinný dom v zmysle dohody, tak sa to nemalo prečo riešiť. Ak by však nastala situácia, že by sa dom predával tretej osobe, tak na cene by sa započítala jednak kúpna cena, ktorú zaplatili žalovaní, ďalej pokiaľ by oni zdokladovali investície, tie by sa vyrovnali a zo zvyšku by sa vysporiadali. O takomto vyporiadaní však ona sama s rodinou žalobcu nehovorila, považuje to však za logickú alternatívu. Vo vzťahu k času podpisov zmlúv o stolárskej dielni s N. a kúpnej zmluvy na rodinný dom, toto bolo stanovené na jeden deň, takto to navrhla práve ona, pretože v tom čase bola pracujúca a zaneprázdnená, preto to stanovili na jeden deň 19. 01. 2011. Čo sa týkalo dôvodu kúpy stolárskej dielne od rodiny žalobcu, žalovaná poukázala na to, že žalobca v tom čase mal problémy s touto dielňou a ponúkol im ju na kúpu. Ako rodiny sa dovedy poznali a rozhodli sa mu pomôcť. Takto sa dohodol jej manžel s otcom žalobcu a N., ona pri tých stretnutiach nebola, mala sprostredkované informácie od manžela. Potvrdila, že podpísala aj záložnú zmluvu na stolársku dielňu predloženú N., ktorú podpisovali zrejme v rovnaký deň, keď boli podpisovať zmluvy na mestskom úrade, zmluvu však videla asi pár dní predtým, keď jej ju doniesol manžel ukázať. Žalovaná opakovane potvrdila, že žalobcom vyplátili kúpnu cenu za rodinný dom priamo na notárskom úrade v hotovosti k rukám.

8. Svedok U. E. uviedol, že podniká v oblasti výroby nábytku, kedy sa mu spočiatku darilo, potom už menej. Podnikal pod firmou ATYP, s. r. o., ktorej spoločníkom a konateľom bol vždy jeho syn U. a on sám bol poverený vedením spoločnosti. So žalovaným I/ sa pozná roky a keď sa dostal do problémov, sem - tam mu poskytol pôžičku, ktorú však vždy riadne a včas splatil. Aj v tomto prípade mal problémy s podnikom, v podnikaní sa mu nedarilo a dostal sa do finančných ťažkostí. Rozhodol sa predať stolársku dielňu, ktorej súčasťou bola aj obytná časť, kde v tom čase s rodinou bývali. Na nehnuteľnosť zohnal kupca pána A. N., ktorý mal serióznym záujem o kúpu, avšak v tom čase na dielni viazol úver a okrem toho mal podližnosti na sociálnom a daňovom úrade, a pán N. žiadal o vyčistenie dlžôb na stolárskej dielni. Oslovil žalovaného I/ a vysvetlil mu, v akej je situácii, aby mu pomohol vyriešiť tieto dlžoby. Išiel spolu so žalovaným I/ do Dexia banky, na daňový úrad, sociálnu poisťovňu, kde žalovaný jeho dlžoby vyplatil, takto sa dohodli ústne. Potom sa stretli spolu aj s pánom N. s tým, že kúpna cena, za ktorú mal pán N. dielňu odkúpiť bola 6.400.000,-- Sk. Pán N. dal svedkovi osobne preddavok vo výške 25.000,-- €, nakoľko v tom čase bývali v obytnej časti dielne a prerábali rodinný dom. Tieto finančné prostriedky použil na dokončenie rodinného domu, aby sa mohli presťahovať. Firma sa rozdelila na výrobnú a obytnú časť a na tú obytnú časť získal pán N. stavebný úver, z ktorého vyplácal žalovaného. Pokiaľ ide o výrobnú časť, túto bolo treba založiť, s čím však žalovaný nesúhlasil, kým nedostane svoje finančné prostriedky. Po úhrade podližností bola na žalovaného totiž prevedená stolárska dielňa a to obe časti - výrobná aj obytná. Kúpna cena za prevod bola stanovená podľa toho, čo dlžil, bol tam dlh okolo 2.500.000,-- Sk, dlh na daňovom úrade 1.500.000,-- Sk a ďalšie dlžoby. Následne došlo k jednaniam o predaji medzi žalovaným a pánom N., ktorých bol účastný aj on. Bola dojednaná celková kúpna cena, ktorej časť ako preddavok dal pán N. jemu a to vo výške 25.000,-- €, z ostatnej kúpnej ceny si mal zobrať čiastku žalovaný to, čo do toho investoval a zvyšok mal byť vyplatený svedkovi. Problém bol len v tom, že N. si nemohol vziať úver, pretože žalovaný nechcel prepísať na neho dielňu, kým mu nebudú vyplatené

finančné prostriedky. Preto na zabezpečenie sa dohodlo, že sa formálne podpíše Kúpna zmluva na ich rodinný dom ako zábezpeka, keby N. peniaze nevyplatil. Toto sa podpísalo, dielňa sa previedla na N. a tento vyplatil finančné prostriedky z úveru, ktorý si vybavil a to priamo žalovanému. Následne na to z tejto čiastky potom žalovaný vyplatil svedkovi zvyšok okolo 2.300,-- až 2.500,-- €. V tomto smere on žalovanému dôveroval, pretože aj keď mu poskytoval pôžičky, tieto boli písomné, ale zmluvy mal vždy len žalovaný on žiadne zmluvy nemal, pretože mu dôveroval. Rovnako po podpise Kúpnej zmluvy on túto k dispozícii nemal, mal ju iba žalovaný. Bolo dohodnuté, že keď sa uskutoční predaj dielne a financie budú vyplatené, predmetná Kúpna zmluva sa zlikviduje. Neskôr sa však dozvedel, že sa takto nestalo. V tom čase mal dlžobu za pôžičku od kamaráta z Prahy vo výške 22.200,-- €, avšak z predaja stolárskej dielne mu zostalo len okolo 2.500,-- € a preto opäť oslovil žalovaného, aby mu požičal finančné prostriedky. V tom čase rozbiehal nový obchod, mal prísľub zákazky na 40.000,-- € a predpokladal, že tieto finančné prostriedky bude môcť vrátiť. Žalovaný finančné prostriedky poslal na účet žalobcu, pretože on v tom čase nemal svoj účet. Dohodli sa, že žalovaný na tieto finančné prostriedky pripraví Záložnú zmluvu na predmetný rodinný dom, pričom žalovaný vedel, že na tomto rodinnom dome je úver, to znamená, že bude ako veriteľ druhý v poradí. Syn svedka - žalobca vtedy študoval v Košiciach, mal skúšky, takže sa to nestihlo urobiť do dvoch týždňov ako to chcel žalovaný. Potom to už neriešili a keď im prišlo oznámenie z katastra nehnuteľností, dozvedeli sa, že Kúpna zmluva bola zavkladovaná, a že na základe tej zmluvy im mal žalovaný dať sumu 97.000,-- €. Všetky zmluvy pripravoval vždy žalovaný, je pravdou, že pred podpisom si predmetné kúpne zmluvy spolu so synom prečítali a aj keď do toho nechceli ísť, boli nútení, aby sa zrealizoval predaj stolárskej dielne. K podpisu Kúpnej zmluvy došlo na notárskom úrade, kde zmluvu podpisoval syn, bol tam prítomný aj on, avšak na notárskom úrade im neboli vyplatené žiadne finančné prostriedky. Pokiaľ je v Kúpnej zmluve uvedený článok, podľa ktorého kúpna cena bola vyplatená v hotovosti v deň podpisu zmluvy, tento článok dal do Kúpnej zmluvy žalovaný, aby si bol istý, keby N. peniaze za stolársku dielňu nevyplatil. To znamená, že ak by N. nevyplatil peniaze za stolársku dielňu, žalovaný by si mohol rodinný dom ponechať pre seba a predat' ho. Už si to presne nepamätal, ale zrejme na notárskom úrade sa podpisoval aj Návrh na vklad do katastra nehnuteľností, zrejme si ho žalovaný dal podpísať, pretože robil všetko tak, ako on uznal za vhodné, aby mal všetko 100 %-né zabezpečenie. Keď im prišlo rozhodnutie z katastra nehnuteľností, spolu so synom šli za žalovaným, že čo to má znamenať. On sa len rozčúľil a povedal, že keď mu vráti tých 22.000,-- €, potom prepíše dom späť na nich. Vtedy ho svedok upozornil, že tam môže byť problém, pretože dom je založený v prospech banky, ktorá ak to zistí, môže žiadať celý úver späť, na čo žalovaný povedal, že je to ich problém. V tom čase bývali v rodinnom dome, on spolu s manželkou a so synom. Keďže sa mu naďalej v podnikaní nedarilo, nemal z čoho vrátiť 22.000,-- €, rozhodol sa, že rodinný dom predajú a vyplatí žalovaným dlžoby a pôjdu bývať do bytu. Ponúkli rodinný dom cez realitné kancelárie na predaj a keď sa objavil záujemca, oslovil žalovaného, aby prepísal dom späť na syna s tým, že mu z predaja vyplatí čiastku 44.000,-- €. Bolo to na stretnutí, kedy bola prítomná aj manželka svedka, avšak žalovaný s tým nesúhlasil a poukazoval, aké úroky k dlžobe narástli. Takto sa rozišli a zostalo to nevyriešené. Spätný prevod na syna svedok dôvodil aj tým, že pri prepise sú isté daňové nároky, takže by to bolo výhodnejšie, keby dom bol písaný na jeho syna. Okrem toho aj v realitnej kancelárii prezentovali, že vlastníkom je syn, o čom sa snažil žalovaného presvedčiť. Po zmene vlastníctva nepodnikal kroky na zmenu tohto vkladu, skôr mal snahu o predaj rodinného domu. Úver, ktorý viazol na rodinnom dome brali na rekonštrukciu rodinného domu, spočiatku ho splácali, neskôr boli splátky nepravidelné. Úver bol písaný na meno syna, ale s bankou komunikoval on. Snažil sa s bankou dohodnúť, že po predaji rodinného domu vyplatia úver v banke, na čo oni navrhli splátky po 1.000,-- € až do predaja domu, avšak nemali ani na tieto splátky. Preto opätovne oslovil o pomoc žalovaného, aby dom nešiel do dražby, s čím žalovaný súhlasil a spolu s jeho manželkou šli do pobočky banky do Banskej Bystrice, kde oni vložili čiastku 2.500,-- €. Až po nejakom čase sa dozvedeli, že úver bol vyplatený, nevie na základe akého titulu to žalovaný vyplácal. Skutočná hodnota predmetného rodinného domu v decembri 2010 pred jeho rekonštrukciou podľa znaleckého posudku bola cca 100.000,-- €, t. j. zhruba 3.000.000,-- Sk. Rekonštrukcia rodinného domu prebehla až po decembri 2010. Čo sa týkalo súvisiacej transakcie so stolárskou dielňou, je pravdou, že mal záujem o odpredaj stolárskej dielne a to pánovi N.. Ten, keď videl list vlastníctva týkajúci sa stolárskej dielne, požadoval vyčistenie dlžôb. Na to sa dohodli so žalovaným, že on vyplatí všetky jeho dlžoby ale chcel, aby sa stolárska dielňa prepísala na neho, to znamená, že tento postup navrhol žalovaný. Jemu osobne do rúk peniaze nedal, vždy išli spolu po jednotlivých úradoch, čo si žalovaný prečítal a následne zaplatil. Či v čase predaja stolárskej dielne firmou ATYP a žalovaným boli už všetky dlhy vyčistené, to si svedok nepamätal. Žalovaný však toto nerobil zadarmo, požadoval za to úroky vo výške 2 % mesačne dovtedy, kým mu pôžičku nevráti. Mal na to nejaký program v počítači, podľa ktorého sa rátali aj úroky z úrokov a rozdiel, t. j. tie úroky mali zostať žalovanému.

Takýmto spôsobom mu dovtedy vždy žalovaný peniaze požičiaval a on mu vždy všetko zaplatil. Kúpne zmluvy medzi firmou ATYP FK a žalovanými, ako aj Dodatok ku Kúpnej zmluve pripravoval žalovaný, on sám sa nikdy nebol právne radiť. Pokiaľ ide o kúpnu cenu formulovanú v Dodatku, svedok mal zato, že to žalovaný naformuloval tak, aby mu to sedelo s tým, čo následne on predal N.. Pri podpise uvedených kúpnych zmlúv neboli vyplácané žiadne finančné prostriedky, žalovaný povyplácal dlžoby firmy ATYP, ale firme nevyplatil ani cent. Následné kúpne zmluvy medzi žalovanými a N. robil žalovaný, aké tam boli uvedené sumy, svedok uviesť nevedel. Uviedol však, že s pánom N. bol predaj dojednaný vo výške 6.500.000,-- Sk s tým, že po prevode stolárskej dielne na žalovaných pán N. vyplatil svedkovi čiastku 25.000,-- €. K okolnosti, že podľa tvrdenia svedka bol predaj s pánom N. dojednaný za kúpnu cenu 6.500.000,-- Sk (cca 212.000,-- €), pričom podľa predložených kúpnych zmlúv bola s N. dojednaná kúpna cena spolu 125.000,-- € svedok uviedol, že podľa jeho vedomostí N. vyplácal celú dojednanú kúpnu cenu, pričom vyplácal peniaze v hotovosti žalovaný, z akého dôvodu je v kúpnych zmluvách medzi žalovaný a N. uvedená kúpna cena 125.000,-- €, svedok uviesť nevedel. Podľa jeho odhadu, v januári 2011 mohla mať stolárska dielňa hodnotu 7.500.000,-- Sk (248.954 €). Pokiaľ ide o vyplácanie dlžôb za svedka žalovaným nepamätal sa, či o tom bol spísaný nejaký doklad, pretože všetky podklady medzi nimi pripravoval vždy žalovaný a predložil mu na podpis. Je pravdou, že mal možnosť tieto doklady si prečítať, nikdy voči nim nič nenamietal a podpísal. Doklady si však nechával žalovaný, kópiu mu nikdy neodovzdal. Čo sa týka podpisu napádanej Kúpnej zmluvy, je pravdou, že ju syn podpísal, pretože chceli dotiahnuť obchod týkajúci sa stolárskej dielne do konca. Oni však rovnopis tejto Kúpnej zmluvy nemali k dispozícii. Svedok bol opätovne vypočutý na pojednávaní dňa 27. 06. 2018, kedy uviedol, že pokiaľ jednali s N. o kúpe stolárskej dielne, dohadovali sa na kúpnej cene vo výške vtedajšej meny 6.500.000,-- Sk. N. však niečo namietal, zrejme zatekala strecha, takže dohodli zľavu 100.000,-- Sk a výsledná dojednaná kúpna cena za predaj stolárskej dielne bola 6.400.000,-- Sk. N. mal eminentný záujem o tieto priestory a ako prejav vážneho záujmu dal svedkovi zálohu 25.000,-- €. Tieto peniaze mu dal v čase, keď už bola mena euro a tieto peniaze svedok použil na rekonštrukciu uvedeného rodinného domu. Pôvodne jeho rodina obývala obytnú časť stolárskej dielne. Tieto peniaze mu N. odovzdal v hotovosti, nikto iný pri tom prítomný nebol, avšak určite N. podpísal nejaký príjmový doklad. Keďže dielňa vtedy bola písaná na firmu, musí mať o tom doklad aj v účtovníctve. Je však pravdou, že tieto finančné prostriedky použil na osobné účely. Odkiaľ mal N. tieto finančné prostriedky sa svedok nevedel vyjadriť. Či nejakú platbu takýmto spôsobom N. platil aj žalovanému sa svedok vyjadriť nevedel. Vedel len toľko, že dojednaná suma, ktorú N. mal zaplatiť bola 212.000,-- €, bavili sa o tom pri vzájomných stretnutiach. Od N. vedel, že tento si vybavuje úver v ČSOB banke, kde chceli od neho založiť nehnuteľnosť, avšak žalovaný nechcel prepísať stolársku dielňu na N. za účelom úveru a dospeli do situácie, keď sa nevedeli pohnúť ďalej. Pri stretnutí, kde bol svedok, jeho syn, N. a žalovaný, hľadali riešenie, kedy žalovaný navrhol, že podpíšu záložnú zmluvu na rodinný dom rodiny žalobcu a keďže svedok chcel, aby sa veci posunuli ďalej, tento návrh akceptoval. Vedel však, že aj N. mal svoj rodinný dom, ktorý by sa mohol založiť. Svedok však mal eminentný záujem, aby sa obchod realizoval. Vedel o tom, že N. si mal vybavovať pôžičku aj od pána E. vo výške 70.000,-- €, čo mu hovoril a malo to byť na zaplatenie obytnej časti žalovanému. N. uviedol, že vyplatil celú čiastku, preto svedok vyslovil názor, že stolárska dielňa nebola predaná žalovaným len za sumu 135.000,-- €, ale za pôvodne dojednanú kúpnu cenu. Hoci svedok nebol pri tom, mal zato, že žalovaný dostal všetky tieto peniaze. Svedok poukázal na to, že N. v tom čase mal pôžičku aj od pána E. a po vyplatení stolárskej dielne nemal peniaze na nákup tovaru pre vlastné podnikanie a požičiaval si peniaze od žalovaného. Svedok dodatočne uviedol, že sa pomýlil, ak hovoril o záložnej zmluve, vždy sa hovorilo len o kúpnej zmluve, ktorá však mala zabezpečovať obchod. Žalovaný o inej ako kúpnej zmluve ani nehovoril. Bolo dojednané, že po vyplatení peňazí N. túto zmluvu zlikviduje. Svedok potvrdil, že on aj syn súhlasili s takouto alternatívou, mali zato, že po vyplatení peňazí sa zmluva zlikviduje. Keď mu N. povedal, že je všetko vyplatené, je pravdou, že nešiel za žalovaným a netrval na tom, aby ju zničil, považuje to spätne za svoju chybu. Svedok poukázal na to, že najskôr bola podpísaná uvedená kúpna zmluva na rodinný dom, až potom N. vybavoval úver aj pôžičku od E., pri tomto však svedok nebol. Čo sa týkalo spomínaného rodinného domu, tento rekonštruovali jednak z úveru, ktorý bral syn v sume 50.000,-- € a následne z finančných prostriedkov od N. v sume 25.000,-- €. Rodinný dom bol kompletne prerobený, zostali len pôvodné obvodové múry, všetko ostatné bolo nové, t. j. strecha, okná, nové podlahy a podlahové kúrenie, nová fasáda. Vo vnútri sa robili dispozičné úpravy, kompletná prerábka kuchyne, kúpeľne, nábytok vyrábala on sám. Rekonštrukcia začala ešte predtým ako bola predaná stolárska dielňa žalovaným, keď dostali zálohu od N.Á. 25.000,-- €. Prerábka trvala asi pol roka. Svedok sa vyjadril tak, že syn ani on nemali záujem predávať tento rodinný dom inej osobe, nakoľko nemali kde bývať a túto nehnuteľnosť rekonštruovali práve pre vlastné bývanie. Dovtedy bývali v obytnej časti stolárskej dielne, N. však žiadal, aby sa čím skôr vysťahovali. Svedok ďalej doplnil, že

pokiaľ sa dozvedel o prevode vlastníckeho práva rodinného domu na žalovaných, išiel za žalovaným I/ a žiadal vysvetlenie, čo to má znamenať, že kvôli pôžičke 22.000,-- € prepísal rodinný dom. Žalovaný mu tvrdil, že mali podpísať záložné právo na rodinný dom, ale neboli schopní za 3 mesiace to prísť podpísať, preto to vyriešil touto kúpnu zmluvou a dal ju zavkladovať. Pri tomto bol prítomný aj jeho syn, svedok bol nahneváný, skoro sa so žalovaným pobili. Napokon žalovaný povedal, že ak mu vrátia pôžičku spolu s úrokom, rodinný dom prepíše na nich späť. Svedok uviedol, že tieto peniaze nezohnal, pretože mu padol obchod a všetko zostalo v takomto stave. Stále dúfal, že v krátkom čase zoženie peniaze a rodinný dom sa prepíše späť na nich. Je pravdou, že čas plynul a nič sa neriešilo, preto sa rozhodli podať trestné oznámenie a riešiť to súdnou cestou. Svedok poprel tvrdenia žalovaného, ktoré uvádzal k dôvodom kúpy rodinného domu, rovnako poprel to, že by sa so žalovaným dohodli o tom, že nebudú platiť nájomné, takúto dohodu nikdy neuzavreli. Poukázal na to, že v čase podpisu kúpnej zmluvy na dome bola dokončená strecha, kúrenie a bolo potrebné dokončiť už len interiér - kuchyňu a nábytok, ktoré robil on sám. V čase podpisu kúpnej zmluvy mohol mať rodinný dom hodnotu 150.000,-- až 160.000,-- €. Nesúhlasil s tým, čo uvádzal žalovaný k stavu rodinného domu v čase kúpy. Pokiaľ sa žalovaný vyjadroval k dôvodom, prečo došlo k uzavretiu kúpnych zmlúv stolárskej dielne, svedok uviedol, že pokiaľ žalovaného pozná, z jeho strany nikdy nešlo o dobročinnosť, každú pôžičku mu musel vrátiť 100 %-ne navrch, vždy chcel len zarobiť a na ňom osobne zarobil pár miliónov Sk. Taktiež nie je pravdou, že by mu bol vopred oznámil, že podáva návrh na vklad kúpnej zmluvy na rodinný dom. O tomto sa svedok dozvedel až následne z katastra. V čase, keď to potom riešili v súvislosti s pôžičkou 22.000,-- €, aj navrhoval žalovanému, že mu vráti 44.000,-- €, on sa len postavil, že či dobre vie svedok, aký úrok on berie a odišiel. Na otázky právneho zástupcu žalovaného, keď v roku 2015 podával žalobca trestné oznámenie na políciu za účasti svedka, bola uvádzaná suma vyplatenia zostatku kúpnej ceny vo výške 160.000,-- € a toho času uvádzal kúpnu cenu 212.000,-- €, svedok zotrval, že bol dojednaná kúpna cena za predaj stolárskej dielne 212.000,-- €. Svedok zotrval na tom, že kúpna zmluva na rodinný dom bola podpísaná výlučne z dôvodu, že svedok N. si vybavoval úver cez stavebné sporenie a sumu vo výške 97.500,-- € nemal ničím krytú, k tomu bola podpísaná kúpna zmluva na rodinný dom ako zábezpeka, aby sa dielňa mohla prepísať na N. a tento ju mohol založiť do banky za účelom získania úveru. Je pravdou, že tam zostala ešte čiastka 70.000,-- € ako pôžička od E., ale ako sa toto vyplácalo, k tomu sa svedok vyjadriť nevedel.

9. Svedok A. N. na pojednávaní vypovedal, že bol oslovený otcom žalobcu a bola mu ponúknutá na predaj ich stolárska dielňa. Tento uvádzal, že mu to nejako nejde, mal menej zákaziek a chcel dielňu predať. Vyjadril sa tak, že chcel by činnosť ukončiť, neskôr sa však svedok dozvedel, že pokračoval v iných priestoroch. Keď si svedok zistil stav nehnuteľnosti z výpisu KN, bolo tam asi jeden a pol strany dlžôb, exekúcií, takže povedal, že v takomto stave o to nemá záujem. V tom čase svedok sa vyjadril, že nemá vlastné finančné prostriedky, nehnuteľnosť by kupoval cez úver, avšak na takúto nehnuteľnosť by mu žiadna banka úver neposkytla. Neskôr ho znovu oslovil otec žalobcu aj žalobca, aby spísali predbežnú kúpnu zmluvu a oni následne vyplatia z tohto dlhy, pokiaľ by im vopred svedok vyplatil finančné prostriedky. Svedok ich žiadal, aby mu vyčíslili dlhy a predložili doklady, čo však oni nedoložili. Svedok sám sa snažil získať informácie cez exekútorov, informácie mu však poskytnuté neboli. Je pravdou, že o nehnuteľnosť mal záujem, ale len v tom prípade, ak by bola bez tíarch. Preto ani s takýmto návrhom žalobcu nesúhlasil. Keď po tretí krát prišiel otec žalobcu, uviedol mu, že našiel cestu ako to urobiť. Uviedol, že má dobrého kamaráta, s ktorým má dlhodobé vzťahy, ktorý mu aj v minulosti pomohol a stolársku dielňu by predal tomu, kto má peniaze, t. j. žalovanému I/ a od neho by potom svedok mohol dielňu odkúpiť. Svedok si ešte spomenul, že s otcom žalobcu boli aj v Dexia banke, že by svedok prevzal ich úver, avšak tam im bolo uvedené, že najskôr musia vyplatiť pôvodný úver, aby dostali úver nový na kúpu tejto nehnuteľnosti, takže ani táto možnosť nebola schodná. Svedok potvrdil, že nehnuteľnosť plánoval kúpiť cez úver. V tom čase mal dve stavebné sporenia v ČSOB banke a ponúkli mu istú formu hypotéky, tzv. prefinancovanie bývania, pokiaľ by založil predmet kúpy a cca tri štvrtiny z kúpnej ceny by mohla byť takto financovaná. K úveru bolo nutné uzavrieť záložnú zmluvu. Zvyšnú časť plánoval prefinancovať cez ďalší úver v ČSOB banke, k ďalšiemu stavebnému sporeniu, kde mal nárok na úver, ak by zdokladoval stavebný účel, t. j. nejaké rekonštrukčné práce. Následne sa dohodlo, že majiteľom dielne sa stane žalovaný a keď to bude čisté, od neho to odkúpi svedok. Svedok si overil na katastri nehnuteľnosti, že došlo k prevodu nehnuteľnosti na žalovaného na podklade kúpnej zmluvy. Túto kúpnu zmluvu však on sám nevidel, ani nežiadal. V katastri už neboli evidované žiadne exekúcie ani tíarchy, akým spôsobom sa to udialo, on sám nezisťoval. Bol v tom, že celé to bolo vymyslené žalobcom a jeho otcom, určite to nebol jeho nápad. Preto si myslel, že to zariadili oni. Uvádzali mu, že majú dlhy a rozostavaný dom a potrebujú to vyriešiť, preto to takto celé vymysleli. Aká konkrétna kúpna cena bola

dojednaná si už s odstupom času svedok nepamätal, pamätal si len, že pokiaľ mu navrhli nejakú cenu žalobca a jeho otec, mal voči tomu výhrady a po vzájomných dojednaniach ustálili kúpnu cenu. Táto teda bola dojednaná až v čase, keď do toho vstúpil žalovaný a všetci s tým súhlasili. Svedok poprel, že by žalobcovi alebo jeho otcovi dával nejaký preddavok, je pravdou, že žalobca pýtal peniaze vopred, aby mohli povyplácať dlžobu na firmy, čo však svedok odmietol, pretože v tom čase žiadne financie nemal a kúpu plánoval financovať výlučne z úverov. Následne bolo dojednané, že sa stolárska dielňa rozdelí na obytnú časť a výrobnú časť a svedok si vybavoval hypotéku, cez ktorú mala byť realizovaná obytná časť. V obytnej časti plánoval bývať, aj do dnes tam býva s priateľkou, je však pravdou, že ešte tam nejakú dobu bývala rodina žalobcu, kým dostávali rodinný dom. Čo sa týka kúpnych zmlúv, ktorými od žalovaného odkúpil stolársku dielňu s obytnou časťou, tieto pripravoval žalovaný, svedok si ich dal pozrieť právnikovi, všetko bolo v poriadku, aj banka ich kontrolovala a všetko bolo v poriadku. Svedok uviedol, že žalovaný od neho nepožadoval žiadnu záruku na vyplatenie kúpnej ceny, pretože sa to celé realizovalo cez banku a banka mala zaplatiť peniaze žalovanému. Svedok potvrdil, že pri jednaniach bol niekedy prítomný otec žalobcu, niekedy aj žalobca, asi dva krát žalovaná II/ a žalovaný I/. Túto transakciu uvedeným spôsobom vymysleli žalobca a jeho otec a pokiaľ mu to takto navrhli, on s tým súhlasil. Kúpne zmluvy boli podpísané a celá kúpna cena tak ako bola uvedená v kúpnej zmluve, bola uhradená. Iné finančné prostriedky než tie, čo boli uvedené v zmluve, svedok neuhrádzal. Svedok poprel tvrdenia svedka U. E., že by mu vyplatil čiastku 25.000,-- € ako záruku, že má záujem o kúpu stolárskej dielne, nemá o tom žiaden doklad, určite to tak nebolo. Svedok uviedol, že čo sa týka vyplatenia kúpnej ceny za kúpu stolárskej dielne z jeho strany žalovaným, presné sumy si už nepamätal, ale vedel, že kúpnu cenu vyplácal zo stavebného úveru, tento bol vyplatený jemu na účet a on následne finančné prostriedky zaplatil na číslo účtu podľa zmluvy, takže predpokladal, že sa jednalo o účet žalovaného. Zvyšná časť kúpnej ceny - čakalo sa, kým to vyplatí banka a následne on ešte doplatil nejakú čiastku na účet žalovaného. Pamätal si, že mu mal byť vyplatený úver na bývanie do výšky 80.000,-- € a ďalší úver 20.000,-- až 27.000,-- €. V súvislosti so zaplacením kúpnej ceny za kúpu stolárskej dielne si finančné prostriedky od iných fyzických alebo právnických osôb nepožičiaval. Na otázku, či si pamätá, že by sa dojednávala kúpna cena za predaj stolárskej dielne vo výške 6.400.000,-- Sk, t. j. 212.000,-- až 214.000,-- € sa svedok vyjadril, že o takejto sume vedomosť nemá, jednali sa len o sume, ktorá je uvedená v kúpnej zmluve. Konkrétne o akej sume jednali si už s odstupom času svedok nepamätal, vie však, že nikomu nič nezostal dlžný. Pamätal si, že na obytnej časti stolárskej dielne sa zriaďovalo záložné právo v prospech banky. K okolnosti uzavretia kúpnej zmluvy na rodinný dom medzi žalobcom a žalovanými svedok uviedol, že niečo o tom započul, ale nevie, čo konkrétne medzi nimi bolo. Neprejednávalo sa to pri vzájomných stretnutiach pri riešení predaja stolárskej dielne. Pamätal si, že žalobca mu niečo hovoril, že sa deje niečo ohľadne ich rodinného domu, svedok sa však bližšie o to nezaujímal, ani do toho nezasahoval. Žalobca mu len hovoril, že žalovaný chcel prepísať rodinný dom, a že je to kvôli svedkovi. Svedok však uviedol, že tomu nerozumie, čo aj povedal žalobcovi, a že o tom ani nič nevie. Svedok ďalej potvrdil, že v obytnej časti stolárskej dielne bývala rodina žalobcu do Veľkej noci roku 2011, hoci v tom čase už bola vo vlastníctve svedka, ktorý uhrádzal aj všetky náklady s tým, že sa takto dohodli, pretože v tom čase rodina žalobcu ešte nemali dostavaný rodinný dom, prerábali ho, z akých peňazí tento dom prerábali, k tomu sa svedok vyjadril nevedel, pretože sa o tom nerozprávali. Výrobnú časť po kúpe užíval výlučne on sám. Žalobca k výpovedi svedka uviedol, že 90 % z toho, čo svedok uvádza, nie je pravdou. Pravdou je to, že vyplatil všetko, čo bolo dohodnuté, ale nevyplatil to včas. Žalobca tvrdil, že sa dozvedel, že svedok nemá celú kúpnu cenu, ktorá bola pôvodne dohodnutá a tak prišiel za ním a oznámil mu, že žalovaný chce založiť ich rodinný dom, aby mal istotu, že mu všetko bude vyplatené. Je klamstvom, že by bola dohodnutá kúpna cena 125.000,-- €, dohadovala sa suma 6,5 milióna Sk, ktorá sa znížila o 100.000,-- Sk. Taktiež žalobca zotrval na tom, že svedok vyplatil jeho otcovi na kúpu stolárskej dielne na 2x sumu 25.000,-- €, ktoré použili na rekonštrukciu domu.

10. Svedok Z. E. na pojednávaní vypovedal, že podnikal v minulosti so svedkom N. v stolárskej dielni 3 roky. Poznal aj žalobcu s jeho otcom, ktorí mali oproti nim priestory, stretávali sa len pracovne. Žalovaného pozná len ako podnikateľa zo Zvolena. So svedkom N. mali spoločnú firmu Drevonex, v. o. s., t. času podniká však každý sám. Pamätal si, že v čase, keď N. kupoval stolársku dielňu od E., mal priateľku a hľadali spoločné bývanie. Prišiel za svedkom a uviedol mu, že zohnal predmetnú dielňu a pýtal sa ho, či cena 6,5 milióna Sk je dostatočná, na čo mu svedok uviedol, že si to musí zvážiť sám. Neskôr sa dopyčul o zľave 100.000,-- Sk kvôli zatekaniu strechy. V tom čase mal N. vlastné zdroje z podnikania, hoci sa svedok nevedel vyjadríť v akej výške, keďže bol slobodný, mohol si odložiť peniaze. V akej čiastke sa však svedok vyjadríť nevedel. Ďalej o ňom vedel, že si vybavoval stavebné sporenie a hypotéku, cez ktoré chcel financovať kúpu. Taktiež si vybavoval pôžičku od firmy KJG, vedel to z dôvodu, že mali s N.

spoločnú e-mailovú aj fakturačnú adresu a vedel, že táto firma mu poskytla pôžičku 84.000,-- €. V tom čase mu N. hovoril, že za dielňu potrebuje žalovanému I/ zaplatiť 98.000,-- €, bolo to v januári 2011. V tom čase mali finančné problémy v spoločnej firme a N. vravel, že nemôže na ňu prispieť, lebo musí túto sumu doplatiť. Taktiež svedok vedel, že sa N. s firmou KJG dohodol, že tú pôžičku im zaplatí prácou. Taktiež sa svedok vedel vyjadriť k tomu, že spomínaná stolárska dielňa mala byť zaťažená exekúciami, avšak N. to chcel kúpiť čisté, preto to mal najskôr kúpiť žalovaný I/ a aby mal nejakú páku, spísala sa s U. E. kúpna zmluva. Toto mu hovoril svedok N.. Ďalej uviedol, že po vyplatení peňazí sa kúpna zmluva mala zrušiť. Svedok vyslovil názor, že N. všetko splatil, po tom čo si požičal peniaze z firmy KJG, avšak nebol osobne prítomný ani pri jednaniach o kúpnej zmluve na stolársku dielňu, ani pri vyplácaní peňazí. O uvedenom prevode sa nerozprával ani so žalobcom, ani s jeho otcom, ani so žalovaným. Svedok ďalej uviedol, že v tom čase s N. mali kúpenú budovu v Kováčovej, kde plánovali spolu podnikáť, avšak táto budova nebola prevádzky schopná. Budovu kupovali na úver, kde bolo potrebné ešte vložiť 4.500,-- €, čo však N. odmietol práve z dôvodu vyplatenia kúpnej ceny za spomínanú stolársku dielňu žalovanému I/. Uvedenú budovu kupovali, nakoľko plánovali odísť z dovtedajších priestorov. V tom čase si však N.Á. našiel priateľku, zháňali si bývanie a naskytla sa mu uvedená príležitosť, takže spolu nepokračovali v podnikaní.

11. Svedok G. E. vypovedal, že strany sporu nepozná, avšak pozná svedka N. z pracovných vzťahov. Pamätal si, že koncom roku 2010 ho svedok N. žiadal o poskytnutie pôžičky, čo on odmietol, avšak sa dohodli na obchode, za ktorý bola N. uhradená zálohová platba vo výške 84.000,-- € a to za prácu, ktorú on následne vykonával v priebehu obdobia takmer 2 rokov. N. ho žiadal o pôžičku za účelom kúpy nehnuteľnosti, kde toho času podniká, pretože sa malo jednať o vyšší finančný objem, na ktorý mu banka nevedela poskytnúť úver. Za akú sumu danú nehnuteľnosť mal kúpiť, N. nehovoril, bližšie sa o tomto nerozprávali, medzi nimi bol výlučne pracovný vzťah. Ako naložil s uvedenou zálohou sa svedok vyjadriť nevedel.

12. Následne bol opätovne vypočutý svedok N., ktorý potvrdil, že mu svedok E. avizoval väčšiu zákazku, preto sa dohodli na uvedenej zálohe. On mu oznámil, že bude kupovať novú dielňu a potrebuje peniaze na jej rekonštrukciu, takže uvedenú zálohu použil na rekonštrukciu dielne a čiastočne na nákup materiálu. Poukázal na to, že v uvedenom období došlo k presťahovaniu do nových priestorov, potreboval finančne preklenúť cca 2 mesiace, aj pre výplaty pre 8 ľudí na rekonštrukciu dielne, takže mu prišlo vhod, že mal finančné prostriedky zo zálohy. Tieto finančné prostriedky však nepoužil na kúpu stolárskej dielne. Na žiadosť právneho zástupcu žalobcu svedok vypovedal, že má účtovnú dokumentáciu za rok 2011, ale nevie presne identifikovať, ktoré konkrétne bločky sa vzťahovali práve na uvedenú zákazku, pretože táto sa realizovala dlhší čas. Čo sa týkalo samotnej rekonštrukcie dielne, táto mohla stáť 15.000,-- až 20.000,-- €. K osobe svedka Z. E. sa vyjadril, že hoci spoločná firma stále existuje, nevykonávajú spolu už žiadnu činnosť. Toho času spolu nekomunikujú, hoci sa nerozišli v dobrom ani v zlom, nie sú doposiaľ vyrovnaní zo vzájomného podnikania. Je pravdou, že ho oboznámil so svojim zámerom kúpy stolárskej dielne, kde plánoval aj bývať spolu s priateľkou. Keďže už v tom čase boli medzi nimi napäté vzťahy, považoval predmetnú kúpu stolárskej dielne za svoju vec a nejako ho do toho nezaťahoval, takže nemal dôvod mu rozprávať konkrétne veci o kúpe stolárskej dielne. Čo konkrétne mu hovoril si už s odstupom času nepamätal. Po oboznámení sa so svedeckou výpoveďou Z. E. svedok uviedol, že nie všetko, čo uvádzal je pravdou, nie je pravdou, že by mu hovoril o nejakej sume 98.000,-- €. Je pravdou, že v tom čase od neho spoločník žiadal úhradu čiastky 4.000,-- €, ktorú neuhradil, pretože mal zato, že to nebude platiť výlučne on sám, čo svedčí o tom, aké vzťahy v tom čase už medzi nimi boli.

13. Právny zástupca žalobcu na pojednávaní dňa 28. 02. 2018 predložil súdu ako dôkaz - listinný dôkaz - zápisnica o výsluchu žalovaného I/ v trestnom konaní zo dňa 23. 03. 2015, ktorá je súčasťou vyšetrovacieho spisu pripojeného k tomuto súdному konaniu. K tejto výpovedi právny zástupca žalovaného uviedol, že žalovaný I/ vypovedal v trestnom konaní v pozícii podozrivej osoby, v takom smere bol aj poučený a teda jeho procesné postavenie bolo iné ako napr. výpoveď svedka v trestnom konaní. Súd uvedený dôkazný návrh zamietol uznesením na pojednávaní dňa 28. 02. 2018 s poukazom na to, že strany pred vyhlásením prvého rozsudku prvoinštančného súdu boli riadne poučené podľa vtedy platného predpisu § 120 ods.4 O. s. p. tak, že všetky dôkazy sú povinné predložiť do skončenia dokazovania, inak sa na dôkazy, ktoré mohli byť prednesené prihliadať nemôže. Aj pokiaľ došlo k zrušeniu tohto rozsudku, súd je viazaný rozhodnutím druhoinštančného súdu, ktorý taktiež z

týchto dôvodov na uvedený dôkaz použitý až v odvolaní neprihliadal. Súd preto vykoná dokazovanie, ktoré nariadil krajský súd s tým, že na nové tvrdenia a dôkazy, ktoré bolo možné použiť do uvedeného poučenia súd prihliadať nemôže. Právny zástupca namietal uvedený postup súdu, z tohto dôvodu taktiež vzniesol námietku zaujatosti konajúcej sudkyne, ktorú neskôr elektronickým podaním doručené súdu 15. 03. 2018 vzal späť. K uplatneniu koncentračnej zásady podľa vtedy platného procesného predpisu § 120 ods.4 O. s. p., právny zástupca uviedol, že táto zásada je plne použiteľná po vykonaní tohto poučenia s tým, že ak strany po tomto poučení nenavrhnú ďalšie dokazovanie, súd na neskôr označené, či predložené dôkazy nebude prihliadať a na tieto dôkazy nebude prihliadať ani odvolací súd. Netýka sa to však konania, ktoré nastane po zrušení rozhodnutia súdu prvého stupňa, pretože v tom prípade sa stav konania vráti do bodu pred vyhlásením opätovného rozhodnutia, to značí do stavu, kedy je možné navrhovať akékoľvek dôkazy, t. j. staré aj nové. Na zdôraznenie správnosti vysloveného názoru poukázal na komentár k Občianskemu súdnemu poriadku (A. A. E. a kolektív, O. s. p., prvý diel, komentár, Eurounion, rok 2010, strana 490). Poukázal tiež na právnu úpravu v Českej republike - § 119a ods.1 Občianský soudní řád a rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR č. E 27/10 pod sp. zn. 21Cdo/4419/2008 založený na obdobnej právnej úprave. Z uvedených vyplýva, že pokiaľ odvolací súd rozhodnutie súdu prvého stupňa zruší a vráti mu vec na ďalšie konanie, vráti sa vec do štádia prvostupňového konania, kde v celom rozsahu opäť platí, že účastník môže uvádzať nové skutočnosti a navrhovať nové (ďalšie) dôkazy bez toho, aby bol obmedzovaný tým, že v predchádzajúcom konaní pred súdom prvého stupňa túto možnosť nevyužil. Za daného stavu žalobca zotrval na vykonaní dôkazu listinou. Uznesenie, ktorým súd zamietol návrh na vykonanie dôkazu je uznesením, ktorým sa upravuje vedenie konania a súd ním nie je viazaný (§ 237 ods.2 C. s. p.). To znamená, že postačí, ak súd vydá nové uznesenie, ktorým nanovo upraví procesné vzťahy pri vedení konania. Sudkyňa na pojednávaní dňa 15. 05. 2018 konštatovala, že mení svoj postoj k dôkaznému návrhu žalobcu na čítanie navrhovanej listiny, nakoľko uznala právne dôvody prednesené stranou žalobcu. Na pojednávaní dňa 27. 06. 2018 bola oboznámená zápisnica o výsluchu žalovaného z trestného konania zo dňa 23. 03. 2015 (čl. 239 až 245), konkrétne bola prečítaná nasledujúca časť výpovede žalovaného: Niekedy v decembri 2010 E. zistili, že okrem financií získaných z predaja dielne budú potrebovať aj ďalšie finančné prostriedky pre potreby dokončenia rekonštrukcie ich rodinného domu, splatenia nejakých iných pôžičiek, ktoré v tom čase mali, ako aj na vytvorenie novej prevádzky stolárskej dielne v prenajatých priestoroch, v tom čase mali, ako aj na vytvorenie novej prevádzky stolárskej dielne v prenajatých priestoroch, prípadne aj na nákup materiálu v prípade zákaziek a iné výdavky potrebné pre chod ich firmy, taktiež na splácanie vyššie uvedeného úveru. Na doplnenie chcem uviesť, že rodina E. mala pôvodný zámer rekonštruovať svoj dom z toho dôvodu, aby ho mohli následne odpredať za lepšiu a vyššiu cenu, ako pred rekonštrukciou (kedy bol dom v horšom stave a nezaujímavý pre trh). E. ma požiadali v decembri 2010, aby som im za účelom splnenia tejto ich predstavy a iných hore uvedených potrieb zapožičal finančné prostriedky vo výške 97.500,- € . Ja som súhlasil, avšak s poukazom na skúsenosti z minulosti - z pôžičiek z roku 2001, sme si dohodli iný spôsob ako písomné uzavretie zmluvy o pôžičke. Uzavreli sme Kúpnu zmluvu s U. E. (vtedajším vlastníkom domu na adrese H. X) na sumu 97.500,- €, ktorú U. podpísal priamo pred notárom dňa 19. 01. 2011 (z tohto dátumu vyplýva, že to bolo po uskutočnení predaja stolárskej dielne A. N.). Na základe tejto zmluvy E. získali finančnú hotovosť 97.500,- € a to priamo pri podpise uvedenej zmluvy pred notárom a to v hotovosti. Dohodli sme sa, že Návrh na vklad vlastníckeho práva k predmetnej nehnuteľnosti z titulu uzavretej zmluvy zo dňa 19. 01. 2011 nebudeme podávať na príslušný kataster do obdobia cca 3 až 4 mesiacov, nakoľko podľa vyjadrenia rodiny E. bol predpoklad vrátenia uvedenej čiastky (kúpnej ceny) do 3 až 4 mesiacov od podpisu kúpnej zmluvy buď v celosti alebo v nejakej časti. E. argumentovali tým, že už aj v minulosti si vedeli zohnať prostriedky na vyplatenie pôžičiek, že očakávajú nejakú veľkú zákazku, prípadne prostriedky by získali aj z predaja svojho rodinného domu, ktorý kvôli tomu v tom čase rekonštruovali. Žalovaný I/ k svojej výpovedi z trestného konania uviedol, že v tom čase vypovedal v pozícii podozrivého a bolo mu povedané, aby si pripravil veci k pôžičkám a transakciám, ktoré prebehli medzi ich rodinami, aby podal vysvetlenie k týmto veciam. Vypovedal teda tak, ako uznal za vhodné, aby svojou výpoveďou neprivodil trestné stíhanie niekomu inému alebo neuviedol nejaké lživé informácie. Spytaval sa, či nepotrebuje právneho zástupcu, bolo mu povedané, že ho nebude potrebovať, iba ak by bol obvinený. Takže vypovedal tak, aby si neprivodil možné trestné stíhanie. Právny zástupca žalovaného žiadal, aby uvedená výpoveď bola hodnotená v tom kontexte, že žalovaný v tom čase vypovedal ako osoba podozrivá z trestného činu a bol poučený aj o prípadných následkoch krivého obvinenia, čím bola jeho výpoveď limitovaná. Ďalej žalovaný k okolnostiam prevodu stolárskej dielne uviedol:

Čo sa týka stolárskej firmy (nehnuteľnosti dielne) spolu s pozemkom, dňa 23. 07. 2007 bola medzi mnou a mojou manželkou a kupujúcim - spol. ATYP FK, s. r. o., zastúpenou konateľom U. E. uzavretá

kúpna zmluva za celkovú kúpnu cenu 2.500.000,-- Sk. V čase predaja nebola ani táto nehnuteľnosť akoukoľvek ťarchou. Vklad na katastri bol povolený dňa 21. 08. 2007. V ďalšom období fungovala stolárska firma ATYP FK, s. r. o. na adrese H. X, T. pod vedením U. E. asi do júla roku 2010. V júli 2010 ma U. E. spolu s jeho otcom oslovili s tým, že chcú predat' nehnuteľnosť stolárskej dielne spolu s pozemkom nejakému A. N., ktorého som ja nepoznal. Hovorili, že ju chcú predat' preto, lebo sa dostali do zlej finančnej situácie. Nakoľko záujemca pán N. nedisponoval kúpnu cenou v hotovosti a na kupovanej nehnuteľnosti viazlo v tom čase mnoho ťarch (štátne orgány, exekútori, daňový úrad a pod.) v hodnote celkovo cca 100.000,-- €, nebolo možné uzavrieť medzi nimi kúpnu zmluvu a zrealizovať predaj. Z tohto dôvodu som bol oslovený U. E. a jeho otcom, či by som bol ochotný v tejto veci byť nápomocný, nakoľko v tom čase prebiehalo vyšetrovanie v súvislosti s predmetnou stolárskou firmou ATYP FK, s. r. o. Prisľúbil som, že im v tom pomôžem, nakoľko som disponoval požadovanou finančnou hotovosťou. Dňa 30. 07. 2010 som na základe kúpnej zmluvy uzavretej s firmou ATYP FK, s. r. o. zastúpenej konateľom U. E. ako aj následne uzavretého dodatku k tejto zmluve zo dňa 25. 08. 2010 odkúpil nehnuteľnosť stolárskej firmy za celkovú sumu 125.000,-- € (uvedená suma bola zároveň dohodnutá ako kúpna cena medzi E. a A. N.). Uvedené finančné prostriedky, ktoré odo mňa prevzal U. E. pri podpise kúpnej zmluvy a dodatku boli následne podľa mojich vedomostí použité na vyplatenie záložných veriteľov a pohľadávok, vyplývajúcich z výpisu listu vlastníctva č. XXXX zo dňa 22. 07. 2010, ktorý zároveň predkladám k mojej výpovedi spolu s kúpnu zmluvou a jej dodatkom. Zároveň predkladám aj doklady k spomenutým pohľadávkam. Na základe predmetnej kúpnej zmluvy a jej dodatku som sa stal vlastníkom nehnuteľnosti stolárskej dielne spolu s pozemkom, k čomu mi bolo doručené rozhodnutie Správy katastra Zvolen zo dňa 25. 08. 2010 o povolení vkladu vlastníckeho práva. Tiež predkladám výpis z listu vlastníctva č. XXXX zo dňa 16. 12. 2010, z obsahu ktorého vyplýva, že na nadobudnutej nehnuteľnosti s pozemkom v tom čase už neviaznu žiadne ťarchy. Nakoľko perspektívny kupujúci uvedenej nehnuteľnosti stolárskej dielne - pán N. chcel v budúcnosti používať jej časť na bývanie a časť na podnikanie, niekedy v októbri 2010 bolo potrebné na príslušnom stavebnom úrade požiadať o možnosť rozdelenia nehnuteľnosti (stolárskej dielne) na dve časti s rôznou funkciou užívania (časť obytnú a časť výrobnú). Toto stavebný úrad povolil, avšak nemám k tomu momentálne pri sebe príslušné doklady, no predkladám k tomu geometrický plán zo dňa 11. 10. 2010, z ktorého je zrejmé, že z pôvodných parcelných čísiel vznikli nové, ktoré už ďalej figurujú v uzavretých kúpnych zmluvách medzi mnou, mojou manželkou a pánom N.. Ja som teda spolu s manželkou uzavrel s pánom N. dve kúpno-predajné zmluvy v súvislosti s predmetnou dielňou, obidve sme uzavreli dňa 19. 01. 2011. Jedna zmluva sa týkala obytnej časti a bola v sume 20.000,-- € a druhá zmluva sa týkala výrobnnej časti a bola v sume 105.000,-- €. Na účet mi boli obidve sumy pripísané zo stany kupujúceho pána N.. Predkladám k tomu obidve kúpne zmluvy zo dňa 19. 01. 2011, ako aj rozhodnutia Správy katastra vo Zvolene zo dňa 11. 02. 2011 a 14. 02. 2011. Na základe vyššie uvedených skutočností vyplýva, že ja som v danej veci vystupoval len ako prostredník pri predaji stolárskej dielne konečnému kupujúcemu pánovi N. a v podstate som z toho nemal žiadny zisk.

Právny zástupca žalobcu vo svojej záverečnej reči poukázal na to, že táto výpoveď svedčí o skutočnosti, že ohľadne predaja stolárskej dielne žalovaný nemal mať žiaden zisk, ale bol len prostredníkom tohto predaja. Žalobca a jeho otec mali žalovaného osloviť so žiadosťou o pôžičku, s čím on súhlasil, avšak sa dohodli na poskytnutí pôžičky iným spôsobom ako pri predchádzajúcich vzťahoch, ktoré popisoval. Ďalej v tejto výpovedi popisoval aj rokovania od 19. 01. do 10. 03. 2011 o viacerých alternatívach splatenia dlhu 97.000,-- € s tým, že by sa kúpna zmluva anulovala a nahradila záložnou zmluvou. K súčasnej situácii uvádzal tiež dohodu, že by sa dom predal, vyplatil by sa úver žalobcu a dlh voči nemu. Z uvedeného jednoznačne vyplýva, že účelom strán nebolo uzavrieť kúpnu zmluvu, ale zapožičanie peňazí a v takom prípade je nepodstatné, či skutočne došlo k odovzdaniu peňazí tak, ako tvrdil žalovaný. To znamená, že úmysel strán nesmeroval k uzavretiu kúpnej zmluvy, ale k istej forme zábezpeky. Jedná sa o najskoršiu výpoveď žalovaného k tejto veci, nebol v pozícii obvineného a bol riadne poučený o povinnosti vypovedať pravdu a nič nezamlčať, čo zodpovedá poučeniu v civilnom sporovom konaní. V civilnom konaní vypovedal, že sa malo jednať o kúpnu zmluvu, v trestnom konaní vypovedal, že sa jednalo zabezpečovací právny úkon. Výpoveď v trestnom konaní potom možno považovať za vierohodnejšiu, kde žalovaný vypovedal bez prípravy. Právny zástupca žalovaného namietal, že pri výpovedi žalovaného v trestnom konaní tento nebol poučený o tom, že musí vypovedať pravdu, vypovedal v pozícii podozrivej osoby, ktorej procesné postavenie sa blíži postaveniu obvineného, to znamená, že podozrivá osoba môže uvádzať akékoľvek skutočnosti na svoju obhajobu, môže dokonca aj klamať, čo je podstatný rozdiel medzi postavením účastníka v civilnom sporovom konaní.

14. Sporové strany uzavreli Kúpnu zmluvu dňa 17. 12. 2010, predmetom ktorej sú žalované nehnuteľnosti. V článku 1/ sú presne špecifikované nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom prevodu spolu so

zápisom v časti C - záložné právo v prospech záložného veriteľa Istrobanka, a. s. Bratislava na základe Zmluvy o zriadení záložného práva pod N.-XXX/XXXX zo dňa 11. 03. 2009. V článku 2/ predávajúci prehlásil, že predáva zo svojho výlučného vlastníctva predmetné nehnuteľnosti a kupujúci v rade I/ a II/ prehlásili, že kupujú do bezpodielového spoluvlastníctva manželov v celosti tieto nehnuteľnosti. Zároveň vzali na vedomie zápis ťarchy - záložného práva a prehlásili, že nehnuteľnosť kupujú aj s takto zriadeným záložným právom. V článku 3/ bola dojednaná kúpna cena vo výške 97.500,-- €, ktorú kupujúci vyplatili predávajúcemu v hotovosti v deň podpisu Kúpnej zmluvy. Predávajúci svojim podpisom na Kúpnej zmluve potvrdil prevzatie kúpnej ceny a tým považoval ich vzájomné vzťahy za vysporiadané. Podpis predávajúceho, t. j. žalobcu bol overený pred povereným pracovníkom Notárskeho úradu A.. M. D.G. dňa 19. 01. 2011.

15. Z vyšetrovacieho spisu KR PZ Banská Bystrica, ČVS: E.-XX/X-N.-C.-XXXX boli oboznámené ďalšie listinné doklady vzťahujúce sa k prejednávanej veci. Dňa 10. 03. 2011 bol na Správe katastra T. podaný Návrh na vklad vlastníckeho práva na podklade Kúpnej zmluvy zo dňa 17. 12. 2010, evidovaný pod N.-XXX/XXXX. Rozhodnutím Správy katastra T. zo dňa 31. 03. 2011 došlo k prerušeniu vkladového konania, nakoľko nebol uhradený príslušný správny poplatok vo výške 66,00 €. Dňa 18. 04. 2011 Správa katastra Zvolen vydala rozhodnutie o zastavení vkladového konania, nakoľko účastníci konania v určenej lehote nezaplatili správny poplatok. Podľa pokynu boli rozhodnutia doručované účastníkom vkladového konania - ktorými boli účastníci tohto súdneho sporu. Dňa 03. 05. 2011 žalovaní v rade I/ a II/ podali na Správe katastra T. Návrh na vklad vlastníckeho práva zo dňa 19. 01. 2011 na podklade Kúpnej zmluvy zo dňa 17. 12. 2010. Vec bola zaevidovaná pod N.-XXXX/XXXX. Správa katastra T. vydala dňa 30. 05. 2011 rozhodnutie, ktorým bol povolený vklad vlastníckeho práva v prospech žalovaných I/ a II/ na podklade právneho úkonu - Kúpna zmluva zo dňa 17. 12. 2010. Podľa výpisu z listu vlastníctva č. XXXX pre k. ú. Z., okres a obec T., vyhotovený dňa 23. 02. 2015 (čl. 113 vyšetrovacieho spisu) sú evidované žalované pozemky spolu so stavbou vo vlastníctve žalovaných I/ a II/ v spoluvlastníckom podiele 1/1 titulom Kúpnej zmluvy pod N. XXXX/XX zo dňa 30. 05. 2011-468/11. V časti C - ťarchy, bola evidovaná Zmluva o zriadení záložného práva na rodinný dom a pozemky v prospech Istrobanky, a. s. Bratislava pod N. XXX/XX z 11. 03. 2009.

16. K ťarche evidovanej na predmetnom liste vlastníctva predložil žalobca Úverovú zmluvu uzavretú s Istrobankou, a. s. Bratislava zo dňa 06. 03. 2009 spolu s Obchodnými podmienkami (čl. 17 až 34), predmetom ktorej bolo poskytnutie finančných prostriedkov vo výške 50.500,-- € so splatnosťou úveru dňa 15. 03. 2029 pri úrokovej variabilnej sadzbe 7,74 % ročne s tým, že bola dojednaná splátka istiny úveru v deň splatnosti vo výške 50.500,-- €. Ďalej boli dojednané mesačné splátky úrokov a to v počte 240 po 336,58 €. Zmluvnými stranami uzavretá Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti zo dňa 06. 03. 2009 (čl. 35 až 44), predmetom ktorej bolo zriadenie záložného práva v prospech veriteľa - banky, k nehnuteľnostiam, ktoré sú predmetom sporu. Listom zo dňa 26. 11. 2014 bolo žalobcovi oznámené ČSOB (právny nástupca Istrobanky), že napriek niekoľkým písomným výzvam si neplní záväzok vyplývajúci z Úverovej zmluvy, preto ČSOB vyhlásila celú svoju pohľadávku dňom 15. 11. 2014 za splatnú. Vyčíslený dlh banky činil 52.468,93 €. Podľa Vkladového lístku ČSOB, vložil žalovaný I/ v prospech úverového účtu žalobcu čiastku 2.500,-- € dňa 12. 03. 2015. Listom zo dňa 18. 03. 2015 bolo bankou žalobcovi oznámené, že na jeho žiadosť o splátkový kalendár mu bolo povolené uhradiť splátky úveru po 500,-- € mesačne v mesiacoch 4 až 6/2015 a do 30. 06. 2015 je povinný uhradiť celý zostatok dlhu. Dňa 21. 05. 2015 oznámila banka žalobcovi, že banka eviduje voči nemu dlh vo výške 54.523,09 €, ktorý pozostáva z nezaplatenej istiny vo výške 48.000,-- €, nezaplateného úroku vo výške 3.822,80 €, z nezaplateného úroku z omeškania vo výške 2.729,-- €. Keďže dlžník doposiaľ svoj dlh nevyrovnal, banka pristupuje k výkonu záložného práva formou odpredaja nehnuteľností, ktoré boli predmetom zálohu, a ktoré sú vo vlastníctve žalovaných v rade I/ a II/ a to dražbou v súlade so zákonom č. 527/2002 Z. z.

17. Z obsahu spisu tunajšieho súdu 15C/198/2015 bolo zistené, že žalobca podal na tunajšom súde dňa 11. 06. 2015 návrh na vydanie predbežného opatrenia proti žalovaným I/ a II/ a proti tretej osobe ČSOB, ktorým sa domáhal, aby súd zakázal žalovaným I/ a II/ zdržať sa nakladania s nehnuteľnosťami, ktoré sú predmetom sporu a taktiež žiadal, aby súd uložil ČSOB povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva k nehnuteľnostiam, ktoré sú predmetom sporu. Uznesením zo dňa 09. 07. 2015 tunajší súd nariadil predbežné opatrenie, ktorým uložil veriteľovi ČSOB povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva, vo zvyšnej časti bol návrh zamietnutý. Zároveň bolo žalobcovi uložené do 30-tich dní od doručenia uznesenia, podať návrh na začatie konania vo veci samej. V dôvodoch rozhodnutia súd uviedol, že návrh žalobcu smerujúci proti tretej osobe - záložnému veriteľovi vidí ako dôvodný, pretože pokiaľ žalobca

tvrdí existenciu svojho vlastníckeho práva vo vzťahu k sporným nehnuteľnostiam, v prípade úspešnej realizácie výkonu záložného práva by prípadný rozdiel vo výťažku bol vyplácaný žalovaným I/ a II/, pričom uvedený nárok by v prípade úspešnej žaloby o určenie vlastníckeho práva mal žalobca. Vo vzťahu k žalovaným I/ a II/ súd návrh považoval za nedôvodný, pretože žalobca neosvedčil nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy, t. j. nepreukázal, že by zo strany žalovaných I/ a II/ došlo k akýmkoľvek úkonom, ktorými by sa snažili nehnuteľnosti previesť na inú osobu, prípadne ich inak zaťažiť. Na odvolanie žalobcu Krajský súd v Banskej Bystrici uznesením č. k. 17Co 69/2016 zo dňa 04. 03. 2016 zmenil, rozhodnutie I. stupňového súdu tak, že uložil žalovaným v rade I/ a II/ povinnosť zdržať sa nakladania so žalovanými nehnuteľnosťami tam uvedeným spôsobom až do právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej, vedenej na tunajšom súde pod sp. zn. 18C/291/2015. Vo zvyšnej časti návrh žalobcu zamietol. V dôvodoch rozhodnutia krajský súd uvádza, že po vydaní predbežného opatrenia došlo k zmene skutkového stavu, kedy na základe oznámenia ČSOB dňa 23. 06. 2015 bola v prospech úverového účtu uhradená požadovaná čiastka 52.500,-- € s tým, že zvyšok úrokov z omeškania ČSOB odpustila, o čom bol žalovaný I/ vyrozumiený listom zo dňa 17. 06. 2015, ktorý si osobne prevzal na pobočke ČSOB. Na základe úhrady dlžnej sumy z hypotekárneho úveru došlo k zániku pohľadávky a záložný veriteľ zaslal dňa 02. 07. 2015 výmaz záložného práva z katastra nehnuteľností na príslušný Okresný úrad T. dňa 06. 07. 2015, kde na predmetnom LV bola zriadená plomba pod T. XXXX/XXXX. Z tohto dôvodu krajský súd zmenil rozhodnutie I. stupňového súdu a zamietol návrh na nariadenie predbežného opatrenia voči banke ako záložnému veriteľovi, pretože pominuli účinky oznámenia o začatí výkonu záložného práva. Táto okolnosť v súčasnosti nebráni žalovaným I/ a II/ v prevode nehnuteľností na tretie osoby, čím vzniklo riziko bezprostredne hroziacej ujmy v podobe scudzenia nehnuteľností oproti skutkovému stavu v čase vydania predbežného opatrenia okresným súdom. Krajský súd preto nariadil predbežným opatrením - zákaz nakladania s nehnuteľnosťou žalovanými I/ a II/ v súlade s návrhom žalobcu a to až do skončenia konania vo veci samej o určenie vlastníckeho práva, čo je v záujme stabilizácie právnych vzťahov, ako aj pre hospodárnosť súdneho konania vo veci samej nevyhnutné tak, aby bol zachovaný okruh účastníkov a aby nedochádzalo k zbytočnému procesnému nástupníctvu.

18. Z horeuvedeného vyšetrovacieho spisu bolo zistené, že žalobca podal dňa 03. 03. 2015 o 09.30 hod. v Banskej Bystrici trestné oznámenie na žalovaného I/ pre trestný čin podvodu pri prevode nehnuteľností. V trestnom oznámení žalobca uvádzal okolnosti, kedy žalovaný I/ v roku 2002 mal jeho otcovi požičať finančnú čiastku vo výške 900.000,-- Sk, o čom bola vyhotovená písomná Zmluva o pôžičke. Keďže jeho otec v stanovenom čase nevrátil požičanú čiastku ani úroky, došlo k prepisu stolárskej firmy otca v prospech žalovaného. Žalovaný požadoval vrátenie čiastky 4.500.000,-- Sk, čo do roku 2007 znamená, že úroky boli 4 % mesačne + úroky z úrokov. Financie na vrátenie pôžičky si museli požičať od známeho z Prahy. Na vrátenie pôžičky si vybavili prevádzkový úver na stolársku firmu v októbri 2007 od Dexia banky vo výške 3.300.000,-- Sk a uvedené financie vrátili známemu z Prahy. V následnom období firma splácala splátky, avšak keď sa dostala do finančnej tiesne, hrozilo, že banka firmu zoberie. Preto jeho otec sa dohodol ústne so žalovaným, že tento splatí úver v Dexia banke, a že následne sa stolárska firma odpredá a zo získaných peňazí bude vyplatená pôžička žalovanému. Zvyšok zostane firme. Aj v tomto prípade bol dohodnutý mesačný úrok 4 %. Nehnuteľnosť, kde sídlila stolárska firma bola prevedená na žalovaného, tento vyplatil zostatok úveru a ďalšie pohľadávky spoločnosti voči sociálnej poisťovni a daňovému úradu v celkovej výške 110.000,-- € a trval na tom, že kupujúci A. N. bude jednať s ním ako s vlastníkom nehnuteľnosti, a že sa vysporiadajú záväzky s rodinou žalobcu podľa jeho podmienok. Po niekoľkých mesiacoch došlo k predaju nehnuteľnosti A. N., za ktorú dobu podľa žalovaného nabehli úroky, ktoré spolu s požičanou čiastkou činili 160.000,-- €. Jednalo sa o čiastku, ktorá bola vyplatená za odpredaj stolárskej dielne, t. j. celá čiastka za odpredaj firmy mala ísť žalovanému. V tom čase však N. nemal dostatočnú hotovosť, preto si musel vybaviť úver a banka požadovala ručenie nehnuteľnosťou. Vtedy žalovaný navrhol, že prepíše nehnuteľnosť na N., ak mu bude poskytnutá garancia na sumu 97.000,-- €, pretože N. disponoval len čiastkou 63.000,-- €. Žalovaný požadoval ručenie rodinným domom s tým, že vytvorí Kúpno-predajnú zmluvu na sumu 97.000,-- €, t. j. sumu, ktorú mal N. doplatiť žalovanému. Je pravdou, že žalobca zmluvu podpísal na prelome rokov 2010 a 2011, táto mala slúžiť len ako zábezpeka kým N. doplatí celú sumu za kúpu stolárskej dielne. Žiadne peniaze na základe tejto sumy od žalovaného žalobca nedostal. Keďže A. N. svoje záväzky žalovanému splatil, Kúpno-predajná zmluva na ich rodinný dom stratila opodstatnenie. Celú sumu za odpredaj stolárskej dielne si ponechal žalovaný. Jeho rodina však zostala dlžná známemu z Prahy, za tým účelom si opätovne požičali peniaze od žalovaného vo výške 27.000,-- € s tým, že budú ručiť záložným právom na predmetný dom. Žalovaný im poukázal čiastku 27.000,-- €,

ktorú použili na splatenie dlhu známemu. Následne podľa ústnej dohody malo dôjsť k podpisu záložných zmlúv, k čomu však nedošlo, ale žalobcovi bola doručená pošta za Katastra T. o prevode vlastníckeho práva k rodinnému domu na žalovaného. Preto ho ihneď kontaktovali spolu s otcom a on im oznámil, že ak mu vrátia požičanú sumu 27.000,-- € + dojednané úroky, dom opätovne prevedie na osobu žalobcu. Danou vecou sa ďalej nezaoberal a po necelých 4 rokoch pre finančnú situáciu sa rozhodli ako rodina, ponúknuť dom na predaj cez realitnú kanceláriu. Keď to oznámili žalovanému, tento pri stretnutí požadoval vrátenie čiastky 27.000,-- € a úrok 2 % mesačne ako aj úroky z úrokov, čo podľa ich vlastných výpočtov činilo 70.000,-- €, žalovaný konkrétnu sumu neuviedol. Bolo mu navrhnuté, že po predaji domu mu vyplatia čiastku 40.000,-- €, s čím on nesúhlasil a odišiel. Žalobca mal zato, že ho žalovaný podvodným spôsobom pripravil o dom, pretože cena rodinného domu bola 180.000,-- €, pričom vychádzal zo znaleckého posudku vypracovaný v roku 2009 pred jeho rekonštrukciou, kedy bola stanovená hodnota na 110.000,-- €. V nasledujúcom období do domu preinvestovali sumu cca 50.000,- €. Na otázku vyšetrovateľa, prečo sa až s odstupom po necelých 4 rokoch rozhodol podať trestné oznámenie, žalobca uviedol, že na základe ubezpečovania svojho otca veril, že sa všetko vyrieši v dobrej viere, avšak zistil, že jeho predstava i realita nie sú totožné. Mal zato, že po predaji rodinného domu vyplatia dlžobu a zostanú im finančné prostriedky, avšak vyzeralo to tak, že opakovane, ako pri predaji stolárskej dielne, celú sumu za odpredaj zinkasuje žalovaný. Na pojednávaní dňa 27. 06. 2018 právny zástupca žalovaného so súhlasom súdu poukázal a zároveň prečítal časť zápisnice o doplnení trestného oznámenia zo dňa 18. 03. 2015, kedy žalobca v trestnom konaní taktiež uviedol „N. požadoval od N. za predaj nehnuteľnosti s pozemkom, kde firma sídlila celkovú kúpnu cenu vo výške 160.000,-- €, no z uvedeného je zrejme, že N. ju nedokázal dať dokopy.“

19. Po vykonaní vyšetrovacích úkonov a to opakovanom vypočutí oznamovateľa U. E., výsluchom M. N., listinami predloženými vypočúvanými osobami ako i zabezpečenými vyšetrovateľom, dospel vyšetrovateľ k záveru, že po preskúmaní veci nezistil protiprávnosť konania, ktoré by napĺňalo pojmové znaky trestného činu a to obzvlášť závažného zločinu podvodu podľa § 221 ods.1, ods.4 písm. a/ Tr. zákona. T. j. nebolo preukázané, že by na základe riadne uzavretej Kúpnej zmluvy zo dňa 19. 01. 2011 uviedol M.Š. N. U. E. do omylu a následným podaním Návrhu na vklad vlastníckeho práva k sporným nehnuteľnostiam sa na jeho úkor obohatil spôsobením škody veľkého rozsahu. Preto vyšetrovateľ uznesením zo dňa 01. 04. 2015 odmietol uvedenú trestnú vec, pretože nezistil dôvod na začatie trestného stíhania alebo na postup podľa § 197 ods. 2 Tr. poriadku. Na sťažnosť oznamovateľa - poškodeného U. E. Krajská prokuratúra v Banskej Bystrici uznesením č. k. 1Kn 122/15/6600-6 zo dňa 28. 04. 2015 sťažnosť oznamovateľa zamietla ako nedôvodnú, s poukazom na argumentáciu oznamovateľa o výške úrokov nemožno uvedené konanie hodnotiť ako trestný čin úžery podľa § 235 Tr. zákona, nakoľko v zmysle ustálenej súdnej praxe sa hrubým nepomerom medzi vzájomnými plneniami páchatel'a a poškodeného považuje poskytnutie pôžičky s úrokom dosahujúcim 70 až 200 % za rok, čo v tomto konkrétnom prípade splnené nebolo.

20. K okolnostiam prevodu stolárskej dielne, ktorá mala mať súvis s prejednávanou vecou súd oboznámil listinné doklady, ktoré sú súčasťou predmetného vyšetrovacieho spisu. Podľa Kúpnej zmluvy zo dňa 30. 07. 2010 (čl. 60 až 62 vyšetrovacieho spisu) došlo k prevodu nehnuteľnosti medzi predávajúcim firma ATYP FK, s. r. o. so sídlom Zvolen - Môťová, zastúpená konateľom -žalobcom a kupujúcimi - žalovanými v rade I/ a II/. Predmetom Kúpnej zmluvy boli nehnuteľnosti evidované na LV č. XXXX ako parcely registra „C“, parcelné číslo X/X - zastavané plochy a nádvorja vo výmere 2199 m<sup>2</sup> a stavba budova súp. číslo XXX na KN „C“ parcele č. X/X. V bode 2/ predávajúci prehlásil, že uvedené nehnuteľnosti predáva zo svojho výlučného vlastníctva a kupujúci v rade I/ a II/ prehlásili, že tieto kupujú do bezpodielového spoluvlastníctva manželov. V článku 3/ bola dojednaná kúpna cena vo výške 100.000,-- € a predávajúci svojim podpisom na zmluve potvrdil prevzatie kúpnej ceny s tým, že je povinný použiť ju na zaplatenie všetkých záväzkov, ktoré sú evidované na LV č. XXXX k termínu 30. 07. 2010 s tým, že výpis z LV tvorí prílohu Kúpnej zmluvy. Predávajúci oboznámil kupujúcich, že na nehnuteľnostiach je zriadené záložné právo v prospech Dexia banky Slovensko v poradí ako prvé. Účastníci Kúpnej zmluvy sa zároveň dohodli, že návrh na vklad vlastníckeho práva podajú spoločne spolu s prílohou, kde budú potvrdenia súdnych exekútorov, Daňového úradu vo Zvolene, Mesta Zvolen, na základe ktorých správny orgán katastra vymaže v časti „C“ zriadené exekučné záložné práva, rozhodnutia daňového úradu o zriadení záložného práva v prospech správcu dane Mesta Zvolen. Podpis predávajúceho bol overený povereným pracovníkom Notárskeho úradu A.. M. D. dňa 30. 07. 2010. Podľa Dodatku ku Kúpnej zmluve zo dňa 25. 08. 2010 došlo k zmene v článku 3/, podľa ktorej kúpna cena predmetu zmluvy bola dohodnutá na 125.000,-- €, ktorú kupujúci vyplatia tým spôsobom, že

pri podpise Kúpnej zmluvy vyplatili cenu vo výške 100.000,-- € a v deň vkladu vlastníckeho práva v prospech kupujúcich sumu vo výške 25.000,-- €. Predávajúci svojim podpisom na zmluve potvrdzuje prevzatie prvej časti kúpnej ceny vo výške 100.000,-- € a podpisom Dodatku ku Kúpnej zmluve prevzatie zostávajúcej časti z kúpnej ceny vo výške 25.000,-- €. V ostatných častiach zostal obsah Kúpnej zmluvy nedotknutý. Pravosť podpisu konateľa predávajúceho bol overený povereným pracovníkom Notárskeho úradu A. M. D. vo Zvolene dňa 26. 11. 2010. Podľa LV č. XXXX (čl. 67 vyšetrovacieho spisu) zo dňa 22. 07. 2010 pre k. ú. Z., okres a obec T. boli na predmetných nehnuteľnostiach evidované informatívne poznámky o začatí exekúcie predajom nehnuteľností zapísané od 2/2009 a v časti „C“ ľarchy pod porad. číslom X - záložné právo v prospech Dexia banky a následné zriadenia exekučného záložného práva Daňovým úradom vo Zvolene ako aj inými exekútormi (12 záznamov). Vo vyšetrovacom spise sa nachádzajú rozhodnutia daňových úradov, exekučných úradov, Mestského úradu Zvolen ako aj Dexia banky o zrušení zriadenia záložného práva (č. 70 až 85 vyšetrovacieho spisu), ktoré potvrdenia sú od 30. 07. 2010, 02. 08. 2010, 17. 08. 2010, 20. 08. 2010, rozhodnutie Dexia banky z 25. 10. 2010. Rozhodnutím Správy katastra T. (čl. 88 vyšetrovacieho spisu) zo dňa 25. 08. 2010 pod č. N. XXXX/XXXX došlo k povoleniu vkladu vlastníckeho práva v prospech žalovaných I/ a II/ uvedených nehnuteľností.

21. Kúpnu zmluvou zo dňa 19. 01. 2011 (čl. 89 až 92) došlo medzi predávajúcimi žalovaní v rade I/ a II/ a kupujúcim A. N. k prevodu nehnuteľností evidovaných na LV č. XXXX pre k. ú. Z., obec a okres T. a to pozemkov KN parc. číslo X/X - zastavané plochy a nádvoría o výmere 403 m<sup>2</sup>, KN parc. číslo X/XX - zastavané plochy a nádvoría o výmere 304 m<sup>2</sup>, stavba súp. číslo XXXX - výrobná hala na KN parc. číslo X/X. Kúpna cena bola dohodnutá na 20.000,-- € s tým, že bude uhradená na účet predávajúcich v deň podpisu zmluvy. Zároveň bolo dojednané, že nezaplatenie dohodnutej kúpnej ceny v lehote do 90 dní odo dňa podpisu zmluvy sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a zakladá právo predávajúcich na odstúpenie od zmluvy. Podľa článku 4/ sa vlastnícke právo k nehnuteľnostiam prevádzalo na kupujúceho bez tiarch, záväzkov a právnych vád. Podľa Kúpnej zmluvy zo dňa 19. 01. 2011 (čl. 93, 95 vyšetrovacieho spisu) uzavretej medzi žalovanými I/, II/ ako predávajúcimi a A. N. ako kupujúcim došlo k prevodu nehnuteľnosti evidovanej na LV č. XXXX pre k. ú. Z., obec a okres T. a to stavba rodinného domu súp. číslo XXX na KN parcele č. X/X, vklad súp. číslo XXX na KN parcele č. X/X spolu s pozemkami, parc. číslo X/X - zastavané plochy a nádvoría o výmere 1345 m<sup>2</sup>, parc. číslo X/X - zastavané plochy a nádvoría o výmere 29 m<sup>2</sup>, parc. číslo X/X - zastavané plochy a nádvoría vo výmere 118 m<sup>2</sup>. Predávajúci prehlásili, že sú vlastníckmi nehnuteľností na základe Kúpnej zmluvy, ktoré následnou reálnou deľbou rozdelili na stavby spĺňajúce podmienky na bývanie a na výrobnú časť. Podľa článku 3/ dojednaná kúpna cena bola vo výške 105.000,-- € s tým, že kupujúci vyplatí kúpnu cenu prevodom na účet predávajúcich ako čerpanie časti prostriedkov stavebného sporenia časť z mimoriadneho medziúveru, ktorý mu bol poskytnutý ČSOB Stavebnou sporiteľňou do 3 dní odo dňa čerpania prostriedkov úveru. Pripísaním sumy zodpovedajúcej celej výške kúpnej ceny na účet predávajúcich sa považuje kúpna cena za zaplatenú. Predávajúci v rade I/ a II/ vzali na vedomie a súhlasili v článku 4/, že pre poskytnutie úveru na kúpu nehnuteľností je nevyhnutné zriadenie záložného práva v prospech banky, ktorá kupujúcemu poskytuje mimoriadny medziúver a zaviazali sa poskytnúť potrebnú súčinnosť v súvislosti so zriadením záložného práva k nehnuteľnosti bankou. Kupujúci vzal na vedomie a súhlasil, že po podpísaní zmluvy mu bude z titulu úveru zriadené záložné právo v prospech banky, ktorá úver poskytuje a predmetnú nehnuteľnosť kupuje spolu s takto zriadeným záložným právom. V bode 5/ predávajúci I/ a II/ prehlásili, že nehnuteľnosť nie je zaťažená vecným bremenom ani iným záväzkovým vzťahom okrem dojednaného záložného práva podľa článku 4/ zmluvy. K tomu bol pripojený aj geometrický plán zo dňa 30. 09. 2010 vyhotovený P. A. E., úradne overený Správou katastra T. zo dňa 11. 10. 2010 spolu s príslušným výkazom výmer k zmenám právneho stavu na predmetných nehnuteľnostiach. Rozhodnutím Správy katastra T. pod č. vkladu N. XXX/XXXX zo dňa 11. 02. 2011 a pod č. N. XXX/XX zo dňa 14. 02. 2011 (čl. 99 a 100 vyšetrovacieho spisu) došlo k povoleniu vkladu vlastníckeho práva na podklade predmetných kúpnych zmlúv v prospech kupujúceho A. N. v podiele 1/1.

22. Podľa vkladového lístka VÚB zo dňa 10. 03. 2011 došlo k pripísaniu sumy 22.000,-- € na tam uvedený účet.

23. Podľa výpisu z Obchodného registra na spoločnosť ATYP FK, s. r. o. so sídlom T., Z., H. XXX/XX. Spoločnosť bola zapísaná do Obchodného registra dňa 11. 04. 2007, kde jediným spoločníkom bol evidovaný žalobca a ako konateľ bol žalobca evidovaný od 11. 04. 2007 do 30. 08. 2011. Následne od 31. 08. 2011 do 27. 02. 2013 bol evidovaný ako konateľ otec žalobcu. Dňom 28. 02. 2013 došlo k dobrovoľnému výmazu spoločnosti z dôvodu zlúčenia so spoločnosťou STAMI REALITY, s. r. o. so

sídlom Žiar nad Hronom. Podľa výpisu z Obchodného registra spoločnosť STAMI REALITY, s. r. o. bola zapísaná do Obchodného registra dňa 07. 06. 2008 a zanikla výmazom z Obchodného registra dňa 02. 04. 2014 a to na základe zrušenia obchodnej spoločnosti bez likvidácie rozhodnutím Okresného súdu Banská Bystrica. Spoločníkom ani konateľom tejto spoločnosti nebol žalobca ani jeho otec.

24. K okolnostiam predchádzajúcich vzťahov súd len na dokreslenie vzájomných vzťahov a jednotlivých tvrdení sporových strán oboznámil z vyšetrovacieho spisu listinné doklady predkladané žalovaným o pôžičkách, ktoré žalovaný I/ poskytoval otcovi žalobcu. Podľa predmetných dokladov žalovaný I/ poskytol otcovi žalobcu v januári 2001 dve pôžičky po 800.000,-- Sk a 700.000,-- Sk, ktoré mu mal vrátiť do konca roku 2001 spolu s dojednaním zmluvnej pokuty pre prípad omeškania. V decembri 2004 otcovi žalobcu uznal svoj dlh voči žalovanému I/ v celkovej výške 1.500.000,-- Sk spolu s príslušenstvom 225.000,-- Sk. Na zabezpečenie záväzku došlo k uzavretiu Zmluvy o zabezpečovanom prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti a to na rodinný dom (nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom tohto sporu). V decembri 2005 otcovi žalobcu uznal celkový dlh vo výške 1.811.250,-- Sk, ktorý sa zaviazal uhradiť do konca roku 2006, na základe čoho bol uzavretý Dodatok k Zmluve o zabezpečovanom prevode práva, kde došlo k zvýšeniu hodnoty zabezpečovaného záväzku. V článku 8/ zabezpečovacej zmluvy bolo dojednané, že ak dlžníci neuhradia veriteľovi dlh, tento si môže uplatniť definitívne vlastnícke právo a to písomným oznámením príslušnej správe katastra o neuhradení svojej pohľadávky dlžníkmi. Inak vydá písomné potvrdenie dlžníkom o úhrade pohľadávky, na základe čoho dôjde k spätnému prevodu vlastníckeho práva na dlžníkov. Uvedená zmluva bola uzavretá s vtedajšími vlastníkami prevádzaných nehnuteľností, t. j. otcom žalobcu a jeho manželkou. Listom z januára 2007 žiadal žalovaný I/ o vrátenie pôžičky, vo februári 2007 podal Návrh na vklad vlastníckeho práva k uvedeným nehnuteľnostiam z dôvodu neuhradenia svojej pohľadávky dlžníkmi. Dňa 18. 06. 2007 došlo k podpisu Kúpnej zmluvy medzi žalovanými v rade I/ a II/ a žalobcom, na základe ktorej žalovaní v rade I/ a II/ previedli na žalobcu nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom sporu. Predávajúci potvrdili v článku 1/, že sa stali vlastníkami nehnuteľností na základe Zmluvy o zabezpečení záväzku prevodom práva a keďže dlžníci nezaplatili veriteľovi zabezpečenú pohľadávku ani v dodatočne určenom termíne, požiadal veriteľ o definitívny zápis vlastníckeho práva v katastri nehnuteľností. Kupujúci v článku 2/ prehlásil, že predmetné nehnuteľnosti kupuje do svojho výlučného vlastníctva. Podľa článku 3/ bola kúpna cena stanovená na 1.600.000,-- Sk a kupujúci sa zaviazal zaplatiť ju najneskôr do 3 dní od podpisu Kúpnej zmluvy na účet predávajúceho s tým, že až pripísaním kúpnej ceny na účet predávajúceho bude podaný Návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. V prípade, že v dohodnutej lehote kupujúci kúpnu cenu neuhradí, má predávajúci právo na odstúpenie od zmluvy, čím sa zmluva zrušuje od počiatku. V článku 5/ predávajúci prehlásili, že predmetná nehnuteľnosť nie je scudzená ani zaťažená vecným bremenom alebo iným záväzkovým vzťahom okrem doteraz trvajúceho užívacieho vzťahu pôvodných vlastníkov - dlžníkov, ktorí sú rodičmi kupujúceho. Ďalšou Kúpnu zmluvou týkajúcou sa nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX (stolárska dielňa) previedli U. a M. E. ako predávajúci na žalovaných I/ a II/ predmetné nehnuteľnosti do ich bezpodielového spoluvlastníctva manželov. V článku 3/ bola dojednaná kúpna cena na 600.000,-- Sk s tým, že nehnuteľnosti sú zaťažené záložným právom a to v prospech Credit Clearing Center, v prospech veriteľa - fyzickej osoby a v prospech správcu dane na základe rozhodnutia daňového úradu. Kupujúci boli oboznámení s celovou výškou záložných práv viaznucich na nehnuteľnosti a spolu s nimi ich kupujú. Kúpna cena bola vyplatená k rukám predávajúcich pri podpise Kúpnej zmluvy, čo predávajúci potvrdili svojimi podpismi na zmluve. Účastníci Kúpnej zmluvy sa tiež dohodli, že Návrh na vklad vlastníckeho práva bude podaný spoločne s prílohou a to dokladom príslušného daňového úradu o zrušení zriadeného záložného práva s tým, že predávajúci môžu s predmetom zmluvy voľne nakladať (čl. 40 až 43 vyšetrovacieho spisu), s tým, že dňa 09. 01. 2006 bol podaný aj Návrh na vklad vlastníckeho práva s návrhom na rozhodnutie v urýchlenom konaní spolu s Prílohou - rozhodnutie Daňového úradu Zvolen o zrušení záložného práva. Na základe dohody žalovaného I/ a spoločnosti Credit Clearing Center uhradil žalovaný I/ pohľadávku z Úverovej zmluvy, kde dlžníkmi boli E. Z. a E. Z. - úver vo výške 1.000.000,-- Sk, pričom zostatok dlhu vo výške 434.000,-- Sk uhradil žalovaný (čl. 44, 45). Podľa potvrdenia zo dňa 26. 02. 2007 veriteľom - fyzickej osoby bolo potvrdené, že tomuto bola uhradená pohľadávka, ktorej dlžníkom bol otcovi žalobcu v celkovej výške 1.400.000,-- Sk. Podľa Kúpnej zmluvy zo dňa 23. 07. 2007 previedli žalovaní I/ a II/ na spoločnosť ATYP FK, s. r. o. zastúpené konateľom - žalobcom nehnuteľnosti evidované na LV č. XXXX (stolárska dielňa) za kúpnu cenu vo výške 2.500.000,-- Sk, ktoré sa kupujúci zaviazal vyplatiť najneskôr do 3 dní od podpisu Kúpnej zmluvy s tým, že návrh na vklad bude podaný až zaplatením kúpnej ceny. Pre prípad, že v dohodnutej lehote kúpna cena nebude zaplatená, strany dohodli odstúpenie od zmluvy,

čím sa zmluva zruší od počiatku. Predávajúci I/ a II/ v článku 5/ prehlásili, že predávaná nehnuteľnosť nebola scudzená ani inak zaťažaná vecným bremenom alebo iným záväzkovým vzťahom.

25. Z uvedeného vyplýva, že už v minulosti od roku 2001 boli medzi rodinou žalobcu a rodinou žalovaných záväzkové vzťahy, kedy žalovaný I/ poskytol v prospech otca žalobcu viaceré pôžičky, na ktorých zabezpečenie bol zriadený zabezpečovací prevod vlastníckeho práva k rodinnému domu, ktorý je teraz predmetom sporu a na základe neuhradenia dlžoby otcom žalobcu aj k realizácii prevodu vlastníckeho práva na žalovaných. Rovnako tak v minulosti došlo k prevodu vlastníckeho práva k spomínanej stolárskej dielni medzi rodinami žalobcu a žalovaných za účelom zabezpečenia finančných prostriedkov z dôvodu nepriaznivej finančnej situácie rodiny žalobcu a následne žalovaný I/ uhradil dlžoby viaznuce na uvedenej nehnuteľnosti. Tým vznikli na strane žalovaného I/ finančné straty, ktoré boli následne vyrovnané zrejme na základe vzájomnej dohody strán opätovným prevodmi predmetných nehnuteľností do vlastníctva rodiny žalobcu, prípadne ich firmy ATYP FK. Hoci žalovaný I/ tvrdil, že tieto prevody nemali mať súvis s dlžobami, bol preukázaný opak, práve na základe ním predložených dôkazov v trestnom konaní. Tu je treba podotknúť aj skutočnosť, že hoci vo firme ATYP FK bol v uvedenom období výlučným spoločníkom a konateľom žalobca, z výpovedí žalobcu ako aj jeho otca súd konštatuje, že fakticky firmu obchodne viedol a určoval jej smerovanie práve otec žalobcu, pričom žalobca len formálne uzatváral právne úkony, kde bola nevyhnutná jeho účasť. Sám uviedol, že v tomto sa spoľahol na svojho otca a dôveroval mu, takže obsah právnych úkonov a vôľa k takýmto právnym úkonom vyplývala najmä z konania otca žalobcu. Aj z predložených listinných dôkazov bolo zrejme, že v prípadoch jednaní o dlžobách spoločnosti ATYP FK vo vzťahu k príslušným úradom konal práve otec žalobcu. Z uvedeného neboli preukázané tvrdenia žalobcu o konaní žalovaného ohľadne neprimeraných pôžičiek. Súd sa však uvedenými zmluvnými vzťahmi bližšie nezaoberal, ani ich nehodnotil po právnej stránke z dôvodu, že neboli predmetom tohto sporu, avšak len dokresľovali existenciu a fungovanie vzájomných vzťahov medzi rodinou žalobcu a žalovanými.

26. Svedok N. zaslal súdu nasledovné doklady:

- Zmluva o mimoriadnom medziúvere a stavebnom úvere zo dňa 20. 12. 2010, uzavretú s ČSOB stavebná sporiteľňa, a. s., predmetom ktorej bolo poskytnutie mimoriadneho medziúveru vo výške 94.900,- Sk; bolo dojednané, že mimoriadny medziúver bude čerpaný z účtu svedka. V článku 6 bolo dojednané zabezpečenie návratnosti mimoriadneho medziúveru okrem iného Zmluvou o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti. K zmluve boli pripojené Úverové podmienky pre fyzické osoby a Sadzobník poplatkov.

- Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti a Mandátna zmluva uzavretá medzi ČSOB stavebná sporiteľňa, a. s. ako záložcom a žalovanými I/ a II/ ako záložnými veriteľmi zo dňa 20. 12. 2010, predmetom ktorej bola Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a to konkrétne k nehnuteľnostiam evidovaným na LV č. XXXX pre k. ú. Z., označené ako stavby - sklad súp. č. XXX na parc. č. X/X, rodinný dom súp. č. XXX na pozemku parc. č. X/X, výrobná hala súp. č. XXXX na parc. č. X/X ako aj pozemky parc. č. X/X, X/X, X/X, X/X, X/XX. Podľa článku 1 bod 5 - všeobecná hodnota predmetu záložného práva s príslušenstvom podľa znaleckého posudku č. 158/2010 zo dňa 16. 11. 2010 vypracované znalcom P. M. C. je vo výške 133.000,- € . Podľa článku 2 sa záložné právo zriadilo na zabezpečenie pohľadávky záložného veriteľa, ktorá vznikla zo Zmluvy o mimoriadnom medziúvere a stavebnom úvere zo dňa 20. 12. 1994, uzavretá s dlžníkom A. N., na základe ktorej mu bol poskytnutý mimoriadnym medziúver vo výške 94.900,- €. Z vyšetrovacieho spisu pripojeného k civilnému konaniu súd rovnako oboznámil Zmluvu o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti medzi ČSOB stavebná sporiteľňa a žalovanými I/ a II/ z 20. 12. 2010 (čl. 229 až 233 vyšetrovacieho spisu), nakoľko právny zástupca žalobcu poukázal, že na tomto doklade je zrejme, že podpisy žalovaných boli overené na zmluve dňa 19. 01. 2011, t. j. v deň, keď boli uzavreté všetky tu prejednávané zmluvy, právny zástupca žalovaných poukázal na to, že aj žalovaný I/ sa tak vyjadril v rámci svojho výsluchu.

- Podľa detailu výpisu obrátov z účtu v ČSOB stavebnej sporiteľni dňa 26. 01. 2011 došlo k čerpaniu úveru vo výške 94.570,- €.

- Zmluva o medziúvere a stavebnom úvere zo dňa 29. 10. 2010, uzavretá s ČSOB stavebná sporiteľňa, predmetom ktorej bolo čerpanie úveru svedkom vo výške 18.800,- € z účtu svedka. Podľa článku 6 bola návratnosť medziúveru a stavebného úveru zabezpečená vinkuláciou nasporenej sumy na účte stavebného sporenia. K zmluve boli pripojené Úverové podmienky a Sadzobník poplatkov.

27. Z uvedeného vyšetrovacieho spisu súd oboznámil ďalšie listinné doklady:

- Rozhodnutie Správy katastra T. č. N. XXX/XX zo dňa 25. 08. 2010, ktorým bol povolený vklad vlastníckeho práva žalovaných I/ a II/ vo vzťahu k nehnuteľnostiam, ktoré boli predmetom Kúpnej zmluvy uzavretej so spoločnosťou ATYP FK, s. r. o. zo dňa 30. 07. 2010.
- Rozhodnutie Správy katastra T. č. N. XXX/XX zo dňa 11. 02. 2011, ktorým bol povolený vklad vlastníckeho práva v prospech svedka N. týkajúce sa nehnuteľností evidovaných na LV č. XXXX v k. ú. Z. na podklade Kúpnej zmluvy z 19. 01. 2011.
- Rozhodnutie Správy katastra T. pod č. N. XXX/XX zo dňa 09. 02. 2011, v ktorom bol povolený vklad záložného práva do KN k nehnuteľnostiam na LV č. XXXX v prospech ČSOB stavebná sporiteľňa, a. s., na podklade Zmluvy o zriadení záložného práva z 20. 12. 2010.

28. Žalobcovia na preukázanie toho, že v čase uzavretia Kúpnej zmluvy disponovali dostatočnými finančnými prostriedkami, predložili súdu Zmluvu o pôžičke z 19. 12. 2010 (čl. 306), uzavretú žalovaným I/ ako dlžníkom s veriteľom, podľa ktorej bola žalovanému poskytnutá pôžička dňa 19. 12. 2010 vo výške 80.000,- € s potvrdením zo dňa 06. 02. 2011 o úhrade pôžičky. Žalovaný I/ ďalej doložil výpisy zo svojho účtu vo VÚB banke z roku 2014 a 2015, na ktorých eviduje platby od svedka A. N., ku ktorým uviedol, že sa jednalo o splácanie pôžičiek, ktoré mu poskytol v období december 2011 až 2012.

29. Žalovaní I/ a II/ ďalej predložili súdu rôzne kúpne zmluvy o kúpe nehnuteľností (čl. 309 až 320) vrátane návrhov na vklad, ktorými preukazovali ich bežný postup, pokiaľ kupovali nehnuteľnosti, následne podávali ihneď návrhy na vklad takýchto zmlúv.

30. Žalobcovia ďalej doložili zmluvné vzťahy s rodinou žalobcu, na základe ktorých im poskytovali rôzne pôžičky v minulom období (čl. 321 až 328).

31. 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.

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

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

31.3. Podľa § 41a Občianskeho zákonníka, ak neplatný právny úkon má náležitosti iného právneho úkonu, ktorý je platný, možno sa naň odvolať, ak je z okolností zrejmé, že vyjadruje vôľu konajúcej osoby. Podľa ods. 2, 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 účastníkov, ktorí ho považovali za nezastretý.

31.4. Podľa § 124 Občianskeho zákonníka, všetci vlastníci majú rovnaké práva a povinnosti a poskytuje sa im rovnaká právna ochrana.

31.5. Podľa § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka, vlastník má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnene zasahuje; najmä sa môže domáhať vydania veci od toho, kto ju neprávom zadržuje.

31.6. Podľa § 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.

31.7. Podľa § 553 ods. 1 Občianskeho zákonníka, splnenie záväzku možno zabezpečiť dočasným prevodom práva dlžníka alebo tretej osoby v prospech veriteľa (ďalej len "zabezpečovací prevod práva"). Pri zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva sa dočasne prevádza vlastníctvo k prevádzanej veci podľa všeobecných ustanovení o nadobudnutí vlastníctva zmluvou (§ 133). Podľa ods. 2, ak je prevádzané právo zapísané v katastri nehnuteľností alebo v inom verejnom registri, veriteľ je povinný oznámiť dočasnosť prevodu práva v katastri nehnuteľností alebo v inom verejnom registri.

31.8. Podľa § 553 ods. 1 Občianskeho zákonníka (v znení úč. do 31.12.2007), splnenie záväzku sa môže zabezpečiť prevodom práva dlžníka v prospech veriteľa (zabezpečovací prevod práva). Podľa ods. 2, zmluva o zabezpečovacom prevode práva sa musí uzavrieť písomne.

31.9. S účinnosťou od 1.1.2008 bol OZ doplnený v časti „Zabezpečovací prevod práva“, o ust. § 553a až § 553e. Podľa § 553a ods. 1 Občianskeho zákonníka, zmluva o zabezpečovacom prevode práva sa musí uzatvoriť písomne. Podľa ods. 2, zmluva o zabezpečovacom prevode práva musí obsahovať vymedzenie zabezpečeného záväzku a označenie práva, ktoré sa prevádza v prospech veriteľa, práva a povinnosti účastníkov zmluvy k prevedenému právu počas trvania zabezpečovacieho prevodu práva, jeho ocenenie v peniazoch, spôsob výkonu zabezpečovacieho prevodu práva a najnižšie podanie v prípade dobrovoľnej dražby; ak sa prevádza právo inej osoby ako dlžníka, zmluva o zabezpečovacom prevode práva musí obsahovať aj označenie dlžníka.

31.10. Podľa § 553b ods. 1 Občianskeho zákonníka, až do zániku zabezpečovacieho prevodu práva veriteľ nie je oprávnený prevedené právo previesť ďalej na inú osobu ani ho inak zaťažiť v prospech inej osoby. Ak je predmetom zmluvy o zabezpečovacom prevode práva nehnuteľnosť, okresný úrad túto skutočnosť vyznačí v katastri nehnuteľností.

31.11. Podľa § 553c ods. 1 Občianskeho zákonníka, ak zabezpečený záväzok nie je riadne a včas splnený, veriteľ je oprávnený začať výkon zabezpečovacieho prevodu práva a prevedené právo speňažiť spôsobom uvedeným v zmluve alebo dražbou podľa osobitného zákona. Podľa ods. 2, dohody, ktorých obsahom alebo účelom je uspokojenie veriteľa tým, že si natrvalo ponechá prevedené právo uzavreté pred splatnosťou zabezpečenej pohľadávky, sú neplatné. Podľa ods. 5, ak výťažok dosiahnutý vykonaním zabezpečovacieho práva prevyšuje zabezpečenú pohľadávku a jej príslušenstvo, veriteľ je bez zbytočného odkladu povinný vydať osobe, ktorá zabezpečenie poskytla, tú časť výťažku, ktorá po odpočítaní nevyhnutne a účelne vynaložených nákladov v súvislosti s výkonom zabezpečovacieho prevodu práva prevyšuje zabezpečenú pohľadávku a jej príslušenstvo.

31.12. Podľa § 558 Občianskeho zákonníka, z kúpnej zmluvy vznikne predávajúcemu povinnosť predmet kúpy kupujúcemu odovzdať a kupujúcemu povinnosť predmet kúpy prevziať a zaplatiť zaň predávajúcemu dohodnutú cenu.

32. Na základe takto zisteného skutkového a právneho stavu po doplnení dokazovania súd dospel k záveru, že žalobe žalobcu nemožno vyhovieť a preto ju v celom rozsahu zamietol. Žaloba žalobcu bola podaná za účinnosti procesného predpisu - Občiansky súdny poriadok, predmetom žaloby je určenie vlastníckeho práva žalobcu k nehnuteľnosti. V súlade s ustanovením vtedy platného predpisu § 80 písm. c/ O. s. p., bol súd povinný pri určovacej žalobe skúmať, či je daný naliehavý právny záujem na požadovanom určení. Od 01. 07. 2016 vstúpil do platnosti nový Civilný sporový poriadok, ktorý sa v súlade s ustanovením § 470 ods.1 C. s. p. uplatní aj na konania začaté pred dňom nadobudnutia jeho účinnosti. V súlade s § 470 ods.2 C. s. p., právne účinky úkonov, ktoré nastali pred dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona zostávajú zachované. Civilný sporový poriadok upravuje v § 137 písm. c/ obsah žaloby, v zmysle ktorého sa žalobou možno domáhať, aby sa rozhodlo o určení, či tu právo je, alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem. To znamená, že aj v zmysle nových procesných predpisov sa súd pri určovacej žalobe musí zaoberať otázkou naliehavého právneho záujmu. Súd má zato, že žalobca dostatočne preukázal naliehavý právny záujem na požadovanom určení, pretože bez autoritatívneho rozhodnutia súdu by nemohol dosiahnuť zmenu v zápise katastra nehnuteľností k žalovanej nehnuteľnosti, pretože súčasný zápis svedčí v prospech vlastníckeho práva žalovaných I/ a II/. Žalobca ich vlastnícke právo popiera a tvrdí, že vlastníkom sporných nehnuteľností je on sám a teda jeho právne postavenie je t. času neisté. Tým má súd za preukázaný naliehavý právny záujem na požadovanom určení.

33. Žalobca v žalobe namietal právny úkon a to Kúpnu zmluvu zo dňa 17. 12. 2010, podpísanú dňa 19. 01. 2011, ktorou mali žalovaní I/ a II/ nadobudnúť nehnuteľnosti, a ktorá bola podkladom pre zápis ich vlastníckeho práva v katastri nehnuteľnosti. Žalobca tvrdil, že uvedená kúpna zmluva je neplatná podľa § 37 ods.1 Občianskeho zákonníka, pretože nebola daná vážnosť vôle zmluvných strán na prevod vlastníckeho práva. Žalobca tvrdil, že táto kúpna zmluva mala slúžiť len na zabezpečenie záväzku tretej osoby z iného právneho vzťahu a to konkrétne na zabezpečenie zaplatenia kúpnej ceny svedka N. z kúpnej zmluvy uzavretej medzi svedkom N. ako kupujúcim a žalovanými I/, II/ ako predávajúcim, kde

predmetom prevodu bola stolárska dielňa pôvodne vo vlastníctve firmy, kde konateľom bol žalobca. Rovnako žalobca tvrdil, že predmetná kúpna zmluva je neplatná podľa § 39 Občianskeho zákonníka pre rozpor so zákonom, pretože skutočným zmyslom kúpnej zmluvy bolo dojednanie niečoho iného a to prepadného zálohu, čo je však v rozpore s účelom záložného práva tak, ako bolo judikované rozhodnutiami najvyššieho právneho úkonu. Nejednalo sa však o simulovaný právny úkon, pretože zmluva mala svoje opodstatnenie. Kúpna zmluva zastierala iný právny úkon de facto záložnú zmluvu, avšak táto disimulovaná zmluva nie je a nemôže byť platným právnym úkonom. Napokon žalobca namietal, že žalovaní I/ a II/ predmetnú kúpnu zmluvu použili ako záložnú zmluvu na zabezpečenie inej pohľadávky, než na akú pôvodne bola zmluva dojednaná. Súd preto dokazovanie zameril na zistenie rozhodných skutočností pri uzatváraní kúpnej zmluvy na rodinný dom. Žalobca vo svojej výpovedi tvrdil, že k uzavretiu kúpnej zmluvy došlo na základe požiadavky žalovaného I/ a to v súvislosti s kúpnu zmluvou, ktorú žalovaní I/ a II/ uzatvárali so svedkom N.. Na vysvetlenie žalobca uvádzal, že predmetnú stolársku dielňu vlastnila firma ATYP, v ktorej bol konateľom žalobca a reálne obchodnú činnosť na základe plnomocenstva vykonával jeho otec. Z finančných dôvodov sa rozhodli predmetnú stolársku dielňu predať, avšak na stolárskej dielni viazli ťarchy - záložné práva a exekúcie, z ktorého dôvodu záujemca o kúpu tejto stolárskej dielne - svedok N. žiadal, aby predmetná nehnuteľnosť bola očistená od ťarch. Túto skutočnosť potvrdil aj svedok N., ktorý uviedol, že boli to práve žalobca a jeho otec, ktorí ho oslovili s ponukou o predaj stolárskej dielne. O túto stolársku dielňu mal záujem, avšak v tom čase nemal vlastné finančné prostriedky, kúpu by mohol realizovať výlučne úverom, vzhľadom na stav nehnuteľnosti však úver v banke by nemohol dosiahnuť. Svedok N. potvrdil, že žalobca a jeho otec mali naliehavý záujem o predaj tejto stolárskej dielne, nakoľko sa pokúšali vec vyriešiť viacerými spôsobmi, v ktorých však úspešní neboli. Napokon žalobca a jeho otec oznámili svedkovi, že predaj sa uskutoční tým spôsobom, že našli známeho - žalovaný I/, ktorý má finančné prostriedky na zbavenie ťarch nehnuteľnosti, stolárska dielňa bude odpredaná žalovanému I/ a následne dôjde k predaju na svedka N.. Všetci zúčastnení, t. j. žalobca a jeho otec, žalovaný I/, II/ ako aj svedok N. potvrdili, že takýmto spôsobom dohodli prevod stolárskej dielne, t. j. táto okolnosť medzi stranami sporná nebola. Sporný bol ale výklad tohto prevodu stranami sporu a vyplatenie skutočnej kúpnej ceny. Žalobca tvrdil, že bola so svedkom N. dojednaná kúpna cena vo výške 6.400.000,-- Sk po vzájomných jednaniach, čo je cca 212.000,-- €. O uvedenej kúpnej cene mal mať vedomosť aj žalovaný I/, tvrdenie žalobcu potvrdzoval svedok - jeho otec. Svedok N. uviedol, že si s odstupom času presne nepamätá výšku dojednanej kúpnej ceny, avšak uviedol, že táto sa uviedla do kúpnej zmluvy a túto v celom rozsahu uhradil, inú kúpnu cenu žalovaným I/ a II/ neuhradil. V kúpnych zmluvách uzavretých so žalovanými bola dojednaná cena 125.000,-- €. Žalovaní spochybnili tvrdenie žalobcu o výške dojednanej kúpnej ceny s poukazom na to, že žalobca túto sumu uviedol až vo svojej výpovedi v konaní pred civilným súdom, v samotnej podanej žalobe však uvádzal sumu 160.000,-- € ako dojednanú kúpnu cenu za stolársku dielňu so svedkom N. a rovnako v rámci podania trestného oznámenia, žalobca (za prítomnosti svojho otca) rovnako uvádzal čiastku 160.000,-- €. Právny zástupca žalobcu uviedol, že pri vyhotovovaní tejto žaloby zo strany právnej kancelárie došlo k písárskej chybe a trval na tom, že správne mala byť aj v žalobe uvedená suma 212.000,-- €, ktoré vysvetlenie vyznelo len ako účelové. Súd konštatuje, že tvrdenie žalobcu a jeho otca tak zostalo osamostatnené, ničím nepreukázané a ani s poukazom na ďalšie skutkové tvrdenia a dôkazy súd nemal za preukázané, že by pri dojednávaní predaja stolárskej dielne bola medzi žalobcom, jeho otcom, svedkom N. a žalovanými I/ a II/ ustálená kúpna cena 212.000,-- €. Súd poukazuje na minulé prevody, kedy v roku 2007 bola žalovanými na spol. ATYP prevedená stolárska dielňa za kúpnu cenu 2.500.000,--Sk. Je nepravdepodobné že o 3 roky neskôr by mala tá istá nehnuteľnosť hodnotu 6.500.000,--Sk, keď roky 2009, 2010 sú všeobecne známe celosvetovou hospodárskou krízou, ktorá spôsobila prepad cien nehnuteľností a to aj v SR. Ďalej v Záložnej zmluve z 20. 10. 2010 (k úveru svedka N.) je uvedená cena týchto nehnuteľností zistených znalcom 133.000,-- €. Až pri prvom výsluchu v tomto konaní žalobca a jeho otec začali uvádzať dojednanie kúpnej ceny na 212.000,-- €. Aj ďalšie výpočty uvádzané žalobcom nesedia na túto sumu, pokiaľ uvádzal v žalobe, že N. mal na zaplatenie kúpnej ceny 63.000,--€ vlastné peniaze, na sumu 97.000,-- € (ktorej mala zodpovedať kúpna cena za rodinný dom) mal vybavovať úver, na vyplatenie ktorého potreboval zabezpečenie nehnuteľnosťou a práve toto mala napadnutá kúpna zmluva zabezpečiť, spolu tak suma činí práve 160.000,-- €. Ďalej žalobca tvrdil, že svedok N. im ako vážny záujemca o kúpu stolárskej dielne, t. j. priamo k rukám jeho otca vyplatil zálohu vo výške 25.000,-- €. Svedok - otec žalobcu potvrdil túto okolnosť a tvrdil, že uvedenú platbu môže mať evidovanú v účtovníctve firmy ATYP, žiaden doklad zo svojho účtovníctva však súdu nedoložil, pritom tvrdil, že predmetnú zálohu na kúpnu cenu použil pre osobné účely na rekonštrukciu rodinného domu. Ako bola táto čiastka vysporiadaná vo vzťahu k firme ATYP, ktorá bola pôvodným vlastníkom stolárskej dielne, svedok vysvetliť nevedel. Svedok N. poprel, že by bol zložil žalobcovi a

jeho otcovi preddavok na kúpu stolárskej dielne, uvádzal, že v tom čase nemal k dispozícii vlastné voľné finančné prostriedky. Toto tvrdenie žalobcu tak súd považuje za nepreukázané. Ďalej žalobca tvrdil, že svedok N. mal teda doplatiť zvyšok kúpnej ceny 187.000,-- € (212.000,-- € po odpočítaní zálohy 25.000,-- €). Žalobca pri výsluchu uviedol, že pri rokovaní svedok N. tvrdil, že cez banku môže financovať kúpu dielne vo výške 100.000,-- €, avšak zvyšok vo výške 80.000,-- € nemal pokrytých. Žiadal, aby stolárska dielňa na neho bola prevedená, aby ju mohol založiť v prospech banky a získať úver. S týmto však žalovaný nesúhlasil, nakoľko nemal žiadnu záruku, že by sa mu zvyšok kúpnej ceny doplatil a preto stanovil podmienku, že na N. prepíše stolársku dielňu, aby dostal hypotéku, pokiaľ žalobca prepíše svoj rodinný dom na žalovaného za kúpnu cenu 97.500,-- €, tá mala zodpovedať cene, ktorú mal N. doplatiť. K financovaniu stolárskej dielne N. uviedol a preukázal, že zo strany ČSOB stavebnej sporiteľne mu bol poskytnutý úver na základe zmluvy zo dňa 20. 12. 2009 a to vo výške 94.900,-- Sk, ktorý bol zabezpečený záložným právom na podklade záložnej zmluvy, ktorú uzavreli so Stavebnou sporiteľňou žalovaní I/ a II/ ako záložcovia a predmetom zálohu boli prevádzané nehnuteľnosti. Bolo preukázané, že uvedenú záložnú zmluvu žalovaní I/ a II/ podpísali dňa 19. 01. 2011, t. j. v rovnaký deň, kedy došlo k uzavretiu kúpnej zmluvy na prevod stolárskej dielne medzi žalovanými I/ a II/ a svedkom N. a rovnako v uvedený deň došlo aj k podpisu kúpnej zmluvy na rodinný dom. Z výpisu účtu Stavebnej sporiteľne bolo preukázané, že dňa 26. 01. 2011 svedok N. úver čerpal vo výške 94.570,-- € a túto čiastku následne uhradil na účet žalovaného, čo sporné nebolo. Ďalej svedok N. preukázal, že zo strany ČSOB Slovenská sporiteľňa mu bol poskytnutý úver na základe zmluvy zo dňa 29. 10. 2011 vo výške 23.500,-- €, z ktorej vyplácal dielňu a doplatok obytnej časti uhradil vkladom na účet. Na základe kúpnych zmlúv uzavretých medzi svedkom N. a žalovanými I/ a II/ zo dňa 19. 01. 2011 vyplynulo, že bola dojednaná kúpna cena za výrobnú časť nehnuteľnosti na 20.000,-- € a za bytovú časť nehnuteľnosti vo výške 105.000,-- €. Bolo preukázané, že svedok N. žalovaným I/ a II/ takto dojednané kúpne ceny v celosti uhradil a preukázal, že úhradu kúpnej ceny v podstatnej časti vyplatil z úverov, ktoré súdu doložil. Žalobca teda tvrdil, že kúpna zmluva na rodinný dom mala zabezpečiť to, že žalovaný bude súhlasiť so založením jeho nehnuteľnosti na zabezpečenie úveru pre N. a na zaplatenie kúpnej ceny za obytnú časť nehnuteľnosti. Žalovaní toto tvrdenie popreli. Je treba poukázať aj na ust. § 41a ods. 2 OZ, kedy sa neplatnosti simulovaného právneho úkonu nemožno domáhať voči tomu, kto ho považoval za nezastretý. Je pravdou, že svedok N. potvrdil, že mu mal žalobca ešte pred podpisom zmlúv uvádzať okolnosť, že medzi žalobcom a žalovanými malo dôjsť k uzavretiu kúpnej zmluvy na rodinný dom žalobcu na základe požiadavky žalovaného, avšak k bližším okolnostiam tejto informácie sa svedok vyjadriť nevedel, tvrdil, že nič bližšie o tom nevie a ani sa o to nezaujímal. Svedok tvrdil, že nevie o žiadnej požiadavke žalovaného, že by chcel zábezpeku na zaplatenie kúpnej ceny za predaj stolárskej dielne v prospech svedka, svedok uviedol, že podľa jeho názoru banka mohla byť pre žalovaného dostatočným garantom, že mu finančné prostriedky skutočne budú vyplatené. Žalovaný I/ taktiež uviedol, že banka pre neho bola dostatočnou garanciou, že mu kúpna cena bude uhradená. V tejto súvislosti súd zisťoval, aký mal mať žalobca záujem na realizácii kúpno-predajného vzťahu medzi svedkom N. a žalovanými I/ a II/, nakoľko predaj stolárskej dielne medzi firmou ATYP FK a žalovanými I/, II/ sa realizoval v lete roku 2010, kedy došlo aj k úhrade kúpnej ceny v prospech spoločnosti žalobcu a to formou úhrady dlžôb spoločnosti. Žalobca potvrdil, že na základe predaja stolárskej dielne žalovaným I/ a II/ došlo k vyrovnaniu dlžôb, ktoré mala firma ATYP či už vo vzťahu k DEXIA banke, alebo aj vo vzťahu k ďalším inštitúciám a dlžníkom tak, ako to vyplývalo z listu vlastníctva na predmetnej nehnuteľnosti. Táto okolnosť medzi sporovými stranami sporná nebola. Rovnako nebolo sporné, že kúpna zmluva ohľadne stolárskej dielne, ktorá bola uzavretá medzi firmou ATYP FK a žalovanými I/ a II/, bola uzavretá na základe vzájomnej dohody a kúpna cena bola dojednaná na sumu 100.000,-- € podľa Kúpnej zmluvy zo dňa 30. 07. 2010 a podľa Dodatku ku kúpnej zmluve zo dňa 25. 08. 2010 bola dojednaná zmena kúpnej ceny na 125.000,-- € a bolo dojednané, že kúpna cena bola vyplatená pri podpise kúpnej zmluvy vo výške 100.000,-- € a v deň vkladu vlastníckeho práva v prospech kupujúcich bola uhradená čiastka 25.000,-- €. Predávajúci podpisom zmluvy potvrdil prevzatie prvej časti kúpnej ceny vo výške 100.000,-- € a podpisom Dodatku prevzatie zostávajúcej časti kúpnej ceny vo výške 25.000,-- €. Žalobca nijako nespochybnil, že uvedená kúpna cena mu v skutočnosti bola vyplatená, uviedol len, že táto kúpna cena mu nebola uhrádzaná k rukám v hotovosti, ale že žalovaní spolu s jeho otcom v uvedenej sume uhradili dlžoby spoločnosti ATYP SK, čím možno považovať úhradu kúpnej ceny za vykonanú. Len okrajovo súd uvádza, že pokiaľ žalobca vo svojej výpovedi, resp. jeho právny zástupca na základe výpovede žalovaného I/ v trestnom konaní poukazovali na to, že sa malo jednať o pôžičku od žalovaného I/ vo výške dlhov ústne dojednanú a kúpna zmluva mala byť len zabezpečovacím prostriedkom pre vrátenie tejto pôžičky, súd uvádza, že takéto hodnotenie právneho vzťahu nevyplývalo z dokazovania v civilnom konaní, naopak bolo jednoznačne aj z výsluchu žalobcu a jeho otca preukázané, že po vzájomnej

dohode došlo k uzavretiu riadnej kúpnej zmluvy so žalovanými, preto takýto záver súd považuje len za špekulatívny. Pri zabezpečovacom prevode práva po splnení záväzku sa vlastnícke právo prevedie späť na pôvodného vlastníka, tu však došlo k prevodu vlastníctva na ďalšiu osobu tak, ako sa všetci zúčastnení dohodli. Žalobca vo výpovedi uvádzal, že podľa postoja žalovaného tento čiastku kúpnej ceny úročil do vyplatenia kúpnej ceny N.. Žalovaný toto tvrdenie poprel a ani žiadnym ďalším dôkazom toto tvrdenie preukázané nebolo, ani nevyplývalo z iných preukázaných skutkových tvrdení, preto aj toto tvrdenie žalobcu súd považoval za nepreukázané. Žalobca tvrdil, že k podpisu kúpnej zmluvy na rodinný dom došlo práve z dôvodu, aby mal žalovaný I/ zábezpeku, že svedok N. mu vyplatí celú pôvodne žalobcom tvrdenú dojednanú kúpnu cenu vo výške 212.000,-- € po odpočítaní zaplatenej zálohy 25.000,-- €, čo malo teda činiť 187.000,-- €. Žalobca ako aj jeho otec po celý čas pred súdom tvrdili, že predmetná kúpna zmluva na rodinný dom mala byť uzavretá výlučne z toho dôvodu, aby žalovaný I/ súhlasil so založením stolárskej dielne na úver, ktorý mal byť poskytovaný svedkovi N.. Žalobca tvrdil, že nikdy nemal vôľu previesť rodinný dom na žalovaných, kúpnu zmluvu podpísal výlučne z dôvodu, že mal záujem na realizácii kúpnej zmluvy medzi žalovanými a N. s tým vedomím, že ak N. kúpnu cenu uhradí, kúpna zmluva na rodinný dom sa stane nedôvodná a bude zničená, t.j. nebude realizovaná. Otec žalobcu však potvrdil, že si boli vedomí toho, že keby N. kúpnu cenu neuhradil, rodinný dom by stal vlastníctvom žalovaných. Z uvedeného potom nevyplýva celkom jednoznačná vôľa žalobcu nepreviesť za žiadnych okolností rodinný dom na žalovaných. To znamená, že v tejto súvislosti by malo byť irelevantné, aká kúpna cena mala byť dojednávaná ohľadne predaja stolárskej dielne, podľa žalobcu aj jeho otca bola celá dojednaná suma zaplatená. Súd ešte poukazuje na obsah odvolania žalobcu proti prvému zamietajúcemu rozsudku prvoinštančného súdu (str. 20), kde žalobca uviedol, že v skutočnosti bola dohoda o kúpnej cene 212.000,-- € a túto sumu zníženú o preddavok 25.000,-- € musel žalovaný od N. dostať. Na zmluvách figuruje suma 125.000,-- €, zvyšok nefiguruje na žiadnej zmluve a práve na tento zvyšok bol zriadený prepadný záloh na dom, t.j. aby tieto „čierne peniaze“ alebo „peniaze bokom“ žalovaný I/ aj skutočne od N. dostal. Je to nová skutková okolnosť, ktorú ale ako žalobca tak ani jeho otec v konaní pred prvoinštančným súdom neuviedli. Potom ale ich tvrdenie, že kúpna zmluva na rodinný dom mala zabezpečiť, aby žalovaný I/ súhlasil so založením stolárskej dielne na úver, ktorý mal byť poskytovaný svedkovi N., nevyznieva celkom hodnoverne. Nebolo sporné, aká kúpna cena bola uvedená v jednotlivých kúpnych zmluvách ohľadne predaja stolárskej dielne, a že táto kúpna cena podľa zmlúv činila 125.000,-- €. Na základe vyššie uvedených záverov súd vychádzal z takto preukázanej kúpnej ceny za predaj stolárskej dielne.

34. Súd potom skúmal, aký záujem mal mať žalobca na tom, aby prebehol aj následný predaj medzi žalovanými I/ a II/ a svedkom N.Á., nakoľko kúpna cena z predaja stolárskej dielne firmou ATYP žalovaným I/ a II/ bola realizovaná. Žalobca tvrdil, že pri predaji stolárskej dielne predpokladal, že z predaja stolárskej dielne bude uhradená dlžoba voči žalovanému I/, ktorý uhradil dlžoby firmy ATYP vo výške cca 110.000,-- € (a sporné úroky, nevedno v akej výške), ďalej že uhradí dlh, ktorý viazol z hypotéky na rodinnom dome vo výške 50.000,-- €, že uhradia dlžobu známemu z Prahy vo výške 22.000,-- €, a že budú mať aj finančné prostriedky na rekonštrukciu rodinného domu. Dlžoby, ktoré tak mali byť uhradené tak činili 182.000,-- €, čo ale prevyšuje preukázanú dojednanú kúpnu cenu 125.000,-- € (aj pôvodne žalobcom uvádzanú kúpnu cenu 160.000,-- €), nevedno z čoho potom žalobca mohol predpokladať ešte rekonštrukciu rodinného domu. Žalobca tvrdil, že pokiaľ žalovaný uviedol do kúpnych zmlúv len čiastku 125.000,-- €, je presvedčený, že svedok N. vyplatil pôvodne dojednanú kúpnu cenu (t. j. vo výške 187.000,-- €) a očakával, že žalovaný im vyplatí rozdiel po započítaní svojej pôžičky vo výške 110.000,-- € a úrokov, čo by malo činiť 77.000,-- €. Uviedol však, že po realizácii predaja stolárskej dielne mu žalovaný vyplatil len nejakú smiešnu čiastku cez 2.000,-- € (žalobca však ani túto skutočnosť pred súdom nijako nepreukázal). Tak ako bolo vyššie konštatované, súd uviedol, že nemá za preukázané tvrdenie žalobcu o dojednaní kúpnej ceny za predaj stolárskej dielne v celkovej výške 212.000,-- €, ani okolnosť, že svedok N. mal uhradiť zálohu vo výške 25.000,-- € a teda by mal doplácať celkovú kúpnu cenu 187.000,-- €. Súd má pochybnosti o tvrdeniach žalobcu a jeho otca o dojednanej výške kúpnej ceny, pretože skutočne už v roku 2015 pri podaní trestného oznámenia a následne pri podaní návrhu na neodkladné opatrenie a žaloby v tejto veci uvádzal, že mala byť dojednaná kúpna cena celkovo vo výške 160.000,-- €, ktorá sedela s tam uvedeným vyčíslením finančných prostriedkov, ktoré mal mať N. zabezpečené. To ale potom nemôže korešpondovať s tvrdením žalobcu, že z predaja stolárskej dielne chcel uhradiť hore uvedené dlžoby vo výške 182.000,-- € a ešte aj použiť finančné prostriedky na rekonštrukciu rodinného domu. Na tieto nezrovnalosti vo výpočtoch poukazoval aj žalovaný. Ak podľa tvrdenia žalobcu si žalovaný mal ponechať čiastku cca 62.000,-- € vyplatenú N. „bokom“ ako úrok, nie je súdu celkom zrejme, prečo sa žalobca nedomáhal žiadnym spôsobom od žalovaného vyplatenia týchto

peňazí, keďže podľa jeho tvrdenia práve pre túto skutočnosť bol ochotný podpísať kúpnu zmluvu na svoj rodinný dom, aby získal ďalšie peniaze ale sa uspokojil len so sumou cca do 3.000,-- €. Prečo žalobca nežiadal o vyplatenie týchto "peňazí bokom" priamo od N., prečo by mali ísť žalovanému, k tomu z výpovede žalobcu nevyplýval žiadny rozumný argument.. Pokiaľ teda súd vychádza zo skutočnosti, že v konaní pred súdom bolo preukázané jedine dojednanie kúpnej ceny v súlade s kúpnyimi zmluvami vo výške 125.000,-- €, súd nevidí žiaden dôvod, aby žalovaný I/ žiadal akúkoľvek garanciu na úhradu kúpnej ceny svedkom N., nakoľko kúpna cena bola v podstatnej časti krytá poskytnutými úvermi zo strany ČSOB Slovenskej sporiteľne (banka zmluvu o poskytnutí úveru podpísala v dňoch 29. 10. 2010 - úver 23.500,-- € a 20. 12. 2010 medziúver vo výške 94.900,-- €). Hoci kúpna zmluva na rodinný dom bola vypracovaná 17. 12. 2010, žalobca túto kúpnu zmluvu podpísal na notárskom úrade dňa 19. 01. 2011. Ani z ďalšieho konania žalobcu nevyplývalo, prečo mal mať záujem na konečnej realizácii predaja stolárskej dielne svedkovi N.. Súd skutočne nezistil žiadny dôvod, aby žalobca na ním tvrdený návrh žalovaného I/ pristúpil. Predaj stolárskej dielne firmou ATYP žalovaným I/ a II/ bol už dávnejšie realizovaný, kúpna cena za predaj stolárskej dielne bola spoločnosti uhradená. Z jej ďalšieho predaja žalobca reálne nemal žiaden hospodársky význam a preto jeho tvrdenie, že bol nútený podpísať kúpnu zmluvu na zabezpečenie realizácie predaja stolárskej dielne svedkovi N. žalovaným I/ a II/ sa súdu javí ako nedôvodné. Pokiaľ žalobca spochybnil tvrdenia svedka N., ktorý podľa jeho názoru neuviedol pravdu vo svojej výpovedi ohľadne výšky kúpnej ceny stolárskej dielne, ako aj ohľadne skutočností, že kúpna zmluva na rodinný dom mala zabezpečovať prevod stolárskej dielne na svedka N., súd uvádza, že žalobca súdu neuviedol žiaden hodnoverný dôkaz o spochybnení tvrdenia svedka N.. Žalobca poukázal na výpoveď svedka Z. E., bývalého spoločníka svedka N., ktorý vo svojej výpovedi potvrdil, že mu svedok N. hovoril o kúpe stolárskej dielne za sumu 6.500.000,-- Sk a po vzájomných jednaniach malo dôjsť k zľave vo výške 100.000,-- Sk. Právny zástupca žalovaného spochybnil hodnovernosť výpovede svedka E. s poukazom na vtedajší vlašný vzťah medzi bývalými spoločníkmi, pričom svedok N. vo svojej výpovedi sám potvrdil, že vzťah so svedkom Z. E. v tom čase už nebol taký, aby spolu komunikovali o uvedenej záležitosti, t. j. predaj stolárskej dielne, ktorú svedok N. považoval za svoju osobnú záležitosť, v tom čase už nemienil ďalej podnikáť so svedkom E.. Keďže tvrdenia svedka E. poprel priamy svedok N., tvrdenia tohto svedka súd nemohol brať za hodnoverne preukázané. V ďalšom pokiaľ žalobca poukázal na výpoveď svedka E., súd uvádza, že tento svedok síce potvrdil, že svedok N. od neho žiadal pôžičku v súvislosti s kúpou stolárskej dielne, k pôžičke však nedošlo, avšak v rámci pracovného vzťahu uvedený svedok zaplatil svedkovi N. preddavok na zmluvne dojednané práce, ktoré neskôr svedok N. v priebehu viac ako jedného roka aj vykonal. Uvedená okolnosť potom nesvedčí o tom, že by svedok N. predmetné finančné prostriedky mal použiť na zaplatenie preukázanej kúpnej ceny stolárskej dielne. Pokiaľ by aj súd mal prijať tvrdenia žalobcu a svedok E. potvrdil, že 13. 01. 2011 zložil v prospech firmy svedka N. čiastku 84.000,-- €, tak v takom prípade potom súd nevidí dôvod, aby žalobca dňa 19. 01. 2011 podpísal kúpnu zmluvu ako zábezpeku na zabezpečenie vyplatenia kúpnej ceny za predaj stolárskej dielne, keď v tom čase svedok N. mal mať k dispozícii prostriedky vo výške 84.000,-- € a uzavreté zmluvy o úvere na 94.900,-- € a 18.800,-- €, čo bolo dostatok na zaplatenie celej kúpnej ceny (dokonca aj na žalobcom tvrdený doplatok 187.000,-- €). Svedok N. k uvedenej čiastke celkom logicky uviedol, že potreboval finančné prostriedky na rozbehnutie výroby v nových priestoroch a prekľnutie času počas prevodu stolárskej dielne. Súd preto uzatvára, že nezistil žiaden relevantný dôvod a žalobca nepredložil žiaden relevantný dôkaz, ktorým by preukázal svoje tvrdenie a tvrdenie svedka - svojho otca, že predmetná kúpna zmluva bola žalobcom podpísaná výlučne za účelom zabezpečenia splnenia povinnosti svedka N. na zaplatenie kúpnej ceny za predaj stolárskej dielne. To znamená, že žalobca neuniesol dôkazné bremeno o svojom tvrdení, že by bolo úmyslom strán pri uzavretí kúpnej zmluvy na rodinný dom, založenie tejto nehnuteľnosti na splnenie záväzku pána N. z iného zmluvného vzťahu, t. j. simulovať právny úkon a to záložné právo cez iný právny úkon - kúpnu zmluvu. Napadnutý dôvod jej neplatnosti podľa § 39 OZ z dôvodu simulácie a tak rozporu so zákonom súd považoval za nepreukázaný. K ďalším tvrdeniam o neplatnosti tohto právneho úkonu ako zabezpečovacieho prostriedku preto súd nepovažuje za potrebné sa vyjadriť, súd len dodáva, že plne rešpektuje právne názory najvyšších súdnych autorít na túto problematiku, na ktoré poukázal žalobca.

35. Vzhľadom na uvedené hodnotenie potom súd predmetný právny úkon hodnotil výlučne ako kúpnu zmluvu a zaoberal sa hodnotením vôle zmluvných strán, ktorá bola v čase vykonania právneho úkonu, čo je rozhodné pre posúdenie platnosti právneho úkonu z hľadiska náležitostí vôle konajúcej osoby. Kúpna zmluva ako každý právny úkon musí spĺňať základné náležitosti právneho úkonu v zmysle § 37 ods.1 OZ, inak je neplatná. To znamená, že právny úkon musí byť určitý, zrozumiteľný, slobodný a vážny. Po vyhodnotení kúpnej zmluvy je nepochybné, že právny úkon - kúpna zmluva je určitá a zrozumiteľná,

to znamená, že obe zmluvné strany vedeli, čo predmetný úkon vyjadruje. Z výsluchu oboch zmluvných strán ako aj z výsluchu svedka - otca žalobcu jednoznačne vyplynulo, že vedeli o tom, že podpisujú práve kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k domu. Hoci žalobca tvrdil, že kúpnu zmluvu nečítal, jeho otec potvrdil, že mali vopred k dispozícii túto kúpnu zmluvu, mali možnosť sa s ňou oboznámiť a po vzájomnej dohode so synom pristúpili k jej podpisu. Ďalšou náležitosťou je, že právny úkon musí byť vykonaný slobodne, o slobodný právny úkon nejde v prvom rade v tom prípade, ak bol vykonaný v dôsledku priameho fyzického donútenia, čo v tomto prípade nebolo tvrdené, ani preukázané, alebo, ak je právny úkon vykonaný v dôsledku psychického donútenia, či nátlaku, najmä bezprávnej vyhrážky. To znamená, že uvedená vyhrážka musí byť protiprávna, ktorou je vynútené niečo, čo týmto spôsobom byť vynútené nesmie. V danom prípade taktiež žalobca netvrdil a v konaní ani nebolo preukázané, že by sa žalovaný voči nemu dopustil psychického donútenia - bezprávnej vyhrážky. Právny úkon je vykonaný vážne, ak konajúca osoba svojim prejavom chce spôsobiť právne následky, ktoré s takýmto prejavom vôle normy občianskeho práva spájajú. Pokiaľ právny úkon nie je urobený vážne, takýto prejav vôle je absolútne neplatný. Tvrdenie žalobcu, že v skutočnosti nemal záujem o podpísanie kúpnej zmluvy, ale len o zabezpečenie plnenia iného právneho úkonu, súd posudzoval z hľadiska vážnosti jeho vôle. Tak ako bolo konštatované vyššie, súd nemal za preukázané, že by žalobca vstupoval do právneho vzťahu - kúpna zmluva o prevode rodinného domu z iného dôvodu tvrdeného žalobcom, než z toho, ktoré vyplýva z prejavu jeho vôle, t. j. z kúpnej zmluvy o prevode vlastníckeho práva, ktorého nepochybným následkom je prevod vlastníckeho práva z pôvodného vlastníka na nového nadobúdateľa vlastníckeho práva, v tomto prípade na žalovaných I/ a II/. Žalovaní I/ a II/ v civilnom konaní zhodne tvrdili, že sa na základe vzájomnej dohody sa malo jednať o kúpu nehnuteľnosti, popreli akúkoľvek formu zabezpečenia iného záväzku touto zmluvou, žalovaná II/ ešte uviedla, že podmienila manželovi uzavretie kúpnej zmluvy na dom ukončením prevodu dielne na N.C.. V tomto smere strana žalobcu považovala za rozhodujúci dôkaz výpoveď žalovaného I/ v trestnom konaní. K tomuto dôkazu súd uvádza, že sa jedná o listinný dôkaz, obsahom ktorého sú skutkové okolnosti uvádzané žalovaným I/ v postavení podozrivej osoby. Je treba dať za pravdu strane žalovaného, že v takom prípade vypočúvaná osoba nemusí vypovedať pravdu (nie je pod tlakom hrozby trestného stíhania z krivej výpovede tak ako napríklad v civilnom konaní), preto sa súd nestotožňuje s hodnotením žalobcu ako hodnovernejšej výpovede žalovaného oproti civilnému konaniu. Uvedený listinný dôkaz tak slúžil súdu na porovnanie tvrdení žalovaného a vyhodnotenie hodnovernosti jeho výpovede v tomto civilnom konaní. K nezrovnalostiam, na ktoré poukazoval žalobca súd uvádza, že nie vo všetkom sa stotožňuje s jeho závermi. Pokiaľ žalovaný v trestnom konaní uvádzal k okolnosti uzavretia kúpnej zmluvy na rodinný dom, že „E. ma požiadali v decembri 2010, aby som im za účelom splnenia tejto ich predstavy a iných hore uvedených potrieb zapožičal finančné prostriedky vo výške 97.500,-- €. Ja som súhlasil, avšak s poukazom na skúsenosti z minulosti - z pôžičiek z roku 2001, sme si dohodli iný spôsob ako písomné uzavretie zmluvy o pôžičke. Uzavreli sme Kúpnu zmluvu s U. E. (vtedajším vlastníkom domu na adrese H. X) na sumu 97.500,-- €, ktorú U. podpísal priamo pred notárom dňa 19. 01. 2011“, nemožno z toho bez ďalšieho vyvodit', že sa malo jednať o pôžičku. Z výpovede žalovaného v civilnom konaní vyplynulo, že žalobca s otcom ho oslovili v súvislosti s tým, že mali mať finančné problémy a potrebovali finančné prostriedky od žalovaného, napokon bola dojednaná kúpna zmluva. Žalovaný uviedol, že na základe skúseností z minulosti, kedy žalobcova rodina mala značné problémy s vrátením nemalých čiastok pôžičiek, im nechcel požičať, preto došlo k dojednaniu kúpnej zmluvy. Žalobca a jeho otec s týmto úkonom mali súhlasiť. Ak žalobca tvrdí, že nemal vážnu vôľu uzavrieť kúpnu zmluvu, nič tomu nenasvedčuje, ani to, že by o tom mali mať žalovaní I/ a II/ vedomosť, t.j. že žalobca nemá vážnu vôľu uzavrieť kúpnu zmluvu. Žalobca svoje tvrdenie o tom, že takto bolo postupované na výslovnú žiadosť žalovaného nepreukázal. Súd tak uzatvára, že žalobcom tvrdená neplatnosť kúpnej zmluvy o prevode rodinného domu z dôvodu nenaplnenia náležitosti danosti vôle nemá za preukázanú.

36. Žalobca napokon tvrdil, že uvedenú kúpnu zmluvu žalovaný I/ použil ako zábezpeku na vrátenie pôžičky, ktorá mu bola poskytnutá v marci 2011, čo však dojednané nebolo. Žalobca tvrdil, že pri poskytnutí pôžičky v marci 2011 bolo so žalovaným I/ dojednané, že uzavrú záložnú zmluvu na rodinný dom. K poskytnutiu pôžičky došlo, avšak k uzavretiu záložnej zmluvy na rodinný dom nedošlo z dôvodu neposkytnutia súčinnosti žalobcu. Žalovaní I/ a II/ zhodne popreli, že by predmetnú kúpnu zmluvu použili takýmto spôsobom. Obaja zhodne uviedli, že návrh na vklad kúpnej zmluvy nebol realizovaný hneď na začiatku z dôvodu mimozmluvnej dohody medzi žalovaným I/ a žalobcom a jeho otcom, že nebude ihneď podaný návrh na vklad, pretože mali prísľub zákazky, na základe ktorej by získali finančné prostriedky a mohli by odkúpiť späť rodinný dom do svojho vlastníctva. Tým žalovaná II/ vysvetlila ňou uvádzanú skutočnosť, že sa jednalo o dočasný prevod vlastníctva. Hoci po právnej stránke takéto dojednanie

nemožno považovať za platné a právne vynútiteľné, jednalo sa len o súkromnú dohodu, žalovaný uvádzal, že tak postupoval s prihliadnutím na dovtedajšie vzájomné vzťahy. O uvedenom svedčí aj tá okolnosť, že žalovaný I/ hoci v marci 2011 podal návrh na vklad, neuhradil poplatok za podanie vkladu, na základe čoho došlo k zastaveniu katastrálneho konania, ktorá okolnosť bola oznámená účastníkom zmluvy, to znamená, že aj žalobcovi. Je potom vyvrátené tvrdenie žalobcu, že sa o prevode vlastníckeho práva na žalovaných dozvedel až neskôr potom, čo došlo k zavkladovaniu vlastníckeho práva žalovaných a že až do vtedy bol v domnení, že kúpna zmluva na dom bola zničená. Žalovaný I/ potvrdil, že k návrhu na vklad a k jeho realizácii došlo potom, čo žalobca a jeho otec oznámili, že nemajú finančné prostriedky na spätné odkúpenie domu a žiadali poskytnutie aj ďalšej pôžičky, ktorú taktiež v dojednanej lehote nevrátili. Žalovaní toto zdôvodnili, že vzhľadom na to, že žalobcova rodina nezískala peniaze na spätný prevod domu a ešte žiadali ďalšiu pôžičku, dospeli k tomu, že spätný prevod nebude a tak realizovali to, čo bolo pôvodne dohodnuté. Nejednalo sa o zabezpečenie návratnosti pôžičky na 22.000,-- €. To, že kúpnu zmluvou malo byť zabezpečené vrátenie pôžičky 22.000,-- € sa javí ako púhy dohad žalobcu. Bolo preukázané, že po zavkladovaní kúpnej zmluvy sa rodiny sporových strán stretli a výsledkom bolo dojednanie, že stav, ktorý je, zostane zachovaný. Žalovaný tvrdil, že žalobca a jeho rodina uviedli, že budú vyvíjať snahu na zabezpečenie finančných prostriedkov tak, aby došlo k vráteniu pôžičky z marca 2011 a že budú hľadať záujemcu na odkúpení rodinného domu. Žalobca naopak tvrdil, že sa jednali o možnostiach vrátenia pôžičky, bez čoho žalovaný nechcel vykonať spätný prevod domu na neho. Je ďalej zrejmé a preukázané, že od roku 2011 až do roku 2015 žalobca nepodnikol žiadne kroky, ktoré by svedčili o tom, že by sa domáhal svojho vlastníckeho práva k predmetnému rodinnému domu akýmkoľvek spôsobom. Ako po podpise kúpnej zmluvy, jej zavkladovaní, tak ani v následnom období takmer 4 rokov žalobca nevykonal žiaden úkon, ktorým by spochybnil platnosť kúpnej zmluvy o predaji rodinného domu. Žalobca začal konať až potom, keď banka mienila pristúpiť k predaju nehnuteľnosti výkonom záložného práva za situácie, kedy banka zosplatnila hypotekárny úver, ktorý bol zabezpečený záložným právom na predmetný rodinný dom v roku 2014. Otec žalobcu dokonca tvrdil, že až na základe výzvy banky im banka oznámila, že sa dozvedeli o prevode vlastníckeho práva, kedy to riešil syn, t. j. žalobca, uvedená okolnosť však preukázaná nebola. Preukázané boli len výzvy banky na zosplatenie dlhu, čiastočná úhrada splátok za pomoci žalovaného a následný krátky odklad zaplatenie celého dlhu. Pre neplnenie týchto dodatočných podmienok ešte nasledujúci mesiac banka oznámila pristúpenie k výkonu záložného práva. To znamená, že nie prevod vlastníctva k domu bol podnetom na konanie banky, ale nedodržanie platobnej disciplíny žalobcu. Z výpovede žalobcu a jeho otca ďalej vyplynulo, že na základe uvedeného sa snažili nájsť záujemcu o predaj rodinného domu a oslovili žalovaného I/, aby predal rodinný dom späť žalobcovi, pretože by bolo výhodnejšie z hľadiska poplatkov, aj z hľadiska toho, aby sa žalobca prezentoval ako vlastník domu pri predaji rodinného domu. Rodina žalobcu našli záujemcu, avšak žalovaný vzhľadom na navrhovanú kúpnu cenu s týmto nesúhlasil. Na žiadosť otca žalobcu však žalovaní v tom čase vložili na úverový účet žalobcu splátku úveru na dosiahnutie odkladu výkonu záložného práva bankou. Je prirodzené, že v danej situácii ako rodina žalobcu, tak aj rodina žalovaného pri realizácii záložného práva bankou by mohli prísť o finančné prostriedky, ktoré do tejto nehnuteľnosti vložili. Konanie žalovaných, ktorí uhradili predmetný hypotekárny úver za žalobcu potom možno hodnotiť len ako ochrana svojho vlastníctva a vynaložených finančných prostriedkov. Čo sa týka dôvodu na strane žalovaných I/ a II/ vstúpiť do predmetného vzťahu, súd konštatuje, že žalovaní I/ a II/ vstupovali do kúpno-predajného vzťahu z dôvodu pomoci rodine žalobcu. Podľa tvrdenia žalovaného I/, otec žalobcu žiadal o pôžičku, uvedené vyplynulo aj z výpovede žalovaného I/ z trestného konania. Žalobca poukázal, že v tejto súvislosti potom kúpna zmluva by mala zabezpečovať takto poskytnutú pôžičku a teda rovnako aj v danom prípade tento úkon nemožno hodnotiť ako kúpnu zmluvu. Žalovaný však uviedol, že nemal záujem o poskytnutie pôžičky otcovi žalobcu, avšak pokiaľ mu tento navrhol predaj rodinného domu, hoci s tým, že v krátkom čase by ho spätné odkúpil, súhlasil s tým. Žalovaní I/ a II/ poukázali na to, že bežne postupujú tým spôsobom, že pokiaľ kúpia nejakú nehnuteľnosť, po istom vhodnom čase túto nehnuteľnosť následne predajú za účelom zisku. Aj v tomto prípade, pokiaľ vstupovali do uvedeného zmluvného vzťahu, predpokladali, že pokiaľ aj rodina žalobcu neodkúpi späť nehnuteľnosť, túto budú môcť neskôr predať vo vhodnom čase. preto to považovali za rozumnú investíciu. Hoci žalobca a jeho otec popreli žalovaným tvrdený úmysel vstúpiť do zmluvných vzťahov, či už sa to týkalo stolárskej dielne alebo rodinného domu za účelom pomoci rodiny žalobcu, uvádzali, že žalovaný nikdy nepostupoval s dobrým úmyslom, ale vždy mu išlo len o zisk. V tomto kontexte súd poukazuje na predchádzajúce vzájomné vzťahy rodín žalobcu a žalovaných. Žalobca a jeho otec tvrdili o správaní žalovaných I/ a II/ už v minulosti, že z ich strany sa malo jednať skôr o úžernícke správanie. Žalovaný I/ však preukázal, že už v minulosti pokiaľ poskytoval pôžičky rodine žalobcu, títo v lehote splatnosti tieto pôžičky nesplatili a naopak, bolo snahou vzájomne

dojednať úhradu dlhu tak, aby obe strany boli spokojné. Je pravdou, že aj v minulosti došlo v súlade s vtedajšou právnou úpravou k nadobudnutiu vlastníctva k rodinnému domu zo strany žalovaných I/ a II/ titulom výkonu zabezpečovacieho prevodu práva, neskôr však po úhrade pohľadávok žalovaní I/ a II/ pristúpili k spätnému prevodu nehnuteľnosti do vlastníctva žalobcu. Otec žalobcu potvrdil, že od počiatku spoločných vzťahov dochádzalo k opakovaným pôžičkám zo strany žalovaného v jeho prospech s tým, že mala byť dojednaná odplata vo výške 2 % a úroky z úrokov, avšak vždy bol s takouto dohodou spokojný, nikdy ju nenamietal. Uviedol, že nikdy nežiadal doklady k tomu, tieto mal vždy len žalovaný, že mu dôveroval. Žalobca tvrdil, že v súvislosti s predajom stolárskej dielne ohľadne vyplatenia kúpnej ceny zo strany žalovaného I/ sa malo jednať rovnako o poskytnutie pôžičky s rovnakým úročením a následne pri pôžičke z marca 2011 sa malo jednať taktiež o poskytnutie pôžičky s úročením 2 % mesačne a úroky z úrokov. Žalovaný toto tvrdenie poprel, uviedol len, že ak žalobca nevráti pôžičku podľa dojednania, mieni od neho žiadať aj úroky. Žalobca svoje tvrdenie však nijako nepreukázal. Napriek tomu súd uvádza, že úrok vo výške 2 % mesačne činí 24 % ročne, čo nemožno hodnotiť ako dojednaný úrok v rozpore s dobrými mravmi, prípadne so zákonom. Z uvedených tvrdení žalobcu a jeho otca vyplýva skôr snaha vykresliť najmä žalovaného I/ v negatívnom postavení. Súd však poukazuje práve na správanie žalobcu a jeho otca, najmä vo vzťahu k pôžičke z marca 2011, ktorú v lehote splatnosti neuhradili. Rovnako z vykonaného dokazovania je zrejmé, že podnikanie žalobcu a jeho otca bolo už v minulosti neúspešné, pretože dôvodom predaja stolárskej dielne tak, ako vyplynulo z ich trestného oznámenia, došlo pod vplyvom nesplácania úveru, ktorý bol zabezpečený stolárskou dielňou a ďalších dlžôb a hroziacich exekúcií, snaha žalobcu a jeho otca predísť predaju domu výkonom záložného práva bankou, pričom im mal byť nápomocný práve žalovaný I/. Ďalej súd poukazuje aj na prípadnú hodnotu rodinného domu, kedy otec žalobcu pri svojej prvej výpovedi v konaní pred súdom uvádzal, že hodnota rodinného domu v decembri 2010 pred jeho rekonštrukciou podľa znaleckého posudku bola cca 100.000,-- € a rekonštrukcia prebehla až po decembri 2010. Naproti tomu pri doplňujúcej výpovedi uviedol, že v čase predaja rodinného domu, t. j. v januári 2011 už podstatná časť rekonštrukcie bola vykonaná a rodinný dom mohol mať hodnotu 150.000,-- až 160.000,-- €. Tieto tvrdenia však svedok ničím nepreukázal. Pokiaľ rekonštrukcia rodinného domu mala prebiehať až po decembri 2010, žalobca ani jeho otec nepreukázali z akých konkrétnych finančných prostriedkov sa rekonštrukcia mala realizovať. Žalobca a jeho otec poukazovali, že mali preddavok od N. vo výške 25.000,-- €, čo však preukázané nebolo, a že mali finančné prostriedky zo Zmluvy o úvere, ktorý však bol uzavretý ešte v roku 2009 a teda možno vysloviť pochybnosť, že pokiaľ žalobca mal v decembri 2010 stále k dispozícii finančné prostriedky z úveru, prečo potom bol nútený pristúpiť k predaju stolárskej dielne ako aj k ďalšej pôžičke zo strany žalovaného v marci 2011. Rovnako potom nie je celkom zrejmé, z akých finančných prostriedkov mala prebehnúť rekonštrukcia rodinného domu, pokiaľ podľa tvrdenia žalobcu iné finančné prostriedky k dispozícii nemali a nemala im byť vyplatená ani cena za predaj rodinného domu. Ak boli bez finančných prostriedkov, z čoho pokračovali v podnikateľskej činnosti, keď sami potvrdili, že plánované zákazky nevyšli. Tieto okolnosti výpoveďou žalobcu a jeho otca neboli súdu hodnoverne ozrejmene. Z výpovedi žalobcu aj žalovaných I/, II/ potom vyplynulo, že s kúpnu zmluvou o prevode rodinného domu boli obe zmluvné strany riadne oboznámené, s kúpnu zmluvou sa mali možnosť oboznámiť, mohli si ju slobodne prečítať a rozhodnúť sa, či do takéhoto právneho vzťahu vstúpia alebo nie. Pokiaľ sa tak rozhodli, sú svojimi právnymi úkonmi viazaní, pričom súd posudzuje vôľu strán v čase uzavretia právneho úkonu. Okolnosti vzniknuté neskôr, či už pôžička v marci 2011 alebo okolnosti zosplatenia úveru viažuceho sa k nehnuteľnosti v decembri 2014 nemôžu mať vplyv na zmenu vôle zmluvných strán. Súd preto uzatvára, že kúpna zmluva uzavretá 19. 01. 2011 zodpovedala vôli strán v tom čase, spĺňala všetky formálne aj obsahové náležitosti právneho úkonu a súd ju hodnotí ako platný právny úkon. Kúpna zmluva potom bola platným právnym titulom na zápis vlastníckeho práv v prospech žalovaných I/ a II/. Z týchto dôvodov súd žalobu žalobcu považoval za nedôvodnú a v celom rozsahu ju zamietol.

37. Pokiaľ žalobca v sporovej veci vzniesol dôkazný návrh na zabezpečenie obchodných dokladov vo vzťahu k obchodnému prípadu medzi svedkom N. a spoločnosťou svedka E., ku ktorému bola zložená záloha svedkom E., súd konštatuje, že uvedené okolnosti nijako nemajú vplyv na posúdenie súdu vo veci samej, jedná sa o obchodný vzťah medzi obchodnými spoločnosťami a súd nevidel žiadnu súvislosť, ktorou by mali byť ozrejmene skutočnosti rozhodujúce v tomto sporovom konaní. Z týchto dôvodov súd uvedený dôkazný návrh zo strany žalobcu považoval za nedôvodný a preto ho zamietol.

38. O trovách konania rozhodoval súd podľa § 255 ods.1 C. s. p., a keďže vo veci prebehlo aj odvolacie konanie, súd rozhodoval aj s poukazom na § 396 ods.3 C. s. p. Keďže v konaní boli úspešní žalovaní I/ a II/, súd zaviazal žalobcu na náhradu trov konania a to konania pred súdom I. inštancie, aj odvolacieho

konania v plnom rozsahu. O výške náhrady trov konania bude rozhodnuté samostatným uznesením, ktoré po právoplatnosti tohto rozsudku vydá súdny úradník (§ 262 ods.2 C. s. p.).

### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15-tich dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom tunajšieho súdu na Krajský súd v Banskej Bystrici, a to písomne v potrebnom počte vyhotovení. 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). Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podanie urobené v listinnej podobe treba predložiť v potrebnom počte rovnopisov s prílohami tak, aby sa jeden rovnopis s prílohami mohol založiť do súdneho spisu a aby každý ďalší subjekt dostal jeden rovnopis s prílohami. Ak sa nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie podania na trovy toho, kto podanie urobil.

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.

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.