

Súd: Krajský súd Trenčín
Spisová značka: 5Co/18/2024
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3520202044
Dátum vydania rozhodnutia: 22. 05. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Mária Vrtochová
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2024:3520202044.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Trenčíne v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Márie Vrtochovej a sudcov JUDr. Eriky Zajacovej a JUDr. Denisa Vékonyho v spore žalobcu A. B., C., IČO: XX XXX XXX, so sídlom D. E. XX, F., zastúpeného advokátskou kanceláriou KONCOVÁ & PARTNERS, s.r.o., IČO: 47 256 907, so sídlom

Kpt. Jaroša 29, Trenčín, proti žalovanej G. H., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom I. J. XX, zastúpenej Advokátskou kanceláriou HORVÁTH, s.r.o., so sídlom Galanta, Slnecná 592/2, o určenie neplatnosti právneho úkonu a určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Trenčín zo dňa

26. októbra 2023, č. k. NM-3C/24/2020 - 382, takto

rozhodol:

Odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutej časti vo výrokoch I. a III.
p o t v r d z u j e .

Žalovaná má nárok na náhradu trov odvolacieho konania voči žalobcovi v rozsahu 100%.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie výrokom I. žalobu zamietol; výrokom II. zrušil uznesenie Okresného súdu Nové Mesto nad Váhom č.k. 3C/24/2020 - 189 zo dňa 24. marca 2021, s účinnosťou od právoplatnosti tohto rozhodnutia a výrokom III. žalovanej priznal proti žalobcovi nárok na náhradu trov konania, o výške ktorých bude rozhodnuté po právoplatnosti tohto rozhodnutia samostatným uznesením vydaným súdnym úradníkom súdu prvej inštancie.

2. V odôvodnení uviedol, že žalobou doručenou tunajšiemu súdu dňa 27.07.2020 žalobca prostredníctvom svojho právneho zástupcu žiadal, aby súd určil právny úkon žalovanej, a to odstúpenie od Kúpnej zmluvy zo dňa 09.12.2019 uskutočnený žalovanou listom zo dňa 22.05.2020, za absolútne neplatný. Ďalej žiadal, aby súd určil, že žalobca je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území I., zapísaných na liste vlastníctva č. XXX Okresného úradu Nové Mesto nad Váhom, katastrálny odbor, a to: pozemok - parcela registra "C" č. XX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere 656 m2, pozemok - parcela registra "C" č. XX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 76 m2,

pozemok - parcela registra "C" č. XX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 186 m2, pozemok - parcela registra "C" č. XX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 118 m2, pozemok - parcela registra "C" č. XX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 90 m2,

stavba - rodinný dom súpisné číslo XX, postavený na parcele registra "C" č. XX (ďalej len "nehnuteľnosť") a žalobcovi priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100,00 %. Žalobu odôvodnil tým, že žalobca so žalovanou uzavrel dňa 09.12.2019 Kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol

prevod vlastníckeho práva k vyššie uvedeným nehnuteľnostiam. Vlastnícke právo k nehnuteľnostiam nadobudol žalobca vkladom do katastra nehnuteľností dňa 10.01.2020. Žalobca je v súčasnosti stále zapísaný ako vlastníak nehnuteľností. Listom

zo dňa 22.05.2020 žalovaná odstúpila od Kúpnej zmluvy uzavretej dňa 09.12.2019 z dôvodu, že zmluvu uzavrela v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok. K odstúpeniu sa žalobca vyjadril listom zo dňa 11.06.2020, pričom platnosť odstúpenia od zmluvy ihneď spochybňoval. Žalovaná podala na Okresný úrad Nové Mesto nad Váhom, katastrálny odbor, žiadosť o zápis vlastníckeho práva v zmysle odstúpenia od zmluvy. Výzvou zo dňa 29.06.2020 Okresný úrad Nové Mesto nad Váhom, katastrálny odbor, vyzval žalobcu

na vyjadrenie, či spochybňuje odstúpenie od zmluvy a v prípade, ak áno, aby podal príslušnú žalobu na súd v lehote 30 dní odo dňa doručenia výzvy. Žalobca bol nútený podať predmetnú žalobu. Naliehavý právny záujem žalobcu na podaní žaloby je daný samotnou výzvou

od Okresného úradu Nové Mesto nad Váhom. V súčasnosti existuje stav právnej neistoty, kedy nie je zrejmé, či právny úkon žalovanej je spôsobilý navodiť účinky odstúpenia

od zmluvy, teda jej zrušenie, alebo nie. V prípade, že by neexistovalo súdne rozhodnutie, nebolo by zrejmé, kto je legitímnym vlastníkom nehnuteľností a žalobca by bol obmedzený vo výkone svojich vlastníckych práv napriek tomu, že mu svedčí právny stav zapísaný

v katastri nehnuteľností, avšak so zápisom plomby o záznamovom konaní. Právny úkon žalovanej - odstúpenie od zmluvy zo dňa 22.05.2020, považuje žalobca za absolútne neplatný právny úkon. Žalobca namieta nedostatok formálnych náležitostí daného právneho úkonu

v zmysle ustanovenia § 37 odsek 1 Občianskeho zákonníka, ako aj absenciu dôvodov

na odstúpenie od zmluvy predpokladaných zákonom, či zmluvou poukazom na ustanovenia

§ 48 ods. 1 a ustanovenia § 49 Občianskeho zákonníka. Odstúpenie od zmluvy tak, ako ho uskutočnila žalovaná, je neurčité, žalovaná žiadnym spôsobom nešpecifikuje nehnuteľnosti, ktoré majú byť predmetom kúpnej zmluvy, od ktorej odstupuje. Právny poriadok stanovuje prísne formulačné pravidlá pri právnych úkonoch, ktorých predmetom sú nehnuteľnosti, pričom žalovaná odstúpenie od zmluvy neformulovala správne, len stručne uviedla, že odstupuje od Kúpnej zmluvy zo dňa 09.12.2019, predmetom ktorej bol prevod v kúpnej zmluve špecifikovaných nehnuteľností, a to za kúpnu cenu vo výške 31.183,24 Eur. Ako dôvod odstúpenia podľa § 49 Občianskeho zákonníka žalovaná uvádza, že zmluvu uzavrela

v tiesni spôsobenej jej nepriaznivým zdravotným stavom a ťaživou finančnou situáciou

a za nápadne nevýhodných podmienok, ktoré vidí v stanovení neprímerane nízkej kúpnej ceny. Trhová hodnota nehnuteľností je vo výške 90.000,00 Eur, čo je s porovnaním s kúpnu cenou 31.183,24 Eur, neprímerané. Žalobca odmieta tvrdenia žalovanej, že by Kúpnu zmluvu uzavrela v tiesni, či za nápadne nevýhodných podmienok. Podmienky Kúpnej zmluvy (vrátane kúpnej ceny) boli vopred vykomunikované a dohodnuté. Preto súčasné kroky žalovanej považuje žalobca za účelové. Stanovenie kúpnej ceny je výsledkom konsenzu zmluvných strán a nemusí nevyhnutne odrážať trhovú cenu nehnuteľnosti. Žalobca odmieta akékoľvek naliehanie na podpísanie kúpnej ceny. Sama dcéra žalovanej žiadala vyriešenie situácie, ktorá nastala ohľadne jej úveru a odsúhlasila postup, ktorý spočíval v uzavretí Kúpnej zmluvy. Bola to práve dcéra žalovanej, ktorá žalobcu kontaktovala a ktorá chcela danú okolnosť riešiť, teda nie naopak. Žalobca odmieta akýkoľvek nátlak na osobu žalovanej, resp. jej dcéry, ktorý mal viesť k podpisu kúpnej zmluvy. Skutočnosť, že konateľ žalobcu sa vyjadril, že pozná zdravotný stav žalovanej, vyplývala len z toho, že o tomto zdravotnom stave bol už dávno v minulosti informovaný zo strany dcéry žalovanej, ako aj jej manželka, keďže s týmto sa poznajú už niekoľko rokov. Zdravotný stav žalovanej je roky nemenný

a žalovaná v čase podpisu zmluvy netrpela žiadnou závažnou zdravotnou komplikáciou, ktorá by ovplyvňovala jej úsudok alebo akýmkoľvek spôsobom vplývala na podpis zmluvy.

V súkromnom práve má tradične významné postavenie zásada zmluvnej slobody - teda zásada slobodne si vybrať svojho zmluvného partnera, slobodne si vybrať typ zmluvy, ktorý

so zmluvným partnerom uzavrieme, ako aj slobodne si určiť obsah zmluvy, teda aj kúpnu cenu. Ustanovenie § 589 Občianskeho zákonníka nelimituje výšku kúpnej ceny, uvádza, že cenu treba dojednať v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, inak je zmluva neplatná, pričom týmito všeobecne záväznými právnymi predpismi sa rozumie najmä zákon

č. 18/1996 Z.z. o cenách, ktorý v zásade nereguluje dohadovanie výšky ceny

v súkromnoprávných vzťahoch týkajúcich sa prevodu nehnuteľností. Platné právo teda

v zásade nezakazuje uzavrieť takú kúpnu zmluvu, kde kúpna cena medzi zmluvnými stranami je dohodnutá vo výške, ktorá nereflektuje reálnu trhovú hodnotu nehnuteľnosti, a to ani

v prípade, ak je kúpna cena dohodnutá extrémne nižšie ako je hodnota nehnuteľnosti, alebo naopak, extrémne vyššie. Dohodu o kúpnej cene ponecháva zákon na zmluvné strany a v ich zmluvnej voľnosti ich neobmedzuje. Hrubý nepomer plnení možno považovať za nápadne nevýhodné podmienky, musí však byť splnená aj existencia tiesne, v stave ktorej účastník zmluvu uzatváral. Žalobca je toho názoru, že stav tiesne v čase podpisu kúpnej zmluvy neexistoval a rovnako kúpna cena uvedená v kúpnej zmluve nebola stanovená v hrubom nepomere. Žalovaná sa k žalobe písomne vyjadrila prostredníctvom svojho právneho zástupcu. Navrhla, aby súd žalobu zamietol ako nedôvodnú a žalobcu zaviazal nahraďiť žalovanej náhradu trov konania v rozsahu 100,00 %. Namietala tvrdenia žalobcu týkajúce sa neurčitosti Odstúpenia od Kúpnej zmluvy. Je toho názoru, že Odstúpenie spĺňalo podmienky platného právneho úkonu podľa ustanovenia § 34 Občianskeho zákonníka. Vzhľadom na všetky známe okolnosti a skutkový stav muselo byť a bolo žalobcovi absolútne jasné, od akej Kúpnej zmluvy žalovaná odstupuje. V rámci vzťahov medzi žalovanou a žalobcom došlo k uzavretiu jedinej Kúpnej zmluvy zo dňa 09. decembra 2019. Pokiaľ ide o odôvodnenie tiesne, v ktorej sa žalovaná nachádzala (spolu so svojou dcérou K. L., nar. XX.XX.XXXX), ktorá bola v pozícii spoludlžníčky voči žalobcovi, obsiahnuté v Odstúpení od Kúpnej zmluvy zo dňa 22.05.2020 a následného listu žalovanej zo dňa 18.06.2020, považuje za zjavné a dostatočné. Žalovaná je a aj v čase podpisu Kúpnej zmluvy bola ťažkou onkologickou pacientkou. Takéto zdravotné komplikácie predovšetkým s ohľadom na jej vek, sa nepriaznivo odzrkadlili na celkovom psychickom stave. V dôsledku onkologického ochorenia bola žalovaná poberateľkou výlučne invalidného dôchodku vo výške 190,00 Eur mesačne. Tento dôchodok predstavoval v čase podpisu Kúpnej zmluvy jej jediný zdroj príjmu. Takáto suma je s ohľadom na bežné životné náklady a zvýšené výdavky spojené s liečbou onkologického ochorenia absolútne nepostačujúca. Napriek tejto neľahkej životnej situácii sa žalovaná rozhodla pomôcť svojej dcére K. L., nachádzajúcej sa vplyvom jej taktiež nepriaznivého zdravotného stavu a neúspechov v podnikaní a vzala si úver na pokrytie jej výdavkov a záväzkov. Tento úver bol vyplatený žalobcom, na základe čoho sa stala spoludlžníčkou svojej dcéry K. L., čo ju následne dostalo do ešte komplikovanejšej finančnej situácie a stratila istotu strechy nad hlavou. Zároveň vstupom do právneho vzťahu medzi jej dcérou a žalobcom bola vystavovaná neustálemu tlaku zo strany žalobcu a čelila vyhrážkam až do okamihu nadobudnutia vlastníckeho práva k jej nehnuteľnostiam v prospech žalobcu. Pri pohľade na životnú situáciu žalovanej, a to s ohľadom na jej osobný život, zdravotný stav a žalostnú finančnú situáciu v čase podpisu Kúpnej zmluvy, je absolútne zrejmé, že podmienka tiesne bola naplnená. Podmienka nápadne nevýhodných podmienok spočívajúca v enormnom rozdiel medzi reálnou trhovou cenou prevádzanej nehnuteľnosti a "dohodnutou" kúpnu cenou, bola taktiež splnená, a to z dôvodov už uvedených v Odstúpení od Kúpnej zmluvy. Trhová cena dotknutých nehnuteľností stanovená znaleckým posudkom č. 50/2008 vypracovaným znalkyňou M. N. B. predstavuje v prepočte na euro sumu viac než 90.000,00 Eur, pričom ceny nehnuteľností od roku 2008 výrazne vzrástli najmä s ohľadom na to, že žalovaná sa o predmetné nehnuteľnosti po celý čas dôkladne starala a zveľaďovala ich. Kúpna cena dohodnutá v rámci Kúpnej zmluvy predstavuje iba sumu 31.183,24 Eur. Rozdiel medzi cenou trhovou a cenou, za ktorú nadobudol vlastníctvo k nehnuteľnostiam žalobca, je natoľko priepastný, že zákonná podmienka nápadne nevýhodných podmienok bola splnená. Spolu s Kúpnu zmluvou bola podpísaná aj dohoda o započítaní vzájomných pohľadávok medzi žalovanou, jej dcérou ako dlžníkmi a žalobcom ako veriteľom. Žalobca v rámci tejto dohody vyčíslil zostatkovú výšku záväzku voči žalovanej a jej dcére na sumu 35.183,24 Eur, pričom táto suma nemala v čase uzavretia dohody reálny základ. Žalovaná považuje za absolútne kľúčové ozrejmiť súdu celý rad udalostí, ktorý nasledoval po podpise Zmluvy o úvere medzi jej dcérou K. L. a žalobcom dňa 20.06.2016, a to z dôvodu, že K. L. bola zo strany žalobcu, jeho zamestnanca a právneho zástupcu dlhodobo zavádzaná, klamaná, uvádzaná do omylu a celý tento sled udalostí dospel až k pristúpeniu žalovanej k úverovému vzťahu medzi žalobcom a žalovanou ako spoludlžníčkou, čo viedlo k nadobudnutiu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam žalobcom. V prípade, ak sa súd nestotožní s právnou argumentáciou žalovanej ohľadne naplnenia podmienok na odstúpenie od Kúpnej zmluvy z dôvodu tiesne a nápadne nevýhodných podmienok, žalovaná poukázala na tú skutočnosť, že Kúpna zmluva nebola uzatvorená z jej strany slobodne, nakoľko žalobca v čase podpisu Kúpnej zmluvy hrubo zneužil životnú situáciu žalovanej a podpis tejto zmluvy docielil zastrašením žalovanej, hrubým nátlakom a vyhrážkami. Konateľ žalobcu odmietol, aby mu bola zo strany žalovanej a jej dcéry vyplatená dlžná suma a trval na tom, aby boli nehnuteľnosti vo vlastníctve žalovanej prevedené na jeho spoločnosť. Dňa 09.12.2019 dal

žalovanej a jej dcére ultimátum, že v prípade, ak do jednej hodiny nepodpíšu Kúpnu zmluvu, strávia najbližšie Vianoce

na ulici ako bezdomovkyne. Popri tom sa vyjadril, že o žalovanej a jej manželovi a dcére vie úplne všetko, vrátane detailov o ich zdravotnom stave, čo s ohľadom na skutočnosť, že konateľ žalobcu je okrem iného súkromným detektívom, vyvolalo v žalovanej dôvodné obavy. Poukazom na skutočnosti v pripojenom trestnom oznámení je hodné zvážiť, či nebola Kúpna zmluva uzatvorená v rozpore s ustanovením § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka, nakoľko k jej podpisu bola donútená vyhrážkami zo strany konateľa žalobcu. Cieľom žalovanej je poukázať na postupy a konanie žalobcu, ktoré na základe uvedeného skutkového stavu hrubo odporujú dobrým mravom a sú v absolútnom rozpore so zásadami poctivého obchodného styku, preto je v zmysle ustanovení právnych predpisov, či už občianskeho alebo obchodného práva, vylúčené, aby požívali právnu ochranu. Podrobný priebeh udalostí je obsiahnutý v trestnom oznámení zo dňa 02.11.2020 podaný na Okresnej prokuratúre

v Novom Meste nad Váhom. Samotný obsah Kúpnej zmluvy vzhľadom na extrémny nepomer trhovej a kúpnej ceny a zneužitie životnej situácie žalovanej žalobcom, je v rozpore s dobrými mravmi a ako ďalší dôvod neplatnosti Kúpnej zmluvy možno vnímať práve tento dôvod poukazom na ustanovenie § 39 Občianskeho zákonníka. Následne sa vyjadril žalobca ako i žalovaná.

3. Súd vo veci nariadil pojednávanie, vykonal dokazovanie a zistil nasledujúci skutkový a právny stav: Žalobca pri výsluchu uviedol, že pred podpisom Kúpnej zmluvy zo dňa 09.12.2019 žalovaná vstúpila do vzťahu so žalobcom v rámci úverového vzťahu, keď nesplácala spolu s dcérou dlh voči Slovenskej sporiteľni. Jej dcéra oslovila žalobcu s tým, či tento dlh vedľa tiež prevziať na seba, resp. vyplatiť a oni by ho splácali v nejakom úverovom rámci. To jej odsúhlasili, dlh jej bol vyplatený a bola uzavretá ďalšia zmluva so žalovanou. Následne to bolo splácané, finančné prostriedky odchádzali z účtu pána L., čo bol manžel pani H. ml. a všetky platby odchádzali z jeho účtu v prospech účtu žalobcu. Následne nastal nejaký problém alebo exekúcia, v prospech spoločnosti L.

sa vyplatilo nejakých 6.000,00 Eur, ale nakoľko išlo už viac finančných prostriedkov von, žalobca chcel nejakú zábezpeku. Bola vytvorená Záložná zmluva na pozemky žalovanej

s tým, že zase prešlo nejaké obdobie a žalovaná a dcéra žalovanej si neplnili záväzky. Kontaktovali žalovanú, žalovaná chcela tento problém nejakým spôsobom vyriešiť, dal jej niekoľko možností na to. Ale vzhľadom na to, že stretnutia prebiehali raz áno, raz nie, potom prišla, neprišla, bolo to také veľmi kostrbaté, tak poveril zastupovaním advokátsku kanceláriu, ktorá ju mala kontaktovať a na žalobcov pokyn mala vyriešiť tento nedoplatok voči žalobcovi niekoľkými spôsobmi. To bola realizácia záložného práva na pozemky buď priamym predajom, dražbou alebo odpredaním nejakej tretej osobe, pričom toho človeka si mali nájsť oni, ktorý by to kúpil, to mohol byť aj niekto z rodiny alebo odpredajom pozemkov žalobcovi a započítanie tej dlžnej čiastky. Takéto inštrukcie dostala advokátska kancelária. Následne bola žalovaná v advokátskej kancelárii, riešila celý tento dlh. Prešla nejaká doba, pani H. H. - L. sa ozvala, že by tie pozemky chceli odpredať žalobcovi, že sa to teda započíta. Len bol problém ten, že ak by sa podpisovala Kúpna zmluva, bolo treba ísť na notársky úrad alebo obecny úrad, ale žalovaná mala zlomenú nohu, nevedela sa nikam dostať. Na odporúčanie dcéry žalovanej sa mali dohodnúť s advokátskou kanceláriou, že sa vycestuje za nimi do Častkoviec, že tam sa uzavrie Kúpna zmluva, ale bolo potrebné, aby tam niekto prišiel z notárskeho úradu alebo nejaký notár. Toto sa udialo, ale tie zmluvy sa neuzatvorili z nejakého dôvodu. Je to opísané v spise orgánov činných v trestnom konaní presne. A následne za nejakú dobu sa dcéra žalovanej ozvala, že teda to chcú doriešiť, že to

s mamou prebrala a či sa môžu stretnúť. Stretli sa v Novom Meste nad Váhom, v pizzérii, kde žalobca prišiel, znova zopakoval, aké sú riešenia, buď priamy predaj, dobrovoľná dražba, alebo nech si nájdu nejakého kupca z rodiny, z dediny, kto to kúpi a kto to vyplatí alebo odpredaj žalobcovi. Nakoľko tieto zmluvy už boli raz predchystané, tak ich doniesol a nechal im tie zmluvy tam, povedal im, že ak chcú, nech podpíšu Kúpnu zmluvu a započíta sa dlh. Ak nechcú, môžu ich kľudne vyhodiť, žalobca pôjde ďalej niektorým zo zákonných spôsobov ako dražba alebo priamy predaj. Žalobca mal v Novom Meste nad Váhom ešte nejaké pracovné povinnosti, asi za hodinu sa mu dcéra žalovanej ozvala, doniesla mu podpísané Kúpne zmluvy, jednu Kúpnu zmluvu jej odovzdal a ostatné zmluvy sa dali zavkladovať na kataster. Žalovaná mala čas na preštudovanie Kúpnej zmluvy. V čase, keď žalovaná podpisovala zmluvu u notára, nebol prítomný. Po zavkladovaní Kúpnej zmluvy v katastri žalovaná ani dcéra žalovanej žalobcu nekontaktovali, nemali žiadne námietky, počas celého zmluvného vzťahu, ktorý trval niekoľko rokov, ho nikdy nekontaktovali. Kúpnu cenu

v Kúpnej zmluve zo dňa 09.12.2019 vo výške 31.183,24 Eur, výšku tejto kúpnej ceny, stanovili poukazom na trhovú situáciu a dohodu žalovanej. K dohode došlo prostredníctvom dcéry žalovanej, tieto zmluvy

žalovaná poznala, už keď prišli následne aj do pizzerie, táto cena tam už bola uvedená. Prvýkrát uvádzali túto cenu predtým, ako mali prísť k žalovanej

so zamestnancom z notárskeho úradu. Komunikácia medzi žalobcom a dcérou žalovanej prebiehala telefonicky a osobne. K vzájomnému započítaniu pohľadávok zo dňa 09.12.2019, teda ako vyčíslil pohľadávku voči žalovanej a jej dcéry vo výške 35.183,24 Eur, sa nevedel žalobca vyjadriť, nakoľko nemal pri výsluchu k tomu podklady. K tomu, koľko finančných prostriedkov poskytol žalobca žalovanej, resp. jej dcére od okamihu, ako k záväzku pristúpila žalovaná, žalobca uviedol, že v C. C. mala žalovaná dlh

10.000,00 - 11.000,00 Eur, v spoločnosti L. 6.000,00 Eur. Či došlo k ďalšiemu plneniu, uviesť nevedel. V prospech žalobcu prichádzali splátky vo výške 150,00 Eur z účtu p. L., od uzatvorenia Zmluvy o úvere z roku 2016 doposiaľ, či to bolo 3.000,00 Eur, či 4.000,00 Eur, uviesť nevedel. Tiež nevedel, či išlo o splátky vykonané žalovanou alebo jej dcérou, nakoľko odchádzali z účtu p. L.. Počas jednania so žalovanou a jej dcérou nikdy nemal pochybnosti, že by neboli dostatočne finančne a právne gramotné vyhodnotiť všetky právne úkony, ku ktorým medzi nimi došlo, nakoľko dcéra pani žalovanej bola podnikateľka. Obidve boli úverovo dostatočne znalé, prešli viacerými úvermi, exekúciami. Preto nemal nikdy pochybnosti. Pokiaľ ide o finančnú stránku p. L., manžela

p. L., tento bol vojak s príjmom 1.500,00 Eur, splátky boli vykonávané z jeho účtu. Dcéra žalovanej žalobcu uistila, že na úveroch sa bude podieľať celá rodina, jej mama, čiže finančných prostriedkov na úhradu splátky a dlhu bol dostatok. Po vyplatení exekúcií žalovanej a dcéry žalovanej, nemal vedomosť, že by boli nejaké ďalšie splátky zo strany žalovanej a jej dcéry voči tretím osobám. Dcéra žalovanej žije v rodinnom dome žalovanej, čiže sa podieľajú na spoločných nákladoch v domácnosti. Pokiaľ ide o preverovanie finančného stavu klientov, zmluvných partnerov, v tom čase bola čiastočná bonita preverovaná, zisťovali zárobok žiadateľa, taktiež rodinný príjem. U dcéry žalovanej bola splátka nastavená najskôr na 100,00 Eur, neskôr uvádzala, že bude mať ďalšie finančné prostriedky aj z podnikania, taktiež uvádzala, že jej manžel je vojak, bol na misii, čiže finančné prostriedky mali. Gro podnikateľskej činnosti žalobcu je vymáhanie pohľadávok. Preto nemajú vstupy do registrov nebankových spoločností. Svedkyňa K. L. H., nar. XX.XX.XXXX, dcéra žalovanej, pri výsluchu k procesu dohadovania Kúpnej zmluvy, ohľadne pozemkov uviedla, že jej prišlo oznámenie o tom, že porušila zmluvné podmienky, že neplatí splátky po 250,00 Eur, pričom mala vedomosť, že tieto splátky má splácať po 200,00 Eur. Chcela to riešiť, preto obratom volala pánovi A. a právnej zástupkyňi žalobcu. Právna zástupkyňa žalobcu si ju preto predvolala, chceli to tiež riešiť

aj s jej matkou. Netušila, že budú chcieť odkúpiť pozemky, na ktorých bolo záložné právo. Vtedy podpísali kúpnopredajnú zmluvu na uvedené pozemky, žiadne peniaze od nich nedostali, tieto pozemky v skutočnosti ani predať nechceli. Netuší, za akým účelom prišla

do Častkoviec notárska pracovníčka. Myslela si, že sa išli upraviť splátky. Bolo to záložné právo na pozemky, ktoré boli podpísané na matrike na obecnom úrade, bolo to v roku 2018. Nevedela, že aj matka má splácať. Obidve mali splátky po 250,00 Eur. Prítomnosť notárskej pracovníčky u nich doma, nežiadali. Stretnutie prebiehalo aj s notárskou pracovníčkou. Predložili im kúpnopredajné zmluvy, tieto odmietli podpísať, lebo ich nemali ani

k nahliadnutiu, neboli im vopred zaslané. Uviedli, že sa chcú stretnúť s pánom M. (konateľom žalobcu) a bolo im prisľúbené, že tieto kúpnopredajné zmluvy im budú zaslané ešte pred stretnutím s pánom M. e-mailom. Počas stretnutia s notárskou pracovníčkou nevideli kúpnopredajné zmluvy. Videli, že sa jedná o kúpnopredajnú zmluvu, ku ktorej bolo pripojených viacero papierov, ktorým ani nerozumeli, aby si ich dopredu ešte pred stretnutím s pánom M. mohli pozrieť. Tieto zmluvy im e-mailom zaslané neboli. Potom, keď jej matka - žalovaná odmietla kúpnopredajnú zmluvu podpísať, nastalo to, že sa chceli stretnúť s pánom M.. Stretnutie s p. M. prebiehalo tak, že bol problém sa dohodnúť

na stretnutí. Napokon sa stretli v Novom Meste nad Váhom v A. G. O., tam pán M. prišiel za nimi. Uviedol im, že ho celá táto vec obťažuje, unavuje, že keď tú zmluvu nepodpíšu, že to odkúpi niekto iný, že môžu byť rady, že to kúpi od nich práve pán M.. Sľúbil im, že tam môžu naďalej bývať, že keď to budú splácať, po splatení si to môžu odkúpiť naspäť. Tiež jej sľúbil, že jej odpustí úroky z omeškania. Keď sa dopytovala, akú sumu celkovú dlží, nikto jej nevedel presnú sumu uviesť. Na strane žalobcu nebol nikto ochotný vyčísliť túto sumu. S pánom M. u notárky neboli. Pán M. odišiel do nejakého podniku, nechal im čas na rozmyslenie. Báli sa, že prídu o bývanie, keď to nepodpíšu, keďže im sľúbil aj to, že si nehnuteľnosti budú môcť odkúpiť naspäť, nakoniec to podpísali. Následne nemala ani priamy kontakt na pána M., musela zisťovať kontakt cez jeho asistentku. Predmetom tejto zmluvy boli iba pozemky, nie rodinný dom, v ktorom bývajú jej rodičia. Jej matka má psychické problémy zo svojho zdravotného stavu a z toho všetkého, čo sa teraz deje. Psychológa alebo psychiatra matka nikdy nenavštevovala. V súvislosti

s onkologickým ochorením matky si nepamätá, kedy bola naposledy hospitalizovaná.

Na splátky úveru jej matka neprispievala, možno jednu splátku, sama matka má zlú finančnú situáciu, má iba dôchodok. Okrem záväzkov v C. C., kde matka vystupovala ako spoludlžník svedkyne, mala matka ďalšie záväzky v spoločnosti L., čo súvisí práve s týmito pozemkami. Voči svedkyňi, voči rodičom svedkyne, od januára 2018 až

do odstúpenia, neboli zo strany žalobcu vyvíjané kroky, čo sa týka vysťahovania rodičov

z rodinného domu súp. č. XX, tieto nastali až od doby, keď to chceli riešiť - keď to chceli naspäť odkúpiť. Pokiaľ ide o jej vyjadrenia v iných konaniach, že sa bojí ľudí zo spoločnosti A. B., nechcela uzatvoriť ďalšiu Kúpnu zmluvu, resp. Kúpnu zmluvu, ktorú uzatvorila jej matka. Nedohadovala sa na uzatvorenie Kúpnej zmluvy, len chcela riešiť splátky. Chcela riešiť len splátky, prečo im nestačilo iba záložné právo, ktoré bolo iba na pozemkoch, tieto pozemky chceli odkúpiť, pričom od nej už odkúpili rodinný dom. To, že mala platiť

po 250,00 Eur, sa dozvedela až po tom. V roku 2018, čo sa podpisovala záložná zmluva ako aj iné papiere, bola v tom, že má platiť 200,00 Eur. Až neskôr keď jej prišlo oznámenie, že sa to nespláca, že porušili zmluvné podmienky. O tom, že splátky po 250,00 Eur mali platiť aj

s matkou, sa dozvedela až po prevzatí zastupovania veci právnym zástupcom žalovanej. Celý čas si myslela, že splátky má platiť iba ona, nie matka. O tom, že má platiť splátky každá

z nich, si nepamätá, či jej boli zaslané nejaké písomnosti. Pokiaľ ide o uzatvorenie Kúpnej zmluvy z 09.12.2019, s pánom M. sa chceli dohodnúť na vyriešení situácie, nechceli uzatvoriť Kúpnu zmluvu, Kúpnu zmluvu chcel uzatvoriť pán M.. Žalobca záverom prostredníctvom právnej zástupkyne uviedol, že odstúpenie od Kúpnej zmluvy uzavretej dňa 09.12.2019 v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok je neplatné. Bez toho, aby žalobca mal v úmysle zľahčovať zdravotný stav žalovanej, zdravotné záznamy, ktoré žalovaná predložila, nepreukazujú taký zdravotný stav žalovanej, ktorý by odôvodňoval existenciu tiesne. Žalovaná sa síce dlhodobo lieči z onkologického ochorenia, avšak jej stav je niekoľko rokov stabilizovaný a nemenný. Ani v čase podpísania predmetnej kúpnej zmluvy nebol zdravotný stav žalovanej zhoršený, nevyžadoval si špeciálne ošetrenia, medikamentózu,

či inú liečbu. Pokiaľ ide o zlomenú nohu, ktorú v tom čase žalovaná mala, išlo o prechodnú záležitosť, ktorá si vyžaduje liečenie niekoľkých týždňov, avšak neohrozuje život človeka

a rozhodne nespôsobuje tieseň. Navyiac, bola to žalovanej dcéra, ktorá tlačila na vyriešenie situácie s jej úverom a uvádzala, že mama má síce zlomenú nohu, ale ona zabezpečí jej prevoz, aby mohla zmluvu podpísať. Za týmto účelom dcéra žalovanú aj priviezla k sebe domov do J. a následne do P. H. P. Q..

V konaní nebolo preukázané, naopak bolo vyvrátené, že by žalovaná mala nejaké výrazné psychické problémy, že by sa liečila v tomto smere alebo navštevovala by psychológa. Tvrdenie žalovanej o tom, že štatutárny zástupca žalobcu ju nútil k podpisu pod hrozbou straty strechy nad hlavou je nelogické a vyvrátené tým, že predmetom Kúpnej zmluvy boli len pozemky v okolí rodinného domu a nie rodinný dom, v ktorom žalovaná s manželom býva. Pokiaľ by mal žalobca záujem vypratať rodinný dom, mohol to uskutočniť bez ohľadu na prevod predmetných pozemkov, kedykoľvek. Zároveň bolo výsluchmi preukázané, že žalovaná mala so svojou dcérou čas na to, aby si rozmyslela, či chce zmluvu uzavrieť. Zmluvy jej boli ponechané, tieto mohla dať preštudovať ktorémukoľvek právnikovi, mohla sa ísť kdekkoľvek poradiť. Toto však neurobila, sama sa rozhodla zmluvu podpísať, avšak pokiaľ aj bola

ku svojmu majetku ona ľahostajná, nemôže to byť na ťarchu žalobcu a nemôže požívať právnu ochranu správanie osoby, spočívajúce v snahe o dodatočné asanovanie následkov svojho rozhodnutia, ktoré sa jej po čase začalo javiť ako nevýhodné. Uvedené potvrdzuje aj vyjadrenie samotnej žalovanej vo výpovedi v trestnom konaní zo dňa 02.12.2021, kde žalovaná uvádza: "Ja potom, ako som celú vec prebrala s právnikom a rodinou a všetko sa mi rozležalo, tak som usúdila, že z ich strany nebol čistý úmysel, to znamená, že nechceli nehnuteľnosť späť prepísať na nás, pričom ide o môj pocit, že nás chceli oklamať" Žalovaná tu nespomína žiadnu tieseň ani nevýhodné podmienky. Stav žalovanej nenaplnil znaky tiesne, pretože zdravotný stav, v ktorom žalovaná je, trvá dlhé roky a pokiaľ by tento stav považovali za stav tiesne, tak by žalovaná bola v tiesni dlhodobo a malo by to vplyv

na všetky právne úkony, ktoré počas tých rokov vykonala. Žalovaná dobre vedela, aký úkon ide uzavrieť a neuzatvárala ho v tiesni, ale pod vplyvom svojej dcéry, ktorej chcela pomôcť. Pokiaľ ide o nápadne nevýhodné podmienky, ktorých existencia musí byť preukázaná

v súbehu s tiesňou, ani tieto neboli preukázané. Žalovaná v tomto i v trestnom konaní tvrdila, že hodnota nehnuteľností, ktoré boli predmetom zmluvy je 2 x krát vyššia (90.000,00 Eur) ako zmluvne stanovená kúpna cena. Uvedené však nie je pravdou, čo bolo preukázané jednak aj Znaleckým posudkom č. 16/2021, ktorý predložila sama žalovaná a najmä oboznámením Odborného vyjadrenia č. 213/2022, ktorý bol vypracovaný v trestnom konaní. Z odborného vyjadrenia vyplýva, že hodnota pozemkov, vrátane príslušenstva, ktoré boli predmetom prevodu, bola ku dňu prevodu vo výške 69.000,00 Eur.

Zmluvne stanovená kúpna cena teda nie je tak výrazne podhodnotená, aby išlo o nápadne nevýhodné podmienky. Je potrebné poukázať aj na to, že predmetné pozemky sú súčasťou jedného dvora k rodinnému domu súp. č. XX a nie je ich možné samotne využiť, resp. pre tretie osoby by nemali žiadnu hodnotu. Pozemky sú zastavané rôznymi objektami, ktoré využíva rodina žalovanej, pričom je potrebné poukázať aj na to, že v odbornom vyjadrení tvorí jednu z najvyšších položiek hospodárska budova (22.435,68 Eur), pričom v znaleckom posudku predloženej žalovanej je táto budova ohodnotená na sumu 11.512,38 Eur, čo je výrazne odlišná suma. Je zrejmé, že samotní znalci mali na hodnotu objektov rôzne názory, avšak samotné pozemky ocenili podobne, pričom v odbornom posudku sú pozemky ohodnotené na sumu 26.235,80 Eur, čo považuje za smerodajné. Jednotlivé tvrdenia žalovanej z výsluchu zo dňa 28.04.2022 o priebehu podpisu Kúpnej zmluvy, resp. okolnostiach predchádzajúcich uzavretiu Kúpnej zmluvy, sa ukázali ako nepravdivé. Najmä pokiaľ ide o výpoveď notárskej pracovníčky, ktorá vyvracia tvrdenia žalovanej o akomkoľvek nátlaku súvisiacom s podpisom Kúpnej zmluvy, či s nahnevaným správaním právnej zástupkyne žalobcu. Zároveň bolo vo výpovediach svedkov v trestnom konaní potvrdené, že Kúpne zmluvy žalovaná mala k dispozícii už pri prvom stretnutí v J. a nie je pravdou, že ich videla prvýkrát v Novom meste nad Váhom pred ich podpisom. Tvrdenia žalovanej o údajnej finančnej tiesni, v ktorej mala byť pri podpise Kúpnej zmluvy, sú účelové. V predchádzajúcich výpovediach v iných konaniach žalovaná finančnú tieseň nespomínala, uvádzala, že o úvere dcéry nemala bližšie informácie, vedela len, že dcéra má tento úver splácať žalobcovi. Sama potvrdila, že so splátkami dcére nepomáhala, iné záväzky nemala. Manžel žalovanej prešiel osobným bankrotom, preto finančná tieseň nie je dôvodná. Formulácie uvádzané žalovanou vo výpovedi v tomto konaní sa javia ako účelové, naučené, s cieľom navodiť jej priaznivejšie postavenie. Poukázal tiež na rôzne tvrdenia žalovanej v rámci trestného konania, ktoré sa vôbec v konaní nepreukázali a sú nepravdivé a zavádzajúce, napríklad tvrdenia o spätnom odkúpení nehnuteľností, ktoré žalovaná, či jej dcéra opisuje v každej výpovedi inak, tvrdenia o tom, že písomnosti neboli doručované jej dcére (o všetkom sú v trestnom spise doručky) atď. Z výsledkov v trestnom konaní vedenom na KR PZ Trenčín sp. Zn. ČVS: KRP-94/2-VYS-TN-2020 ako aj z celého obsahu spisu, v rámci ktorého sa vyšetrovatelka detailne zaoberala jednotlivými úkonmi v súvislosti s úverovým vzťahom žalobcu a K. L.. Je si vedomý, že právne posúdenie veci z hľadiska trestnoprávnej zodpovednosti je odlišné od posúdenia civilnoprávneho, avšak je toho názoru, že tieto spolu úzko súvisia, sú prepojené a nie je možné tieto dve roviny úplne odseparovať. Vyšetrovatelka po dôkladnom skúmaní prijala záver, že nebolo preukázané, že by bola zneužitá tieseň, neskúsenosť či rozumová slabosť poškodených. Je nutné, aby konajúci súd prihliadal aj na závery toho rozhodnutia, ako právoplatného rozhodnutia iného orgánu verejnej moci v tej istej veci. Žalovaná záverom prostredníctvom právneho zástupcu uviedla, že došlo platne k odstúpeniu od kúpnej zmluvy zo dňa 09.12.2019 podľa § 49 Občianskeho zákonníka. Žalovaná má za to, že žalobca v rámci konania nepreukázal dôvodnosť žaloby a relevantne nespochybnil existenciu, či už tiesne alebo nápadne nevýhodných podmienok. Pokiaľ ide o otázku nápadne nevýhodných podmienok, žalovaná poukazuje na kúpnu cenu uvedenú v Kúpnej zmluve, a to vo výške 31.183,24 Eur, pričom trhovú hodnotu týchto nehnuteľností bola nezávislým znalcom M. M. v rámci ZP č. 16/2021 stanovená na 75.700,00 Eur a odborným vyjadrením spoločnosti E., C. č. 213/2022 na sumu 69.000,00 Eur. Aj pokiaľ zoberú túto nižšiu odhadovanú cenu, predstavuje viac než dvojnásobok kúpnej ceny. Argumentácia žalobcu, že ako smerodajnú berie hodnotu výlučne pozemkov vo výške približne 20.000,00 Eur, je neprípustná, nakoľko predmetom prevodu boli nielen pozemky, ale aj budovy na nich stojace a ďalšie príslušenstvo. Taktiež je potrebné poukázať na skutočnosť, že finančné prostriedky predstavujúce kúpnu cenu nikdy neboli žalovanej uhradené, nakoľko došlo k uzatvoreniu dohody o započítaní vzájomných pohľadávok, pričom táto dohoda v žiadnom prípade neodzrkadľuje reálnu výšku dlhu žalovanej, či jej dcéry voči žalobcovi. Výšku dlhu v čase podpisu Kúpnej zmluvy žalobca v priebehu tohto konania nebol schopný ani ochotný vyčísliť. Podľa výpočtov žalovanej, poskytol žalobca žalovanej a dcére žalovanej sumu 42.690,00 Eur, pričom voči tejto pohľadávke už bola započítaná kúpna cena za rodinný dom, ktorý na spoločnosť A. B., C. previedla dcéra žalovanej v roku 2017 za kúpnu cenu vo výške 60.000,00 Eur, pričom jeho trhovú hodnotu bola odhadovaná na sumu prevyšujúcu 160.000,00 Eur. Pokiaľ ide o tieseň ako ďalšiu podmienku odstúpenia Kúpnej zmluvy, žalovaná nesúhlasí s tvrdením žalobcu, ktorý existenciu tiesne zúžil výlučne pod jej nepriaznivý zdravotný stav. Na strane žalovanej boli naplnené kumulatívne dôvody, v zmysle ktorých je možné konštatovať existenciu tiesne. Žalovaná bola v čase podpisu Kúpnej zmluvy ťažkou onkologickou pacientkou, ktorá podstupovala agresívnu

liečbu, pričom zlomená noha bola práve dôsledkom rednutia kostí spôsobených touto liečbou, ďalším následkom zdravotného stavu žalovanej bola jej neschopnosť vykonávať akúkoľvek zárobkovú činnosť, na základe čoho bola poberateľkou invalidného dôchodku, ktorý predstavoval jej jediný zdroj príjmu, popritom sa starala o svojho manžela, ktorý bol a stále je v zlom psychickom stave a ktorý bol po osobnom bankrote. Žalovaná mala taktiež obavy o strechu nad hlavou a obávala sa prípadnej exekúcie, na ktorú bola opakovane upozorňovaná zo strany žalobcu, resp. jeho konateľa a zamestnancov. Žalovaná sa taktiež pokúšala pomôcť svojej dcére, ktorá sa nachádzala v ťažkých finančných problémoch, ktoré mohli existenčne ohroziť aj samotnú žalovanú. Žalovaná vnímala na základe tvrdení žalobcu predmetný právny úkon ako zabezpečovací právny úkon a verila, že predmetné nehnuteľnosti budú následne prevedené späť do jej vlastníctva. To, že žalovaná si až dodatočne uvedomila, aká nevýhodná bola Kúpna zmluva, ktorú uzatvorila so žalobcom, nemôže byť v rámci tohto konania na jej ťarchu. Práve naopak, žalovaná bola v čase podpisu Kúpnej zmluvy obyčajná invalidná dôchodkyňa, ktorá nemala znalosti v oblasti práva a financií a potrebovala až pomoc rodiny a právneho zástupcu, aby si toto uvedomila. Na druhej strane, je notoriou, že žalobca je subjekt s bohatými skúsenosťami, či už v oblasti práva, vymáhania pohľadávok, či realít a tento svoju zjavnú výhodu za danej situácie zneužil. Pokiaľ ide o trestné konanie, na ktoré priebeh a závery opakovane poukazuje, má žalovaná za to, že toto nie je relevantným odkladom pre predmetné súdne konanie. Prokuratúra ani orgány činné v trestnom konaní nie sú oprávnené posudzovať existenciu tiesne a nápadne nevýhodných podmienok z pohľadu občianskeho práva, čo samotná prokuratúra vo svojom uznesení P v 739/20/3304-40 zo dňa 14.07.2022 uvádza na strane 5. Je výlučne v právomoci súdu rozhodnúť o tom, či kúpna zmluva, od ktorej žalovaná odstúpila, bola alebo nebola uzatvorená v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok. Žalovaná má za to, že obe tieto zákonné podmienky sú veľmi jednoznačne naplnené, a to kumulatívne, z čoho vyplýva, že odstúpenie od Kúpnej zmluvy bolo platným právnym úkonom a žalobca nepreukázal opak.

4. Z obsahu spisu sp. zn. 4C/48/2020 vyplýva, že žalobou doručenou súdu dňa 31.07.2020 sa K. L., nar. XX. XXXX XXXX, dcéra žalobkyne, domáhala proti žalovanému 1/ M. E. M., nar. XX. XXXX XXXX a žalovanému 2/ A. B., C. so sídlom F., určenia, že dcéra žalovanej je výlučnou vlastníčkou nehnuteľností evidovaných na LV č. XXX, k. ú. I., a to pozemok (parcela registra "C") s parc. č. XX/X - záhrada o výmere 423 m², pozemok (parcela registra "C") s parc. č. XX/X - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 98 m², pozemok (parcela registra "C") s parc. č. XX/X - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 120 m², pozemok (parcela registra "C") s parc. č. XX - záhrada o výmere 124 m², stavba - rodinný dom so súp. č. XX ležiaci na parcele č. XX/X). Súd vo veci rozhodol rozsudkom zo dňa 06. júla 2023 tak, že vo vzťahu k žalovanému 1/ žalobe vyhovel poukazom na ust. § 49 v spojení s § 48 Občianskeho zákonníka, v zmysle ktorého bola kúpna zmluva medzi dcérou žalovanej a M. E. M. uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, a preto mala dcéra žalovanej právo od zmluvy odstúpiť. Voči žalovanému 2/ žalobcu zamietol pre nedostatok pasívnej vecnej legitímácie, nakoľko spoločnosť A. B., C. so sídlom v F. už nehnuteľnosti nevlastnil. Rozhodnutie dosiaľ nenadobudlo právoplatnosť, nakoľko sa žalovaný proti rozsudku odvolal. Do právoplatnosti rozhodnutia vo veci 4C/48/2020 súd nariadil uznesenie č.k. 4C/48/2020 - 142 zo dňa 24. marca 2021, právoplatné dňa 07.06.2021 v spojení s uznesením Krajského súdu v Trenčíne č.k. 5Co/33/2021 - 165 zo dňa 27. mája 2021, ktorým žalovanému 1/ uložil povinnosť strpieť výlučné nerušené užívanie uvedených nehnuteľností žalobkyňou a osobami žijúcimi s ňou v spoločnej domácnosti - E. H., nar. XX.XX.XXXX, I. H., nar. XX.XX.XXXX, R. L., nar. XX.XX.XXXX, a H. L., nar. XX.XX.XXXX, do právoplatného skončenia konania vo veci samej. Uznesením Okresného súdu Nové Mesto nad Váhom č.k. 3C/24/2020 - 189 zo dňa 24. marca 2021, právoplatným dňa 22.07.2021 v spojení s uznesením Krajského súdu v Trenčíne č.k. 5Co/38/2021 - 220 zo dňa 07.07.2021 súd nariadil neodkladné opatrenie, ktorým uložil žalobcovi povinnosť strpieť výlučné užívanie nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva č. XXX pre k. ú. I., žalovanou a osobami žijúcimi s ňou v spoločnej domácnosti - E. H., nar. XX.XX.XXXX, I. H., nar. XX.XX.XXXX, R. L., nar. XX.XX.XXXX, a H. L., nar. XX.XX.XXXX, a to až do právoplatného skončenia konania vo veci samej. Z odôvodnenia uznesenia vyplýva, že v konaní vedenom pod sp.zn. 4C/48/2020 súčasnému vlastníčkovi nehnuteľností vedených na liste vlastníctva č. XXX k. ú. I., ktorý je zároveň konateľom spoločnosti A. B., C. (v tomto spore vystupuje ako žalobca) bola uložená povinnosť strpieť užívanie nehnuteľností K. L. H., ktorá je dcérou žalobkyne G. H., ako aj osobám s ňou žijúcim v spoločnej domácnosti, a to vrátane rodinného domu súp. č. XX, v ktorom bývajú. Žalovaná osvedčila, že

bez zabezpečenia prístupu po pozemkoch, ktoré sú predmetom tohto sporu, by bol znemožnený prístup do rodinného domu, ako aj príslušných nehnuteľností. Podľa názoru súdu možno od žalobcu spravodlivo žiadať, aby strpel užívanie predmetných nehnuteľností žalovanou a členmi jej rodiny, a to až do právoplatného rozhodnutia o vlastníckom práve, s poukazom na nalievavosť požadovanej úpravy, kedy žalovanej a členom jej rodiny by v opačnom prípade hrozila ujma (nemožnosť dostať sa do obydľia). Z Kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi K. H., dcérou žalovanej, ako predávajúcou a žalobcom ako kupujúcim zo dňa 11.12.2017 s účinnosťou vkladu do katastra nehnuteľností dňom 15.01.2018 nadobudol žalobca (aktuálne je už vlastníkom konateľ žalobcu) do vlastníctva nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXX k. ú. I., stavba - rodinný dom súp. J. XX na parc. KN č. XX, pozemok - parc. registra "C" XX/X - záhrady o výmere 423 m², pozemok - parc. registra "C" č. XX - zastavané plochy a návorí o výmere 218 m², pozemok - parc. registra "C" XX - záhrady o výmere 124 m². Cena bola dohodnutá na sumu 60.000,00 Eur so splatnosťou do 30 dní odo dňa podpisu zmluvy, t.j. do 10.01.2018 s tým, že časť kúpnej ceny vo výške 10.605,99 Eur bola poukázaná na účet veriteľa predávajúcej - C. C., G. za účelom uspokojenia pohľadávky z titulu Platobného rozkazu Okresného súdu Nové Mesto nad Váhom, sp.zn. 3Csp/48/2016 a zostávajúca časť kúpnej ceny, t.j. 49.394,01 Eur bude započítaná so záväzkom predávajúcej voči kupujúcemu z titulu Zmluvy o úvere zo dňa 20.06.2016 v znení jej dodatkov. Z dohody uzatvorenej podľa ust. § 533 a nasl. Občianskeho zákonníka dňa 14.12.2017 medzi žalobcom ako veriteľom, K. H., dcérou žalovanej IČO: 41 378 750 ako dlžníčkou a žalovanou ako prístupujúcou dlžníčkou, vyplýva, že žalovaná ako prístupujúci dlžník prístupuje k záväzku dlžníka špecifikovaného v bode 1 tohto čl. dohody (.) voči veriteľovi vrátane všetkých nárokov z neho vyplývajúcich a zaväzuje sa tento zaplatiť za dlžníka. Podľa čl. II bodu 1., 2. a 3. Zmluvou o úvere zo dňa 20.06.2016 v znení jej Dodatku č. 1 zo dňa 07.04.2017 poskytol veriteľ dlžníkovi - dcére žalovanej úver vo výške 26.000,00 Eur za účelom výkonu podnikateľskej činnosti dlžníka a zabezpečenia jeho podnikateľskej činnosti, pričom finančné prostriedky boli použité na vyplatenie záväzkov, ktoré dlžník eviduje a ktoré vznikli z jeho podnikateľskej činnosti. Úver pre opakované porušenia povinností dlžníka sa stal predčasne splatný dňa 07.12.2017 v aktuálnej výške 24.200,00 Eur spolu s príslušenstvom, čo dlžník akceptuje a záväzok z tohto úveru uznáva čo do dôvodu a výšky. Veriteľ za dlžníka okrem poskytnutia úveru uvedeného v bode 1 zaplatil sumu vo výške 10.605,99 Eur na účet veriteľa dlžníka - C. C., G., za účelom uspokojenia pohľadávky z titulu Platobného rozkazu Okresného súdu Nové Mesto nad Váhom, sp.zn. 3Csp/48/2016. Podľa Dohody o započítaní vzájomných pohľadávok uzatvorenej podľa ust. § 580 a nasl. Občianskeho zákonníka dňa 08.02.2018 medzi žalobcom a K. H., dcérou žalovanej, IČO: XX XXX XXX, vyplýva, že žalobca má pohľadávku voči K. H. v celkovej výške 82.241,81 Eur v zmysle Zmluvy o úvere zo dňa 20.06.2016 v znení jej dodatkov a K. H. má pohľadávku voči žalobcovi v celkovej výške 49.394,01 Eur v zmysle časti kúpnej ceny z Kúpnej zmluvy zo dňa 11.12.2017. Započítaním pohľadávok zaniká pohľadávka žalobcu v celkovej výške 49.394,01 Eur. Zostávajúcu časť pohľadávky je K. H. povinná žalobcovi zaplatiť. (t.j. 32.847,80 Eur). Z rozhodcovského rozsudku č. R/67/2020 zo dňa 07.12.2020 a z Dohody o započítaní vzájomných pohľadávok uzavretej podľa ust. § 580 a nasl. Občianskeho zákonníka dňa 08.02.2018 medzi K. H., dcérou žalovanej, IČO: XX XXX XXX, a žalobcom bola ku dňu 11.12.2017 vyčíslená pohľadávka žalobcu v celkovej výške 82.241,81 Eur v zmysle Zmluvy o úvere zo dňa 20.06.2016 v znení jej dodatkov, ktorá pozostáva z istiny úveru po zohľadnení splátok 24.200,00 Eur, zmluvný úrok 6,2 % vo výške 2.144,19 Eur, úrok z omeškania vo výške 88,67 Eur, zmluvná pokuta vo výške 55.808,95 Eur. Podľa odborného vyjadrenia znalca E. C., so sídlom H., C. XX J. XXX/XXXX vypracovaného pre účely trestného konania zo dňa 30.03.2022 predstavuje všeobecná hodnota nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX k.ú. I., (aktuálne vo vlastníctve konateľa žalobcu, pôvodne vo vlastníctve dcéry žalovanej) ku dňu podpisu kúpnej zmluvy zo dňa 11.12.2017, zaokrúhlene sumu vo výške 143.000,00 Eur. Z Dodatku č. 2 k Zmluve o úvere zo dňa 20.06.2016 v znení Dodatku č. 1 zo dňa 07.04.2017 uzatvoreného dňa 26.10.2018 medzi žalobcom ako veriteľom, K. H. IČO: XX XXX XXX ako dlžníčkou - dcérou žalovanej, a žalovanou ako prístupujúci dlžníkom, vyplýva, že po vzájomnom započítaní pohľadávok a plnení splátok, predstavuje konečná suma úveru 31.497,80 Eur s príslušenstvom. V čl. III. Dodatku sa zmluvné strany dohodli na navýšení úveru, a to o sumu 6.085,44 Eur. Veriteľ sa zaväzuje, že prenechá dlžníkovi v lehote do 10 dní odo dňa podpisu tohto dodatku sumu vo výške

6.085,44 Eur, a to tak, že platobným miestom na prijatie úveru bude účet súdneho exekútora E. L. K. k sp. zn. EX 2371/2016. Po navýšení úveru sa dlžník zaväzuje, že poskytnuté peňažné prostriedky špecifikované v bode 1 čl. II a v bode 1,2 čl. III. tohto dodatku vráti veriteľovi v pravidelných splátkach na účet veriteľa....., a to v pravidelných mesačných splátkach po 150,00 Eur každá, splatných vždy k 10. dňu príslušného mesiaca, počnúc dňom 10.11.2018 až do 10.02.2019, a vo výške 250,00 Eur mesačne každá od 10.03.2019 až do úplného zaplatenia. Zmluvné strany sa zároveň dohodli na tom, že v prípade, ak nebude uhradená v stanovenom termíne mesačná splátka riadne a včas, stáva sa okamžite splatný celý dlh a dlžník sa zaväzuje tento v príslušnej zostávajúcej neuhradenej výške uhradiť veriteľovi najneskôr nasledujúci deň po lehote splatnosti neuhradenej splátky. Podľa čl. IV. Dodatku sa zmluvné strany dohodli, že prístupujúci dlžník týmto v zmysle § 533 Občianskeho zákonníka pristupuje k záväzku dlžníka vyplývajúceho zo Zmluvy o úvere zo dňa 20.06.2016 v znení jej Dodatku č. 1 zo dňa 07.04.2017 a tohto dodatku voči veriteľovi vrátane všetkých nárokov z neho vyplývajúcich a zaväzuje sa tento zaplatiť za dlžníka. Na základe Záložnej zmluvy uzatvorenej v zmysle § 151a až 151g Občianskeho zákonníka dňa 26.10.2018 medzi žalobcom ako záložným veriteľom a žalovanou ako záložcom, podľa čl. II bodu 1. na základe Zmluvy o úvere zo dňa 20.06.2016 v znení jej Dodatku č. 1 zo dňa 07.04.2017 a Dodatku č. 2 zo dňa 26.10.2018 záložný veriteľ požičal záložnému dlžníkovi podnikajúcemu ako K. H., XXX XX I. XX, IČO: XX XXX XXX, DIČ: XXXXXXXXXXXX, zapísaná v živnostenskom registri Okresného úradu Nové Mesto nad Váhom, č. 320-9675 ako dlžníkovi peniaze. Ku dňu podpisu záložnej zmluvy je aktuálny zostatok úveru vo výške 37.583,24 Eur s príslušenstvom, pričom dlžník sa zaviazal, že predmetnú sumu vráti záložnému veriteľovi v pravidelných mesačných splátkach po 150,00 Eur každá, splatných vždy k 10. dňu príslušného mesiaca, počnúc dňom 10.11.2018 až do 10.02.2019, a vo výške 250,00 Eur mesačne každá od 10.03.2019 až do úplného zaplatenia. Záložca je prístupujúcim dlžníkom k predmetnému záväzku hlavného záväzkového dlžníka. Podľa čl. II. bodu 2. na zabezpečenie pohľadávky špecifikovanej v bode 1 zmluvy a tiež na zabezpečenie všetkých pohľadávok, ktoré vzniknú veriteľovi voči dlžníkovi alebo záložcovi v budúcnosti, a to najviac do výšky istiny 100.000,00 Eur. Podľa čl. II bodu 5 na zabezpečenie pohľadávky záložného veriteľa voči dlžníkovi v zmysle Zmluvy o úvere zo dňa 20.06.2016 v znení jej Dodatku č. 1 zo dňa 07.04.2017 a Dodatku č. 2 zo dňa 26.10.2018 uvedenej v čl. II bode 1. tejto zmluvy, vrátane všetkých nárokov s ňou spojených a všetkých budúcich pohľadávok veriteľa voči dlžníkovi, resp. záložcovi, týmto záložca v zmysle § 151a a nasl. Občianskeho zákonníka zriaďuje záložné právo v prospech záložného veriteľa, ktorý toto právo prijíma, a to k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXX k. ú. I. špecifikovaných v bode 4 tohto čl. zmluvy vrátane všetkého príslušenstva, objektov, stavieb a prístavieb nachádzajúcich sa na týchto pozemkoch (záloh). Žalobca listom zo dňa 16.09.2019 zaslal žalovanej a dcére žalovanej oznámenie o začatí výkonu záložného práva k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXX k. ú. I.. Z Kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi žalovanou ako predávajúcou a žalobcom ako kupujúcim zo dňa 09.12.2019 s účinnosťou vkladu do katastra nehnuteľností dňom 10.01.2020 nadobudol žalobca do vlastníctva nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXX k. ú. I., pozemok - parc. registra „C“ č. XX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere 656 m², pozemok - parc. registra „C“ č. XX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 76 m², pozemok - parc. registra „C“ č. XX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 186 m², pozemok - parc. registra „C“ č. XX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 118 m², pozemok - parc. registra „C“ č. XX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 90 m², stavba - rodinný dom súp. č. XX postavený na parc. registra "C" č. 37. Cena bola dohodnutá na sumu 31.183,24 Eur so splatnosťou do 30 dní odo dňa podpisu zmluvy, s tým, že táto bude započítaná so záväzkom predávajúceho ako prístupujúceho dlžníka voči kupujúcemu z titulu Zmluvy o úvere zo dňa 20.06.2016 v znení jej Dodatku č. 1 zo dňa 07.04.2017 a Dodatku č. 2 zo dňa 26.10.2018. Podľa odborného vyjadrenia znalca E. C., so sídlom H., C. XX J. XXX/XXXX vypracovaného pre účely trestného konania zo dňa 30.03.2022 vyplýva všeobecná hodnota nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX k. ú. I., ku dňu podpisu kúpnej zmluvy zo dňa 09.12.2019, zaokrúhlene vo výške 69.000,00 Eur. Podľa znaleckého posudku č. 16/2021 vypracovaného znalcom M. M. M., znalcom z odboru stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností predstavuje všeobecná hodnota nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX k. ú. I., ku dňu 18.01.2021, kedy sa nehnuteľnosti ohodnocovali, zaokrúhlene 75.700,00 Eur. Podľa Dohody o započítaní vzájomných pohľadávok

uzatvorenej podľa ust. § 580 a nasl. Občianskeho zákonníka dňa 09.12.2019 medzi žalobcom, K. H., IČO: XX XXX XXX, a žalovanou vyplýva, že K. H. má pohľadávku voči žalobcovi v celkovej výške 31.183,24 Eur v zmysle kúpnej ceny podľa Kúpnej zmluvy zo dňa 28.11.2019 a žalobca má voči i K. H. a žalovanej solidárnu pohľadávku v celkovej výške 35.183,24 Eur v zmysle Zmluvy o úvere zo dňa 20.06.2016 v znení jej Dodatku č. 1 zo dňa 07.04.2017 a Dodatku č. 2 zo dňa 26.10.2018, ktorú uznáva čo do výšky a dôvodu. V čl. II bodu 3 sa účastníci zmluvy dohodli na započítaní vzájomných pohľadávok. Započítaním pohľadávok zaniká pohľadávka žalobcu v celkovej výške 31.183,24 Eur. Zostávajúcu časť pohľadávky sú K. H. a žalovaná povinné žalobcovi zaplatiť. (t.j. 2.335,44 Eur). Podľa rozhodcovského rozsudku z 23.03.2022 vydaného rozhodcom E. H. Q. boli žalovaná a dcéra žalovanej zaviazané spoločne nerozdielne zaplatiť žalobcovi sumu 4.000,00 Eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 17,6 % zo sumy 4.000,00 Eur od 11.11.2018 do zaplatenia. Z odôvodnenia rozsudku vyplýva, že v zmysle Dohody o započítaní vzájomných pohľadávok zo dňa 09.12.2019 bola započítaná časť pohľadávky žalobcu v rozsahu 31.183,24 Eur s pohľadávkou žalovanej 2/ z titulu povinnosti zaplatiť kúpnu cenu za prevod nehnuteľnosti. K úhrade zo strany žalovaných zostávala suma 4.000,00 Eur. Žalovaná 1/ a žalovaná ku dňu podania žaloby sumu 4.000,00 Eur nezaplatili. Uznesením Krajského riaditeľstva Policajného zboru v Trenčíne, odbor kriminálnej polície ČVS:KRP-94/2-VYS-TN-2020 zo dňa 20.05.2022, právoplatným dňa 14.07.2022 v spojení s uznesením Okresnej prokuratúry Nové Mesto nad Váhom č. PV 739/20/3304 - 40 zo dňa 14.07.2022 bolo trestné stíhanie za obzvlášť závažný zločin podvodu podľa § 221 ods. 1, ods. 4 písm. a) Trestného zákona, spáchaný formou spolupáchateľstva podľa § 20 Trestného zákona zastavené, lebo je nepochybné, že tento skutok nie je trestným činom a nie je dôvod na postúpenie veci. Výsluchom poškodenej K. L. H., poškodenej G. H., svedka H. E. M., svedka H. I. D., svedka I. H. H. v trestnom konaní bolo zistené, že poškodení zjavne nepostupovali s obvyklou mierou opatrnosti, pričom zjavnou neopatrnosťou, pristúpili k dobrovoľnému prevodu nehnuteľností v ich vlastníctve na kupujúceho. Pričom Kúpne zmluvy si poškodené prezreli, resp. mali čas prečítať, bol im daný čas na ich naštudovanie a rozhodnutie, či zmluvy podpíšu. V prípade K. L. H. táto v súvislosti s Kúpnu zmluvou uzatvorenou dňa 11.12.2017 vykonávala aj ďalšie úkony. Súčasne je taktiež potrebné uviesť, že vzhľadom na tvrdenie K. L. H., že jej nemali byť v roku 2017 a následne odovzdávané všetky ňou podpísované listiny a nezrovnalosti ohľadne výšky mesačnej splátky, by bolo namieste k veciam pristupovať s väčšou opatrnosťou. Súčasne po zisteníach, že nehnuteľnosti - rodinný dom a pozemky predali podľa ich vyjadrenia v omyle, nijako nekonali až do doby, kedy sa o veci začali zaujímať príbuzní. Súčasne je otáznosť, ktorý podnikateľský subjekt s predmetom podnikania ako mala spoločnosť A. B., C., by tretej osobe poskytol úver so splatnosťou cca 22 rokov, ak by sa splácal po celý čas po 100,00 Eur mesačne a nebolo zmluvne ošetrené zvýšenie splátok. Neriešením aktuálnej situácie, výziev na zaplatenie dlžnej sumy k oznámeniu predčasnej splatnosti úveru a vyčísleniu zmluvnej pokuty 0,2 % podľa čl. II bod 9 Zmluvy o úvere a tým k navýšeniu záväzku K. L. H.. Taktiež nebolo preukázané, že by pri podpisoch kúpnych zmlúv bola zneužitá tieseň, neskúsenosť, rozumová slabosť poškodenej. V danej súvislosti poukazuje na potrebu dodržania obvyklej miery opatrnosti na strane poškodenej, nakoľko ak ide o súkromno-právny vzťah, je potrebné, aby predovšetkým samotní účastníci takého vzťahu primárne dbali na ochranu svojich majetkových záujmov a teda, aby dodržiavali aspoň elementárne zásady opatrnosti.

5. V predmetnej veci sa žalobca domáha určenia neplatnosti odstúpenia žalovanej od Kúpnej zmluvy, ktorá bola uzatvorená medzi žalovanou ako predávajúcou a žalobcom ako kupujúcim dňa 09.12.2019 a ktorej vklad bol povolený dňa 10.01.2020. Predmetom Kúpnej zmluvy sú nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXX, k.ú. I.. Žalobca má naliehavý právny záujem na určení, či je vlastníkom predmetných nehnuteľností, alebo nie je, nakoľko jeho vlastnícke právo zapísané v katastri nehnuteľností bolo žalovanou spochybnené odstúpením od kúpnej zmluvy. Žalobca na výzvu Okresného úradu Nové Mesto nad Váhom, katastrálneho odboru, aby v prípade, ak s odstúpením od kúpnej zmluvy nesúhlasí, podal na súde žalobu. Žalovaná odstúpenie od kúpnej zmluvy dôvodila tým, že kúpna zmluva bola uzatvorená v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok. Ďalej v tomto konaní namietala, že kúpna zmluva je neplatná pre rozpor s dobrými mravmi, že nebola uzatvorená zo strany žalovanej slobodne. Súd na základe vykonaného dokazovania a po zhodnotení jeho výsledkov dospel k záveru, že žalobu žalobcu je potrebné zamietnuť. Na dôvod zakladajúci absolútnu neplatnosť právneho úkonu musí súd vždy

prihliadnuť ex offa - z úradnej povinnosti, a to aj bez návrhu. Ustanovenie § 39 Občianskeho zákonníka zakladá absolútnu neplatnosť právneho úkonu, ktorý je v rozpore s dobrými mravmi. Po preskúmaní spoludlžníckeho vzťahu žalovanej voči žalobcovi ako veriteľovi a s prihliadnutím na okolnosti, ktoré uzatvoreniu kúpnej zmluvy zo dňa 09.12.2019 predchádzali, ako aj okolnosti, za ktorých bola kúpna zmluva medzi žalovanou ako predávajúcou a žalobcom ako kupujúcim uzatvorená, posúdil súd kúpnu zmluvu za neplatnú pre jej rozpor s dobrými mravmi. V predmetnom konaní bolo zistené, že žalobca (podľa súčasného stavu konateľ žalobcu) nadobudol do vlastníctva nehnuteľnosti dcéry žalovanej, zapísané na LV č. XXX pre k. ú. I.. Dcéra žalovanej sa

v konaní vedenom na tunajšom súde pod sp.zn. NM-4C/48/2020 domáhala určenia, že je vlastníčkou týchto nehnuteľností. Vo veci bolo rozhodnuté dňa 06.07.2023 rozsudkom

č.k. NM-4C/48/2020 - 247 tak, že súd dcéru žalovanej vyhovel. V odôvodnení svojho rozhodnutia súd uviedol, že kúpna zmluva uzatvorená medzi konateľom žalobcu (pôvodne žalobcom ako vlastníkom) ako kupujúcim a dcérou žalovanej ako predávajúcou, zo dňa 11.12.2017, predmetom ktorej sú nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXX pre k. ú. I., bola uzatvorená v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, nakoľko dohodnutá kúpna cena

vo výške 60.000,00 Eur za tieto nehnuteľnosti, nemohla v žiadnom prípade zodpovedať reálnej hodnote prevádzaných nehnuteľností. Rozhodnutie dosiaľ nenadobudlo právoplatnosť, žalovaný podal proti rozsudku odvolanie. V predmetnom konaní bolo ďalej zistené, že všeobecná hodnota týchto nehnuteľností podľa odborného vyjadrenia č. 213/2022 vypracovaného znalcom E. C., Martin, predstavovala ku dňu podpisu kúpnej zmluvy dňa 11.12.2017 sumu 143.000,00 Eur. Pričom v kúpnej zmluve sa žalobca s dcérou žalovanej dohodli na kúpnej cene 60.000,00 Eur splatnej v lehote do 30 dní odo dňa podpisu zmluvy,

a to tak, že časť kúpnej ceny vo výške 10.605,99 Eur bude poukázaná na účet veriteľa dcéry žalovanej a zostávajúca časť kúpnej ceny 49.394,01 Eur bude započítaná so záväzkom, ktorý mala dcéra žalovanej voči žalobcovi z úverovej zmluvy. Žalobca následným konaním, podľa názoru súdu, nie v súlade so všeobecne uznávanou zásadou v právnom styku, a to poctivosťou, ale v dôsledku špekulácií, cielene nadobudol aj nehnuteľnosti žalovanej, ktoré

sa nachádzajú vedľa nehnuteľností jej dcéry. Je potrebné uviesť, že žalobca je subjektom, spoločnosťou, ktorá sa v prevažnej miere venuje vymáhaniu pohľadávok, má bohaté skúsenosti aj s cenami nehnuteľností na trhu. Na základe dohody zo dňa 13.12.2017 uzatvorenej medzi žalobcom - veriteľom, dcérou žalovanej - dlžníčkou, a žalovanou, potom žalovaná ako prístupujúca dlžníčka pristúpila k dlhu svojej dcéry. V tomto čase žalovaná nemala vedomosť o celkovej výške tohto dlhu, dlh nebol v dohode vyčíslený. Výška dlhu 82.241,81 Eur (24.200,00 Eur na istine, 2.144,19 Eur na zmluvnom úroku, 88,67 Eur

na úrokoch z omeškania, 55.808,95 Eur ako zmluvná pokuta), ktorý mala dcéra žalovanej voči žalobcovi ako veriteľovi, bola špecifikovaná až dňa 08.02.2018 v dohode o započítaní vzájomných pohľadávok medzi žalobcom ako veriteľom a dcérou žalovanej ako dlžníčkou.

V prípade, že by sa žalobca správal poctivo a nie špekulatívne, nevyprodukoval by ďalšiu pohľadávku voči žalovanej spoludlžníčke a jej dcéru, keďže predajom nehnuteľností dcéry žalovanej na žalobcu, nedošlo k úplnému zániku záväzku dcéry žalovanej voči žalobcovi. Žalobca mohol uspokojiť svoju pohľadávku, ktorú mal voči dcéru žalovanej vo výške 82.241,81 Eur + pohľadávku 10.605,99 Eur vyplatenú veriteľovi dcéry žalovanej, dostatočne riadne z nehnuteľností dcéry žalovanej, ktorých reálna hodnota podstatne prevyšovala záväzok dcéry žalovanej voči žalobcovi a tým by boli uspokojené všetky záväzky dcéry žalovanej. Žalobca si tejto skutočnosti musel byť vedomý. Pre účely samostatného užívania nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX pre k. ú. I. a nehnuteľností zapísaných

na LV č. XXX pre k. ú. I., bolo obhliadkou nehnuteľností zistené, že k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXX vedie hlavný vchod a k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXX vedie brána. Ale žalovanej predložil dohodu, na základe ktorej žalovaná pristúpila k záväzku svojej dcéry. V dôsledku toho, že bola dohodnutá kúpna cena nehnuteľností dcéry žalovanej za nápadne nevýhodných podmienok vo výške 60.000,00 Eur, s tým, že žalobca si proti tejto sume započítal sumu 10.605,99 Eur, ktorú vyplatil za dcéru žalovanej voči jej veriteľovi,

a po odpočítaní zostávajúcej kúpnej ceny vo výške 49.394,01 Eur od dlhu žalovanej, tak žalobcovi zostala ďalej pohľadávka voči žalovanej a dcéru žalovanej, a to vo výške

32.847,80 Eur. Po navýšení úveru o sumu 6.085,44 Eur, ktorú žalobca vyplatil veriteľovi žalovanej a po súčasnom navýšení splátok úveru zo sumy 150,00 Eur na sumu 250,00 Eur, mal ďalej žalobca potrebu nejakej zábezpeky poukazom na jeho výpoved: "keďže išlo už viac finančných prostriedkov von (cca 6.000,00 Eur), sa zriadila záložná zmluva na nehnuteľnosti žalovanej zapísané na LV č. XXX pre k. ú. I.. Následne žalobca pre riadne neplatenie splátok žalovanou a dcéru žalovanej, úver zosplatnil a dňa

16.09.2019 zaslal žalovanej listom zo dňa 16.09.2019 oznámenie o začatí výkonu záložného práva k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXX pre k. ú. I. Záložné právo žalobca navrhol žalovanej vyriešiť niekoľkými spôsobmi, a to buď priamym predajom, dražbou, odpredaním tretej osobe (aj niekomu z rodiny), alebo predajom žalobcovi s tým, že sa započíta dlh žalovanej a dcéry žalovanej s kúpnu cenou. Žalovanej predložil kúpnu zmluvu na predaj nehnuteľností žalobcovi so započítaním s tým, že ak ich nepodpíše, pôjde žalobca ďalej niektorým zo zákonných spôsobov ako dražba alebo priamy predaj. Kúpna zmluva k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXX pre k. ú. I. bola uzatvorená medzi žalobcom a žalovanou dňa 09.12.2019, dohodnutá kúpna cena bola vo výške 31.183,24 Eur s tým, že táto kúpna cena bola započítaná s dlhom žalovanej a jej dcéry voči žalobcovi. Dlh bol žalobcom vyčíslený vo výške 35.183,24 Eur. Opätovne súd poukázal na to, že v prípade, že by sa žalobca správal poctivo a nie špekulatívne, nevyprodukoval by ďalšiu pohľadávku voči žalovanej spoludlžníčke a jej dcére, keďže predajom nehnuteľností žalovanej žalobcovi, opäť nedošlo k úplnému zániku záväzku žalovanej a dcéry žalovanej voči žalobcovi. Žalobca mohol uspokojiť svoju pohľadávku, ktorú mal voči žalovanej a jej dcére vo výške 35.183,24 Eur riadne z nehnuteľností žalovanej, ktorých reálna hodnota podstatne prevyšovala záväzok a tým by boli uspokojené všetky záväzky žalovanej a dcéry žalovanej. Všeobecná hodnota nehnuteľností žalovanej ku dňu podpisu kúpnej zmluvy bola zistená a táto predstavovala sumu 69.000,00 Eur. Žalobca si tejto skutočnosti musel byť opäť vedomý. Po započítaní mal žalobca ďalej voči žalovanej a jej dcére pohľadávku vo výške 2.335,44 Eur. Túto pohľadávku si žalobca uplatnil v rozhodcovskom konaní. Na základe rozhodcovského rozsudku zo dňa 23.03.2023 rozhodca zaviazal žalovanú a dcéru žalovanej spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcovi sumu 4.000,00 Eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 17,6 % zo sumy 4.000,00 Eur od 11.11.2018 do zaplatenia titulom dohody o započítaní pohľadávok zo dňa 09.12.2019. Je potrebné poukázať na to, že žalobca v skutočnosti poskytol dcére žalovanej a následne žalovanej spolu sumu 42.691,43 Eur. Z toho 26.000,00 Eur tvorila istina poskytnutého úveru + suma 6.085,44 Eur predstavovala navýšenie úveru pre dlh žalovanej a suma 10.605,99 Eur predstavovala pohľadávku, ktorá bola vyplatená veriteľovi dcéry žalovanej. Žalobca oproti tomu nadobudol nehnuteľnosti, ktorých všeobecná hodnota bola zistená ku dňu podpisu kúpnych zmlúv, a to hodnota nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX (patriacich pôvodne dcére žalovanej) predstavovala sumu 143.000,00 Eur ku dňu 11.12.2017 a hodnota nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX (patriacich pôvodne žalovanej) predstavovala sumu 69.000,00 Eur ku dňu 09.12.2019, t.j. spolu 212.000,00 Eur. Poukazom na vyššie uvedené skutočnosti súd posúdil spôsob a okolnosti, za akých žalobca nadobudol nehnuteľnosti žalovanej, za špekulatívne, nepoctivé a teda v rozpore s dobrými mravmi. Predmetná kúpna zmluva je tak absolútne neplatnou. Súd súčasne zrušil neodkladné opatrenie zo dňa 24.03.2021 s účinnosťou od právoplatnosti tohto rozsudku. O trovách konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 v spojení s § 262 ods. 1 CSP tak, že úspešnej žalovanej v rozsahu 100 % priznal proti žalobcovi nárok na náhradu trov konania, o výške ktorých bude rozhodnuté samostatným uznesením vydaným súdnym úradníkom súdu prvej inštancie po právoplatnosti tohto rozhodnutia.

6. Proti tomuto rozsudku podal včas odvolanie žalobca, a to proti výrokom I. a III., v ktorom uviedol, že súd prvej inštancie žalobu zamietol, čo odôvodnil neplatnosťou kúpnej zmluvy z dôvodu jej rozporu s dobrými mravmi. Nesúhlasí s právnym názorom, ktorý súd prvej inštancie prijal po vykonanom dokazovaní, nakoľko má za to, že súd neprihliadal na tvrdenia a skutočnosti uvádzané v jeho vyjadreniach a prednesoch. Žalobca má za to, že v konaní došlo k porušeniu princípu predvídateľnosti súdnych rozhodnutí, rovnosti strán sporu, a taktiež k porušeniu procesného postupu. V zmysle ustanovenia § 181 ods. 2 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok súd určí, ktoré skutkové tvrdenia sú medzi stranami sporné, ktoré skutkové tvrdenia považuje za nesporné, ktoré dôkazy vykoná a ktoré dôkazy nevykoná, a taktiež súd uvedie svoje predbežné právne posúdenie veci. S poukazom na uvedené ustanovenia dáva do pozornosti skutočnosť, že konajúci súd sa ani raz počas celého konania nezmiene o posúdení kúpnej zmluvy v rozpore s dobrými mravmi, a taktiež, že takýto rozpor žalovaná v konaní nenamietala. Podľa názoru žalobcu súd nemôže zastupovať uplatňovanie prostriedkov procesného útoku a procesnej obrany strán sporu. Konajúci súd nereflektoval tvrdenia žalobcu, pričom na druhej strane sa v konaní zaoberal úvahami, ktoré žalovaná ani len netvrdila. Konajúci súd v bode 30. odôvodnenia napadnutého rozsudku poukázal na uznesenie Krajského riaditeľstva PZ v Trenčíne, odbor kriminálnej polície, ČVS: KRP-94/2-VYS-TN-2020 zo dňa 20. 5. 2022 v spojení s uznesením Okresnej prokuratúry Nové Mesto

nad Váhom č. PV 739/20/3304-40 zo dňa 14. 7. 2022, z ktorého je zrejmé, že žalovanej a jej dcére bol poskytnutý čas na preštudovanie kúpnych zmlúv a na rozhodnutie, či tieto uzatvoria alebo nie. Taktiež v trestnom konaní nebolo preukázané, že by pri podpisoch kúpnych zmlúv bola zneužitá tieseň, neskúsenosť alebo rozumová slabosť žalovanej alebo jej dcéry. Je zrejmé, že vyšetrovanie v rovine skúmania naplnenia znakov skutkovej podstaty trestných činov je odlišné od posudzovania civilnoprávných aspektov, avšak má za to, že jednak obsah spisu ale najmä závery vyšetrovania sú dôležité aj pre toto konanie, a to z dôvodu komplexnosti a rozsiahlosti vykonaného dokazovania v trestnom konaní, z ktorého jednoznačne vyplynuli závery o tom, že žalovaná a jej dcéra nie sú dôveryhodnými osobami, nakoľko ich vyjadrenia a výpovede sa v mnohom líšili a odporovali si. Má za to, že záver konajúceho súdu, vyjadrený v bode 45. odôvodnenia napadnutého rozsudku, že nehnuteľnosti žalovanej nadobudol v dôsledku špekulácii a cielene, nebol v konaní žiadnym spôsobom preukázaný. Žalobca v konaní opakovane uvádzal, že bol kontaktovaný zo strany žalovanej, pričom žalovaná sama navrhla pristúpenie k záväzku svojej dcéry, a teda úmysel žalobcu nadobudnúť nehnuteľnosti žalovanej do svojho vlastníctva nielenže nebol preukázaný, ale tento ani nebol možný. Podľa názoru žalobcu uvedený záver konajúceho súdu nebol riadne odôvodnený, nebol v konaní preukázaný a nevyplýva zo žiadneho z vykonaných dôkazov. Súd v uvedenom bode odôvodnenia taktiež uvádza, že žalobca má bohaté skúsenosti aj s cenami nehnuteľností na trhu, avšak žalobcovi nie je zrejmé, na základe akých dôkazov dospel súd k uvedenému záveru. Žalobca nie je realitnou kanceláriou a medzi predmety jeho podnikania nepatrí obchod s nehnuteľnosťami, a teda s cenami nehnuteľností môže mať rovnaké skúsenosti ako žalovaná. Konajúci súd v bode 47. a 54. uvádza, že ak by sa žalobca správal poctivo a nie špekulatívne, nevyprodukoval by ďalšiu pohľadávku voči žalovanej a jej dcére. Žalobcovi nie je zrejmé, aké „vyprodukovanie“ pohľadávky má konajúci súd na mysli, nakoľko žalobca svoje pohľadávky voči žalovanej ako spoludlžníčke svojej dcéry neprodukoval, ale tieto vznikali v dôsledku poskytnutia finančných prostriedkov na základe zmluvy o úvere. Pokiaľ ide o poukazovanie konajúceho súdu na reálnu hodnotu nehnuteľností, ktorá prevyšovala záväzok dcéry žalovanej, žalobca má za to, že pokiaľ žalovaná (ako aj jej dcéra, avšak žalobca má za to, že kúpna zmluva uzatvorená s dcérou žalovanej nesúvisí s neplatnosťou odstúpenia žalovanej od kúpnej zmluvy) akceptovala kúpnu cenu, navrhnutú žalobcom, nebol dôvod na jej navyšovanie zo strany žalobcu. Žalovaná sa nepokúsila predat' svoje nehnuteľnosti za vyššiu cenu, nenechala vypracovať znalecký posudok, prípadne nezabezpečila odhad trhovej ceny nehnuteľností pred uzatvorením kúpnej zmluvy, naopak bez akýchkoľvek výhrad pristúpila k predaju za žalobcom navrhnutú kúpnu cenu. Podľa názoru žalobcu je neprijateľné odstúpenie od zmluvy, resp. určenie jej neplatnosti z dôvodu nízkej kúpnej ceny, ktorú predávajúca strana bez výhrad akceptovala. Ak by bolo možné takýto záver súdu akceptovať, mohlo by dôjsť k situácii, že predávajúci odstúpi od kúpnej zmluvy len z dôvodu, že po uzatvorení kúpnej zmluvy sa zdvihla trhová cena prevedenej nehnuteľnosti, prípadne by po uzatvorení zmluvy našiel kupujúceho, ktorý mu ponúkol vyššiu kúpnu cenu. Taktiež má za to, že je neprijateľné, aby súdy nahrádzali aktivitu zmluvných strán, resp. ich neobozretnosť pri uzatváraní zmlúv a iných právnych úkonov. Ako už uviedol, žalovaná bez výhrad akceptovala ním navrhnutú kúpnu cenu, nenechala vypracovať znalecký posudok za účelom ohodnotenia nehnuteľnosti pred jej predajom a ani sa nepokúsila nehnuteľnosť predat' inému subjektu za vyššiu kúpnu cenu, pričom podľa názoru žalobcu sa uvedené konanie, resp. nekonanie žalovanej a jej pasivitu v zmluvnom vzťahu so žalobcom pokúša napraviť súd prvej inštancie v konaní o určenie neplatnosti právneho úkonu. Žalobca nerozumie bodu 49. odôvodnenia napadnutého rozsudku, avšak z dôvodu právnej istoty opakovane uvádza, že to bola práve žalovaná, kto ako prvý kontaktoval žalobcu so žiadosťou o pristúpenie k záväzku p. L., a dohodu na základe ktorej žalovaná pristúpila k záväzku svojej dcéry predložil žalobca žalovanej na jej vlastnú žiadosť. V bode 50. odôvodnenia napadnutého rozsudku súd uvádza, že kúpna cena nehnuteľností dcéry žalovanej bola dohodnutá za nápadne nevýhodných podmienok. Ako už žalobca uviedol, má za to, že platnosť jednotlivých kúpnych zmlúv spolu navzájom nesúvisí a poukazuje na skutočnosť, že uvedené tvrdenie nebolo preukázané ani v tomto konaní, ani v konaní vedenom pod spis. zn. NM-4C/48/2020. Nad rámec poukázal na skutočnosť, že konajúci súd v bode 56. odôvodnenia napadnutého rozsudku konštatuje, že žalobca poskytol dcére žalovanej a následne žalovanej spolu sumu vo výške 42.691,43 Eur, avšak žiadnym spôsobom sa s uvedeným nevysporiadal. Žalobcovi nie je zrejmé, či by podľa názoru konajúceho súdu malo byť poskytnutie uvedených finančných prostriedkov žalobcom žalovanej a jej dcére bezodplatné, prípadne bezúročné. A. L. a následne

žalovaná ako pristupujúca dlžníčka prevzali od žalobcu finančné prostriedky na základe zmluvy o úvere, boli oboznámené s úročením predmetného úveru ako aj so sankciami pre prípad neplnenia svojich zmluvných povinností. Po tvrdenom odstúpení od kúpnej zmluvy žalovaná žalobcovi nesplnila dlžnú sumu v zmysle úveru ani neposkytla žalobcovi akékoľvek iné protiplnenie, avšak uvedenou skutočnosťou sa konajúci súd nezaoberal. V zmysle uvedeného považuje porovnanie sumy finančných prostriedkov poskytnutých žalovanej a jej dcére so sumou, predstavujúcou hodnotu nehnuteľností podľa znaleckých posudkov za neobjektívne. Poukázal na zásadu preferencie platnosti právnych úkonov v súlade s princípom zmluvnej voľnosti

a má za to, že súd prvej inštancie konštatovaním neplatnosti kúpnej zmluvy z dôvodu jej údajného rozporu s dobrými mravmi nerešpektoval prejavenu vôľu zmluvných strán, nakoľko zo skutkového stavu veci je zrejmé, že žiadna zo zmluvných strán nepovažovala obsah kúpnej zmluvy za odporujúci dobrým mravom. V súvislosti s uvedeným poukázal na nález Ústavného súdu SR spis. zn. I. ÚS 640/2014 zo dňa 1. 4. 2015. Záverom uviedol, že ak sa určitému správaniu vytyka rozpor s dobrými mravmi, je nevyhnutné zistiť obsah takéhoto správania. Výklad a aplikácia právneho predpisu a teda aj posúdenie, či v danom prípade správanie je v rozpore s dobrými mravmi a v čom takýto rozpor spočíva, je výlučne právnou otázkou. Súlad s dobrými mravmi musí byť posudzovaný z hľadiska konkrétneho prípadu, v danom čase, na danom mieste a vo vzájomnom konaní účastníkov právneho vzťahu, pričom problematiku dobrých mravov je potrebné hodnotiť na základe objektívnych kritérií, a teda rozhodujúci je obsah a účel právneho úkonu. Motívy a pohnútky konania, zavinenie ako subjektívna kategória, nemôže byť kritériom hodnotenia súladu právneho úkonu s dobrými mravmi. Žalobca má za to, že v prípade uzatvorenia kúpnej zmluvy so žalovanou nedošlo

k porušeniu dobrých mravov, resp. v súvislosti s konaním žalobcu nebol preukázaný rozpor s dobrými mravmi. Pri aplikácii zásady dobrých mravov sa tieto dostávajú do kolízie so subjektívnymi právami účastníkov právnych vzťahov, ktoré nedovoleným spôsobom a neprimerane oslabujú. Tým sa hrubo skresľuje, ba až zneužíva význam dobrých mravov a deformuje sa ich funkcia ako hodnotiaceho kritéria správania subjektov právnych vzťahov, a taktiež značne eliminuje aj zásadu právnej istoty. Podľa názoru žalobcu je neprijateľné, aby zmluvná strana, ktorá vstúpila do zmluvného vzťahu s ďalším subjektom a dohodla sa na obsahu právneho úkonu, prípadne navrhovaný obsah bez výhrad akceptovala, následne po uplynutí značného časového obdobia svoje konanie prehodnotila a dožadovala sa navrátenia do pôvodného stavu, obzvlášť s prihliadnutím na skutočnosť, že druhá zmluvná strana svoje zmluvné povinnosti neporušila. Záverom uviedol, že žalobca sa žalobou domáhal dvoch rozdielnych nárokov, pričom napriek tomu, že konajúci súd prvej inštancie zjavne vyhodnotil odstúpenie od kúpnej zmluvy za neplatné, resp. nemajúce oporu v zákone, s touto skutočnosťou sa v petite svojho rozhodnutia nevyporiadal a podľa názoru žalobcu petit napadnutého rozhodnutia nenadväzuje na odôvodnenie rozsudku. Odôvodnenie rozsudku

vo vzťahu k petitu považuje za nepreskúmateľné a teda rozhodnutie súdu za nedostatočne odôvodnené. Vzhľadom na uvedené skutočnosti navrhoval, aby odvolací súd rozsudok okresného súdu v napadnutom rozsahu zmenil a žalobe vyhovel a priznal mu proti žalovanej nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%. Alternatívne, aby odvolací súd rozhodnutie zrušil v napadnutých výrokoch a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

7. Žalovaná v písomnom vyjadrení k odvolaniu uviedla, že sa v žiadnom prípade nestotožňuje s obsahom odvolania a napadnutý rozsudok považuje naopak za zákonný, vecne správny, riadne a dostatočne odôvodnený, vychádzajúci zo správneho právneho posúdenia veci, po vykonaní všetkých potrebných dôkazov a bez vady konania, ktoré jeho vydaniu predchádzalo a teda nevidí naplnenie ani jediného z odvolacích dôvodov uvedených

v ustanoveniach CSP, na ktoré poukazuje žalobca. Subjektívny pocit krivdy na strane žalobcu vyplývajúci z toho, že súd prvej inštancie sa nestotožnil s jeho argumentáciou, nezakladá automaticky žiaden odvolací dôvod. Skutočnosť, že súd prvej inštancie si neosvojil všetky tvrdenia žalobcu neznamena, že by na tieto tvrdenia vôbec neprihliadal, tak ako to uvádza žalobca. Žalobca taktiež súdu prvej inštancie vytyka, že nekonal v súlade s ust. § 181 ods. 2 CSP, nakoľko prípadný rozpor relevantnej kúpnej zmluvy s dobrými mravmi a nutnosť vykonať k nemu prislúchajúce dokazovanie nepredniesol v rámci predbežného posúdenia veci. Žalovaná dáva do pozornosti, že súd prvej inštancie v rámci pojednávania prezentoval svoj predbežný právny názor, v ktorom konštatoval že žaloba sa javí ako zjavne nedôvodná. Žalobca si v danom bode odvolania očividne rozporuje, keď na jednej strane súdu prvej inštancie vytyka, že sa zaoberal posúdením platnosti kúpnej zmluvy s ohľadom na podmienku dobrých mravov i bez návrhu žalovanej, čím mal suplovať uplatňovanie prostriedkov procesnej obrany

a procesného útoku žalovanej a na druhej strane súdu vytýka, že žalobcu exaktným poukázaním na otázku posudzovania dobrých mravov neusmernil, ako má v konaní postupovať. K uvedenému je potrebné poukázať na skutočnosť, že na to, že konanie žalobcu voči žalovanej a jej dcére (konkrétne aj v prípade podpísania predmetnej kúpnej zmluvy) poukazovala žalovaná už v rámci svojho vyjadrenia k žalobe zo dňa 15. novembra 2020, takže nie je pravdou, že súd prvej inštancie zastupoval uplatňovanie procesných prostriedkov u žalovanej. To, že sa žalobca týmto tvrdením žalovanej v rámci rozsiahleho konania nevyjadroval, je výlučne jeho chybou a nemožno toto pochybenie zhadzovať na súd. Navyše je nutné mať na zreteli, že na absolútnu neplatnosť právneho úkonu je každý, t.j. aj súdy konajúce v predmetnej právnej veci povinné prihliadať ex offo, nakoľko pôsobí erga omnes. Vzhľadom na uvedené má žalovaná za to, že súd prvej inštancie, pokiaľ ide o procesnoprávnu stránku vedenia konania nepochybil a rozhodne nedošlo k žiadnemu porušeniu princípu rovnosti strán. Žalobca následne opakovane poukazoval na obsah vyšetrovacieho spisu, ktorý bol ako dôkaz priložený k súdnemu spisu a oboznamovaniu sa s jeho obsahom tvorilo značnú časť súdneho konania. Žalovaná však musí opakovane poukázať na irelevanciu predmetného vyšetrovacieho spisu pre účely tohto súdneho konania, nakoľko (ako sám žalobca uvádza), vyšetrovanie v rovine skúmania naplnenia znakov skutkovej podstaty trestných činov nemôže nahrádzať rozhodovanie o platnosti právneho úkonu, na ktoré je príslušný civilný súd. To, že z obsahu vyšetrovacieho spisu mala údaje vyplývať nedôveryhodnosť žalovanej či jej dcéry, je len subjektívnym názorom žalobcu, ktorý však v obsahu vyšetrovacieho spisu nemá oporu. Naopak, žalovaná má za to, že z vyšetrovacieho spisu je možné jednoznačne vyvodiť, aké praktiky uplatňoval žalobca voči žalovanej a jej dcére v priebehu niekoľkých rokov a že toto konanie v žiadnom prípade nemohlo napĺňať podmienku dobrých mravov či poctivého obchodného styku. Plne sa stotožňuje s právnym názorom súdu prvej inštancie, že žalobca nadobudol do vlastníctva nehnuteľnosti od žalovanej v dôsledku špekulácií a cielene. Táto skutočnosť totiž jednoznačne vyplýva zo skutočne rozsiahleho a vyčerpávajúceho dokazovania vykonaného pred súdom prvej inštancie. Tvrdenie žalobcu spočívajúce v tom, že žalovaná kontaktovala žalobcu za účelom uzatvorenia kúpnej zmluvy ako prvá nebolo

v priebehu celého konania dokázané (opakované tvrdenie žalobcu nenahrádza hodnoverný dôkaz). Napriek tomu, že žalovaná toto tvrdenie popiera, má za to, že táto skutočnosť nie je pre účely tohto konania natoľko právne významná, ako sa jej vo svojom odvolaní venuje žalobca a nepovažuje za nevyhnutné sa k nej bližšie vyjadrovať. Žalobca voči žalovanej postupoval mimoriadne tvrdo a jeho konanie dlhodobo vykazovalo znaky rozporu so zásadou dobrých mravov. Následne žalobca vo svojom odvolaní špekulatívne uvádza, že má rovnaké skúsenosti s cenami nehnuteľností ako žalovaná, čo je však nezmyslom. Nie je potrebné vykonať osobitné dokazovanie za účelom toho, aby sa preukázalo, že obchodná spoločnosť vlastniaca množstvo nehnuteľností v rámci celého územia SR (či už v priamom vlastníctve alebo vo vlastníctve jej konateľa a spoločníka), ktorej predmetom podnikania je aj poskytovanie úverov (mnohokrát nevyhnutné spojiť so zriadením záložného práva k nehnuteľnostiam) má bohatšie skúsenosti s cenotvorbou na realitnom trhu, než žalovaná, ktorá bola očividne natoľko finančne i právne negramotná, že sa nechala zo strany žalobcu zneužiť. Čo sa týka tvrdenia súdu prvej inštancie, že žalobca voči žalovanej a jej dcére „vyprodukoval“ ďalšiu pohľadávku, ktoré žalobca súdu v odvolaní vytýka, má žalovaná za to, že je to úplne očividné konštatovanie na základe skutočností zjavných a vyplývajúcich

zo spisu. Žalobca už v roku 2017 nadobudol od dcéry žalovanej do vlastníctva nehnuteľnosť, ktorej hodnota vysoko presahovala hodnotu jej záväzku, avšak prostredníctvom dohody o započítaní pohľadávok účelovo docielil to, že záväzok dcéry žalovanej voči nemu nezanikol, čím si vytvoril priestor na ďalšie kroky vedúce k jeho obohateniu na úkor tak žalovanej, ako i jej dcéry. Práve toto je jednoznačným dôkazom toho, že žalobca nadobudol do vlastníctva nehnuteľnosti špekulatívnym spôsobom a postupoval voči žalovanej i jej dcére účelovo, čo predstavuje zrejmy a nespochybniteľný rozpor so zásadou dobrých mravov. To, že sa žalovaná nepokúsila svoje nehnuteľnosti predat' inému záujemcovi a to, že si ich nedala oceniť znalcom nemôže v žiadnom prípade slúžiť na jej ťarchu, tak ako to uvádza v odvolaní žalobca. Žalovaná nepristúpila k uzatvoreniu relevantnej kúpnej zmluvy preto, že by mala záujem dotknuté nehnuteľnosti scudziť (z jej faktického správania je zrejmé, že nehnuteľnosti tvoria jej domov, ktorý obýva spolu s rodinou a nemá ich záujem opustiť), ale preto, že žalobca jej nedal na výber. Žalovanú vystrašil a pohrozil jej hroziacou exekúciou v prípade, ak s ním neuzavrie kúpnu zmluvu, pričom všetky podmienky obsiahnuté v tejto zmluve si vymienil sám a to v čase, kedy sa žalovaná nachádzala v tiesni (z dôvodu jej finančnej situácie a zlého zdravotného stavu). Nie je preto správny ani právny názor prezentovaný žalobcom, že osvojenie si takéhoto postupu by umožňovalo vypovedať akúkoľvek zmluvu iba preto, že časom trhová cena nehnuteľnosti vzrástla. Takýto konštrukt žalobcu nemá

s prejednávanej vecou absolútne nič spoločné, nakoľko trhovú cenu už v čase uzatvorenia relevantnej kúpnej zmluvy značne prevyšovala cenu uvedenú v kúpnej zmluve. Zároveň značný nepomer ceny kúpnej a reálnej trhovej ceny dotknutých nehnuteľností nie je jediný dôvod, pre ktorý možno relevantnú kúpnu zmluvu považovať za uzatvorenú v rozpore

s dobrými mravmi. Súd prvej inštancie zohľadnil aj spôsob konania a postupov žalobcu voči žalovanej, okolnosti uzatvorenia kúpnej zmluvy a pod. Žalovaná zároveň i naďalej trvá

na tom, že predmetná zmluva bola uzatvorená v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok a že obe tieto podmienky boli naplnené kumulatívne. Z uvedeného je zrejmé, že právne teoretizovanie žalobcu obsiahnuté predovšetkým na strane 3. odvolania je pre účely tohto konania nepodstatné. Čo sa týka relevancie konania vedeného na súde prvej inštancie

pod sp.zn. NM-4C/48/2020, tak žalovaná nerozumie výhradám žalobcu voči zohľadňovania výsledkov uvedeného konania pre účely tohto konania. Predmetom konania prebiehajúceho medzi žalobcom (resp. jeho štatutárnym zástupcom) a dcérou žalovanej je posudzovanie kúpnej zmluvy, ktorá mala zásadný a priamy vplyv na výšku záväzkov žalovanej a jej dcéry voči žalobcovi. Súd absolútne správne poukázal na skutočnosť, že už uzavretím z pohľadu tohto konania relevantnej kúpnej zmluvy medzi žalobcom a dcérou žalovanej mala byť pohľadávka žalobcu plne uspokojená. Skutočnosti vyplývajúce zo spisu vedeného na súde prvej inštancie pod sp. zn. NM-4C/48/2020 majú priamy vplyv na právny vzťah medzi žalobcom a žalovanou a bez ich zohľadnenia nemožno spravodlivo vo veci rozhodnúť. Žalovaná má za to, že oba spisy predstavujú tzv. „spojené nádoby“ a ich výsledky sa navzájom podmieňujú. Žalobca ďalej vo svojom odvolaní zavádzajúco uvádza, že súd prvej inštancie sa pri rozhodovaní tváril, ako by finančné prostriedky, ktoré poskytol žalovanej a jej dcére boli poskytnuté bezodplatne a bezúročne. Žalovaná uvedené nikdy netvrdila a aj

v odôvodnení napadnutého rozsudku je jasne uvedené, že sa porovnávajú reálne poskytnuté finančné prostriedky oproti hodnote nehnuteľností, ktoré žalobca naproti nim nadobudol. Je však potrebné uvedomiť si, že práve spôsob, akým má žalobca snahu sankcionovať žalovanú a jej dcéru za údajne porušenie podmienok obsiahnutých v zmluve o úvere je ukázkovým príkladom porušovania zásady dobrých mravov a poctivého obchodného styku, ktorý nemôže požívať právnu ochranu. Žalovaná pre komplexnosť informácií prikladá k svojmu vyjadreniu žalobu, ktorá bola zo strany žalobcu dňa 7. decembra 2023 podaná voči nej a jej dcére

na rozhodcovskom súde rozhodcu E. H. Q., K., so sídlom v Martine spolu

s rozhodcovskými uzneseniami sp. zn. R 249/2023 z toho istého dňa, pričom práve z obsahu tejto žaloby jednoznačne vyplýva, akým spôsobom došlo zo strany žalobcu k vyčísleniu príslušenstva záväzku žalovanej a jej dcéry. Má za to, že v podmienkach právneho štátu je nemožné konštatovať, že takýto spôsob sankcionovania (viď najmä bod VI. petitu žaloby, kde sa žalobca domáha zaplatenia zmluvnej pokuty o.i. od žalovanej aj za obdobie, kedy s ním nebola v žiadnom zmluvnom vzťahu) je čo i len náznakom v súlade so zásadou dobrých mravov a poctivého obchodného styku. Pokiaľ ide o spomenuté rozhodcovské konanie, ktoré bolo zo strany žalobcu voči žalovanej iniciované, uviedla, že ide taktiež o ďalší dôkaz toho, že konanie žalobcu voči žalovanej nemá absolútne nič spoločné s rešpektovaním zásady dobrých mravov. Žalobca prakticky predčasne podanou žalobou žalovanej naznačil, že prípadný úspech žalovanej na nestrannom a nezaujatom všeobecnom súde bude mať za následok rozhodcovské konanie, vedené u „dvorného“ rozhodcu žalobcu (všetky rozhodcovské konania iniciované žalobcom prebiehajú pred tým istým rozhodcom) a že výsledok takéhoto konania bude pre žalovanú predstavovať absolútnu finančnú likvidáciu. Žalobca ďalej vo svojom odvolaní poukazuje na zásadu preferencie platnosti právnych úkonov v súlade s princípom zmluvnej voľnosti a má za to, že uzatvorením kúpnej zmluvy zaniká akákoľvek pochybnosť

o rozpore obsahu zmluvy s dobrými mravmi. S uvedeným sa nemožno stotožniť, nakoľko

z vykonaného dokazovania jasne vyplývajú skutočnosti, za akých k uzatvoreniu tejto zmluvy došlo (žalovaná bola zastrašená, prinútená a prakticky nemala na výber, nakoľko ju žalobca „ekonomicky pritlačil k múru“). To, že žalovaná nemala voči obsahu relevantnej kúpnej zmluvy žiadne výhrady vyplýva okrem známych okolností jej uzatvorenia aj z toho, že

v tomto čase bola absolútne právne neznalá a nemala právneho zástupcu, ktorý by ju v jej konaní usmernil. Zároveň má za to, že nález Ústavného súdu SR (ďalej v texte len „ÚS SR“), z ktorého žalobca v odvolaní cituje je pre účely tohto konania irelevantný, nakoľko v danom prípade nebolo otázkou právneho posúdenia žiadne sporné ustanovenie kúpnej zmluvy a ani náznakom nedošlo k tomu, že by bolo nutné favorizovať nejaký z možných výkladov jej ustanovení. Je preto nepochopiteľné, akú spojitosť medzi prejednávanej vecou a týmto nálezom ÚS SR žalobca vidí a z akého dôvodu toto rozhodnutie vôbec predkladá. Žalovaná má na rozdiel od žalobcu jednoznačne za to, že z obsahu relevantného súdneho spisu ako

i z odôvodnenia napadnutého rozsudku nepochybne vyplýva, v čom spočívalo porušovanie zásady dobrých mravov na strane žalobcu. Rovnako sa žalovaná v žiadnom prípade nestotožňuje s právnym názorom žalobcu, že pri aplikácii zásady dobrých mravov dochádza k ich kolízii so subjektívnym právom účastníkov právneho vzťahu a že týmto dochádza k ich nedovolenému oslabovaniu. Práveže je zmyslom a účelom právnej úpravy zásady dobrých mravov, aby povinnosť ich rešpektovania chránila subjektívne práva účastníkov právnych vzťahov, k čomu práve závermi súdu obsiahnutými v napadnutom rozsudku dochádza. Záverom je nevyhnutné konštatovať, že napadnutý rozsudok vychádza zo spoľahlivo zisteného skutkového stavu, jeho vydaniu predchádzalo naozaj rozsiahle súdne konanie, v rámci ktorého boli vykonané všetky z hľadiska predmetu konania relevantné dôkazy navrhované sporovými stranami. Výsledkom takto precízne vedeného súdneho konania je napadnutý rozsudok, ktorý je absolútne správny a zákonný, pričom všetky závery súdu prvej inštancie sú vyčerpávajúco odôvodnené a vychádzajú z vykonaného dokazovania. Konanie žalobcu voči žalovanej dlhodobo porušuje zásadu dobrých mravov, čo bezpochyby vyplynulo z vykonaného dokazovania a jednotlivých prednesov sporových strán. Žalovaná naďalej trvá na tom, že kúpna zmluva bola uzatvorená v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, avšak plne sa stotožňuje aj s právnym posúdením súdu prvej inštancie, týkajúcim sa toho, že relevantná kúpna zmluva ako taká platná byť nemôže práve z dôvodu jej rozporu s dobrými mravmi. Odvolanie žalobcu neobsahuje jedinú právne relevantnú skutočnosť, tvrdenie, či argumentáciu, ktoré by akokoľvek sponchybnili vecnú správnosť či zákonnosť napadnutého rozsudku. Napadnutý rozsudok ani konanie predchádzajúce jeho vydaniu netrpí žiadnymi vadami a ide o absolútne zákonné rozhodnutie, rešpektujúce zákonnú úpravu i riadne zistený skutkový stav, pričom právne posúdenie z ktorého vychádza, je bezpochyby správne. V zmysle uvedeného navrhovala, aby odvolací súd napadnutý rozsudok ako vecne správny potvrdil a priznal jej náhradu trov konania.

8. Krajský súd v Trenčíne ako odvolací súd preskúmal vec na podklade podaného odvolania podľa § 379 a § 380 ods. 1 CSP, bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 385 CSP a dospel k záveru, že rozsudok súdu prvej inštancie je potrebné v napadnutej časti vo výrokoch I. a III. ako vecne správny potvrdiť podľa § 387 ods. 1 CSP, pričom v návaznosti na § 387 ods. 2 CSP odvolací súd v celom rozsahu poukazuje na vecne správne odôvodnenie súdu prvej inštancie, s ktorým sa v celom rozsahu stotožňuje.

9. Rozsudok súdu prvej inštancie vo výroku II., napadnutý nebol, a preto zostalo rozhodnutie súdu prvej inštancie v tomto výroku právoplatné a rozhodnutím odvolacieho súdu nedotknuté.

10. Súd prvej inštancie vzal do úvahy všetky skutočnosti, ktoré z vykonaných dôkazov alebo prednesov účastníkov vyplynuli, neopomenul rozhodujúce skutočnosti, ktoré boli vykonanými dôkazmi preukázané alebo vyšli počas konania najavo, výsledok hodnotenia dôkazov zodpovedá tomu, čo malo byť zistené spôsobom vyplývajúcim z § 191 až 194 CSP. Pri rozhodovaní súd prvej inštancie použil správny právny predpis, správne ho vyložil a na daný skutkový stav ho aj správne aplikoval. Odvolací súd sa preto stotožňuje so skutkovými i právnymi závermi súdu prvej inštancie a z tohto dôvodu si odvolací súd aj osvojil dôvody napadnutého rozhodnutia, v celom rozsahu na ne poukazuje v zmysle § 387 ods. 2 CSP.

11. Súd prvej inštancie teda opierajúc sa o dostatočné skutkové zistenia tieto správne vyhodnotil a vyvodil z nich i správny právny záver. Na zdôraznenie ich správnosti odvolací súd len podčiarkuje, že z vykonaného dokazovania pred súdom prvej inštancie mal aj odvolací súd za preukázané, že žalobca sa podanou žalobou domáhal určenia neplatnosti odstúpenia žalovanej od Kúpnej zmluvy, ktorá bola uzatvorená medzi žalovanou ako predávajúcou a žalobcom ako kupujúcim dňa 09.12.2019 a ktorej vklad bol povolený dňa 10.01.2020. Ďalej žiadal, aby súd určil, že žalobca je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území I., zapísaných na liste vlastníctva č. XXX Okresného úradu Nové Mesto nad Váhom, katastrálny odbor. Žalovaná odstúpenie od kúpnej zmluvy dôvodila tým, že kúpna zmluva bola uzatvorená v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok. Ďalej v konaní namietala, že kúpna zmluva je neplatná pre rozpor s dobrými mravmi, že nebola uzatvorená zo strany žalovanej slobodne. V tejto súvislosti odvolací súd nepovažoval teda námietky žalobcu uvádzané v odvolaní, že konajúci súd sa ani raz počas celého konania nezmenil o posúdení kúpnej zmluvy v rozpore s dobrými mravmi, a taktiež, že takýto rozpor žalovaná v konaní nenamietala a súd nemôže zastupovať uplatňovanie prostriedkov

procesného útoku a procesnej obrany strán sporu, že konajúci súd nereflektoval tvrdenia žalobcu, pričom na druhej strane sa v konaní zaoberal úvahami, ktoré žalovaná ani len netvrdila, za opodstatnené nakoľko tak ako správne uviedla aj žalovaná vo vyjadrení k odvolaniu, súd prvej inštancie v rámci pojednávania prezentoval svoj predbežný právny názor, v ktorom konštatoval, že žaloba sa javí ako zjavne nedôvodná. Odvolací súd taktiež poukazuje na skutočnosť, že na to, že konanie žalobcu voči žalovanej a jej dcére je v rozpore s dobrými mravmi (konkrétne aj v prípade podpísania predmetnej kúpnej zmluvy) poukazovala žalovaná už v rámci svojho vyjadrenia k žalobe zo dňa 15. novembra 2020, takže nie je pravdou, že súd prvej inštancie zastupoval uplatňovanie procesných prostriedkov u žalovanej. To, že sa žalobca k týmto tvrdeniam žalovanej v rámci konania nevyjadroval, nemožno toto pochybenie pričítať súdu. Navyše je nutné mať na zreteli, že na absolútnu neplatnosť právneho úkonu sú súdy povinné prihliadať ex offo, nakoľko pôsobí erga omnes. Vzhľadom na vyššie uvedené súd prvej inštancie teda pokiaľ ide o procesnoprávnu stránku vedenia konania nepochybil a nedošlo k žiadnemu porušeniu princípu rovnosti strán sporu.

12. Súd prvej inštancie potom na základe vykonaného dokazovania a po zhodnotení jeho výsledkov dospel správne k záveru, že žalobu žalobcu je potrebné zamietnuť. Ako už bolo konštatované vyššie na dôvod zakladajúci absolútnu neplatnosť právneho úkonu musí súd vždy prihliadnuť ex offo - z úradnej povinnosti, a to aj bez návrhu. Ustanovenie § 39 Občianskeho zákonníka zakladá absolútnu neplatnosť právneho úkonu, ktorý je v rozpore

s dobrými mravmi. Po preskúmaní spoludlžníckeho vzťahu žalovanej voči žalobcovi ako veriteľovi a s prihliadnutím na okolnosti, ktoré uzatvoreniu kúpnej zmluvy zo dňa 09.12.2019 predchádzali, ako aj okolnosti, za ktorých bola kúpna zmluva medzi žalovanou ako predávajúcou a žalobcom ako kupujúcim uzatvorená, posúdil súd prvej inštancie správne kúpnu zmluvu za neplatnú pre jej rozpor s dobrými mravmi. V prejednávaní bolo dokazovaním vykonaným pred súdom prvej inštancie zistené, že žalobca (podľa súčasného stavu konateľ žalobcu) nadobudol do vlastníctva nehnuteľnosti dcéry žalovanej, zapísané

na LV č. XXX pre k. ú. I.. Dcéra žalovanej sa v konaní vedenom na okresnom súde

pod sp. zn. NM-4C/48/2020 domáhala určenia, že je vlastníčkou týchto nehnuteľností, pričom vo veci bolo rozhodnuté dňa 06.07.2023 rozsudkom č.k. NM-4C/48/2020 - 247 tak, že súd dcére žalovanej vyhovel. Rozhodnutie dosiaľ nenadobudlo právoplatnosť, žalovaný podal proti rozsudku odvolanie. V predmetnom konaní bolo ďalej zistené, že všeobecná hodnota týchto nehnuteľností podľa odborného vyjadrenia č. 213/2022 vypracovaného znalcom

E. C., Martin, predstavovala ku dňu podpisu kúpnej zmluvy dňa 11.12.2017 sumu 143.000 Eur. Pričom v kúpnej zmluve sa žalobca s dcérou žalovanej dohodli na kúpnej cene 60.000 Eur splatnej v lehote do 30 dní odo dňa podpisu zmluvy, a to tak, že časť kúpnej ceny vo výške 10.605,99 Eur bude poukázaná na účet veriteľa dcéry žalovanej a zostávajúca časť kúpnej ceny 49.394,01 Eur bude započítaná so záväzkom, ktorý mala dcéra žalovanej voči žalobcovi z úverovej zmluvy. Žalobca následným konaním, aj podľa názoru odvolacieho súdu, nie v súlade so všeobecne uznávanou zásadou v právnom styku, a to poctivosťou, ale

v dôsledku špekulácií, cielene nadobudol aj nehnuteľnosti žalovanej, ktoré sa nachádzajú vedľa nehnuteľností jej dcéry. Ďalej bolo dokazovaním vykonaným pred súdom prvej inštancie preukázané, že na základe dohody zo dňa 13.12.2017 uzatvorenej medzi

žalobcom - veriteľom, dcérou žalovanej - dlžníčkou, a žalovanou, potom žalovaná ako prístupujúca dlžníčka pristúpila k dlhu svojej dcéry, pričom v tomto čase žalovaná nemala vedomosť o celkovej výške tohto dlhu, dlh nebol v dohode vyčíslený. Výška dlhu

82.241,81 Eur (24.200,00 Eur na istine, 2.144,19 Eur na zmluvnom úroku, 88,67 Eur

na úrokoch z omeškania, 55.808,95 Eur ako zmluvná pokuta), ktorý mala dcéra žalovanej voči žalobcovi ako veriteľovi, bola špecifikovaná až dňa 08.02.2018 v dohode o započítaní vzájomných pohľadávok medzi žalobcom ako veriteľom a dcérou žalovanej ako dlžníčkou. Súd prvej inštancie správne konštatoval, že v prípade, že by sa žalobca správal poctivo a nie špekulatívne, nevyprodukoval by ďalšiu pohľadávku voči žalovanej spoludlžníčke a jej dcére, keďže predajom nehnuteľností dcéry žalovanej na žalobcu, nedošlo k úplnému zániku záväzku dcéry žalovanej voči žalobcovi, nakoľko žalobca mohol uspokojiť svoju pohľadávku, ktorú mal voči dcére žalovanej vo výške 82.241,81 Eur + pohľadávku 10.605,99 Eur vyplatenú veriteľovi dcéry žalovanej, dostatočne riadne z nehnuteľností dcéry žalovanej, ktorých reálna hodnota podstatne prevyšovala záväzok dcéry žalovanej voči žalobcovi a tým by boli uspokojené všetky záväzky dcéry žalovanej, pričom žalobca si tejto skutočnosti musel byť aj podľa odvolacieho súdu vedomý. Naproti tomu, ale žalovanej predložil dohodu,

na základe ktorej žalovaná pristúpila k záväzku svojej dcéry. V dôsledku toho, že bola dohodnutá kúpna cena nehnuteľností dcéry žalovanej vo výške 60.000 Eur, s tým, že žalobca si proti tejto sume započítal sumu 10.605,99 Eur, ktorú vyplatil za dcéru žalovanej voči jej veriteľovi, a po odpočítaní zostávajúcej kúpnej ceny vo výške 49.394,01 Eur od dlhu žalovanej, tak žalobcovi zostala ďalej pohľadávka voči žalovanej a dcére žalovanej,

a to vo výške 32.847,80 Eur. Po navýšení úveru o sumu 6.085,44 Eur, ktorú žalobca vyplatil veriteľovi žalovanej a po súčasnom navýšení splátok úveru zo sumy 150,00 Eur na sumu 250,00 Eur, mal ďalej žalobca potrebu nejakej zábezpeky poukazom na jeho výpoveď: "keďže išlo už viac finančných prostriedkov von (cca 6.000,00 Eur), sa zriadila záložná zmluva na nehnuteľnosti žalovanej zapísané na LV č. XXX pre k. ú. I.. Ďalej z dokazovania vykonaného pred súdom prvej inštancie vyplýva, že následne žalobca

pre riadne neplatenie splátok žalovanou a dcérou žalovanej, úver zosplatnil a dňa 16.09.2019 zaslal žalovanej listom zo dňa 16.09.2019 oznámenie o začatí výkonu záložného práva

k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXX pre k. ú. I.. Záložné právo žalobca navrhol žalovanej vyriešiť niekoľkými spôsobmi, a to buď priamym predajom, dražbou, odpredaním tretej osobe (aj niekomu z rodiny), alebo predajom žalobcovi s tým, že sa započíta dlh žalovanej a dcéry žalovanej s kúpnu cenou. Žalovanej predložil kúpnu zmluvu na predaj nehnuteľností žalobcovi so započítaním s tým, že ak ich nepodpíše, pôjde žalobca ďalej niektorým zo zákonných spôsobov ako dražba alebo priamy predaj. Kúpna zmluva

k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXX pre k. ú. I. bola uzatvorená medzi žalobcom a žalovanou dňa 09.12.2019, dohodnutá kúpna cena bola vo výške 31.183,24 Eur s tým, že táto kúpna cena bola započítaná s dlhom žalovanej a jej dcéry voči žalobcovi. Dlh bol žalobcom vyčíslený vo výške 35.183,24 Eur. V tejto súvislosti súd prvej inštancie opätovne správne poukázal na to, že v prípade, že by sa žalobca správal poctivo a nie špekulatívne, nevyprodukoval by ďalšiu pohľadávku voči žalovanej spoludlžníčke a jej dcére, keďže predajom nehnuteľností žalovanej žalobcovi, opäť nedošlo k úplnému zániku záväzku žalovanej a dcéry žalovanej voči žalobcovi. Žalobca mohol uspokojiť svoju pohľadávku, ktorú mal voči žalovanej a jej dcére vo výške 35.183,24 Eur riadne z nehnuteľností žalovanej, ktorých reálna hodnota podstatne prevyšovala záväzok a tým by boli uspokojené všetky záväzky žalovanej a dcéry žalovanej, nakoľko všeobecná hodnota nehnuteľností žalovanej

ku dňu podpisu kúpnej zmluvy bola zistená a táto predstavovala sumu 69.000,00 Eur. Žalobca si tejto skutočnosti aj podľa odvolacieho súdu musel byť opäť vedomý. Po započítaní mal žalobca ďalej voči žalovanej a jej dcére pohľadávku vo výške 2.335,44 Eur. Ako ďalej z dokazovania vykonaného pred súdom prvej inštancie vyplynulo, túto pohľadávku si žalobca uplatnil v rozhodcovskom konaní a na základe rozhodcovského rozsudku zo dňa 23.03.2023 rozhodca zaviazal žalovanú a dcéru žalovanej spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcovi sumu 4.000,00 Eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 17,6 % zo sumy 4.000,00 Eur

od 11.11.2018 do zaplatenia titulom dohody o započítaní pohľadávok zo dňa 09.12.2019. Súd prvej inštancie správne záverom poukázal aj na skutočnosť, že žalobca v skutočnosti poskytol dcére žalovanej a následne žalovanej spolu reálne sumu 42.691,43 Eur, pričom žalobca oproti tomu nadobudol nehnuteľnosti, ktorých všeobecná hodnota bola zistená ku dňu podpisu kúpnych zmlúv, a to hodnota nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX (patriaciach pôvodne dcére žalovanej) predstavovala sumu 143.000,00 Eur ku dňu 11.12.2017 a hodnota nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX (patriaciach pôvodne žalovanej) predstavovala sumu 69.000,00 Eur ku dňu 09.12.2019, t.j. spolu 212.000,00 Eur. Čo sa týka námietky žalobcu uvádzanej v odvolaní, že súd prvej inštancie v odôvodnení uviedol, že žalobca má bohaté skúsenosti aj s cenami nehnuteľností na trhu, avšak mu nie je zrejmé, na základe akých dôkazov dospel súd k uvedenému záveru, nakoľko žalobca nie je realitnou kanceláriou a medzi predmety jeho podnikania nepatrí obchod s nehnuteľnosťami, a teda s cenami nehnuteľností môže mať rovnaké skúsenosti ako žalovaná, odvolací súd ani túto námietku nepovažoval za opodstatnenú, nakoľko, nie je potrebné vykonať osobitné dokazovanie

za účelom toho, aby sa preukázalo, že obchodná spoločnosť vlastníaca množstvo nehnuteľností v rámci celého územia SR (či už v priamom vlastníctve alebo vo vlastníctve jej konateľa a spoločníka), ktorej predmetom podnikania je aj poskytovanie úverov (mnohokrát nevyhnutné spojiť so zriadením záložného práva k nehnuteľnostiam) má bohatšie skúsenosti

s cenami na realitnom trhu, než žalovaná, ktorá nebola očividne natoľko finančne i právne gramotná. Žalobca tak pred súdom prvej inštancie ako aj v podanom odvolaní opakovane poukazoval na obsah vyšetrovacieho spisu, ktorý bol ako dôkaz priložený k súdному spisu, odvolací súd však poukazuje na irelevanciu predmetného vyšetrovacieho spisu pre účely tohto súdneho konania, nakoľko (ako sám

žalobca uvádza), vyšetrovanie v rovine skúmania naplnenia znakov skutkovej podstaty trestných činov nemôže nahrádzať rozhodovanie o platnosti právneho úkonu, na ktoré je príslušný civilný súd.

13. Odvolací súd záverom uvádza, že právny úkon je prejav vôle smerujúci k vzniku, zmene alebo zániku tých práv alebo povinností, ktoré právne predpisy s takýmto prejavom spájajú (§ 34 Občianskeho zákonníka). Neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom (§ 39 Občianskeho zákonníka). Z kúpnej zmluvy vznikne predávajúcemu povinnosť predmet kúpy kupujúcemu odovzdať a kupujúcemu povinnosť predmet kúpy prevziať a zaplatiť zaň predávajúcemu dohodnutú cenu (§ 588 Občianskeho zákonníka). Cenu treba dojednať

v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, inak je zmluva neplatná podľa § 40a (§ 589 Občianskeho zákonníka). V zmysle citovaných ustanovení je dohoda o kúpnej cene obligatómou náležitosťou kúpnej zmluvy. Výška kúpnej ceny sa v praxi stanovuje spravidla dohodou predávajúceho a kupujúceho, pričom nemusí zodpovedať trhovej cene. Určité zákonné obmedzenie voľnosti dojednávania výšky kúpnej ceny predstavuje § 589 Občianskeho zákonníka. Všeobecne záväzným právnym predpisom, na ktorý odkazuje § 589 Občianskeho zákonníka, je zákonč. 18/1996 Z.z. o cenách. V zmysle § 39 Občianskeho zákonníka je neplatný právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom. Úprava absolútnej neplatnosti právneho úkonu podľa § 39 Občianskeho zákonníka vo všeobecnosti výrazným spôsobom zasahuje do zmluvnej voľnosti subjektov práva, pretože svojou kogentnosťou ich zmluvnú voľnosť (slobodnú dispozíciu) obmedzuje a v niektorých prípadoch vylučuje. Účastníci kúpnej zmluvy nie sú ale viazaní alebo obmedzovaní pri dojednaní výšky kúpnej ceny, ktorá nie je upravená cenovým predpisom. Neprieči sa preto zákonu, pokiaľ účastníci kúpnej zmluvy

v prípade, na ktorý sa nevzťahuje cenová regulácia, dojednávajú kúpnu cenu vo výške, ktorá je buď vyššia alebo nižšia ako cena obvyklá (trhová). V rámci zmluvnej voľnosti nie je v týchto prípadoch právnym poriadkom zakázané ani dojednanie príliš nízkej kúpnej ceny (*laesio enormis*), resp. dojednanie, pri ktorom je "zvlášť hrubý nepomer medzi plnením

a protiplnením pri kúpe nehnuteľností". Sama skutočnosť, že účastníci kúpnej zmluvy dohodli príliš nízku kúpnu cenu nepredstavuje rozpor so zákonom a nezakladá absolútne neplatnosť tohto právneho úkonu v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka. Výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi

(§ 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka). Občiansky zákonník, ani iný právny predpis nedefinuje pojem dobré mravy. Právna teória a tiež prax stotožňujú dobré mravy so všeobecne uznávanými a historicky overenými základnými spoločenskými, kultúrnymi a etickými normami správania, ako sú napríklad slušnosť, poctivosť, nezneužívanie výkonu práv, nešikanózný spôsob výkonu práva, rešpektovanie rovnosti účastníkov občianskoprávných vzťahov. Za právny úkon priečiaci sa dobrým mravom (úkon *contra bonos mores*) v zmysle

§ 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka treba považovať úkon, ktorý je všeobecne neakceptovateľný z hľadiska v spoločnosti prevládajúcich mravných zásad a princípov vzájomných vzťahov medzi ľuďmi. Posúdenie, či dojednanie príliš nízkej kúpnej ceny,

pri ktorej dochádza k "zvlášť hrubému nepomeru medzi plnením a protiplnením pri kúpe nehnuteľností", je alebo nie je v rozpore s dobrými mravmi, závisí v každej veci

na individuálnych skutkových okolnostiach týkajúcich sa predovšetkým vzájomného vzťahu zmluvných strán. Súlad právneho úkonu s dobrými mravmi treba preto posudzovať vždy komplexne, so zreteľom na konkrétnu situáciu účastníkov konania, s prihliadnutím na všetky rozhodujúce skutočnosti. Rozpor právneho úkonu s dobrými mravmi (*contra bonos mores*) nemusí vyplývať iba z jeho obsahu, ale tiež z cieľu, resp. účelu, ktorý ním niektorá zo strán sleduje, pričom sú dôležité predovšetkým všetky okolnosti, za ktorých bol právny úkon uzatvorený. V prejednávanej veci vzhľadom na vyššie uvedené zistený skutkový stav súdom prvej inštancie, súd prvej inštancie správne posúdil spôsob a okolnosti, za akých žalobca nadobudol nehnuteľnosti žalovanej, za špekulatívne, nepoctivé a teda v rozpore s dobrými mravmi a správne konštatoval, že predmetná kúpna zmluva je tak absolútne neplatnou a teda správne žalobu zamietol.

14. Vzhľadom na vyššie uvedené teda súd prvej inštancie v predmetnej veci z výsledkov dokazovania vyvodil správny skutkový záver, na ktorý aplikoval správnu právnu úpravu, preto odvolací súd nepovažoval námietky žalobcu za opodstatnené a rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutej časti podľa § 387 ods. 1, 2 CSP ako vecne správny potvrdil.

15. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania bolo rozhodnuté podľa § 396 ods. 1 v spojení s § 262 ods. 1 a § 255 ods. 1 CSP. V odvolacom konaní úspešnej žalovanej odvolací súd priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania voči žalobcovi v rozsahu 100% s tým, že o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

16. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom odvolacieho súdu jednohlasne.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancie. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolania musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).