

Súd: Okresný súd Topoľčany
Spisová značka: 4C/69/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4619202962
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 09. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Marián Mokoš
ECLI: ECLI:SK:OSTO:2021:4619202962.13

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Topoľčany samosudcom Mariánom Mokošom v právnej veci žalobcu: P. L., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom XXX XX P. XXX, zastúpený Mgr. Jurajom Šimunym, advokátom so sídlom Nám. M. R. Štefánika 30/33, 955 01 Topoľčany, IČO: 42 133 173, proti žalovaným: 1.) Expres Reality, s.r.o., so sídlom SNP 876/6, 920 01 Hlohovec, IČO: 48 045 314, 2.) C.. Z. X., P., nar. XX.XX.XXXX, bytom T. XXXX/X, XXX XX B., zastúpený Advokátska kancelária JUDr. Tomáš Mutkovič s.r.o. so sídlom SNP 10, 920 01 Hlohovec, IČO: 53 121 279 a 3.) U.. X. G., nar. XX.XX.XXXX, bytom R. XXXX/XX, XXX XX Z. časť M., právne zastúpený: Advokátska kancelária KONCOVÁ & PARTNERS, s.r.o., so sídlom Kpt. Jaroša 1312/29, 911 01 Trenčín, IČO: 47 256 907, o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti a určenie neplatnosti právnych úkonov, takto

rozhodol:

I. Súd určuje, že žalobca je výlučným vlastníkom nehnuteľností v kat.úz. B. zapísaných na LV č. XX ako parcely registra C parc.č. 4/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 465 m², parc.č. 4/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 24 m², parc.č. 5 záhrada o výmere 96 m², parc.č. 6 záhrada o výmere 322 m² spolu s rodinným domom súp. č. XXX na parc. č. 4/1.

II. Súd žalobu o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam proti žalovaným v 1./ a 2./rade zamietá.

III. Súd žalobu v časti o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy č. V1607/2016 uzavretej medzi žalobcom a žalovaným v 1./rade, kúpnej zmluvy č. V2644/2016 uzavretej medzi žalovanými v 1./ a 2./rade a kúpnej zmluvy č. V2208/2017 uzavretej medzi žalovanými v 2./ a 3./rade, predmetom ktorých bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam v kat.úz. B. zapísaným na LV č. XX zamietá.

IV. Súd žalovaným v 1./ a 2./rade priznáva náhradu trov konania proti žalobcovi v plnej výške, o ktorej rozhodne tunajší súd samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

V. Žalobca a žalovaný v 3./rade navzájom nemajú na náhradu trov konania právo.

odôvodnenie:

1./ Žalobca sa podanou žalobou domáhal určenia neplatnosti kúpnej zmluvy V1607/2016 uzavretej so žalovaným v 1./rade ako aj neplatnosti kúpnych zmlúv V2644/2016 uzavretej medzi žalovanými v 1./ a 2./rade a V2208/2017 uzavretej medzi žalovanými v 2./ a 3./rade., predmetom ktorých bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam v kat.úz. B. zapísaným na LV č. XX a špecifikovaným vo výrokovej časti tohto rozsudku z dôvodu, že uvedené kúpne zmluvy považuje za neplatné právne úkony a zároveň sa domáhal určenia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam v kat.úz. B. zapísaným na LV č. XX. Svoju žalobu odôvodnil tým, že sa dostal do finančných problémov a na základe inzerátu sa s ním kontaktoval U.. U. M., ktorý mu oznámil, že vyrovná jeho dlhy, ktoré viazli na nehnuteľnostiach a po roku si môže nehnuteľnosti odkúpiť späť. Následne mu doniesol na podpis kúpnu zmluvu, kde bol kupujúcim žalovaný v 1./rade, pričom po podpise kúpnej zmluvy mu nezostalo ani jedno jej vyhotovenie a až s odstupom času

zistil, že mu mala byť uhradená kúpna cena vo výške 90 000 eur. Pôvodne sa však s U.. M. dohodol, že tento zabezpečí vyplatenie jeho dlhov v sume do 60 000 eur a táto mala byť uvedená v kúpnej zmluve a preto nevie, z akého dôvodu tam bola kúpna cena 90 000 eur, keď sa na nej nedohodli. Po krátkom čase mu U.. M. oznámil, že jeho dlhy sú vyrovnané, ale časť peňazí v sume 25 000 eur musí poukázať na jeho účet (účet žalobcu) a tieto peniaze musí potom vybrať z účtu a odovzdať ich U.. M., čo aj urobil. Následne mu tento oznámil, že na jeho účet príde ďalšia suma do 25 000 eur, ktorú musí tiež vybrať a odovzdať U.. M.. On týmto transakciám nerozumel a konal len to, čo od neho požadoval U.. M.. Nehnutelnosti v kat.ú.z. B. boli najskôr zapísané do vlastníctva žalovaného v 1./rade a asi po uplynutí dvoch mesiacov boli prevedené na žalovaného v 2./rade, ale nevie, z akého dôvodu, keďže s U.. M. bol dohodnutý, že dom si odkúpi späť za cenu, ktorú mal uhradiť žalovaný v 1./rade na jeho dlhy. Po krátkom čase ho navštívil žalovaný v 3./rade a predstavil sa ako nový vlastník nehnuteľnosti s tým, že v prípade záujmu mu môže dom predať za cenu 110 000 eur. Následne sa žalovaný v 3./rade v súdnom konaní vedenom na tunajšom súde pod sp.zn. 5C/32/2017 domáhal jeho vypratania z nehnuteľnosti. Vyššie uvedeným konaním bol podvodným spôsobom, za nápadne nevýhodných podmienok a v tiesni uvedený do omylu a jeho tieseň bola zneužitá na to, aby previedol nehnuteľnosti na žalovaného v 1./rade, za iných ako dojednaných podmienok. Z toho dôvodu podal podnet na trestné stíhanie a proti U.. M. bolo vznesené obvinenie za opakovací zločin podvodu. On nikdy nemal záujem uzatvoriť kúpnu zmluvu so žalovaným v 1./rade za účelom získania peňazí, ale len z dôvodu vyrovnania svojich dlhov s tým, že následne mali byť nehnuteľnosti prevedené späť na neho a malo sa v podstate jednať len o zabezpečenie záväzku žalovaného v 1./rade. Na pojednávaní žalobca doplnil, že v čase pred podpísaním prvej kúpnej zmluvy mal finančné problémy asi vo výške 50 000 eur a boli proti nemu vedené exekúcie, pričom na internete našiel inzerát p. M. s tým, že pomáha ľuďom v zlej finančnej situácii a preto sa s ním skontaktoval. Dohodli sa, že on zaplatí dlhy a do záruky mu dá rodinný dom v B., pričom p. Kinčík vystupoval v tejto veci ako sprostredkovateľ a dohodli sa na kúpnej cene 60 000 eur s tým, že suma 50 000 eur tvorí výšku dlhov a 10 000 eur je provízia. Na kúpnej cene 90 000 eur sa nedohodli a preto považuje kúpnu zmluvu za neplatnú a túto si ani neprečítal, pretože p. M. sa ponáhlal a iba mu v zmluve ukázal, kde sú vyčíslené jeho dlhy a po podpise si zmluvu zobral a on ju viac nevidel. Kúpnu cenu 90 000 eur si v zmluve nevšimol a po vyplatení dlhov mu bol zvyšok kúpnej ceny podľa zmluvy zaplatený, avšak tieto peniaze p. M. vrátil, keďže to od neho požadoval. Vrátanie peňazí mu vysvetlil tým, že je to kvôli daniam.

2./ Žalovaný v 1./rade sa k podanej žalobe nevyjadril a nezúčastnil sa ani jedného pojednávania napriek predvolaniam, pričom jeho jediným spoločníkom a konateľom je L.. R. M..

3./ Žalovaný v 2./rade vo svojom písomnom vyjadrení zo dňa 30.04.2020 (č.l. 116) žiadal žalobu voči nemu zamietnuť, pričom potvrdil, že sporné nehnuteľnosti odkúpil v roku 2016 od žalovaného v 1./rade a túto kúpu sprostredkoval jeho známy U.. U. M., s ktorým sa už dávnejšie bavil o možnosti investície do nehnuteľností. U.. M. ho oslovil s tým, že je možnosť kúpiť predmetné nehnuteľnosti, v ktorých býva rodina s finančnými problémami a predajom nehnuteľností si budú môcť vyrovnať dlhy, pričom žalobca si nehnuteľnosti do jedného roka odkúpi naspäť. Ak by však nebol schopný odkúpiť nehnuteľnosti, tak U.. M. nájde iného kupca, ktorému bude nehnuteľnosť predaná. Za túto operáciu mal dostať (žalovaný v 2./rade) províziu. Po uplynutí ročného termínu sa mu ozval p. M., že žalobca nie je schopný nehnuteľnosť odkúpiť naspäť a preto mu našiel iného kupca a to žalovaného v 3./rade, ktorému následne nehnuteľnosť predal za pôvodnú cenu 95 000 eur. V ďalšom vyjadrení zo dňa 03.11.2020 (č.l. 262) žalovaný v 2./rade namietal, že možnosť žalobcu domáhať sa určenia neplatnosti kúpnych zmlúv nevyplýva zo žiadneho osobitného právneho predpisu a to s poukazom na ustanovenie § 137 písm. d/ CSP . Posudzovanie platnosti kúpnych zmlúv má charakter len predbežnej otázky vo vzťahu k výroku o určenie vlastníckeho práva. Z uvedených dôvodov žiadal žalobu v časti týkajúcej sa neplatnosti kúpnych zmlúv zamietnuť a rovnako tak v časti o určenie vlastníckeho práva pre nedostatok jeho pasívnej vecnej legitímácie, keďže žaloba o určenie vlastníckeho práva musí smerovať proti osobám, ktoré sú v čase rozhodovania súdu aktuálne ako vlastníci nehnuteľností zapísaní v katastri nehnuteľnosti. Doplnil, že nehnuteľnosti nechcel kupovať za tým účelom, aby v nich býval a preto ani netrval na osobnej ohliadke a išlo vyslovene o kúpu so snahou zarobiť. Pred uzatvorením kúpnej zmluvy nebol informovaný o žiadnej skutočnosti, ktorá by naznačovala tvrdenia žalobcu alebo spochybňovala legitímnosť vlastníctva žalovaného v 1./rade, od ktorého nehnuteľnosti kupoval. Nadobudnutie nehnuteľnosti jeho osobou do vlastníctva považuje za dobromyseľné.

4./ Žalovaný v 3./rade žiadal žalobu voči nemu zamietnuť ako nedôvodnú a vo svojom písomnom vyjadrení zo dňa 27.04.2020 (č.l. 102) poukazoval na konanie vedené na tunajšom súde pod sp.zn.

5C/32/2017. Podľa jeho názoru zo strany žalobcu neexistuje naliehavý právny záujem na podanie žaloby a samotný žalobca upriamuje pozornosť na trestné konanie voči osobám, ktoré spomína už v samotnej žalobe. Trval na tom, že v čase nadobudnutia vlastníckeho práva jeho osobou neexistovala žiadna prekážka, ktorá by spochybnila vlastnícke právo, keďže kupoval nehnuteľnosť od riadneho vlastníka zapísaného v katastri nehnuteľnosti a to na základe uverejneného inzerátu. Taktiež na liste vlastníctva nebola žiadna poznámka o určovacej žalobe prípadne o nemožnosti s nehnuteľnosťou nakladať. S poukazom na nález Ústavného súdu SR sp.zn. I.ÚS549/2015 zo 16.03.2016 trval na tom, že dodržal obvyklú mieru opatrnosti a stal sa vlastníkom. Skutočnosti uvádzané žalobcom nemal možnosť žiadnym spôsobom overiť a ani v konaní o vypratanie nehnuteľnosti žalobca nespochybňoval nadobudnutie vlastníctva a spochybňoval iba výšku hodnoty nehnuteľnosti. V ďalšom písomnom vyjadrení zo dňa 26.10.2020 (č.l. 257) žalovaný v 3./rade namietal, že žalobca nepreukázal dôvody, pre ktoré by uzatvorenie kúpnej zmluvy malo predstavovať absolútne neplatný právny úkon. Okrem toho žalobca nepreukázal ani obsahový a ani účelový rozpor právneho úkonu so zákonom. Taktiež nepreukázal, že by jeho vôľa urobiť právny úkon nebola slobodná, vážna, určitá a zrozumiteľná, ale práve naopak, vôľa žalobcu nehnuteľnosť predať bola ním samým preukázaná. Žalovaný v 3./rade poukázal na ustanovenie § 133 ods. 2 OZ, podľa ktorého sa prevádza nehnuteľná vec na základe zmluvy a vlastníctvo sa nadobúda vkladom do katastra nehnuteľností. Na pojednávaní žalovaný v 3./rade uviedol, že nehnuteľnosti nadobudol v dobrej viere na svoj podnikateľský zámer a v súčasnej dobe stále platí za nehnuteľnosti dane a zrejme tam stále býva žalobca.

5./ Súd vykonal dokazovanie výsluchom žalobcu a žalovaného v 3./rade, oboznámením sa so spisom tunajšieho súdu sp.zn. 5C/32/2017 ako aj so správami Prezídia PZ, s uznesením OR PZ v Trenčíne ČVS: ORP-968/2-VYS-TN-218 zo dňa 11.04.2019, s uznesením Prezídia PZ, Národná kriminálna agentúra Nitra ČVS:PPZ-345/NKA-ZA2-2019 zo dňa 17.02.2020 a s návrhom na podanie obžaloby zo dňa 16.07.2021, pričom zistil, že žalovaný v 3./rade je výlučným vlastníkom nehnuteľností v kat.úz. B. zapísaných na LV č. XX (č.l. 19) a špecifikovaných vo výrokovej časti tohto rozsudku, pričom nadobudnutiu jeho vlastníckeho práva predchádzala kúpna zmluva V 1607/2016 uzavretá dňa 10.05.2016 medzi žalobcom ako predávajúcim a žalovaným v 1./rade ako kupujúcim, ktorou boli predmetné nehnuteľnosti prevedené na žalovaného v 1./rade, za kúpnu cenu 90 000 eur s tým, že časť kúpnej ceny mala byť zaplatená tak, že kupujúci zaplatí za predávajúceho dlhy, ktoré viazli na nehnuteľnostiach a zvyšok kúpnej ceny vo výške 25 000 eur ako aj vo výške 24 486,71 eura zaplatí kupujúci predávajúcemu bankovým prevodom alebo priamym vkladom na účet predávajúceho. Ďalšou kúpnu zmluvou V2644/2016 uzavretou dňa 01.07.2016 medzi žalovaným v 1./rade ako predávajúcim a žalovaným v 2./rade ako kupujúcim boli predmetné nehnuteľnosti prevedené do vlastníctva žalovaného v 2./rade za kúpnu cenu 95 000 eur s tým, že časť kúpnej ceny vo výške 19 000 eur mala byť vyplatená na účet predávajúceho a zvyšná časť kúpnej ceny vo výške 76 000 eur mala byť zaplatená prostredníctvom hypotekárneho úveru poskytnutého kupujúcemu. Žalovaný v 2./rade dňa 30.06.2017 uzavrel kúpnu zmluvu V2208/2017 so žalovaným v 3./rade ako kupujúcim, ktorou predmetné nehnuteľnosti previedol do vlastníctva žalovaného v 3./rade za kúpnu cenu 95 000 eur s tým, že prvá časť kúpnej ceny vo výške 10 000 eur mala byť vyplatená kupujúcim predávajúcemu v hotovosti pri podpise kúpnej zmluvy, druhá časť kúpnej ceny vo výške 10 000 eur mala byť vyplatená kupujúcim predávajúcemu do 30 dní od uzavretia kúpnej zmluvy vkladom na jeho účet a tretia časť kúpnej ceny vo výške 75 000 eur mala byť vyplatená kupujúcim predávajúcemu najneskôr do 30.09.2017 na jeho účet s tým, že predávajúci z týchto prostriedkov zabezpečí splatenie svojho záväzku z hypotekárneho úveru.

6./ V konaní tunajšieho súdu sp.zn. 5C/32/2017 sa žalovaný v 3./rade domáhal vypratania žalobcu a jeho matky z nehnuteľnosti v kat.úz. B. zapísaných na LV č. XXs tým, že je ich výlučným vlastníkom a žalovaní užívajú jeho nehnuteľnosti bez právneho dôvodu. Rozsudkom sp.zn. 5C/32/2017 - 68 zo dňa 16.04.2018 súd prvej inštancie zaviazal žalovaných (P. L. a W. L.) na vypratanie sporných nehnuteľností, pričom uvedený rozsudok bol potvrdený rozsudkom odvolacieho Krajského súdu v Nitre sp.zn. 5Co/212/2018 - 108 zo dňa 31.07.2019. Z odôvodnenia rozsudku odvolacieho súdu vyplýva, že žalovaný v 1./rade P. Jory až vo svojom odvolaní uvádzal skutkové tvrdenia ohľadne jeho dohody s p. M. o spätnom prevode nehnuteľnosti ako aj tvrdenia o neplatnosti kúpnej zmluvy podľa § 39 OZ a odvolací súd konštatoval, že žalovaný v 1./rade neprodukoval pred súdom 1./inštancie také prostriedky procesnej obrany, ktoré by zadali dôvod pre potrebu dokazovať iné skutočnosti rozhodujúce pre danú vec, pričom zároveň uviedol, že za situácie ich preukázania by mohli mať vplyv na vyhodnocovanie predbežných otázok, napríklad v konaní o určenie vlastníckeho práva a teda obrana žalovaných v tomto prípade nebola účinná, relevantná, resp. nebola použitá včas. Odvolací súd preto nemohol pripustiť prostriedky procesnej

obrany (útoke) produkované až po zákonom koncentrování sporu, pretože tvrdenia uvedené v odvolaní žalovaným v 1./rade mal možnosť tento použiť už v konaní pred súdom prvej inštancie. Na záver však odvolací súd vzhľadom na tvrdenia žalovaného v 1./rade o vedení a začatí trestného stíhania vo veci trestného činu podvodu uznal, že nemožno vylúčiť taký výsledok zisťovania príslušných orgánov, ktorý by aj v civilnej rovine diskvalifikoval právom aprobovaný postup subjektov pri scudzovaní a nakladaní s domovou nehnuteľnosťou žalovaných, avšak je treba prihliadnuť na vyššie uvedené argumenty o neúčinnosti obrany žalovaných v prvoinštančnom a odvolacom konaní v dôsledku koncentrácie konania.

7./ Na základe žiadosti súdu bolo zistené, že trestné konanie týkajúce sa trestného oznámenia podaného žalobcom sa vedie na Prezídium PZ, Národná kriminálna agentúra, odbor Západ Nitra pod ČVS: PPZ-345/NKA-ZA2-2019, pričom ako obvinení sú okrem iných stíhaní L.. R. M. (jediný spoločník a konateľ žalovaného v 1./rade), U.. U. M. ako aj obchodná spoločnosť Expres Reality s.r.o. Hlohovec. Podľa uznesenia zo dňa 17.02.2020 (č.l. 308) je L.. R. M. stíhaný za pokračovací obzvlášť závažný zločin podvodu podľa § 221 ods. 1, ods. 3 písm. c/, písm. d/, ods. 4 písm. a/, písm. b/ Trestného zákona s tým, že podľa skutku č. 3a spolu s obvineným U.. U. M. v presne nezistenom období roku 2016 využili finančné problémy P. L., ktorý ich kontaktoval so žiadosťou o pomoc pri riešení jeho dlhov a po vzájomnej dohode a schválení postupu od obvineného L.. R. M. sa U.. U. M. dostavil do miesta trvalého bydliska poškodeného, kde sa oboznámil s jeho dlhmi a navrhol mu, že za neho vyplatí tieto dlhy, ale ako záruku požadoval prevod vlastníckeho práva na dom poškodeného s tým, že keď mu dlh vráti, dom bude prevedený späť do vlastníctva poškodeného. Dlhy poškodeného boli uhradené v celkovej výške 40 513,29 eura a poškodenému bola predložená na podpis kúpna zmluva, predmetom ktorej bol prevod nehnuteľností v kat.úz. B. zapísaných na LV č. XX na spoločnosť Expres Reality s.r.o. Hlohovec za kúpnu cenu 90 000 eur, z ktorých suma vo výške 40 513,29 eura mala slúžiť na úhradu dlhov poškodeného, suma 25 000 eur mala byť uhradená na účet poškodeného do 15 dní od podpísania zmluvy a suma 24 486,71 eura mala byť vyplatená na účet poškodeného do 15 dní od právoplatnosti rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti. Poškodený si predmetnú zmluvu riadne neprečítal a neoboznámil sa s jej obsahom, najmä s výškou kúpnej ceny a spôsobom jej uhradenia z dôvodu, že mu obvinený U.. M. tvrdil, že sa ponáhľa. Následne v presne nezistený deň U.. M. volal poškodenému s tým, že na jeho účet prídu finančné prostriedky vo výške 25 000 eur a tieto mu boli zaslané len preto, aby sa nemuseli platiť dane a on poškodeného požiadal, aby tieto vybral a odovzdal mu ich, čo poškodený splnil a o pár dní mu U.. M. povedal, že na jeho účet prídu ďalšie peniaze a aby aj tieto vybral a odovzdal mu ich a jednalo sa o sumu 24 486,71 eura, ktorú poškodený taktiež vybral a odovzdal U.. M. a tým bola poškodenému spôsobená škoda minimálne vo výške 49 486,71 eura. Z uznesenia vyplýva, že trestne stíhaná je aj právnická osoba a to žalovaný v 1./rade, pričom podľa skutku č. 1 bola táto spoločnosť založená za účelom uľahčenia páchania trestnej činnosti s tým, že kúpnu cenu vyplatenú poškodenému v hotovosti alebo poukázanú na jeho bankový účet pod rôznymi predstieranými dôvodmi ďalší členovia skupiny vylákali a prezvali od poškodeného v rôznych výškach a následne nadobudnutú nehnuteľnosť zaťažili hypotekárnym úverom čerpaným v rôznych bankových inštitúciách, z ktorého sa mali vyplatíť dlhy poškodeného a po uplynutí vopred dohodnutej doby malo dôjsť k spätnému odkúpeniu nehnuteľnosti poškodeným, k čomu však nedošlo, nakoľko členovia skupiny od počiatku postupovali tak, že po prevode nehnuteľností na nového nadobúdateľa nevyplatili kúpnu cenu poškodenému a túto si ponechali pre vlastné potreby, ďalej nevyplatili dlhy poškodených buď vôbec alebo v sľúbenej výške a nehnuteľnosť predali tretej osobe za jej trhovú hodnotu alebo si ju ponechali a zo získaných finančných prostriedkov vyplatili poskytnutý hypotekárny úver, prípadne tento bol splácaný samotným poškodeným vo forme mesačných splátok nájomného páchatelom a zvyšok získaných finančných prostriedkov si páchatelia rozdelili medzi sebou. Z odôvodnenia citovaného uznesenia vyplýva, že v rámci prípravného konania bol vykonaný opakovaný výsluch U.. U. M., kde sa obvinený vyjadril k vzniku a fungovaniu zločineckej skupiny, na ktorej činnosti participoval, pričom z jeho výpovede vyplýva, že v r. 2012 mu R. M. dal ponuku pokračovať v činnosti ohľadne odkupu a výkupu nehnuteľností ľudí, ktorí sú vo finančnej tiesni a plán bol založený na tom, že nehnuteľnosť bola od klienta odkúpená tým spôsobom, že sa vyplatili iba podlžnosti, ktoré boli na liste vlastníctva a to z toho dôvodu, aby nehnuteľnosť mohla byť ďalej prevedená. Pravidlom bolo, že tieto podlžnosti, ktoré sa vyplácali, museli byť maximálne vo výške 50% z hodnoty nehnuteľností. V prípade takéhoto klienta mu bol daný prísľub možnosti spätného odkupu v horizonte jedného roka a viac za vopred dohodnutú cenu s tým, že zásadne časť kúpnej ceny, ktorá mala byť vyplatená klientovi mimo podlžnosti, ktoré boli na liste vlastníctva, sa mu nikdy nevyplatila. Kúpne zmluvy boli zhotovené tak, že vždy sa do nich uvádzal bankový účet klienta, ale tieto boli vždy dodatkové, kde sa spôsob vyplácania kúpnej ceny zmenil na vyplatenie k rukám. Ďalší veľmi využívaný model bol ten, že kupujúci, čo bola tretia osoba z okolia M., reálne aj previedol klientovi financie na účet, len ten ich vždy vybral

a odovzdal späť. Od r. 2015 na tento model fungovania M. využíval svoju firmu Expres Reality, ktorá nahradila pozíciu prvotného kupujúceho. Obvinený U.. U. M. ďalej vo svojej výpovedi podrobne popísal ako ho v r. 2016 na M. inzerát kontaktoval P. L., ktorý mal finančné problémy vo výške 40 000 eur, čo bola asi tretinová cena z hodnoty nehnuteľností a keďže M. sa chcel vyhnúť prípadnej neplatnosti kúpnej zmluvy v súdnom spore, tak stanovil kúpnu cenu na 90 000 eur. Kúpna cena bola rozdelená na niekoľko častí, pričom posledné dva prevody vo výške približne 25 000 eur sa mali realizovať na L. osobný účet, ktorého číslo bolo vpísané do kúpnej zmluvy a teda fiktívna časť kúpnej ceny bola približne 50 000 eur. Z týchto peňazí bolo vyplatených na účet L. 25 000 eur a L. tieto peniaze vybral a odovzdal ich U.. M. na dohodnutom mieste a tento peniaze následne odovzdal M., ktorý ich opäť vložil na L. účet a tento financie vybral a cez U.. M. opäť skončili u M.. Po tom, ako M. odkúpil nehnuteľnosť od L., mal do kúpy vstúpiť L. brat, ktorý nakoniec nesúhlasil a preto bolo potrebné urýchlene riešiť situáciu, nakoľko M. mal zainvestovaných cez 40 000 eur a na seba nehnuteľnosť, ktorú nemohol speňažiť, lebo bola obývaná L. a jeho mamou. M. preto urýchlene kontaktoval P. X., ktorému nehnuteľnosť predal za 95 000 eur, pričom kúpna cena bola stanovená o 5 000 eur vyššia ako tá, za ktorú M. nadobudol nehnuteľnosť, aby tento krok podporoval transparentnosť a legálnosť predaja. M. osobne oslovil X., a ponúkol mu odpredaj nehnuteľnosti s tým, že prvú časť kúpnej ceny vo výške 19 000 eur mal X. vyplatiť M. na firemný účet a túto sumu zabezpečil M. osobne, podal X. vlastné peniaze a tento mu ich vložil na účet. Zvyšných 76 000 prišlo M. na účet prostredníctvom hypotekárneho úveru, ktorý si vybavil X.. Doklad o tom, že Váry vkladal 19 000 eur firme Expres Reality je len ďalším zastieraním tohto podvodného postupu, pretože X. takouto sumou nikdy nedisponoval. M. ďalej platil hypotekárny úver Z. X. od jeho načerpania až do obdobia, kedy bol zadržaný.

8./ V priebehu konania právny zástupca žalobcu predložil do spisu návrh na podanie obžaloby vypracovaný políciou v rámci vyšetrovacieho spisu ČVS:PPZ-345/NKA-ZA2-2019 a podľa tohto návrhu medzi obvinenými osobami sú okrem iných JUDr. R. M., U.. U. M. a obchodná spoločnosť Expres Reality s.r.o. , pričom v bode 15 je popisovaný skutok týkajúci sa poškodeného P. L. a uzavretia kúpnej zmluvy so žalovaným v 1./rade ohľadom prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam v kat.úz. B. zapísaným na LV č. XX, pričom spáchaním tohto skutku poškodenému obvinený L.. R. M. a obvinený U. M. spôsobili škodu vo výške 51 000 eur. Podľa návrhu na podanie obžaloby obvinený L.. R. M. a obvinený U.. U. M. jednotlivými citovanými skutkami založili a zosnovali zločineckú skupinu s tým, že na škodu cudzieho majetku seba alebo iného obohacovali tým, že uviedli do omylu viacerých poškodených, medzi ktorými boli aj osoby vyššieho veku alebo využili ich omyl, tieseň, neskúsenosť, odkázanosti alebo podriadenosť a spôsobili tak na cudzom majetku škodu veľkého rozsahu a zároveň obchodná spoločnosť Expres Reality s.r.o. bola obvinená z toho, že založila alebo zosnovala zločineckú skupinu, je jej členom, je pre ňu činná alebo ju podporuje, pričom na škodu cudzieho majetku seba alebo iného obohacovala tým, že uviedla do omylu poškodeného alebo využila jeho omyl a spôsobilá tak na cudzom majetku značnú škodu.

Podľa § 137 písm. c/ Zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok, žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o určení, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem; naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať, ak vyplýva z osobitného predpisu alebo podľa písm. d/ o určení, právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu.

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

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

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

Podľa § 132 ods. 1 Občianskeho zákonníka vlastníctvo veci možno nadobudnúť kúpnu, darovacou alebo inou zmluvou, dedením, rozhodnutím štátneho orgánu alebo na základe iných skutočností, ustanovených zákonom.

Podľa § 133 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ak sa prevádza nehnuteľná vec na základe zmluvy, nadobúda sa vlastníctvo vkladom do katastra nehnuteľností podľa osobitných predpisov, ak osobitný zákon neustanovuje inak.

9./ Na základe vykonaného dokazovania dospel súd k záveru, že žaloba žalobcu na určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam proti žalovanému v 3./rade je dôvodná a preto jej vyhovel a zároveň žalobu v časti určenia vlastníckeho práva proti žalovaným v 1./ a 2./rade zamietol ako nedôvodnú. Žalobu v časti o určenia neplatnosti kúpnych zmlúv, predmetom ktorých bol prevod vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam s poukazom na ustanovenie § 137 písm. d/ CSP zamietol ako neprípustnú.

10./ Podľa ustanovenia § 137 CSP platného a účinného od 01.07.2016 je v písmenách c/ a d/ zakotvená úplne nová koncepcia týkajúca sa žalôb, kde sa rozlišuje klasická určovacia žaloba a žaloba o určení inej právnej skutočnosti podľa písmena d/. Zákonodarcu uviedol, že jeho záujmom bolo vylúčiť všetky nepotrebné a nezmyselné žaloby o určenie neplatnosti resp. platnosti právnych úkonov a iných právnych skutočností, ktoré vyvolávajú ďalšie spory a míňajú sa účelu žaloby určovacej. Písmeno c/ tohto ustanovenia vychádza z doterajšieho ustanovenia § 80 písm. c/ OSP, no s obmedzením, podľa ktorého naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať, ak vyplýva z osobitného predpisu. Ako v dôvodovej správe uvádza zákonodarcu, medzi osobitné predpisy podľa písm. d/ tohto ustanovenia patria napríklad Zákonník práce, zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a podobne. Zmluvy a iné právne úkony, ich existencia, platnosť, či neplatnosť sú právnymi skutočnosťami. Určenie existencie právnej skutočnosti, napríklad, že právny úkon je neplatný, odporuje vo svojej podstate zásade, že súd má určiť aktuálny právny stav. Pri určení právnej skutočnosti hovorí rozsudok o tom, čo bolo v minulosti, nie však nevyhnutne o tom, čo je v prítomnosti. Výrok rozsudku, že kúpna zmluva je neplatná nemá výpovednú hodnotu, či je v čase jeho vyhlásenia vlastníkom veci žalobca alebo niekto iný. Z uvedeného dôvodu nová právna úprava CSP pripúšťa žalobu na určenie právnej skutočnosti iba za predpokladu, že tak vyplýva z právneho predpisu (najmä z hmotného práva). Ak bol zápis vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností zapísaný na kupujúceho na základe neplatnej zmluvy, predávajúci môže žalovať kupujúceho, že je vlastníkom nehnuteľností (žaloba na určenie práva). Predávajúci nemá k dispozícii žalobu o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy, takáto žaloba z osobitného predpisu nevyplýva (rozsudok Krajského súdu Nitra sp.zn. 8Co/202/2016 zo dňa 14.06.2018). Žalobný návrh znejúci na určenie právnej skutočnosti, ktorý z osobitného predpisu nevyplýva, je potrebné považovať za vadný. V niektorých prípadoch hmotné právo (osobitný predpis) pripúšťa žaloby na určenie právnej skutočnosti, ktorou je neplatnosť (prípadne neúčinnosť) právneho úkonu, alebo neplatnosť konania, ktoré je podobné právnemu úkonu (napríklad dražba). Takýmito žalobami sú napr. žaloba na určenie neplatnosti právneho úkonu o skončení pracovného pomeru (§ 77 ZP), žaloba nájomcu na určenie neplatnosti výpovede z nájmu bytu (§ 711 ods. 6 OZ), žaloba na určenie neplatnosti dražby (§ 21 ods. 2 ZoDD). Pri uvedených žalobách z konkrétneho hmotnoprávneho vzťahu vyplýva logický dôvod, prečo je potrebné, aby súd určil právnu skutočnosť (ako minulú udalosť). Dôvodom je (väčšinou) to, že rozhodnutie súdu je osobitnou podmienkou, že sa na právny úkon hľadá ako na neplatný.

11./ Pokiaľ ide o žalobu na určenie vlastníckeho práva v zmysle § 137 písm. c/ CSP, tak podmienkou jej dôvodnosti je to, aby žalobca preukázal naliehavý právny záujem na podaní tejto žaloby, ak naliehavý právny záujem nevyplýva z osobitného predpisu. V tomto prípade naliehavý právny záujem žalobcu na žalobe o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam považoval súd za preukázaný, pretože na podklade žalobcom požadovaného určenia by bolo možné dosiahnuť zmenu v katastri nehnuteľností, nakoľko v súčasnej dobe je ako vlastníkom predmetných nehnuteľností zapísaný žalovaný v 3./rade a len rozsudkom o určení vlastníckeho práva v prospech žalobcu je možné tento stav zmeniť a z toho vyplýva naliehavý právny záujem žalobcu na určovacej žalobe. Pokiaľ sa žalobca domáhal určenia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, ktoré boli predmetom zmluvy, v občianskom súdnom konaní nič nebráni súdu, aby sa zaoberal otázkou platnosti zmluvy, predmetom ktorej bola nehnuteľnosť a to aj napriek tomu, že už podľa nej bol uskutočnený vklad vlastníckeho práva v katastri nehnuteľností. Právny záujem, ktorý je podmienkou procesnej prípustnosti určovacej žaloby v zmysle § 137 písm. c/ CSP, musí byť naliehavý. Pri skúmaní existencie naliehavého právneho záujmu ide o posúdenie, či podaná žaloba je vhodný (účinný a správne zvolený) procesný nástroj ochrany práva žalobcu, či sa ňou môže dosiahnuť odstránenie spornosti práva, a či snáď len zbytočne nevyvoláva konanie, po ktorom bude musieť aj tak nasledovať iné (ďalšie) súdne konanie alebo konania. Naliehavý právny záujem je spravidla daný v prípade, ak by bez tohto určenia bolo právo žalobcu ohrozené, alebo ak by sa bez tohto určenia

stalo jeho právne postavenie neistým. Za nedovolenú možno požadovať určovaciu žalobu, ktorá neslúži potrebám praktického života, ale len k zbytočnému rozmnožovaniu sporov; ak však určovacia žaloba vytvára pevný právny základ pre právny vzťah účastníkov sporu, je prípustná aj napriek tomu, že je možná (prípadne) i iná žaloba.

12./ Procesná povinnosť preukázať, že v čase rozhodovania súdu je naliehavý právny záujem na určení právneho vzťahu alebo práva, zaťažuje toho, kto sa tohto určenia domáha (žalobcu). Pokiaľ chce žalobca osvedčiť svoj naliehavý právny záujem, musí na jednej strane poukázať na určité skutkové okolnosti prejednávanej veci vedúce k sporu medzi stranami a k potrebe určiť súdom, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je, na druhej strane vysvetliť, že práve podaná žaloba je procesne vhodným nástrojom, ktorý tento spor rieši, teda že odstraňuje neistotu vzťahu účastníkov konania alebo vytvára pevný základ pre jeho usporiadanie (rozsudok NS SR zo 06.12.2012 sp.zn. 5Cdo/31/2011).

13./ S poukazom na vyššie uvedené súd dospel k záveru, že žaloba žalobcu v časti o určenie neplatnosti právnych úkonov je v zmysle § 137 písm. d/ CSP neprípustná a preto ju zamietol. Ako už bolo uvedené, právnou skutočnosťou je skutočnosť, s ktorou právna norma spája vznik, zmenu alebo zánik právneho vzťahu, pričom zmluvy a iné právne úkony sú právnymi skutočnosťami a žaloba na určenie neplatnosti zmluvy je žalobou o určenie právnej skutočnosti podľa § 137 písm. d/ CSP a teda takáto žaloba je prípustná len v prípade, ak to vyplýva z osobitného predpisu. Žalobca žiadnym spôsobom nepreukázal, že v jeho prípade by žaloba o určenie neplatnosti kúpnych zmlúv vyplývala z akéhokoľvek osobitného predpisu a preto súd takúto žalobu musel posúdiť ako neprípustnú s tým, že namietanú neplatnosť právnych úkonov si vyrieši ako predbežnú otázku v časti konania týkajúceho sa určenia vlastníckeho práva žalobcu k predmetným nehnuteľnostiam. Z uvedených dôvodov súd žalobu žalobcu v tejto časti zamietol.

14./ Existenciu naliehavého právneho záujmu na určení vlastníckeho práva podľa názoru súdu žalobca preukázal tým, že v podanej žalobe ako aj v priebehu konania poukázal na určité skutkové okolnosti, na základe ktorých považuje kúpnu zmluvu uzavretú so žalovaným v 1./rade a následne aj ďalšie dve kúpne zmluvy uzavreté medzi žalovanými za absolútne neplatné právne úkony a keďže v súčasnej dobe je ako vlastníč predmetných nehnuteľností zapísaný žalovaný v 3./rade, tak určením vlastníckeho práva žalobcu k týmto nehnuteľnostiam dôjde k zmene v zápise v katastri nehnuteľností a odstráni sa tým neisté právne postavenie žalobcu.

15./ Pri rozhodovaní o žalobe na určenie vlastníckeho práva si súd musel vyriešiť ako predbežnú otázku platnosť kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalobcom a žalovaným v 1./rade a následne platnosť ďalších zmlúv, na základe ktorých sa stal aktuálnym vlastníkom predmetných nehnuteľností žalovaný v 3./rade. Žalobca ako dôvody neplatnosti kúpnej zmluvy uviedol skutočnosť, že v kúpnej zmluve uzavretej so žalovaným v 1./rade bola uvedená iná kúpna cena (90 000 eur) ako bola pôvodne dohodnutá s U.. M., ktorý sprostredkoval uzavretie tejto kúpnej zmluvy za žalovaného v 1./rade, keďže podľa tejto pôvodnej dohody kúpnu cenu mala tvoriť výška dlhov žalobcu, v dôsledku ktorých boli nehnuteľnosti zaťažené záložným právom. Tieto dlhy podľa žalobcu mali predstavovať sumu do 60 000 eur, pričom na pojednávaní žalobca upresnil, že mal finančné problémy asi vo výške 50 000 eur a s p. M. sa dohodli na kúpnej cene 60 000 eur, z ktorej suma 50 000 eur tvorila výšku dlhov a 10 000 eur bola provízia. Žalobca trval na tom, že na kúpnej cene 90 000 eur sa nedohodli, a preto považuje kúpnu zmluvu za neplatnú, pričom si ju ani neprečítal, keďže p. M. sa ponáhal a v zmluve mu ukázal iba tú časť, kde boli vyčíslené jeho dlhy.

16./ Podľa § 37 ods. 1 OZ sa právny úkon musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný a zároveň podľa § 39 OZ je neplatný právny úkon, ktorý svojim obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom. Neplatnosť právneho úkonu podľa § 39 OZ je založená jeho nedovolenosťou, ktorá môže spočívať buď v tom, že právny úkon je v rozpore so zákonom (nielen s Občianskym zákonníkom) alebo s dobrými mravmi. O právny úkon odporujúci zákonu (contra legem) ide vo všeobecnosti vtedy, keď úkon zákon výslovne zakazuje, teda keď právny úkon je v rozpore so zákonným zákazom. O prípad právneho úkonu zákon obchádzajúceho ide vtedy, ak právny úkon smeruje k dôsledkom, ktoré síce výslovne zakázané nie sú, ale ich neprípustnosť je možné vyvodiť zo zmyslu a účelu zákonnej úpravy. Na rozdiel od toho, v rozpore s dobrými mravmi je právny úkon, ktorý nezodpovedá mravným zásadám, prípadne kultúrnym a spoločenským normám, ktoré sú všeobecne prijímané v určitej spoločnosti a vytvárajú tak všeobecnú mienku o tom, čo je touto spoločnosťou

akceptovateľné a považované za poctivé konanie. V rozpore s dobrými mravmi je právny úkon vtedy, ak odporuje takým pravidlám správania sa, ktoré nemajú povahu právnych noriem. Absolútne neplatný právny úkon v zmysle citovaného zákonného ustanovenia je taký právny úkon, ktorý nie je dovolený. O nedovolenosť (a teda aj o absolútnu neplatnosť) právneho úkonu ide vtedy, ak svojim obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza. Obchádzanie zákona obsahom alebo účelom právneho úkonu spravidla znamená, že právny úkon síce neodporuje výslovnému zneniu konkrétneho zákonného ustanovenia, avšak svojimi dôsledkami sleduje cieľ, ktorý smeruje k nedodržaniu zákona. Pod zákonom pritom treba rozumieť všetky právne predpisy, ktoré majú silu zákona (rozsudok Krajského súdu Nitra sp.zn. 6Co/12/2020 z 29.04.2020).

17./ Neplatnosť právneho úkonu podľa § 39 OZ možno posudzovať len vzhľadom na okolnosti, ktoré existovali v čase jeho vzniku. Ak sa plnenie predpokladané právnym úkonom stalo po jeho vzniku nedovolené (napríklad nadobudnutím účinnosti zákona, ktorý práva a povinnosti tvoriace obsah právneho úkonu zakazuje), nemôže ísť o prípad počiatočnej nedovolenosti v zmysle § 39. Z hľadiska posudzovania jednotlivých skutkových podstát § 39 je takisto potrebné hovoriť o postupnej subsidiarite. Ak je obsah alebo účel právneho úkonu v rozpore so zákonom, zakladá táto skutočnosť neplatnosť a nie je potrebné ďalej posudzovať, či zákon obchádza alebo či je v rozpore s dobrými mravmi. O rozpor obsahu právneho úkonu so zákonom ide vtedy, ak sú v rozpore so zákonom práva a povinnosti, ktoré tvoria obsah právneho úkonu. O rozpor so zákonom z hľadiska účelu ide vtedy, ak účel právneho úkonu smeruje k porušeniu zákona. Vo všeobecnosti však platí, že nie každý rozpor so zákonnou normou spôsobuje bez ďalšieho neplatnosť právneho úkonu. Absolútne neplatné sú typicky právne úkony, ktoré sú v rozpore s normami trestného práva. Neplatný je podľa českej judikatúry aj právny úkon, ktorý bol rozhodujúcou súčasťou skutku, za ktorý bola osoba právoplatne odsúdená za trestný čin podvodu (Najvyšší súd ČR sp.zn. 30Cdo/2705/2006). Rozpor so zákonom, jeho obchádzanie alebo rozpor s dobrými mravmi zakladajú absolútnu neplatnosť právneho úkonu a táto nastáva aj v prípade, ak účastníci o rozpore nevedeli. Právny úkon sa považuje za absolútne neplatný ex tunc.

18./ Náležitosťou uzatvorenia kúpnej zmluvy je dohoda o predmete kúpy a o cene, za ktorú sa predmet kúpy predáva. Ak je predmetom zmluvy nehnuteľnosť, vyžaduje sa písomná forma uzatvorenia zmluvy podľa § 46 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Právnym úkonom je prejav vôle smerujúci najmä k vzniku, zmene alebo zániku tých práv, alebo povinností, ktoré právne predpisy s takýmto prejavom spájajú. Na vznik kúpnej zmluvy treba zhodný prejav vôle zmluvných strán. Pri uzatváraní kúpnej zmluvy sa vyžaduje zhodný prejav vôle o predmete kúpy a o kúpnej cene. V danom prípade nebol prejav vôle zmluvných strán zhodný. Žalobca uvádzal, že kúpna cena prevádzaných nehnuteľností bola dohodnutá vo výške 60 000 eur, pričom v samotnej kúpnej zmluve sa uvádza kúpna cena 90 000 eur. Ak je v písomnom vyhotovení kúpnej zmluvy týkajúcej sa nehnuteľnosti uvedená kúpna cena odchylna od kúpnej ceny skutočne dojednanej účastníkmi zmluvy v súlade s ich skutočnou vôľou, je neplatná celá kúpna zmluva. Totiž v zmysle ustanovenia § 37 ods. 1 OZ právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný a v zmysle ustanovenia § 39 OZ, neplatný je právny úkon, ktorý svojim obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom. Dohoda o kúpnej cene 90 000 eur medzi stranami podľa zmluvy zavkladovanej v katastri nehnuteľností nebola preukázaná a teda kúpna cena uvedená v zmluve nezodpovedala skutočnej vôli strán čo do dohody o kúpnej cene, za ktorú sa nehnuteľnosti prevádzali. Z uvedeného dôvodu potom treba túto kúpnu zmluvu považovať za absolútne neplatný právny úkon podľa § 39 Občianskeho zákonníka (rozsudok Krajského súdu v Nitre sp.zn. 12Co/22/2017 zo dňa 24.10.2017). Záveru súdu o neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalobcom a žalovaným v 1./rade na základe vyššie uvedeného zodpovedá aj zistený skutkový stav, keď z výpovede a tvrdení žalobcu ako aj z výpovede U.. U. M. v trestnom konaní jednoznačne vyplýva, že kúpnu cenu mal tvoriť súčet dlhov žalobcu, ktoré viazli na prevádzaných nehnuteľnostiach a podľa samotnej kúpnej zmluvy to tvorilo sumu 40 513,29 eura a nie suma 90 000 eur ako bola následne do kúpnej zmluvy U.. M. zakomponovaná. Na tomto závere súdu nič nemení ani skutočnosť, že žalobca zmluvu podpísal na notárskom úrade, pretože s touto sa riadne neoboznámil pred jej podpísom a ani mu nebol odovzdaný žiaden exemplár z podpísanej kúpnej zmluvy. U.. U. M. v trestnom konaní vo svojej výpovedi potvrdil, že žalobca mal finančné problémy vo výške 40 000 eur, čo bola asi tretinová cena z hodnoty nehnuteľnosti, pričom L.. R. M. (spoločník a konateľ žalovaného v 1./rade) stanovil kúpnu cenu na 90 000 eur a to bez akejkoľvek dohody so žalobcom. Kúpna cena bola rozdelená na niekoľko častí, pričom fiktívna časť kúpnej ceny bola približne 50 000 eur. Aj následné konanie žalobcu a sprostredkovateľa uzavretia kúpnej zmluvy po jej podpise nasvedčuje tomu, že medzi účastníkmi zmluvy bola dohodnutá iná kúpna cena ako sa nachádza v samotnej zmluve, keďže fiktívna

časť kúpnej ceny bola síce žalobcovi zaslaná na jeho účet, ale tento ju následne v dôsledku podvodného konania sprostredkovateľa a ním vymyslených dôvodov vrátil a naspäť sa dostala ku kupujúcemu, resp. L.. R. M..

19./ Okrem vyššie uvedeného súd posúdil kúpnu zmluvu uzavretú medzi žalobcom a žalovaným v 1./rade za neplatnú podľa § 39 OZ aj z toho dôvodu, že svojím účelom odporuje zákonu a to normám trestného práva, keďže k jej uzavretiu došlo podvodným konaním kupujúceho resp. osôb, ktoré sprostredkovali uzavretie kúpnej zmluvy v prospech kupujúceho. Je nesporné, že v súvislosti s kúpnu zmluvou uzavretou medzi žalobcom a žalovaným v 1./rade sa vedie trestné stíhanie proti U.. U. M., L.. R. M. a žalovanému v 1./rade pre obzvlášť závažný zločin podvodu ako aj založenia a zosnovania zločineckej skupiny, pričom jedným zo skutkov, pre ktoré sú tieto osoby trestne stíhané sú aj okolnosti uzavretia kúpnej zmluvy zo dňa 10.05.2016, na základe ktorej žalobca previedol nehnuteľnosti v kat.úz. B. zapísané na LV č. XX na žalovaného v 1./rade. V trestnom konaní U.. U. M. v rámci svojej výpovede podrobne popísal, akým spôsobom došlo k založeniu a zosnovaniu zločineckej skupiny a následne k jej podvodnému konaniu, výsledkom ktorého bolo uzatváranie právnych úkonov s osobami v tiesni, čím aj žalobcovi bola spôsobená škoda vo výške okolo 50 000 eur. Protiprávnosť tohto konania vyplýva zo samotnej skutkovej podstaty zločinu podvodu (§ 221 Trestného zákona), ktorý ho špecifikuje ako konanie, keď niekto seba alebo iného na škodu cudzieho majetku obohatí tým, že ho uvedie do omylu alebo využije jeho omyl a spôsobí tak škodu na cudzom majetku. Súd mal teda za preukázané z výpovede žalobcu a U.. U. M. v trestnom konaní, že účel kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalobcom a žalovaným v 1./rade odporuje zákonu alebo ho obchádza, nakoľko účelom uzavretej kúpnej zmluvy bol prevod nehnuteľností na žalovaného v 1./rade za podstatne nižšiu kúpnu cenu ako bola hodnota nehnuteľností a týmto sa obohatiť na škodu cudzieho majetku. Z výpovede U.. M. nesporne vyplýva podvodné konanie, ktoré predchádzalo uzavretiu kúpnej zmluvy a pokračovalo aj po jej uzavretí vylákaním časti kúpnej ceny uvedenej v kúpnej zmluve od žalobcu, ktorému tak bola spôsobená škoda minimálne do výšky 50 000 eur. Z uvedených dôvodov súd kúpnu zmluvu uzavretú medzi žalobcom a žalovaným v 1./rade považoval za neplatný právny úkon, pričom na základe takéhoto absolútne neplatného právneho úkonu nie je možné nadobudnúť vlastnícke právo a to ani v prípade, že na jeho podklade bol uskutočnený vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. S poukazom na právnu zásadu, podľa ktorej nikto nemôže previesť na iného viac práv, ako sám má (nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet), nemôže platne previesť vlastnícke právo k nehnuteľnosti na inú osobu ten, kto je na základe absolútne neplatného právneho úkonu vedený v katastri nehnuteľnosti ako vlastníak nehnuteľnosti (uznesenie Najvyššieho súdu SR sp.zn.1VOBdo/2/2020 zo dňa 27.04.2021). Keďže kúpna zmluva uzavretá medzi žalobcom a žalovaným v 1./rade je v dôsledku podvodného konania žalovaného v 1./rade a osôb s ním spojených považovaná za absolútne neplatný právny úkon, tak na základe tohto právneho úkonu sa žalovaný v 1./rade nemohol stať vlastníkom predmetných nehnuteľností, i keď na základe uzavretej kúpnej zmluvy bol uskutočnený vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností a s poukazom na vyššie citovanú právnu zásadu nemo plus iuris... potom žalovaný v 1./rade nemohol platne previesť vlastnícke právo k predmetným nehnuteľnostiam na žalovaného v 2./rade a tento následne nemohol platne previesť vlastnícke právo na žalovaného v 3./rade. V prípade neplatnej zmluvy o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam nedochádza k právnym následkom ňou predpokladaným. Uvedené okrem iného znamená, že ňou nedochádza k prevodu vlastníckeho práva z prevodcu na nadobúdateľa a keďže nadobúdateľ vlastnícke právo k nehnuteľnostiam nenadobudol, nemôže s danými nehnuteľnosťami nakladať, čo okrem iného znamená, že nadobúdateľ ich nemôže ďalej previesť na ďalší subjekt. V dôsledku neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalobcom a žalovaným v 1./rade a následného neplatného prevodu vlastníckych práv na žalovaných v 2./ a 3./rade zostáva vlastníkom predmetných nehnuteľností žalobca, ktorý preukázal naliehavý právny záujem na určení vlastníckeho práva a preto súd jeho žalobe o určenie vlastníckeho práva smerujúcej proti žalovanému v 3./rade vyhovel a určil žalobcu za výlučného vlastníka predmetných nehnuteľností špecifikovaných vo výrokovej časti rozsudku.

20./ Zároveň súd žalobu v časti určenia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam proti žalovaným v 1./ a 2./rade zamietol, keďže uvedení žalovaní v tejto časti konania neboli pasívne vecne legitimovaní, nakoľko ako vlastníak predmetných nehnuteľností je v katastri nehnuteľností vedený žalovaný v 3./rade a teda iba on je osobou pasívne vecne legitimovanou v konaní o určenie vlastníckeho práva k týmto nehnuteľnostiam. Vzhľadom na protichodné argumenty žalobcu uvedené v čl. VII žaloby ohľadne toho, proti komu smeruje žaloba o určenie vlastníckeho práva (v jednej časti žalobca uvádza, že žaloba smeruje proti všetkým, ktorí sú, prípadne boli zapísaní ako vlastníci nehnuteľnosti a v ďalšej časti zase

uvádza, že žaloba smeruje len proti tomu, kto je ako vlastník zapísaný v katastri nehnuteľností) súd z opatrnosti žalobu o určenie vlastníctva proti žalovaným v 1./ a 2./rade zamietol, aby tak rozhodol o celom predmete sporu, pretože aj žalovaný v 2./rade sa vyjadroval k otázke svojej pasívnej vecnej legitimácie v časti konania o určenie vlastníctva.

21./ Žalovaný v 3./rade v priebehu konania namietal svoju dobromyseľnosť pri nadobudnutí vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam, pričom na základe už vyššie citovaného uznesenia NS SR sp.zn. 1VObd0/2/2020 má dobrá viera nadobúdateľa, že hnuťelnú alebo nehnuteľnú vec nadobúda od vlastníka vplyv na nadobudnutie vlastníckeho práva, len pokiaľ zákon v taxatívne vymedzených prípadoch nadobudnutie vlastníckeho práva s poukazom na dobrú vieru ich nadobúdateľa výslovne upravuje. V iných prípadoch právna úprava de lege lata nadobudnutie vlastníckeho práva od nevlastníka s poukazom na dobrú vieru nadobúdateľa neumožňuje. Z odôvodnenia tohto rozhodnutia (bod 82.3.) vyplýva, že v súvislosti s nadobudnutím vlastníckeho práva je dobrá viera nadobúdateľa významná v prípade vydržania podľa § 134 OZ, v prípade nadobudnutia veci z dedičstva od dediča, ktorému bolo dedičstvo potvrdené podľa § 486 OZ, v prípade nadobudnutia vlastníckeho práva od predávajúceho podľa § 446 Obchodného zákonníka (len v prípade hnuťelných vecí), v prípade dobromyseľného nadobudnutia veci v konkurze podľa § 93 ods. 3 ZKR, v prípade nadobudnutia cenného papiera podľa § 19 ods. 3 zákona o cenných papieroch a v prípade nadobudnutia veci v exekúcii podľa § 61 Exekučného poriadku v znení účinnom do 31.marca 2017, resp. v prípade vydraženia nehnuteľnosti v exekúcii ak do začatia dražby nebolo preukázané právo inej osoby nepripúšťajúce dražbu podľa § 140 ods. 2 písm. l/ v spojení s § 150 ods. 2 Exekučného poriadku v znení účinnom od 01.apríla 2017. V iných prípadoch má dobrá viera nadobúdateľa význam len pri nárokoch podľa ustanovenia § 126 ods. 2 v spojení s § 129 ods. 1 OZ, ktorých sa však nadobúdateľ v dobrej viere - ktorý sa nestal vlastníkom veci s poukazom na zásadu nemo plus iuris - nemôže domáhať voči skutočnému vlastníkovi veci. Veľký senát obchodnoprávneho kolégia NS SR sa teda priklonil k tej časti judikatúry najvyššieho súdu, ktorá v prípade prvého absolútne neplatného právneho úkonu o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zotrúva pri ďalších prevodoch nehnuteľností na zásade nemo plus iuris....prezentovanej vo viacerých rozhodnutiach Najvyššieho súdu SR. Rovnako tak ustanoveniu § 70 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), ktoré upravuje hodnovernosť údajov katastra, nezodpovedá výklad, podľa ktorého už len sama evidencia vlastníctva nehnuteľnosti v katastri nehnuteľností zakladá dobrú vieru evidovaného vlastníka v to, že je vlastník. Z uvedených dôvodov sa žalovaný v 3./rade nemohol stať vlastníkom sporných nehnuteľností s poukazom na svoju dobromyseľnosť.

22./ S poukazom na vyššie zistený skutkový stav ako aj jeho právne hodnotenie a rozhodnutia iných súdov v obdobných veciach dospel súd k záveru, že žaloba žalobcu na určenie vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam proti žalovanému v 3./rade je dôvodná a preto jej vyhovel s tým, že určovací žalobu proti žalovaným v 1./ a 2./rade ako osobám, ktoré nie sú pasívne vecne legitimované zamietol. V priebehu konania právny zástupca žalobcu s poukazom na prebiehajúce trestné konanie, v ktorom žalobca vystupuje ako poškodený, navrhol prerušenie prejednávanej veci do právoplatného skončenia trestnej veci, avšak súd nevyužil možnosť prerušenia konania v zmysle 164 CSP z dôvodu, že prípadné rozhodnutie v trestnej veci (ak bude obžaloba vôbec podaná) by bolo v zmysle § 193 CSP záväzné pre súd iba v časti rozhodnutia, že bol spáchaný trestný čin a o tom, kto ho spáchal. S poukazom na ustanovenie § 164 CSP je rozhodnutie o prerušení konania fakultatívnym rozhodnutím a je teda na vôli súdu, či tak urobí. V tomto prípade súd nevidel dôvod na prerušenie konania a preto uznesenie o prerušení konania nevydal. Súd vychádzal zo znenia ustanovenia § 193 CSP a zo záväznosti rozhodnutia súdu v prípadnom trestnom konaní s poukazom na to, že v trestnom konaní treba na odsúdenie to, aby zástupca obžaloby preukázal všetky znaky skutkovej podstaty trestného činu vrátane zavinenia, pričom platí zásada „in dubio pro reo“ (v pochybnostiach v prospech obvineného), avšak súd v občianskom súdnom konaní vykonáva (zásadne na návrh strán sporu) vlastné dokazovanie, ktoré je oprávnený (okrem rámca zákonom vymedzenej viazanosti) hodnotiť nezávisle od výsledkov trestného konania. Keďže v tomto prípade protiprávnosť konania pri uzatváraní kúpnej zmluvy medzi žalobcom a žalovaným v 1./rade mal súd za preukázanú z výpovede žalobcu ako aj Mgr. U. M. v trestnom konaní, tak nepovažoval za potrebné konanie prerušiť do právoplatného skončenia trestnej veci a z uvedených dôvodov ako aj s poukazom na zásadu rýchlosti a hospodárnosti konania súd zároveň aj zamietol návrh právneho zástupcu žalobcu na výsluch svedka U.. U. M., ktorý podrobne vypovedal v trestnom konaní a obsah jeho výpovede bolo možné použiť v tejto prejednávanej veci a posúdiť okolnosti uzatvárania kúpnej zmluvy medzi žalobcom a žalovaným v 1./rade.

23./ O náhrade trov konania medzi žalobcom a žalovanými v 1./ a 2./rade rozhodol súd podľa § 255 ods. 1 CSP tak, že žalovaným v 1./ a 2./rade, ktorí mali vo veci plný úspech (žaloba o určenie neplatnosti právnych úkonov ako aj žaloba o určenie vlastníckeho práva proti nim bola zamietnutá) priznal náhradu trov konania v plnej výške s tým, že podľa § 262 ods. 2 CSP o výške náhrady trov konania rozhodne samostatným uznesením súdny úradník po právoplatnosti tohto rozsudku. Zároveň súd o náhrade trov konania medzi žalobcom a žalovaným v 3./rade rozhodol podľa § 255 ods. 2 CSP tak, že ani jednej strane nepriznal právo na náhradu trov konania, nakoľko obe strany mali vo veci iba čiastočný úspech a to žalobca v časti konania o určenie vlastníckeho práva a žalovaný v 3./rade v časti konania o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa doručenia na Okresný súd Topoľčany.

Podľa §-u 363 CSP v odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutie smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).