

Súd: Okresný súd Trenčín
Spisová značka: PB-3C/19/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5123202465
Dátum vydania rozhodnutia: 06. 05. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Silvia Kysucká
ECLI: ECLI:SK:OSTN:2024:5123202465.7

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Trenčín, sudkyňou Mgr. Silviou Kysuckou, v spore žalobcu A. B. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom D. E. XXX, F. D., právne zastúpeného JUDr. Ivanou Tomkowou, advokátkou so sídlom Kvačalova 1, Žilina, IČO: 42 071 381, proti žalovaným 1/ A. G. D., H., B., nar. XX.XX.XXXX, bytom I. XXX/X, D., právne zastúpenej JUDr. Martinom Kováčsom, advokátom so sídlom Ružová dolina 613/17, Bratislava, IČO: 50 418 424 a 2/ A. J. K., nar. XX.XX.XXXX, bytom L. XXX/X, D., právne zastúpenej JUDr. Zuzanou Klincovou, PhD., advokátkou so sídlom Hollého 2220/7, Bratislava, IČO: 54 877 628, o určenie neplatnosti právnych úkonov a iné, takto

rozhodol:

I. Žalobu z a m i e t a .

II. Žalované 1/ a 2/ m a j ú voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %, ktorú náhradu trov konania je žalobca povinný zaplatiť právnym zástupcom žalovaných 1/ a 2/ do troch dní od právoplatnosti uznesenia o výške náhrady trov konania, ktoré po právoplatnosti tohto rozhodnutia vydá vyšší súdny úradník.

odôvodnenie:

1. Žalobca podal žalobu, ktorou sa domáhal určenia, že 1/ právny úkon žalovanej 2/ - Odstúpenie od kúpnej zmluvy zo dňa 04.02.2020, na základe ktorej bol povolený vklad vlastníckeho práva v konaní č. V 350/2020 zo dňa 24.11.2021 je neplatným právnym úkonom, 2/ právny úkon žalovanej 1/ - Súhlas s odstúpením od uzatvorenej kúpnej zmluvy zo dňa 04.02.2020, na základe ktorej bol povolený vklad vlastníckeho práva v konaní č. V 350/2020 zo dňa 24.11.2021 je neplatným právnym úkonom a 3/ určenia, že vlastníckimi nehnuteľnosťami: rodinný dom so súp. č. XXX na parcele reg. „C“ parc. č. 1183, o výmere 1130 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie a pozemok – parcela reg. „C“ parc. č. 1183, o výmere 1130 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, vedené Okresným úradom Púchov, katastrálnym odborom na LV č. XXX pre kat. územie I. M. B., obec Lazy pod Makyťou, okres Púchov sú žalobca a žalovaná 1/, a to v podiele 1/1. Tvrdil, že dňa 06.09.2008 uzatvoril so žalovanou 1/ manželstvo, ktoré bolo právoplatne rozvedené dňa 29.09.2021. Žalovaná 1/ počas manželstva nadobudla kúpnu zmluvou zo dňa 04.02.2020 vyššie uvedené nehnuteľnosti. Ich kúpu financovala z finančných zdrojov patriacich do bezpodielového spoluvlastníctva žalobcu a žalovanej 1/. Žalovaná 1/ sa kúpnu zmluvou zo dňa 21.09.2021 uzatvorenou medzi ňou a žalovanou 2/ pokúsila predmetné nehnuteľnosti previesť na žalovanú 2/. Keďže žalobca na prevod neudelil súhlas, podal dňa 07.10.2021 voči vkladovému konaniu vedenému na Okresnom úrade Púchov pod č. k. V 2437/2021 námietku a následne bolo vkladové konanie prerušené. Žalovaná 2/ dňa 29.11.2021 podala na Okresný úrad Púchov Späťvzatie návrhu na vklad vlastníckeho práva v konaní č. V 2437/2021 a Odstúpenie od kúpnej zmluvy zo dňa 04.02.2020 spolu so Súhlasom žalovanej 1/ s odstúpením od uzatvorenej kúpnej zmluvy zo dňa 04.02.2020. Pred podpisom kúpnej zmluvy žalobca požiadal žalovanú 2/, aby zabezpečila súhlas svojho vtedajšieho manžela s prevodom nehnuteľností, na čo mu žalovaná 2/ predložila kúpnu zmluvu zo dňa 04.08.2000,

z ktorej vyplýva, že žalovaná 2/ nadobudla nehnuteľnosti do svojho výlučného vlastníctva. Žalovaná 2/ túto nehnuteľnosť nadobudla v roku 2000 za kúpnu cenu 67.420,- Sk, t.j. cca za 2.237,93 eur a predala ju žalovanej 1/ za viac ako dvojnásobnú sumu, t.j. za cenu 4.999,- eur. Žalobca má za to, že neplatným právnym úkonom je zároveň aj Súhlas žalovanej 1/ s odstúpením od uzatvorenej kúpnej zmluvy zo dňa 04.02.2020, zo dňa 24.11.2021, keďže nedal žalovanej 1/ na uvedený právny úkon svoj súhlas a nejedná sa o bežnú vec. Namietol relatívnu neplatnosť Súhlasu s odstúpením od uzatvorenej kúpnej zmluvy zo dňa 04.02.2020, zo dňa 24.11.2021. V súvislosti s určením, že vlastníckmi nehnuteľnosti sú žalobca a žalovaná 1/ v podiele 1/1 tvrdil, že naliehavý právny záujem na požadovanom určení je daný tým, že na Okresnom súde Žilina prebieha konanie o vyporiadanie BSM žalobcu a žalovanej 1/ a predmetom tohto vyporiadania je aj sporná nehnuteľnosť. V konaní o vyporiadanie BSM nie je vhodné riešiť predbežne otázku spoluvlastníctva bývalých manželov k veciam, pokiaľ tieto veci sú v súčasnosti už prevedené na tretiu osobu. Ak by súd v konaní o vyporiadanie BSM žalobcu a žalovanej 1/ predbežne uzatvoril otázku, či nehnuteľnosť patrí do ich BSM, takéto posúdenie by nemalo žiadnu záväznosť vo vzťahu k žalovanej 2/ a to s poukazom na ustanovenie § 228 ods. 1 CSP, keďže táto nie je stranou sporu o vyporiadanie BSM. Navyše, predbežné posúdenie tejto otázky v konaní o vyporiadanie BSM by nemalo dopad na zápis v katastri nehnuteľností. Rovnako žalobca tvrdí, že má naliehavý právny záujem na určení vlastníckeho práva k nehnuteľnosti aj vzhľadom na skutočnosť, že v katastri nehnuteľnosti je zapísaný ako vlastníck niekto iný.

2. Žalovaná 1/ vo vyjadrení k žalobe uviedla, že s touto nesúhlasí a žiada ju zamietnuť. Uviedla, že žalobca si robí majetkové nároky na niečo, čo nezaplatil a ani o tom nevedel a do dnešného dňa nevie kde sa predmetná nehnuteľnosť nachádza, ako vyzerá a nikdy od nej nemal kľúče. V rámci konania vedenom na Okresnom súde Žilina sp. zn. 9P/100/2021 na otázku sudcu aký je majetok v BSM, žalobca uviedol, že „V rodinnom dome, ktorý máme v BSM býva manželka s dcérou. V BSM máme ešte jedno motorové vozidlo, továrenskej značky Subaru, používam ho ja. Iný majetok v BSM nemáme. Majetok v podielovom ani výlučnom vlastníctve nemám“. Žalovaná 1/ má za to, že boli splnené zákonné náležitosti zo strany žalovanej 2/ čo sa týka odstúpenia o kúpnej zmluvy zo dňa 04.02.2020, ide o perfektný právny úkon, ku ktorému nebol potrebný súhlas druhého účastníka. Čo sa týka kúpnej ceny, žalovaná 1/ uviedla, že rozdiel medzi kúpnu cenou uvedenou v zmluve 4.999 eur a reálnou cenou cca 120.000-150.000 eur predstavuje viac ako 23-násobok do dnešného dňa neuhradenej ceny. Žalobca podal námietku voči vkladovému konaniu už v roku 2021 po rozvoze manželstva z vlastnej iniciatívy, hoci v tom čase vedel, že nič nikomu za žiadnu nehnuteľnosť nezaplatil, no túto žalobu podal až v r. 2023. Žalobca nikdy nebol vlastníkom danej nehnuteľnosti tak, ako aj žalovaná 1/. Z prostriedkov v BSM nebolo za nehnuteľnosť platené ani jediné euro a teda neboli použité žiadne finančné prostriedky z BSM. Uviedla, že žalobca nebol dňa 04.02.2020 pri podpise zmluvy a na danom stretnutí pred podpisom zmluvy žalovanú 2/ nežiadal o zabezpečenie podpisu manžela žalovanej 2/. Poukázala na to, že žalobca nepreukázal naliehavý právny záujem na požadovanom určení, a to aj s poukazom na to, že medzi ňou a žalobcom prebieha konanie o vyporiadanie BSM, ktoré konanie konzumuje určovaciu žalobu.

3. Žalovaná 2/ vo vyjadrení k žalobe uviedla, že sa so žalovanou 1/ zoznámili v 10/2018 na realitnom kurze, neskôr ich vzťah prerástol do kamarátskeho a dôverného vzťahu, avšak s odstupom času ho žalovaná 2/ hodnotí ako zisťný. Dňa 20.12.2019 si žalovaná 2/ prevzala návrh na rozvod manželstva zo dňa 28.11.2019, pričom do tohto momentu vôbec netušila, že bývalý manžel sa chce rozviesť. Manželstvo sa malo ukončiť po takmer 33 rokoch spolužitia, čo pre ňu znamenalo náročnú životnú situáciu a vážnu psychickú záťaž. S rozvodom nesúhlasila, a to nielen kvôli sebe, ale najmä z dôvodu závažného hendikepu spoločného syna, ktorý je od roku 2014 nevidiaci, stratil čuch aj hmat na dvoch prstoch oboch horných končatín a stresové situácie znáša zdravotne veľmi ťažko. S blížiacim sa termínom pojednávania vo veci rozvodu jej manželstva, ktorý bol naplánovaný na 07.02.2020 o 10:00 hod na Okresom súde Bratislava II, prirodzene pociťovala strach, obavy a úzkosť, pričom sa o tomto zdôverila aj žalovanej 1/, ktorá sa tvárila, že jej chce poskytnúť morálnu podporu a priateľskú pomoc, ktorú žalovaná 2/ v tom čase značne potrebovala. Tvrdiac, že žalovaná 1/ chce žalovanú 2/ ochrániť pred tým, aby ju manžel obral o všetok majetok, pozvala ju k sebe na návštevu. Dňa 03.02.2020 žalovaná 2/ pricestovala do Žiliny so všetkými podkladmi týkajúcimi sa jej majetku, ktoré mala k dispozícii. V noci z 03.02.2020 na 04.02.2020 prespala v hostovskej izbe žalovanej 1/ a žalobcu. K dispozícii im obom dala materiály od všetkých hnutelných aj nehnuteľných vecí. Celý večer pobehovali po dome s príslušnými materiálmi. Zo všetkých hnutelných vecí a nehnuteľných vecí vybrali práve nehnuteľnosť, ktorej určenie vlastníckeho práva je predmetom tohto konania. Na žalovanú 2/ vytvárali tlak, aby si zachránila aspoň túto nehnuteľnosť. Žalobca bol účastný celého procesu, okrem samotného podpisu

kúpnej zmluvy. Na druhý deň, 04.02.2020 išla žalovaná 2/ do kancelárie žalovanej 1/, kde žalovaná 1/ otvorila kataster, stiahla prevodnú zmluvu z internetu a pripravila návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Žalovanej 2/ sa to nepáčilo, najskôr odmietla zmluvu podpísať. Tlak zo strany žalovanej 1/ sa vystupňoval, žalovanej 2/ opakovala, že príde o všetko, pričom prevod na jej osobu je jedinou možnosťou ako uvedenému predísť a zachrániť jej bývanie a spoločenský status. Dostala ju do časového stresu, nakoľko začala tlačiť na otváracie hodiny klientskeho centra v Žiline. Žalovaná 2/ si prevodnú zmluvu neprečítala a pod tlakom žalovanej 1/, rovnako aj pod tlakom všetkých životných okolností stratila zdravý úsudok a podpísala prevodnú zmluvu, ktorú podpísať nechcela. Žalovaná 2/ nemala k prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, za navyše tak nízku kúpnu cenu, žiadny dôvod. V kúpnej zmluve je niekoľko chýb, okrem iného aj v tom, že kupujúcou je výlučne žalovaná 1/ napriek existencii manželského zväzku s absenciou vyhlásenia o zdroji finančných prostriedkov, nakoľko tie nikdy neplánovala uhradiť (keďže malo ísť „len o záchranu žalovanej 2/“). K úhrade kúpnej ceny v hotovosti totiž nikdy nedošlo. Po odchode zo Žiliny v priebehu nasledujúceho týždňa si žalovaná 2/ začala uvedomovať, čo sa stalo a preto telefonovala žalovanej 1/, aby návrh na vklad nepodávala. Tá však dňa 13.02.2020 už podala návrh vklad vlastníckeho práva. Od toho času sa žalovaná 2/ pravidelne dopytovala, kedy jej žalovaná 1/ vráti naspäť jej nehnuteľnosť. Postupom času sa žalovaná 1/ začala zatajovať a súčasne sa tvárila, že má veľa práce, preto sa celá záležitosť odkladala. Žalovaná 2/ uviedla, že žalovaná 1/ využila jej dôverčivosť, keďže ju v rozhodnom čase považovala za dobrú kamarátku s úprimnými úmyslami. Rovnako považovala žalovanú 1/ za odborníčku na prevody nehnuteľností, keďže tá pracovala dlhšie obdobie ako pracovníčka na príslušnom okresnom úrade, katastrálnom odbore, v Žiline. Z uvedeného dôvodu žalovaná 2/ verila záverom, ktoré jej žalovaná 1/ podsúvala, napriek odlišnej textácii pôvodnej nadobúdacej zmluvy. Nemá právne vzdelanie a pod vplyvom ťaživých životných okolností vstúpila do záväzkovo-právneho vzťahu, ktorý bol absolútne nevýhodný, nedôvodný a v konečnom dôsledku aj bezodplatný. Žalobca videl obsah dokumentov žalovanej 2/ deň pred podpisom kúpnej zmluvy avšak nebol vôbec prítomný pri vstupe do záväzkovo-právneho vzťahu založeného kúpnu zmluvou. Žalovaná 2/ poprela, že by žalobcovi na výzvu prekladala akékoľvek dokumenty. Do záväzkovo-právneho vzťahu s ním nikdy nevstúpila. Žiadala žalobu zamietnuť.

4. Žalobca v replike zo dňa 10.08.2023 ako reakcii na vyjadrenie žalovanej 1/ okrem skutočností uvedených v žalobe uviedol, že žalovaná 2/ vo svojom vyjadrení zo dňa 16.06.2023 potvrdila, že žalobca bol pri príprave kúpnej zmluvy plne prítomný a súčinný. Dôvodom prečo žalovaná 1/ kúpnu zmluvu podpísala sama, bola pracovná vyťaženosť žalobcu v čase jej podpisu a žalobca si bol vedomý ustanovenia § 143 Občianskeho zákonníka, teda že nehnuteľnosť sa stala súčasťou ich BSM. Žalobca na pojednávaní o rozvod manželstva odpovedal na otázku sudcu, ktoré nehnuteľnosti sú vhodné na celoročné bývanie, nie na rekreáciu. Žalobca poukázal na ustanovenie § 48 ods. 1 Občianskeho zákonníka pričom dodal, že žalovaná 2/ mohla od kúpnej zmluvy odstúpiť iba v prípade, ak by bolo odstúpenie od zmluvy v tejto zmluve upravené, čo nebolo a zo zákonných dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku. Vo vzťahu k vyjadreniu, že kúpna cena za nehnuteľnosť nebola žalovanej 2/ nikdy uhradená žalobca uviedol, že kúpna cena bola uhradená v súlade s kúpnu zmluvou, pričom jej výška bola stanovená vzájomnou dohodou zmluvných strán s poukazom na skutočnosť, že v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy boli žalovaná 1/ a žalovaná 2/ v blízkom kamarátskom vzťahu. Žalovaná 2/ sa svojho nároku na zaplatenie kúpnej ceny nikdy nedomáhala a až v tomto konaní sa objavili pochybnosti o zaplatení kúpnej ceny.

5. Žalobca v replike zo dňa 10.08.2023 ako reakcii na vyjadrenie žalovanej 2/ okrem skutočností uvedených v žalobe uviedol, že žalovaná 2/ prevodnú zmluvu uzatvorila po vzájomnej dohode, a to slobodne, vážne, nie v tiesni, či omyle. Vyvracia to samotné ustanovenie kúpnej zmluvy. Žalovaná 2/ podľa jej vyjadrení zverejnených na sociálnej sieti Facebook absolvovala v roku 2019 kurz realitného makléra, pričom získala kariérny titul RSc. a v danej oblasti aj pracovne pôsobí, čo je dôkazom toho, že žalovaná 2/ v čase podpisu kúpnej zmluvy bola dostatočne známa v realitnej činnosti a po právnej stránke zdatná, aby si uvedomovala následky svojho konania. Kúpna cena za nehnuteľnosť bola stanovená dohodou zmluvných strán, pričom nie je nič nezvyčajné, ak sa nehnuteľnosť prevádza medzi osobami, ktoré sú si blízke za nižšiu nadobúdaciú cenu. Z vyjadrenia žalovanej 2/ má žalobca pocit, že žalovanú 1/ už nepovažuje za blízku priateľku a to je možno dôvod, prečo žalovaná 2/ teraz tvrdí, že kúpna zmluva je neplatná a k odstúpeniu od kúpnej zmluvy pristúpila aj z dôvodu pomsty, prípadne, aby tak uškodila žalobcovi. Žalovanej 1/ tento stav začal vyhovovať, keďže dlhodobo poškodzuje majetkové práva žalobcu týkajúce sa ich spoločného BSM. Žalobca zopakoval, že žalovaná 2/ pred podpisom kúpnej zmluvy preukázala žalobcovi a žalovanej 1/, že predmetná nehnuteľnosť nepatrí do BSM jej a

jej exmanžela predložením kúpnej zmluvy zo dňa 04.08.2000. Tvrdenie žalovanej 2/, že sa zľakla, že nehnuteľnosť sa stane predmetom vyporiadania BSM po rozvoze jej manželstva nie je pravdivé, keďže si musela byť vedomá, že nehnuteľnosť do BSM nikdy nepatrila a bola jej výlučným vlastníctvom. Žalobca má za to, že súhlas, ktorý žalovaná 1/ dala žalovanej 2/ s odstúpením od kúpnej zmluvy, bol neplatným právnym úkonom, keďže sa týkal nehnuteľnosti patriacej do BSM a jednalo sa o nie bežnú vec, o ktorej by mohol jeden z manželov rozhodnúť sám. Tým, že žalovaná 1/ udelila svoj súhlas s odstúpením od kúpnej zmluvy, záznamové konanie sa posunulo smerom k zápisu vlastníctva nehnuteľnosti na žalovanú 2/, ak by žalovaná 1/ tento súhlas nedala, žalovaná 2/ by bola odkázaná na súdne konanie, v ktorom by sa preukazovalo, či odstúpenie bolo zákonné. Žalovaná 1/ pri udelení súhlasu s odstúpením od kúpnej zmluvy nedisponovala súhlasom žalobcu. Žalobca ďalej tvrdí, že nehnuteľnosť patrí do BSM jeho a žalovanej 1/, keďže bola nadobudnutá za trvania manželstva jedným z manželov, t. j. žalovanou 1/ a z prostriedkov patriacich do BSM. Nie je podmienkou, aby druhý manžel bol zmluvnou stranou. Žalobca bol v danom čase zaneprázdnený, preto mu prišlo úplne v poriadku, že kúpnu zmluvu uzavrie len žalovaná 1/ a 2/, a to aj vzhľadom na skutočnosť, že zmluvné podmienky boli dojednané deň vopred, čo žalovaná 2/ nepoprela a deň pred uzatvorením kúpnej zmluvy vyslovil svoj súhlas s daným právnym úkonom. Žalovaná 2/ mala dostatočný priestor na to, aby si svoje konanie premyslela a rozhodla sa slobodne a vážne. Zo strany žalobcu či žalovanej 1/ nebol na žalovanú 2/ vyvíjaný žiaden nátlak či vytváraný stres. V danom čase boli žalovaná 1/ a žalovaná 2/ v kamarátskom vzťahu a žalovaná 1/ ani žalobca nemali záujem o poškodenie či zneužitie žalovanej 2/. Žalobca uviedol, že tvrdenia žalovanej 2/ o tom, že prevod nehnuteľnosti sa uskutočnil za účelom, aby sa predmetná nehnuteľnosť nestala súčasťou masy BSM, ktorá by sa musela po rozvoze vyporiadať, tak ju radšej scudzila formou kúpnej zmluvy, sú v rozpore s jej vyjadreniami, ktoré pred podpisom zmluvy deklarovala žalobcovi a žalovanej 1/, a síce že nehnuteľnosť nepatrí do BSM. Pre žalobcu je nepochopiteľné, že hoci o kúpnej zmluve pochybovala ako tvrdí už týždeň po jej podpise, o spätný prevod nehnuteľnosti sa pokúsila v deň, kedy sa konalo rozvodové konanie žalobcu a žalovanej 1/, čo nasvedčuje tomu, že žalovaná 2/ konala tendenčne v súlade s požiadavkou žalovanej 1/. Na tvrdenia žalovanej 2/ o tom, že táto sa mala pravidelne dopytovať, kedy jej žalovaná 1/ nehnuteľnosť vráti, pričom táto sa postupom času začala pred ňou zatajovať, žalobca uviedol, že tieto tvrdenia nie sú pravdivé, keďže žalovaná 2/ v roku 2021 pracovala v spoločnosti MONDO NUOVO s.r.o. ako administratívny pracovník, pričom žalovaná 1/ bola v danom čase konateľkou a spoločníčkou uvedenej spoločnosti, a teda žalovaná 2/ bola v rozhodnom období so žalovanou 1/ v dennodennom kontakte, ba dokonca istý čas žila priamo v Žiline v blízkosti žalovanej 1/. V závere poukázal na to, že konanie žalovanej 1/, ktorým neoprávnene scudzila majetok patriaci do BSM nie je ojedinelé a na Okresnom súde Žilina sa vedie medzi nimi viacero súdnych konaní iniciovaných žalobcom - sp. zn. 49C/52/2021 o určenie neplatnosti zmluvy o prevode obchodného podielu, sp. zn. 45C/4/2023 o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy a určenie vlastníckeho práva k nebytovému priestoru, sp. zn. 13C/4/2023 o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy a určenie vlastníckeho práva k nebytovému priestoru a sp. zn. 25C/4/2023 o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy a určenie vlastníckeho práva k nebytovému priestoru. Vzhľadom na prebiehajúce súdne konania bolo prerušené aj súdne konanie vedené na Okresnom súde Žilina sp. zn. 13C/10/2022 o vyporiadanie BSM žalobcu a žalovanej 1/, a to do ukončenia vyššie uvedených súdnych sporov.

6. Žalovaná 1/ v duplike zo dňa 07.09.2023 zopakovala argumenty, z ktorých najpodstatnejší bol, že k zaplateniu kúpnej ceny nedošlo, žalovanej 2/ nikdy nič nezaplatila a teda neboli použité žiadne finančné prostriedky z BSM. Dodala, že žalobca nikdy nebol účastníkom zmluvného vzťahu. Žalovaná 1/ nie je skutočným vlastníkom nehnuteľností, nenavštevuje ich, neplatí za ne žiadne poplatky. Skutočný vlastník je žalovaná 2/. Žiadala žalobu zamietnuť.

7. Žalovaná 1/ v písomnom podaní zo dňa 04.03.2024 uviedla, že žalobca nikdy v spornej nehnuteľnosti nebol, teda je nemožné, aby vyhotovil fotografie interiéru. Žalobca nie je autorom fotografií, ktoré na pojednávaní predložil, tieto vyhotovila žalovaná 1/ a nikdy ich nezverejnila ani inak nesprístupnila. Boli vyhotovené dňa 12.09.2020, čo je zrejmé z digitálnych originálov. Žalovaná 1/ nikdy nemala v úmysle skutočne nadobudnúť nehnuteľnosti, išlo o úkon, ktorému chýbala vážnosť vôle. Chcela len pomôcť žalovanej 2/ v súvislosti s rozvodovým konaním tak, aby nehnuteľnosti neboli predmetom vyporiadania BSM žalovanej 2/ a jej manžela.

8. Žalovaná 2/ v duplike zo dňa 25.08.2023 zopakovala, že ani žalovaná 1/ ani žalobca nezaplatili žiadnu kúpnu cenu, preto docieľiť vypratanie žalobkyne s prejudiciálnym určením, že vec patrí do BSM, je v zásade „výhra“ pre oboch z nich. Naplnenie dôvodov absolútnej neplatnosti právneho úkonu odôvodnila

žalovaná 2/ relevantnými životnými okolnosťami. Pokiaľ má absolvovaný kurz realitného makléra, tento kurz poskytuje len základné znalosti, ktoré makléra beztak neopravňujú k poskytovaniu právnych služieb (ani len k vytvoreniu zmluvy). Nemá žiadne právne vedomosti, všetky zmluvy a obchodné záležitosti si realitná kancelária, s ktorou začala spolupracovať rieši prostredníctvom externých právnych služieb. Sprostredkovateľskej činnosti sa začala venovať až od 12.01.2022. Poprela, že by kúpna cena bola stanovená dohodou zmluvných strán. Žalovaná 2/ rozporuje, že by kúpnu cenu s úmyslom scudzíť nehnuteľnosť vôbec dojednávala, rovnako rozporuje, že by bola kedykoľvek v minulosti so žalobcom v blízkom vzťahu. Žalobcu videla len príležitostne, vzájomne vedia o sebe veľmi málo. Žalovaná 2/ neodstúpila od kúpnej zmluvy z dôvodu pomsty, nemá žiadny dôvod, aby žalobcovi uškodila, ktorého pozná len letmo. Využila len svoje zákonné právo na odstúpenie od zmluvy, nakoľko z dôvodu absencie jej právneho vzdelania nevedela, že od absolútne neplatnej zmluvy nie je dôvod odstúpať. Žalovaná 1/ vedela, že nehnuteľnosť nenadobudla právne aprobovaným spôsobom, dátum návratu nehnuteľnosti stále odkladala. Následne chcela previesť nehnuteľnosť na sesternicu (z neznámeho dôvodu), medzičasom prišla aj s návrhom darovacej zmluvy, ktorou chcela žalovanej 2/ späťne nehnuteľnosti darovať (s čím žalovaná 2/ v tom čase nesúhlasila, nakoľko za najzávažnejší problém považovala povinnosť platiť daň z príjmu z nehnuteľnosti, ktorú stále považovala za vlastnú). Žalovaná 2/ neustále platila všetky poplatky spojené s nehnuteľnosťou, vrátane dane z nehnuteľnosti, energií, poplatkov za odvoz smetí atď. Žalobca ani žalovaná 1/ nikdy nedisponovali kľúčmi od nehnuteľnosti, a teda je zrejmé, že sa ako vlastníci nikdy nesprávali. Žalobca aj žalovaná 1/ vedeli, že vlastníckmi sa nikdy nestali. Počas približne 1,5 roka nenavštívili nehnuteľnosť ani jedenkrát a ani sa nezaujímali o hradenie platieb súvisiacich s ich údajným vlastníctvom. Keďže žalovaná 2/ sa stále dovoľavala vrátenia svojej nehnuteľnosti, čo žalovaná 1/ stále odkladala, dostala žalovaná 2/ v mesiaci 08/2021 od žalovanej 1/ dokonca výpoveď v práci. Žalovaná 2/ potvrdila, že istý čas pracovala v spoločnosti žalovanej 1/, avšak pracovný pomer s ňou bol ukončený výpoveďou zo dňa 14.08.2021 z dôvodu zrušenia pracovného miesta ku dňu 30.09.2021. Následne bola žalovaná 2/ evidovaná na ÚPSVaR. Nebola jej riadne vyplatená mzda ani stravné lístky. Žalovaná 1/ pravidelne nepreberala dokumenty. Odmenu žalovanej 2/ za vykonanú prácu za všetky mesiace (8 mesiacov) bola v úhrne 6.473,59 eur v hrubom, čo nemožno považovať za priateľskú odmenu za vykonanú prácu. Žalovaná 1/ evidovala žalovanej 2/ prísne aj dochádzku, dokonca pri smrti svojho brata musela doložiť účtovníčke aj parte. Žalovaná 2/ si z výplaty uhrádzala bývanie v nebytovom priestore žalovanej 1/, a to vo výške 300,- eur mesačne. Ak by teda bol medzi žalovanými taký blízky vzájomný vzťah, ako žalobca proklamuje, žalovaná 1/ by jej neplatila mzdu približne 600,- eur mesačne a žalovaná 2/ by jej v súčte 7 mesiacov nezaplatila na nájomnom približne 2.000,- eur.

9. Žalobca na pojednávaní prostredníctvom právnej zástupkyne zotrval na podanej žalobe. Kúpna zmluva zo dňa 04.02.2020 je podľa neho platná. Nebola zneužitá tieseň ani dôverčivosť žalovanej 2/. Táto vedela o tom, že nehnuteľnosti nepatria do BSM jej a jej manžela pri uzatváraní kúpnej zmluvy zo dňa 04.02.2020. Nekonala v rozrušení a jej konaniu predchádzala rozumná úvaha o tom, či nehnuteľnosť patrí alebo nie do BSM. Kúpna cena bola určená vzájomnou dohodou zmluvných strán. Tvrdil, že konanie žalovaných je synchronizované v úmysle zmenšiť majetok patriaci do BSM žalobcu a žalovanej 1/. Nešlo o simulovaný právny úkon. Spolupráca medzi žalovanými začala v čase, keď sa žalovaná 1/ so žalobcom rozvádza, nie je náhodou, že prvý pokus o prevod sa uskutočnil dňa 21.9.2021, t. j. deň pred rozvodovým konaním žalobcu. Žalovaná 2/ tvrdila, že sa so žalovanou 1/ nedalo spojiť, hoci v rozhodnom období prichádzala s ňou pracovne do kontaktu skoro denne, keďže bola jej zamestnankyňou. Prejav vôle v čase uzavretia kúpnej zmluvy bol zjavný a bez akýchkoľvek pochyb urobený v plnej vážnosti vôle oboch žalovaných. Kúpna zmluva bola uzavretá zo strany žalovanej 2/ slobodne, vážne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok. Poukázala na to, že ak vznikne pochybnosť o platnosti právneho úkonu, treba zastať názor, že právny úkon je skôr platný ako neplatný.

10. Žalovaná 1/ na pojednávaní prostredníctvom právneho zástupcu uviedla, že žaloba nespĺňa podmienky prípustnosti, resp. absentuje tu naliehavý právny záujem. Petit žaloby pokiaľ žalobca žiada určiť, že vlastníckmi nehnuteľnosť sú manželia, je materiálne nevykonateľný. Žalobca nikdy neudelil súhlas s uzavretím kúpnej zmluvy. Pokiaľ žalovaná 2/ uviedla, že u nej išlo o simuláciu právneho úkonu a konala v omyle vyvolanom žalovanou 1/ a citovom rozrušení spôsobenom rozvodom, toto tvrdenie nerozporuje. K odovzdaniu kúpnej ceny nikdy nedošlo. Jej súhlas s odstúpením nespôsobuje žiadne právne následky, nie je teda právnym úkonom, preto sa nemožno domáhať určenia jeho neplatnosti. Určenie neplatnosti odstúpenia od zmluvy je procesne neprípustné. Okrem toho, žalobca nikdy neprejavoval záujem o nehnuteľnosť, ktorá bola predmetom kúpnej zmluvy. Žalobca nikdy

nedisponoval kľúčmi od nehnuteľnosti, nikdy v nej osobne nebol, nikdy neplatil náklady na energie a údržbu, nemal v nej svoje veci, nikdy v nej nebýval. Predložil fotografie, o ktorých tvrdil, že ich vyhotovil on pred kúpou v 9/2019, čo je však nepravdivé, pretože ich vyhotovila žalovaná 1/ a to dňa 12.09.2020. K odovzdaniu kúpnej ceny nedošlo a ani nemalo dôjsť. Žalovaná 1/ nehnuteľnosť neužívala, nemala od nej kľúče, neplatila dane, poplatky a túto po celý čas užívala žalovaná 2/, voči ktorej si žalovaná 1/ neuplatňovala žiadne práva z titulu vlastníctva. Obe žalované chápali predmetnú zmluvu len ako dočasný a bezodplatný prevod za účelom pomoci žalovanej 2/ v rozvodovom konaní. Žalované sa snažili o spätný prevod s prihladnutím na bezodplatnosť formou darovacej zmluvy zo dňa 02.02.2021. Žalobca nebol pri podpise zmluvy a ani pri ním tvrdenom odovzdaní peňazí.

11. Žalovaná 2/ prostredníctvom právnej zástupkyne na pojednávaní uviedla, že výrok požadujúci určiť neplatnosť odstúpenia od zmluvy a súhlasu s odstúpením od zmluvy je procesne neprípustný. Vo vzťahu k určeniu vlastníckeho práva absentuje naliehavý právny záujem na požadovanom určení. Žalobca sa snaží dostať k majetku, ktorý mu nikdy nepatrilo, o ktorého existencii ani istý čas nevedel, za ktorý nikdy nezaplatil finančné prostriedky z jeho výlučných prostriedkov, resp. prostriedkov patriacich do BSM, nikdy nehnuteľnosť nenavštívil, neuhrádzal žiadne poplatky spojené s užívaním, nikdy nepožadoval ich vydanie. Vôľa žalovanej 2/ nikdy nesmerovala k scudzeniu predmetných nehnuteľností, a už vôbec nie za tak nízku cenu, nikdy neplánovala prijať úhradu kúpnej ceny, nakoľko k vyjednávaní jej výšky nikdy nedošlo. Kúpna zmluva bola pripravená žalovanou 1/, ktorej dôverovala a verila v jej čestný úmysel. Všetko sa to odohralo rýchlo, pred termínom rozvodu manželstva trvajúceho 34 rokov. Kúpnu zmluvu si neprečítala, s jej obsahom sa neoboznámila a podpísala zmluvu, ktorú podpísať nechcela. Žalované nechceli spôsobiť svojim právnym úkonom právne následky – a síce aby sa vlastníkom stala žalovaná 1/. Obe sledovali bezodplatný a dočasný prevod vlastníckeho práva – išlo o obojstrannú simuláciu. V konaní nebolo preukázané, že fotografie, ktoré predložil žalobca, vyhotovil on a pred uzavretím zmluvy. Bolo preukázané, že ich vyhotovila žalovaná 1/ dňa 12.09.2020. Naďalej zotrvala na vadnosti právneho úkonu podľa § 39, § 39a, § 3 ods. 1 a § 37 Občianskeho zákonníka. Uviedla, že žaloba je procesne neprípustná, resp. že absentuje naliehavý právny záujem. Žiadala žalobu zamietnuť.

12. Žalobca na preukázanie svojich tvrdení predložil nasledovné listiny: sobášny list, doložku právoplatnosti a vykonateľnosti, rozsudok Okresného súdu Žilina sp. zn. 9P/100/2021, sprievodný list zo dňa 25.11.2021, Odstúpenie od kúpnej zmluvy zo dňa 04.02.2020, Súhlas s odstúpením od kúpnej zmluvy zo dňa 04.02.2020, Kúpnu zmluvu zo dňa 04.02.2020 a zo dňa 04.08.2020, rozhodnutie Okresného úradu Púchov V 350/2020 zo dňa 24.02.2020, výpisy z LV č. XXX, k. ú. I. M. B. zo dňa 06.10.2021, 17.03.2023, 05.11.2020, 29.01.2021, 27.04.2021, 27.12.2021, odpoveď Okresného úradu Púchov zo dňa 21.10.2021, Námietku proti vkladovému konaniu V 2437/2021 zo dňa 07.10.2021, výpis z obchodného registra na spoločnosť MONDO NUOVO, s.r.o., printscreen účtu žalovanej 2/ na sociálnej sieti, potvrdenia o zrealizovaných transakciách 6x, 13 kusov fotografií. Na žiadosť žalobcu súd pripojil spisy Okresného úradu, katastrálny odbor Púchov č. V 2437/2021 a V 1039/00.

13. Žalovaná 1/ na preukázanie svojich tvrdení predložila 1. a 4. stranu zápisnice o pojednávaní zo dňa 22.09.2021, sprievodný list k dohode o vyporiadaní BSM a návrh dohody na vyporiadanie BSM, digitálne fotografie.

14. Žalovaná 2/ na preukázanie svojich tvrdení predložila listinné dôkazy: sms komunikáciu, prvú stranu návrhu na rozvod manželstva, predvolanie na pojednávanie, kúpnu zmluvu zo dňa 04.02.2020, 6 ks fotografií, Súhlas s odstúpením od kúpnej zmluvy zo dňa 04.02.2020, Odstúpenie od kúpnej zmluvy zo dňa 04.02.2020, odborné vyjadrenie realitnej kancelárie zo dňa 16.06.2023, potvrdenie o vykonávaní sprostredkovateľskej činnosti zo dňa 24.08.2023, pracovnú zmluvu zo dňa 29.01.2021, výpoveď zamestnávateľa zo dňa 14.08.2021, oznámenie o zaradení občana do evidencie uchádzačov o zamestnanie zo dňa 08.10.2021, žiadosť o vyplatenie nevyplatennej mzdy za mesiac september 2021 zo dňa 16.12.2021, 2x fotokópiu obálky, potvrdenie o zdaniteľných príjmoch fyzickej osoby za rok 2021, evidenciu dochádzky za 02/, 03/, 04/, 09/2021, parte, darovaciu zmluvu vo fotokópii a 3 origináloch.

15. Súd na základe nesporných skutkových tvrdení, výsluchov strán sporu a dôkazov, ktoré strany sporu predložili, resp. označili na podporu svojich tvrdení zistil nasledovný skutkový stav:

16. Z kúpnej zmluvy zo dňa 04.08.2000 má súd za preukázané, že žalovaná 2/ nadobudla nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXX v k. ú. I. M. B. - rodinný dom súp. č. XXX a parcelu reg. „C“ parc. č. 1183 od

predávajúcej N. O., a to za kúpnu cenu 67.420,- Sk (2.237,93 eur). Z uvedeného listinného dôkazu má súd za preukázané, že žalovaná 2/ nadobudla tieto nehnuteľnosti do svojho výlučného vlastníctva, pretože kúpnu cenu vyplatila z prostriedkov, ktoré nepatrili do v tom čase existujúceho BSM, ktorú skutočnosť potvrdil manžel žalovanej 2/ svojím podpisom v zmluve.

17. Medzi stranami sporu bolo nesporné, že manželstvo žalobcu a žalovanej 1/, ktoré bolo uzatvorené dňa 06.09.2008, bolo právoplatne rozvedené dňa 29.09.2021. Uvedené mal súd za preukázané aj listinnými dôkazmi, a to zo sobášneho listu na čl. 7 spisu, z ktorého je zrejmý dátum uzatvorenia manželstva a z rozsudku Okresného súdu Žilina č. k. 9P/100/2021 zo dňa 22.09.2021 v spojení s doložkou právoplatnosti a vykonateľnosti vytvorenej Okresným súdom Žilina dňa 13.10.2021, z ktorých je zrejmé, že toto manželstvo bolo rozvedené a predmetný rozsudok nadobudol právoplatnosť dňa 29.09.2021.

18. Zo zhodných vyjadrení žalobcu a žalovaných má súd za preukázané, že žalované sa zoznámili na realitnom kurze. Z sms správ na čl. 56 spisu má súd za preukázané tvrdenia žalovanej 2/ o tom, že jej vzťah so žalovanou 1/ prerástol do kamarátskeho vzťahu. Z printscreenu zo sociálnej siete na čl. 84 spisu má súd za preukázané, že žalovanej 2/ bol udelený diplom RSc. – realitný konzultant.

19. Z návrhu na rozvod manželstva zo dňa 28.11.2019 má súd za preukázané tvrdenia žalovanej 2/ o tom, že na Okresnom súde Bratislava II bol zo strany jej vtedajšieho manžela podaný návrh na rozvod manželstva, kde žalovaná 2/ bola označená ako odporkyňa. Z predvolania na pojednávanie vo veci vedenej na Okresnom súde Bratislava II sp. zn. 52Pc/14/2019 má súd za preukázané, že v predmetnej veci rozvodu manželstva žalovanej 2/ a jej manžela bolo nariadené pojednávanie na deň 07.02.2020 o 10:00 hod.

20. Ďalej bolo medzi stranami nesporné, že dňa 04.02.2020 žalovaná 1/ a žalovaná 2/ podpísali kúpnu zmluvu, ktorej predmetom mal byť prevod rodinného domu súp. č. XXX na parcele KNC 1183 vrátane parcely č. 1183 na LV XXX, k. ú. I. M. B.. Z kúpnej zmluvy zo dňa 04.02.2020 má súd za preukázané, že uvedenú listinu podpísali žalovaná 1/ ako kupujúca a žalovaná 2/ ako predávajúca. V článku I. je uvedené, že predávajúca prevádza na kupujúcu vlastnícke právo k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXX, k. ú. I. M. B. a to k rodinnému domu súp. č. XXX a k parcele KNC č. 1183 s tým, že kúpna cena mala zahŕňať aj vybavenie rodinného domu. V článku III. je uvedené, že kúpna cena bola dohodnutá spolu v sume 4.990,- eur, ktorú kúpnu cenu predávajúca - žalovaná 2/ od žalovanej 1/ prevzala pri podpise zmluvy. V článku V.1. je uvedené, že zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná vôľnosť nie je ničím obmedzená, táto zmluva je ich slobodným a vážne mieneným prejavom vôle, je určitá, zrozumiteľná a nebola uzatváraná v tiesni či omyle.

21. Z rozhodnutia Okresného úradu Púchov, katastrálny odbor č. V 350/2020 zo dňa 24.02.2020 má súd za preukázané, že uvedený okresný úrad povolil vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam evidovaným na LV č. XXX, k. ú. I. M. B. v prospech žalovanej 1/ na základe kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalovanou 2/ ako predávajúcou a žalovanou 1/ ako kupujúcou. Podľa uvedeného rozhodnutia právne účinky vkladu nastali 24.02.2020.

22. Z odborného vyjadrenia Realitnej kancelárie FinReal go s.r.o. Bratislava zo dňa 16.06.2023 na čl. 71 spisu má súd za preukázané, že nehnuteľnosti evidované na LV č. XXX, k. ú. I. M. B. mali v mesiacoch 01/-02/2020 hodnotu v rozmedzí 110.000,- až 120.000,- eur.

23. Nesporná bola i tá skutočnosť, že žalovaná 1/ sa kúpnu zmluvou zo dňa 21.09.2021 pokúsila previesť nehnuteľnosti na žalovanú 2/.

24. Nesporné je, že žalobca podal námietku na Okresný úrad katastrálny odbor Púchov. Uvedené preukazuje aj listina na čl. 28 spisu, z ktorej má súd za preukázané, že žalobca túto námietku proti konaniu V 2437/2021 doručil na daný úrad dňa 07.10.2021, v ktorom podaní vyzval okresný úrad, aby konanie V 2437/2021 prerušil a vyzval týchto účastníkov k predloženiu súhlasu manžela predávajúcej s prevodom nehnuteľností evidovaných na LV č. XXX, k. ú. I. M. B., pretože inak je tento právny úkon neplatný. Nesporné medzi stranami je, že na základe tejto námietky bolo vkladové konanie V 2437/2021 prerušené. O tomto upovedomil Okresný úrad, katastrálny odbor Púchov žalobcu listom zo dňa 21.10.2021, čo je zrejmé z listinného dôkazu na čl. 21 spisu. Z uvedenej listiny má súd za preukázané

aj to, že Okresný úrad Púchov, katastrálny odbor konanie V 2437/2021 účastníkov tohto konania vyzval na vyjadrenie k námietke v lehote 30 dní.

25. Z listu na čl. 11 spisu zo dňa 25.11.2021 má súd za preukázané, že na Okresný úrad Púchov, katastrálny odbor, bolo dňa 29.11.2021 doručené Späťvzatie návrhu na vklad vlastníckeho práva v konaní V 2437/2021 a Odstúpenie od kúpnej zmluvy zo dňa 04.02.2022, vrátane Súhlasu s odstúpením predávajúcej od kúpnej zmluvy zo dňa 04.02.2020, čo bolo tiež medzi stranami nesporné. Z listiny Odstúpenie od kúpnej zmluvy zo dňa 04.02.2020 má súd za preukázané, že žalovaná 2/ adresovala tento list Okresnému úradu Púchov, katastrálny odbor, v ktorom sa uvádza, že v súlade s ustanovením § 48 a 49 Občianskeho zákonníka odstupuje od kúpnej zmluvy zo dňa 04.02.2020, na základe ktorej bol povolený vklad vlastníckeho práva v prospech žalovanej 1/ vo vzťahu k nehnuteľnostiam evidovaným na LV č. XXX, k. ú. I. M. B., a to k rodinnému domu súp. č. XXX a k parcele KNC č. 1183 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1130 m². Žalovaná 2/ poukazovala na to, že zmluvu uzatvorila v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, pod tlakom rozvodového konania, pričom kúpnu cenu nikdy neprevzala a trhovú cenu predmetných nehnuteľností je minimálne vo výške 120.000,- eur.

26. Z listiny Súhlas s odstúpením predávajúcej od kúpnej zmluvy zo dňa 04.02.2020 má súd za preukázané, že žalovaná 1/ adresovala žalovanej 2/ tento súhlas datovaný dňom 24.11.2021, v ktorom vyjadrila súhlas s odstúpením žalovanej 2/ od kúpnej zmluvy zo dňa 04.02.2020, ktorej vklad vlastníckeho práva bol povolený dňa 24.02.2020 pod V 350/2020.

27. No a napokon je nesporné, že Odstúpenie od zmluvy bolo žalovanej 1/ zo strany žalovanej 2/ riadne doručené.

28. Z darovacej zmluvy na čl. 167 spisu zo dňa 02.02.2021 má súd za preukázané tvrdenia žalovanej 2/ o tom, že žalovaná 2/ sa snažila o spätné vrátenie spornej nehnuteľnosti dosiahnuť skôr ako pred rozvodom manželstva žalobcu a žalovanej 1/.

29. Z výpisov z LV č. XXX, k. ú. I. M. B. má súd za preukázané, že v dňoch 05.11.2020, 29.01.2021 a 27.04.2021 bola evidovanou vlastníčkou rodinného domu súp. č. XXX a KNC parcely 1183 žalovaná 1/ titulom kúpnej zmluvy V 350/2020, ku dňu 06.10.2021 bola evidovanou vlastníčkou rodinného domu súp. č. XXX a KNC parcely 1183 žalovaná 1/ titulom kúpnej zmluvy V 350/2020, pričom k uvedenému dňu bola na predmetnom liste vlastníctva v časti B vyznačená plomba na základe V-2437/2021 a ku dňu 27.12.2021 a 17.03.2023 bola evidovanou vlastníčkou rodinného domu súp. č. XXX a KNC parcely č. 1183 žalovaná 2/ titulom Odstúpenia od kúpnej zmluvy zo dňa 24.11.2021 – Z 2824/21.

30. Z výpisu z Obchodného registra Okresného súdu Žilina na čl. 83 spisu má súd za preukázané, že žalovaná 1/ bola v spoločnosti MONDO NUOVO s.r.o. so sídlom v Žiline spoločníčkou v období 26.06.2018-14.07.2021 a konateľkou v obdobiach od 26.06.2018-25.02.2022.

31. Z pracovnej zmluvy zo dňa 29.01.2021 na čl. 94 spisu a výpovede zo dňa 14.08.2021 na čl. 95 spisu má súd za preukázané, že žalovaná 2/ bola zamestnaná v spoločnosti MONDO NUOVO s.r.o. so sídlom v Žiline od 01.02.2021 do 30.09.2021, pričom pracovný pomer bol ukončený výpovedou zo strany zamestnávateľa. Z listiny na čl. 96 spisu – oznámenie Úradu práce, soc. vecí a rodiny Bratislava zo dňa 08.10.2021 má súd za preukázané, že žalovaná 2/ bola zaradená do evidencie uchádzačov o zamestnanie od 01.10.2021. Z potvrdenia o vykonávaní sprostredkovateľskej činnosti zo dňa 24.08.2023 má súd za preukázané, že žalovaná 2/ vykonáva pre spoločnosť Nové bývanie – realitná kancelária, s.r.o. sprostredkovateľskú činnosť od 12.01.2022.

32. Z listiny na čl. 97 spisu – Žiadosť o vyplatenie doteraz nevyplatenej mzdy za mesiac 09/2021 zo dňa 16.12.2021 má súd za preukázané, že spoločnosť MONDO NUOVO s.r.o. ku dňu 16.12.2021 nevyplatila žalovanej 2/ mzdu za mesiac 09/2021 a príspevky na stravu za celé odpracované obdobie.

33. Z potvrdení o zrealizovaných transakciách na čl. 103-105 spisu má súd za preukázané tvrdenia žalovanej 2/, že v prospech žalovanej 1/ uhradila platby za nájom bytu č.1 v Žiline a to dňa 30.03.2021 sumu 500,- eur, 08.05.2021 sumu 300,- eur, 24.05.2021 sumu 300,- eur, 25.06.2021 sumu 300,- eur, 03.08.2021 sumu 300,- eur, a 26.08.2021 sumu 300,- eur.

34. Z digitálnych originálov fotografií, ktoré ako dôkaz zaslala súdu žalovaná 1/ spolu s podaním zo dňa 04.03.2024, a ktoré sú uložené v elektronickom súdnom spise, má súd za preukázané, že fotografie, ktoré sa nachádzajú v spise na čl. 151-163 spisu a ktoré boli predložené žalobcom s tým, že ich vyhotovil on na jeseň v roku 2019, boli v skutočnosti vyhotovené žalovanou 1/ dňa 12.09.2020. Týmto bolo vyvrátené tvrdenie žalobcu, že niekedy na jeseň 2019 bol v rodinnom dome súp. č. XXX, k. ú. I. M. B..

35. Zo zápisnice o pojednávaní pred Okresným súdom v Žiline sp. zn. 9P/100/2021 zo dňa 22.09.2021 má súd za preukázané, že žalobca na tomto pojednávaní uviedol, že okrem rodinného domu a osobného motorového vozidla Subaru iný majetok v BSM nemajú.

36. Z listín – Sprievodného listu k návrhu Dohody o vyporiadaní BSM na čl. 174 spisu a návrhu Dohody o vyporiadaní BSM na čl. 175 spisu má súd za preukázané, že žalobca navrhol žalovanej 1/, aby v rámci vyporiadania BSM po rozvode manželstva nadobudla do svojho výlučného vlastníctva okrem iných i nehnuteľnosti evidované na LV č. XXX k. ú. I. M. B. súp. č. XXX a parcelu KNC č. 1183.

37. Z výpovede žalobcu mal súd za preukázané, že od predmetného rodinného domu nemal kľúče. Nikdy na nehnuteľnosti nevykonával opravy ani úpravy a po dátume 04.02.2020 (žalobca uviedol, že po kúpe) v spornej nehnuteľnosti nebol. Nevie, či pri podpise zmluvy bol okrem kupujúcej a predávajúcej prítomný niekto iný, on prítomný nebol. Nevedel uviesť sumu vynakladanú na zabezpečenie prevádzky v spornej nehnuteľnosti - vodného, stočného, prípadne iných výdavkov. O žalovanej 2/ pred podpisom zmluvy zo dňa 04.02.2020 vedel, že je manželkou diplomata, že je vydatá a má syna študujúceho v Anglicku, ale detailne jej osobnú situáciu nepoznal, ani nevedel o problémoch jej syna a o problémoch v manželstve. Žalobca nepreukázal svoje tvrdenia o tom, že podnet na kúpu týchto nehnuteľností prišiel zo strany žalovanej 1/ a že na stretnutí dňa 03.02.2020 dotiahli dojednanie podmienok a nahrubo pripravili kúpnu zmluvu, keďže žalované toto popreli.

38. Výpoveďami žalovaných boli vyvrátené tvrdenia a výpoveď žalobcu o tom, že žalovanú 2/ požiadal o súhlas jej manžela s prevodom nehnuteľností, na čo mu mala žalovaná 2/ povedať, že tieto nespádajú do BSM, lebo ich kupovala zo svojich výlučných prostriedkov, keďže žalované toto popreli s tým, že žalobca nikdy toto od žalovanej 2/ nežiadal. Rovnako výpoveďami žalovaných bolo vyvrátené tvrdenie žalobcu o tom, že na jeseň roku 2019 v predmetnom rodinnom dome bol, nakoľko tieto to popreli a uviedli, že žalobca nikdy v rodinnom dome nebol. Pravdivosť výpovede žalovaných v tomto smere bola overená aj tým, že žalobca predložil fotografie s odôvodnením, že ich vyhotovoval on na jeseň roku 2019, avšak digitálnymi originálmi daných fotografií je preukázané, že tieto vyhotovila žalovaná 1/ dňa 12.09.2020. Tiež výpoveďami žalovaných bolo vyvrátené tvrdenie žalobcu, že bol prítomný deň predtým pri príprave spísania kúpnej zmluvy.

39. Z výpovedí žalovanej 1/ a žalovanej 2/ mal súd za preukázané, že žalobca nebol pri tvorbe zmluvy, pri jej podpise boli prítomné len ony dve. Kúpna cena nebola nikdy odovzdaná a ani nemala byť nikdy odovzdaná. Zmluvu pripravovala žalovaná 1/ vo svojej kancelárii za prítomnosti žalovanej 1/.

40. Z výpovede žalovanej 1/ má súd za preukázané, že ona nikdy nemala od rodinného domu súp. č. XXX, k. ú. I. M. B. kľúče a bola v ňom len raz spolu s dcérou a žalovanou 2/. Nehnuteľnosť neužívala, neplatila dane, elektrinu. Od uzatvorenia predmetnej kúpnej zmluvy užívala predmetnú nehnuteľnosť v celom rozsahu a po celý čas žalovaná 2/ a ona toto užívanie žalovanou 2/ nerozporovala. Nemá vedomosť o tom, že by toto užívanie nehnuteľností žalovanou 2/ rozporoval žalobca. Vedela, že žalovaná 2/ sa v čase uzavretia kúpnej zmluvy zo dňa 04.02.2020 išla rozvádzať a nebola v tom čase po psychickej stránke na tom dobre, lebo rozvod neočakávala. Žalovaná 2/ sa pred rokom 2020 nezdôverila žalovanej 1/ o tom, že by chcela sporné nehnuteľnosti predať. Jej úmyslom nebolo odovzdať kúpnu cenu, táto nebola so žalovanou 1/ ani dohodnutá. Autorkou fotografií predložených žalobcom je ona.

41. Z výpovede žalovanej 2/ má súd za preukázané, že v čase okolo podpisu kúpnej zmluvy sa išla rozvádzať, zároveň sa starala aj o nevidiaceho syna, ktorý v tom čase ešte aj študoval. Na ňu to bolo celé rýchle, bola v silnom emočnom rozporení. Dovtedy podporovala kariéru svojho manžela. Pod ťarchou celej tej situácie došlo k uzatvoreniu kúpnej zmluvy. So žalobcom nekomunikovala ohľadne tohto, nepýtal od nej žiaden súhlas manžela, nikdy nebol v danej nehnuteľnosti. Kľúče od nehnuteľnosti okrem nej nemal nikto – ani žalovaná 1/ ani žalobca. Ani jeden z nich neplatil za danú nehnuteľnosť, nikto z nich nerobil údržbu nehnuteľnosti, nepožiadali ju o odovzdanie nehnuteľností. Všetky náklady

súvisiace s nehnuteľnosťou platila po celý čas bez prerušenia ona. Od uzatvorenia kúpnej zmluvy zo dňa 04.02.2020 a aj po odstúpení od zmluvy užívali nehnuteľnosť ona s rodinou. Pred rokom 2020 neuvažovala o tom, že by predala sporné nehnuteľnosti. Nikdy nemala v úmysle uplatniť si nárok na zaplatenie kúpnej ceny. Mimo tohto konania si voči nej neuplatnil nikto právo titulom vlastníctva. Bola to ona, ktorá dňa 22.09.2021 osobne doručila na kataster kúpnu zmluvu na zavkladovanie. Čo sa týka osoby žalobcu, tento bližšie nepozná.

42. Podľa § 137 písm. c), d) CSP, Žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o c) určení, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem; naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať, ak vyplýva z osobitného predpisu, alebo d) určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu.

43. Podľa § 37 Občianskeho zákonníka, Právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný.

44. Podľa § 48 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka, (1) Od zmluvy môže účastník odstúpiť, len ak je to v tomto alebo v inom zákone ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté. (2) Odstúpením od zmluvy sa zmluva od začiatku zrušuje, ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak.

45. Podľa § 145 ods. 1 Občianskeho zákonníka, Bežné veci týkajúce sa spoločných vecí môže vybavovať každý z manželov. V ostatných veciach je potrebný súhlas oboch manželov; inak je právny úkon neplatný.

46. Podľa §40a Občianskeho zákonníka, Ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa ustanovení § 49a, 140, § 145 ods. 1, § 479, § 589 a § 701 ods. 1, považuje sa právny úkon za platný, pokiaľ sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti právneho úkonu nedovolá. Neplatnosti sa nemôže dovolávať ten, kto ju sám spôsobil. To isté platí, ak právny úkon nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje dohoda účastníkov (§ 40). Ak je právny úkon v rozpore so všeobecne záväzným právnym predpisom o cenách, je neplatný iba v rozsahu, v ktorom odporuje tomuto predpisu, ak sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti dovolá.

47. Predmetom sporu sú tri nároky. V súvislosti s určením, že odstúpenie žalovanej 2/ od kúpnej zmluvy zo dňa 04.02.2020 je neplatné súd uvádza nasledovné:

48. Podľa § 137 písm. d) CSP, žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu. Právny úkon (či už jednostranný, dvojstranný alebo viacstranný) v zmysle právnej teórie možno charakterizovať ako právnu skutočnosť závislú od vôle konajúcej osoby. Je nesporné, že odstúpenie žalovanej 2/ od zmluvy, v tomto konkrétnom prípade od kúpnej zmluvy zo dňa 04.02.2020, je jednostranným právnym úkonom. V zmysle platnej právnej úpravy - § 137 písm. d) CSP – možno požadovať, aby sa rozhodlo o určení právnej skutočnosti (teda i o určení neplatnosti právneho úkonu), ak to vyplýva z osobitného predpisu (najmä z hmotného práva). Príkladmi, kde hmotné právo (osobitný predpis) pripúšťa žaloby na určenie právnej skutočnosti - neplatnosť právneho úkonu – je napr. § 77 Zákonníka práce, § 711 ods. 6 Občianskeho zákonníka, § 131 Obchodného zákonníka a podobne. V súdnom prípade, nakoľko z osobitného predpisu nevyplýva možnosť domáhať sa určenia neplatnosti odstúpenia žalovanej 2/ od kúpnej zmluvy zo dňa 04.02.2020, súd žalobu žalobcu v tejto časti zamietol, keďže ide o procesne neprípustnú žalobu, bez toho, aby zo strany súdu došlo k vecnému prejednaniu.

49. V súvislosti s určením, že súhlas žalovanej 1/ s odstúpením žalovanej 2/ od kúpnej zmluvy zo dňa 04.02.2020 je neplatný považuje súd za potrebné uviesť, že nie každý prejav vôle je právnym úkonom. Podmienkou, aby bol prejav vôle právnym úkonom je, aby právne predpisy s takýmto prejavom spájali právne následky. Ako už bolo spomínané vyššie, právne úkony delíme na jednostranné, dvojstranné a viacstranné. Typickým jednostranným právnym úkonom je napríklad výpoveď zamestnanca, a teda pokiaľ je tu prejav vôle jedinej osoby (zamestnanca), nastane právnou normou predpokladaný následok, ktorým je v danom prípade skončenie pracovného pomeru. Alebo aj odstúpenie od zmluvy je jednostranným právnym úkonom účastníka právneho vzťahu, ktorý pokiaľ prejavil vôľu a od zmluvy platne odstúpil, nastane predpokladaný následok, a to zrušenie zmluvy od začiatku, ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak (§ 48 Občianskeho zákonníka). Účinky

odstúpenia od zmluvy nastávajú jeho doručením do dispozičnej sféry druhej zmluvnej strany. Pre nastúpenie právnych účinkov odstúpenia od zmluvy sa nevyžaduje súhlas adresáta ani rozhodnutie súdu (rozhodnutie NS SR sp. zn. 6Sžo/229/2010). Ak aj druhý účastník zmluvy vyslovil s odstúpením od zmluvy súhlas, s týmto prejavom vôle nie sú spojené právne následky. Nič na tom nemení ani fakt, pokiaľ je prax katastra taká, že pred vykonaním záznamu skúma, či platnosť odstúpenia od zmluvy je sporná, a za týmto účelom si vyžiada stanovisko druhého účastníka zmluvného vzťahu. Takéto stanovisko je však vyžadované výlučne pre účely katastrálneho konania. Z vyššie uvedených dôvodov má súd za to, že súhlas s odstúpením od zmluvy nie je právnym úkonom, t. j. takou právnou skutočnosťou, určenia neplatnosti ktorej by sa mohol žalobca domáhať v zmysle § 137 písm. d) CSP v spojení s § 145 ods. 1 a § 40a Občianskeho zákonníka. Tak ako určenie, že odstúpenie žalovanej 2/ od kúpnej zmluvy zo dňa 04.02.2020 je procesne neprípustné, rovnako to platí aj vo vzťahu k určeniu neplatnosti súhlasu žalovanej 1/ s odstúpením žalovanej 2/ od kúpnej zmluvy zo dňa 04.02.2020. Preto z dôvodu procesnej neprípustnosti súd žalobu aj v tejto časti zamietol bez toho, aby došlo k vecnému prejednaniu sporu.

50. Napokon sa žalobca domáha určenia, že vlastníckmi nehnuteľnosťmi evidovanými na LV č. XXX, k. ú. I. M. B. sú žalobca a žalovaná v podiele 1/1. Jedná sa o určovaciu žalobu podľa § 137 písm. c) CSP. Podľa § 137 písm. c) CSP, Žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o určení, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem; naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať, ak vyplýva z osobitného predpisu. Pri takýchto žalobách je v prvom rade potrebné skúmať, či žalobca má na požadovanom určení naliehavý právny záujem. Naliehavý právny záujem je totiž podmienkou procesnej prípustnosti určovacej žaloby podľa § 137 písm. c) CSP. Žalované 1/ a 2/ v konaní namietali jeho nedostatok, súd sa však s týmto nestotožnil.

51. Pri skúmaní 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 nevyvoláva zbytočne konanie, po ktorom bude musieť aj tak nasledovať ďalšie iné súdne konanie, resp. 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 neisté (R 17/1992). Za nedovolenú žalobu treba považovať takú žalobu, ktorá neslúži potrebám praktického života, ale slúži len k zbytočnému rozmnožovaniu sporov.

52. Žalobca tvrdí, že nehnuteľnosti evidované na LV č. XXX, k. ú. I. M. B. boli nadobudnuté počas trvania jeho manželstva so žalovanou 1/ za prostriedky patriace do BSM. Je síce nesporné, že na Okresnom súde Žilina prebieha konanie o vyporiadanie BSM žalobcu a žalovanej 1/, toto konanie však nie je prekážkou určovacej žaloby. V rámci tohto súdneho konania o vyporiadanie BSM totiž nemožno ako predbežnú otázku riešiť, či žalobca a žalovaná 1/ sú vlastníckmi predmetných nehnuteľností k. ú. I. M. B., nakoľko tomu bráni tá skutočnosť, že v súčasnosti sú tieto nehnuteľnosti evidované v katastri nehnuteľností na žalovanú 2/. Za daného stavu by vyriešenie otázky vlastníctva ako predbežnej otázky v rámci konania o vyporiadanie BSM nemalo žiadne právne účinky, keďže žalovaná 2/ nie je stranou v spore žalobcu a žalovanej 1/ o vyporiadanie BSM (§ 228 ods. 1 CSP).

53. Podľa názoru súdu, žalobný petit nie je materiálne nevykonateľný. Ak by bolo totiž v konaní preukázané, že nehnuteľnosti boli nadobudnuté niektorým z manželov počas trvania BSM za prostriedky patriace do BSM, boli by tieto nehnuteľnosti súčasťou BSM žalobcu a žalovanej 1/ a žalobca a žalovaná 1/ by boli ich vlastníckmi v podiele 1/1. Keďže na liste vlastníctva je v súčasnosti ako výlučná vlastníčka evidovaná žalovaná 2/ v podiele 1/1, tento zápis v katastri nehnuteľností by nezodpovedal skutočnosti. Žalobca podanou žalobou chce dosiahnuť taký stav zápisu v katastri nehnuteľností, ktorý by podľa neho zodpovedal skutočnosti, čo by požadovaným určením docielil.

54. Na základe vyššie uvedeného súd konštatuje, že žalobca má naliehavý právny záujem na určení, že vlastníckmi nehnuteľnosťmi evidovanými na LV č. XXX, k. ú. I. M. B. sú žalobca a žalovaná 1/ a že žalobca zvolil vhodný procesný nástroj na odstránenie spornosti práva. Len takýmto súdnym určením by žalobca dosiahol to, aby na liste vlastníctva figuroval on a žalovaná 1/ v podiele 1/1, čo by následne umožnilo zahrnúť tieto nehnuteľnosti do masy BSM a vyporiadať ich tak v spore o vyporiadanie BSM vedenom na Okresnom súde Žilina. V súčasnosti je na LV totiž ako vlastníčka vedená žalovaná 2/, čo bráni vyporiadaniu predmetnej nehnuteľnosti v konaní o vyporiadanie BSM.

55. Napriek tomu, že u žalobcu existuje naliehavý právny záujem na danom určení, že vlastníckmi nehnuteľnosťmi evidovanými na LV č. XXX, k. ú. I. M. B. sú žalobca a žalovaná 1/ v podiele 1/1, súd konštatuje, že žalobe ani v tejto časti nie je možné vyhovieť. Totižto, základe skutkového stavu, ako ho súd zistil, má súd za to, že žalobca vzhľadom na obranu žalovaných neunesol dôkazné bremeno. Z vykonaného dokazovania je totiž zrejmé, že vôľa žalovaných nesmerovala k tomu, aby žalovaná 1/ nadobudla vlastnícke právo k predmetným nehnuteľnostiam.

56. Právny úkon je urobený vážne, ak vôľa smeruje skutočne k urobeniu právneho úkonu. Podľa ustálenej judikatúry súdov nie je právny úkon urobený vážne vtedy, ak je podľa okolností zrejmé, že konajúci nechcel svojím prejavom vôľu spôsobiť právne účinky, ktoré s takýmto prejavom spájajú normy občianskeho práva.

57. Existenciu vážnej vôľe k právnemu úkonu možno usudzovať z objektívnych skutočností, za ktorých bol urobený, najmä ak bol urobený spôsobom a za okolností, ktoré nevyvolávajú pochybnosti, že subjekt prejavujúci vôľu zamýšľal privodiť právne účinky, ktoré zákon s takýmto prejavom vôľe spája.

58. Žalované svorne tvrdili, že skutočným dôvodom, pre ktorý bola uzavretá kúpna zmluva zo dňa 04.02.2020, bola pomoc žalovanej 2/ zo strany žalovanej 1/ v čase, keď žalovaná 2/ čelila rozvodovému konaniu, aby tieto nehnuteľnosti nemohli byť radené do BSM žalovanej 2/ a jej manžela. To, že žalovaná 2/ skutočne bola v tom čase v rozvodovom konaní, je nesporné a v konaní preukázané. Je zrejmé, že k uzatvoreniu kúpnej zmluvy došlo pár dní pred konaním pojednávania vo veci rozvodu žalovanej 2/ a jej manžela, ktoré sa malo uskutočniť dňa 07.02.2020. Napriek tomu, že žalobca tvrdil, že kúpna cena bola stanovená dohodou strán deň vopred, nevedel vysvetliť, prečo bola výška kúpnej ceny stanovená na 4.999 eur, čo je vzhľadom k predmetu prevodu (ako vidno z predložených fotografií – jednalo sa o zachovalý rodinný dom s kompletným vybavením vo veľmi dobrom stave, ktorého hodnota v období 01/-02/2020 bola odhadnutá na 110.000-120.000 eur, a tiež aj o pozemok o výmere 1130 m²) neprimerane nízka cena. Každému priemernému občanovi aj bez špeciálneho vzdelania je známe, že cena nehnuteľností dlhodobo stúpa z roka na rok. Prirodzené je také správanie predávajúceho, ktorý sa snaží vec predať za čo najvyššiu cenu. Hoci je možné dohodnúť medzi zmluvnými stranami aj nižšiu kúpnu cenu než aká je trhovú hodnotu veci, zvyčajne k tomu dochádza na strane predávajúceho z vážnych dôvodov (napríklad okamžitá potreba disponibilných finančných prostriedkov), prípadne ak ide o prevod blízkej osobe. Napriek tomu, že žalobca tvrdil, že pri dojednávaní zmluvných podmienok bol prítomný, nevedel ozrejmiť dôvody, pre ktoré bola dohodnutá tak nízka kúpna cena. Žalovaná 2/ pritom poprela, že žalovanú 1/ považovala za blízku osobu. O tom, že žalobca nebol blízkou osobou pre žalovanú 2/ nemožno mať pochybnosti, keďže samotný žalobca uviedol, že vedel o nej len toľko, že je vydatá za diplomata a má syna študujúceho v Anglicku, ale detailnejšie jej osobnú situáciu nepoznal. Aj žalovaná 2/ uviedla, že žalobcu bližšie nepozná.

59. V konaní ani nebolo preukázané, že by žalobca bol pri dojednávaní podmienok kúpnej zmluvy a pri jej príprave prítomný. Obe žalované toto v konaní popreli a nevyplýva to ani z ich výpovedí, ani z ich vyjadrení v konaní. Z vyjadrenia žalovanej 2/ k žalobe vyplýva len toľko, že žalovaná 2/ večer dňa 03.02.2020 dala žalobcovi a žalovanej 1/ materiály od všetkých hnutelností a nehnuteľností a celý večer s nimi pobehovali po dome. O tom, že by dňa 03.02.2020 strany sporu (t. j. žalobca spolu s oboma žalovanými) dojednávali podmienky kúpnej zmluvy nie je v podaniach, vyjadreniach alebo výpovediach žalovaných ani zmienky. Rovnako nebolo preukázané tvrdenie žalobcu, že od žalovanej 2/ žiadal súhlas od manžela s prevodom, na čo mu ona mala predložiť kúpnu zmluvu zo 04.08.2000, keďže obe žalované toto popreli. Pokiaľ sa aj v tejto kúpnej zmluve zo dňa 04.08.2000 uvádza, že sporné nehnuteľnosti nadobúda žalovaná 2/ do svojho výlučného vlastníctva, keďže kúpna cena je vyplatená z prostriedkov nepatriacich do BSM súd k tomuto uvádza, že s poukazom na vyššie uvedené okolnosti, za ktorých bola kúpna zmluva zo dňa 04.02.2020 spisovaná, toto samo o sebe nepreukazuje, že žalovaná 2/ v čase prevodu si toto aj dostatočne uvedomovala, resp. že si uvedomovala právne následky takého vyhlásenia.

60. Aj ďalšie správanie strán sporu preukazuje tvrdenia žalovaných o nedostatku vážnosti vôľe pri uzatváraní kúpnej zmluvy zo dňa 04.02.2020. V konaní bolo totiž preukázané, že žalobca, resp. žalovaná 1/ sa po dátume 04.02.2020 nesprávali ako vlastníci predmetných nehnuteľností, ale ako vlastníčka týchto nehnuteľností sa správala výlučne žalovaná 2/. Žalobca nikdy (či už pred dátumom 04.02.2020 alebo po ňom) v nehnuteľnosti nebol, nepoznal technický stav nehnuteľností, nepodielal sa na prípadných opravách a údržbe, žalobca a žalovaná 1/ nikdy nemali od domu kľúče, všetky platby

(dane, energie, poplatky) vykonávala výlučne žalovaná 2/, rovnako tak sa o nehnuteľnosti aj starala výlučne žalovaná 2/. Taktiež celý čas nehnuteľnosti užívala žalovaná 2/ s rodinou. Skutočnosť, že sa žalobca zaujímal o sporné nehnuteľnosti ako o svoje vlastné, nepreukazujú ani ním predložené listy vlastníctva. Tie môžu tak maximálne preukazovať to, že o týchto nehnuteľnostiach žalobca vedel a registroval ich, nie však to, že bol ich vlastníkom.

61. Žalobca tvrdil, že kúpna cena za nehnuteľnosti bola vyplatená z prostriedkov v BSM jeho a žalovanej 1/, čo však žalované popreli tvrdiac, že kúpna cena nielenže nebola vyplatená, ale ani nemala byť vyplatená z dôvodu, že išlo o výpomoc žalovanej 1/ pre žalovanú 2/. Súd k tomuto uvádza, že je preukázané, že žalobca pri podpise kúpnej zmluvy nebol prítomný a teda nevidel ako a či vôbec žalovaná 1/ odovzdala žalovanej 2/ peniaze. Pokiaľ aj v kúpnej zmluve zo dňa 04.02.2020 je uvedená, že kúpna cena bola vyplatená pri podpise danej zmluvy, uvedená skutočnosť vzhľadom k vyššie uvedeným úvahám sama o sebe nepreukazuje, že kúpna cena bola skutočne vyplatená (či už tak, ako je uvedené v zmluve, alebo inak). To, že k odovzdaniu kúpnej ceny nikdy nedošlo, by samo o sebe ešte nepreukazovalo, že skutočnou vôľou žalovaných nebolo uzatvoriť kúpnu zmluvu, avšak z vyjadrenia oboch žalovaných ako i z okolností, ktoré existovali pred podpisom kúpnej zmluvy zo dňa 04.02.2020, v čase jej podpisu ako i následných po podpise tejto zmluvy je zrejmé, že k zaplateniu kúpnej ceny nemalo dôjsť a táto podstatná náležitosť ani medzi stranami nebola dohodnutá.

62. V konaní nebolo preukázané tvrdenie žalobcu, že žalované konali koordinovane s cieľom uškodiť mu tým, že načasovali spätný prevod nehnuteľností tak, aby sa táto nemohla vyporiadať v rámci súdneho konania o vyporiadanie BSM a že prvý prevod nehnuteľnosti bol iniciovaný dňa 21.09.2021, t. j. deň pred rozvodovým konaním žalobcu a žalovanej 1/. Žalovaná 2/ totiž predložila súdu dôkaz – darovaciu zmluvu vlastnoručne podpísanú žalovanou 1/ pred notárom dňa 02.02.2021, z ktorej je zrejmé, že žalované sa pokúšali o spätný prevod nehnuteľností cca 7,5 mesiaca skôr, než sa konalo prvé pojednávanie vo veci rozvodu žalobcu a žalovanej 1/. Uvedená skutočnosť svedčí v prospech tvrdeniu žalovanej 2/ o tom, že odstúpenie od kúpnej zmluvy nemalo nič spoločné s rozvodovým konaním žalobcu a spätné vrátenie sporných nehnuteľností sa žalovaná 2/ snažila dosiahnuť skôr.

63. Prípacom nevážnej vôle je simulovaný právny úkon, ktorý je z tohto dôvodu neplatný podľa § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Táto neplatnosť sa môže uplatniť len vo vzťahu k obom účastníkom právneho úkonu, ak obaja vedeli o tom, že ide o simuláciu, a teda ani jeden z nich sa nemôže dovoliť dôvery v urobený prejav. O neplatnosti zmluvy pre nedostatok vážnosti vôle strán spočívajúci v simulácii možno uvažovať iba v prípade, že vôľu uzavrieť zmluvu nemá žiadna zo strán zmluvy.

64. Vzhľadom na všetky vyššie uvedené skutočnosti s prihliadnutím na rodinnú situáciu žalovanej 2/, v ktorej sa ku dňu 04.02.2020 nachádzala (rozvodové konanie, starostlivosť o ťažko hendikepovaného syna) sa nemožno stotožniť s tým, že skutočná vôľa žalovanej 2/ smerovala k prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam evidovaným na LV č. XXX, k. ú. I. M. B. na žalovanú 1/, eventuálne na žalovanú 1/ a žalobcu, za kúpnu cenu 4.999 eur. Podľa názoru súdu boli preukázané tvrdenia žalovaných, že dôvodom, pre ktorý pristúpili k podpisu kúpnej zmluvy zo dňa 04.02.2020, bolo ochrániť majetok žalovanej 2/ v súvislosti s rozvodom manželstva a nie prevod vlastníckeho práva k sporným nehnuteľnostiam na žalovanú 1/, resp. na žalovanú 1/ a žalobcu. Preto pristúpili k podpisu kúpnej zmluvy zo dňa 04.02.2020. V tomto prípade je zrejmé, že zmluvnými stranami boli žalovaná 1/ a žalovaná 2/, pričom uzavrieť kúpnu zmluvu s účinkami prevodu vlastníckeho práva k sporným nehnuteľnostiam nemala ani jedna a taktiež nemalo dôjsť ani k vyplateniu, resp. prevzatíu v zmluve uvedenej kúpnej ceny, preto súd konštatuje, že kúpna zmluva zo dňa 04.02.2020 je simulovaný právny úkon, ktorý je pre nedostatok vážnosti vôle žalovaných absolútne neplatný podľa § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

65. Čo sa týka argumentov predostretých žalovanou 2/ ohľadne neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 04.02.2020 podľa § 39a Občianskeho zákonníka, v súdenom prípade nebol dôvod na aplikáciu tohto ustanovenia zákona vzhľadom na zistený skutkový stav. Je síce zrejmé, že vzájomné protiplnenie je v hrubom nepomere (nehnuteľnosti v hodnote od 110.000 od 120.000 eur oproti kúpnej cene 4.999 eur), v konaní však nebolo preukázané, že by žalovaná 1/ kvôli tomu zneužila (=využila na zlé, nečestné ciele; zdroj: Krátky slovník slovenského jazyka 4 prístupný na P.) tieseň, neskúsenosť, rozumovú vyspelosť, rozrušenie, dôverčivosť, ľahkomyselnosť a pod. žalovanej 2/ ako to predpokladá ustanovenie § 39a Občianskeho zákonníka. Rovnako tak nebola zistená neplatnosť danej zmluvy ani podľa § 39 ods. 1 Občianskeho zákonníka pre rozpor s dobrými mravmi.

66. Pokiaľ je teda kúpna zmluva zo dňa 04.02.2020 absolútne neplatným právnym úkonom, je neplatná ex tunc, t. j. od začiatku, čo má za následok, že vlastníčkou rodinného domu súp. č. XXX a parcely reg. „C“ parc. č. 1183, všetko k. ú. I. M. B. bola a je aj napriek podpisu danej zmluvy žalovaná 2/, a to titulom kúpnej zmluvy zo dňa 04.08.2000. Keďže nebolo v konaní preukázané, že by žalobca spolu so žalovanou 1/ platne nadobudli tieto nehnuteľnosti do ich BSM od žalovanej 2/, súd žalobu zamietol aj čo do určenia vlastníckeho práva k daným nehnuteľnostiam. Len pre úplnosť súd uvádza, že pokiaľ aj žalovaná 2/ odstúpila od tejto kúpnej zmluvy, nespôsobuje to žiadne právne následky, nakoľko od neplatnej zmluvy nemožno platne odstúpiť. Prejudiciálne posudzovať platnosť/neplatnosť odstúpenia od kúpnej zmluvy zo dňa 04.02.2020 pre účely požadovaného žalobného petitu o určenie vlastníckeho práva preto nie je potrebné.

67. Je zrejmé, že súd žalobu v celom rozsahu zamietol, čo znamená, že úspešné v spore boli žalované. Preto im súd v súlade s ustanovením § 255 ods. 1 CSP priznal nárok na náhradu trov konania v celom rozsahu. O konkrétnej výške náhrady trov konania rozhodne po právoplatnosti tohto rozsudku tunajší súd samostatným uznesením.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie do 15 dní odo dňa doručenia rozsudku, ktoré sa podáva na Okresnom súde Trenčín v jednom vyhotovení. O odvolaní rozhodne Krajský súd v Trenčíne.

Podľa § 363 CSP v podanom odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, uvedenie spisovej značky, čo sa ním sleduje a podpis, §127 ods. 1,2 CSP) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že neboli splnené procesné podmienky, súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 365 ods. 1 písm. a) až h) CSP).

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej (§ 365 ods. 2 CSP).

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 365 ods. 3 CSP). Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 364 CSP).