

Súd: Okresný súd Topoľčany
Spisová značka: 6C/33/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4619201437
Dátum vydania rozhodnutia: 24. 08. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Ľuboš Chrenko
ECLI: ECLI:SK:OSTO:2021:4619201437.13

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Topoľčany sudcom Ľubošom Chrenkom v právnej veci žalobcu: Y. F., nar. XX.X.XXXX, bytom V. XXXX/XX, XXX XX E., zast. JUDr. Matej Valjent, advokátska kancelária, so sídlom Jesenského 232, Partizánske, proti žalovanému: Z. M., nar. XX.X.XXXX, bytom K. XXX, XXX XX K., zast. JUDr. Marin Palaj, advokát, so sídlom Kazanská 4, 821 06 Bratislava, o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam a existenciu záložného práva, takto

rozhodol:

I. Súd žalobu zamietá.

II. Súd priznáva žalovanému voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania v plnej výške. O výške tejto náhrady bude rozhodnuté súdom prvej inštancie samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

odôvodnenie:

1. Dňa 12.06.2019 podal žalobca na tunajšom súde žalobu voči žalovanému, domáhajúca sa určenie, že Bc. P. U., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom K. - O. K., N. XXXX/XX, SR, štátne občianstvo Slovenskej republiky je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území G. a to Parcely č. XXX/X - Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 93 m², Parcele č. XXX/X - Orná pôda o výmere 502 m², Parcele č. XXX/X - Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 220 m², Parcele Č. XXX/XX - Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 261 m², všetko ako parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape, umiestnenie pozemkov: 1 a Stavby bez prideleného súpisného čísla, postavenej na parcele č. XXX/X, druh stavby: 1, popis stavby: hala, umiestnenie stavby: 1, ktoré sú evidované v katastri nehnuteľností na Okresnom úrade E., odbore katastrálnom na liste vlastníctva č. XXXX.

1.1. Ďalej sa domáhal určenia, že k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v katastrálnom území G. a to k Parcele č. XXX/X - Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 93 m², Parcele č. XXX/X - Orná pôda o výmere 502 m², Parcele č. XXX/X - Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 220 m², Parcele č. XXX/XX - Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 261 m², všetko ako parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape, umiestnenie pozemkov: 1 a Stavby bez prideleného súpisného čísla, postavenej na parcele č. XXX/X, druh stavby: 1, popis stavby: hala, umiestnenie stavby: 1, ktoré sú evidované v katastri nehnuteľností na Okresnom úrade Topoľčany, odbore katastrálnom na liste vlastníctva č. XXXX viazne záložné právo v prospech Žalobcu, za účelom zabezpečenia pohľadávok Žalobcu voči Bc. P. U., rod. U., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom K. - O. K., N. XXXX/XX, SR, štátne občianstvo Slovenskej republiky vyplývajúcich zo Zmluvy o pôžičke zo dňa 12. júla 2012 v znení dodatku č. 1 zo dňa 03. januára 2013, pričom vklad záložného práva do katastra nehnuteľností v prospech Žalobcu ako Záložného veriteľa na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam zo dňa 12. júla 2012 bol právoplatne povolený bývalou Správou katastra v Topoľčanoch v konaní vedenom pod číslom V 1630/12.

1.2. Žalobu podal z dôvodu, že dňa 10. mája 2013 bola medzi Bc. U. (správne má byť P.) U., v mene ktorého konal na základe zákonného plnomocenstva podľa ustanovenia § 151 m ods. 6 Občianskeho zákonníka, ako Predávajúcim a žalovaným ako kupujúcim, uzatvorená Kúpna zmluva, predmetom ktorej je prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v katastrálnom území G. a to k Parcele č. XXX/X - Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 93 m², Parcele č. XXX/X - Orná pôda o výmere 502 m², Parcele č. XXX/X - Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 220 m², Parcele č. XXX/XX - Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 261 m², všetko ako parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape, umiestnenie pozemkov: I a k Stavbe bez prideleného súpisného čísla, postavenej na parcele č. XXX/X, druh stavby: 1, popis stavby: hala, umiestnenie stavby 1, ktoré sú evidované v katastri nehnuteľností na Okresnom úrade Topoľčany, odbore katastrálnom na liste vlastníctva č. XXXX (ďalej aj „Nehuteľnosti“) a to za kúpnu cenu celkom 99 000 EUR (slovom „Deväťdesiatdeväťtisíc Eur“) (ďalej aj „Kúpna zmluva“).

1.3. Podľa článku VII. Kúpnej zmluvy, s názvom kúpna cena: „Kúpna cena prevádzaných nehnuteľností bližšie špecifikovaných v článku III. bod 1 tejto Kúpnej zmluvy bola Predávajúcim a Kupujúcim dohodnutá vo výške celkom: 99 000,00 EUR (slovom „Deväťdesiatdeväťtisíc Eur“), ktorú sa Kupujúci zaväzuje zaplatiť Predávajúcemu bezhotovostným prevodom na bankový účet Predávajúceho, číslo bankového účtu: XXXXXXXX/XXXX vedený v OTP Banke Slovensko, a.s. Bratislava a to v lehote najneskôr do 90 (slovom „Deväťdesiat“) dní odo dňa uzatvorenia tejto Kúpnej zmluvy.“ Žalovaný žalobcovi v lehote do 90 dní od uzatvorenia Kúpnej zmluvy kúpnu cenu neuhradil, a to ani len čiastočne.

1.4. So zreteľom na skutočnosť, že kúpna cena na základe Kúpnej zmluvy zo dňa 10. mája 2013, za prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, nebola riadne a včas zaplatená, a to ani len čiastočne, v súlade s citovaným ustanovením § 517 ods. 1 Občianskeho zákonníka žalovanému písomným oznámením zo dňa 12. júla 2018 poskytol dodatočnú primeranú lehotu na úhradu kúpnej ceny v sume celkom 99 000 EUR (slovom „Deväťdesiatdeväťtisíc Eur“) s tým, že žalovanému určil dodatočnú lehotu na úhradu kúpnej ceny najneskôr do 30 (slovom „Tridsať“) dní do dňa doručenia tejto písomnej výzvy, a to v prospech jeho bankového účtu, číslo bankového účtu: A. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX vedený v OTP Banke Slovensko, a.s., s uvedením variabilného symbolu platby: XXXXXXXXXXXX.

1.5. Nakoľko žalovaný ani v dodatočne poskytnutej lehote kúpnu cenu vo výške 99 000 EUR neuhradil a to ani len čiastočne, písomne dňa 14. mája 2019 žalovanému oznámil, že odstupuje od Kúpnej zmluvy zo dňa 10. mája 2013.

1.6. Kúpna zmluva zo dňa 10. mája 2013 bola uzatvorená v rámci výkonu záložného práva formou priameho predaja tretej osobe. Žalobca ako Záložný veriteľ v rámci výkonu záložného práva formou priameho predaja tretej osobe, na základe zákonného splnomocnenia podľa ustanovenia § 151m ods. 6 Občianskeho zákonníka, predal žalovanému Kúpnu zmluvou zo dňa 10. mája 2013 Nehuteľnosti bližšie špecifikované v bode 1 tejto žaloby podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka a článku IV bod 1 písm. a) Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam zo dňa 12. júla 2012 v znení dodatku č. 1 zo dňa 03. januára 2013, na základe ktorej bolo v prospech Žalobcu ako Záložného veriteľa zriadené záložné právo k nehnuteľnostiam bližšie špecifikovaným v bode 1 tejto žaloby, ktoré bolo v čase uzatvorenia Kúpnej zmluvy evidované v časti „C“ listu vlastníctva č. XXXX v nasledovnom znení: „Záložné právo v prospech Y. F., r. F., nar.XX.X.XXXX na par. CKN č.:XXX/X;XXX/X;XXX/X;XXX/XX;stavba-hala na p.č.XXX/XX v 1/1 - V 1630/12-71/12;“ (ďalej aj „Záložné právo“).Uvedené Záložné právo bolo zriadené za účelom zabezpečenia pohľadávok záložného veriteľa voči Bc. P. U., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom K. - O. K., N. XXXX/XX, SR, štátne občianstvo Slovenskej republiky (ďalej aj „Dlžník“) vyplývajúcich zo Zmluvy o pôžičke zo dňa 12. júla 2012 v znení dodatku č. 1 zo dňa 03. januára 2013. Vklad záložného práva do katastra nehnuteľností v prospech Žalobcu ako Záložného veriteľa na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam zo dňa 12. júla 2012 bol právoplatne povolený bývalou Správou katastra v Topoľčanoch v konaní vedenom pod číslom V 1630/12.

1.7. K právnomu posúdeniu skutkového stavu veci uviedol, že už samotné znenie § 517 ods. 1 Občianskeho zákonníka uvádza, že v prípade, ak nebude kúpna cena zaplatená ani v dodatočnej primeranej lehote, ktorú poskytol žalobca žalovanému, vzniká žalobcovi bez ďalšieho práva odstúpiť od Kúpnej zmluvy zo dňa 10. marca 2018. Právnym dôsledkom platného a dôvodného odstúpenia od Kúpnej zmluvy je stav, ako keby Kúpna zmluva nebola uzatvorená, nakoľko zanikajú vecnoprávne účinky Kúpnej zmluvy, a zo zákona sa obnovuje vlastnícke právo. Nakoľko pred uzatvorením Kúpnej zmluvy

viazlo k nehnuteľnostiam záložné právo v prospech žalobcu, súd musí rozhodnúť aj o určení existencie záložného práva k nehnuteľnostiam.

1.8. K premlčaniu práva na odstúpenie od kúpnej zmluvy poukázal na stanovisko zaujaté Okresným súdom Nitra, v rozsudku zo dňa 26.02.2013 sp. zn. 7C/94/2012 v súlade s ktorým uviedol, že právo na odstúpenie od kúpnej zmluvy sa premlčuje v trojročnej premlčacej lehote s tým, že premlčacia lehota začína plynúť dňom doručenia písomného oznámenia o dodatočne poskytnutej lehote podľa ustanovenia § 517 ods. 1 OZ a od uvedeného okamihu trvá 3 roky, resp. do času, pokiaľ nie je kúpna cena zaplatená.

2. Žalobca na preukázanie svojich tvrdení spolu so žalobou predložil listinné dôkazy, a to kúpnu zmluvu o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, poskytnutie dodatočnej lehoty na úhradu kúpnej ceny podľa ustanovenia § 517 ods. 1 OZ s výzvou na úhradu kúpnej ceny, odstúpenie od kúpnej zmluvy, dohodu o novácií uzavretú medzi Y.Š. F. ako veriteľom a Bc. P. U. ako dlžníkom, zmluvu o pôžičke uzavretú medzi Y. F. a Bc. P. U. a jej dodatku č. 1, zmluvu o zradení záložného práva k nehnuteľnostiam a dodatku č. 1 k zmluve o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam.

3. Žalovaný vo svojom písomnom vyjadrení k žalobe uviedol, že skutočnosti, ktoré sú uvedené v žalobe, sa nezakladajú na pravde a sú popísané zavádzajúcim spôsobom a ľživo v snahe pripraviť ho o predmetné nehnuteľnosti, avšak uvádza informácie, na podklade ktorých je potrebné žalobu zamietnuť. So žalobcom mal ako fyzická osoba v roku 2011 nejaké spoločné aktivity, ktorých výsledkom bolo, že mu poskytol pôžičku vo výške 97.000 €, pričom táto pôžička bola splatená tým, že na neho dal v roku 2013 prepísať nehnuteľnosti, ktorých určenia vlastníckeho práva sa v tomto konaní domáha. Nie je preto pravda, že kúpna cena za nehnuteľnosť nebola zaplatená. Kúpna cena bola uhradená ešte pred podpisom kúpnej zmluvy. Skutočnosť, že kúpna cena nebola uhradená spôsobom, ako sa spomína v kúpnej zmluve neznamená, že nebola uhradená vôbec. V septembri 2011 poskytol žalobcovi ako dlžníkovi pôžičku vo výške 97.000 €, pričom táto pôžička bola odovzdaná k rukám pána Ing. B. M., ktorý bol dlžníkom žalobcu, a žalobca mu chcel touto formou poskytnúť ďalšie navýšenie pôžičky. Táto pôžička bola reálne odovzdaná v septembri 2011, a následne v roku 2012 bola urobená písomná zmluva o pôžičke (novácia dovtedajších zmlúv) medzi žalobcom respektíve jeho firmou a pánom Ing. B. M. ako právnickou osobou, tak i fyzickou osobou. Suma, ktorú do pôžičky žalobcu pánovi Ing. B. M. ako dlžníkovi poskytol, bola väčšia časť kúpnej ceny za nehnuteľnosti v Nemčiciach. Na základe uvedených skutočností zmienku o úhrade v kúpnej zmluve považoval iba za formalitu. Dodatočné finančné prostriedky vo výške 3.450,00 € žalobcovi odovzdal v hotovosti osobne počas jeho pobytu v psychiatrickej liečebni vo Veľkom Záluží v roku 2012 počas jednej z jeho početných návštev.

3.1. Na základe všetkého, čo vyššie uviedol, je zrejmé, že konaniu žalobcu, ktorý sa ho podvodným spôsobom snaží pripraviť o nehnuteľnosti, nemožno poskytnúť na súde právnu ochranu. Kúpna cena bola riadne uhradená. Na základe uvedených skutočností považuje odstúpenie od zmluvy za neplatné, nakoľko nebola porušená žiadna povinnosť, ktorej porušenie by zakladalo právo na odstúpenie do zmluvy.

3.2. Ak by súd nemal vyššie uvedené za preukázané, tak tvrdí, že pohľadávka na zaplatenie kúpnej ceny je premlčaná, bola premlčaná už v roku 2016, a výzva na zaplatenie kúpnej ceny mu bola doručená až v roku 2018 po uplynutí premlčacej doby. Rovnako odstúpenie o zmluvy bolo urobené po uplynutí premlčacej lehoty. Takisto sa premlčuje aj právo na odstúpenie od zmluvy. Rozhodnutie Okresného súdu Nitra, na ktoré žalobca poukazuje nie je relevantné. Práve naopak, právo na zaplatenie kúpnej ceny ako aj právo na odstúpenie od zmluvy bolo v roku 2019 dávno premlčané. To by sa mohol predávajúci domáhať navrátenia nehnuteľnosti ešte napríklad 20 rokov po uzavretí zmluvy a splatnosti kúpnej ceny, a dovtedy mu peniaze za kúpnu cenu nechýbali? Takéto odstúpenie od zmluvy je neplatné. Poukazuje na právoplatné rozhodnutie Krajského súdu Prešov č.k 8Co/122/2017 zo dňa 25.01.2018.

3.3. Žalobca mu teda poskytol dodatočnú primeranú lehotu v roku 2018, pričom k údajnému omeškaniu so zaplatením kúpnej ceny došlo v roku 2013, tj. žalobca si uplatnil právo na dodatočné plnenie po uplynutí premlčacej doby, a odstúpenie od zmluvy teda nemohol vykonať v súlade s právom a je neplatné.

3.4. Ak by mal súd iný názor, v takom prípade, ak kúpna cena podľa názoru súdu „právne“ nebola uhradená ako bolo opísané vyššie, a nedošlo ani k premlčaniu práva na zaplatenie kúpnej ceny a práva na odstúpenie od zmluvy, tak potom má ku dňu písomného vyjadrenia (16.07.2019) pohľadávku voči žalobcovi titulom vrátenia zmluvy o pôžičke, ktorú si započítava oproti nároku na zaplateniu kúpnej ceny.

3.5. Ďalej poukazuje na rôzne prepletenia, ktoré vnášajú do tejto veci ďalší rad problémov. Žalobca tvrdí, že pri uzavretí kúpnej zmluvy konal v mene predávajúceho Bc. P. U.. Zmluva bola uzavretá medzi ním a p. U.. Namíeta, že sa určenia domáha žalobca, ktorý bol len splnomocnenec, ale nebol predávajúci, a nemôže byť teda v konaní žalobcom, keď on by nebol vlastníkom pri určení súdnom, nemá preto na takomto určení vlastníckeho práva v prospech p. U. naliehavý právny záujem. Taktiež je odstúpenie od zmluvy neplatné z ďalšieho dôvodu, pretože od zmluvy mohol odstúpiť len p. U. ako účastník zmluvy - predávajúci, v skutočnosti od zmluvy odstupoval žalobca. Nemohol predsa odstúpiť od zmluvy žalobca, ak nebol účastníkom právneho vzťahu. Na základe všetkých vyššie uvedených skutočností má za to, že žaloba je nedôvodná a navrhuje súdu, aby ju v celom rozsahu zamietol.

3.6. Žalovaný na preukázanie svojho tvrdenia predložil čestné prehlásenie Ing. B. M. s dátumom osvedčenia pravosti podpisu 12.07.2019.

4. Žalobca v písomnom vyjadrení k vyjadreniu žalovaného listom právneho zástupcu zo dňa 06.08.2019 uvádza, že žalovaný mu nikdy neposkytol žiadnu pôžičku, uvedené tvrdenie nepreukázal nielenže žiadnym hodnoverným dôkazom, ale nepreukázal toto svoje tvrdenie absolútne žiadnym dôkazom. Aj samotné tvrdenie žalovaného, že mu mal poskytnúť pôžičku vo výške istiny 97 000 EUR, ktorú mal následne on poskytnúť pánovi Ing. B. M. ako ďalšie navýšenie pôžičky, nemôže byť pravdivé, nakoľko on ako fyzická osoba nikdy pánovi Ing. M. žiadnu pôžičku neposkytol. Rovnako mu žalovaný nikdy neposkytol ani finančné prostriedky v hotovosti v sume 3 450 EUR, ktorá mala predstavovať doplatok kúpnej ceny do sumy 99000 EUR (v tejto súvislosti uvádza, že kúpna cena predstavuje suma 99 000 EUR, a žalovaný tvrdí, že mu zaplatil 100 450 EUR, tu sa vynára otázka, prečo by mu mal zaplatiť viac, ako predstavovala dohodnutá kúpna cena). K tomuto tvrdeniu žalovaného uvádza, že mu nikdy neposkytol pôžičku vo výške istiny 97000 EUR, a nikdy mu nezaplatil ani kúpnu cenu vo výške 99 000 EUR, ktorú bol povinný zaplatiť (samotný žalovaný uvádza, že ju nezaplatil spôsobom dohodnutým v kúpnej zmluve, a teda potvrdzuje ním uvádzané tvrdenie o neuhradení kúpnej ceny).

4.1. Žalovaným citované časti rozhodnutia Krajského súdu v Prešove zo dňa 25. januára 2018, sp. zn. 8Co/122/2017 sú absolútne nepoužiteľné pre tento prípad. V prvom rade uvádza, že zo žiadneho ustanovenia všeobecne záväzných právnych predpisov nevyplýva možnosť premlčania jeho nároku. Neexistuje žiadna zákonom stanovená lehota na uplatnenia práv vyplývajúcich z vlastníckeho práva, neexistuje žiadna premlčacia lehota pre vykonanie právneho úkonu, ktorým je určenie dodatočnej lehoty na úhradu kúpnej ceny, a okrem už uvedeného, vlastnícke právo sa nepremlčuje. Podľa ustanovenia § 517 ods. 1 Občianskeho zákonníka, Dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškaní. Ak ho nesplní ani v dodatočnej primeranej lehote poskytnutej mu veriteľom, má veriteľ právo od zmluvy odstúpiť, ak ide o deliteľné plnenie, môže sa odstúpenie veriteľa za týchto podmienok. Ako majetkové právo sa už premlčuje pohľadávka (v tomto prípade z titulu povinnosti zaplatiť kúpnu cenu), ak od okamihu uplynutia dodatočnej lehoty na plnenie (úhradu kúpnej ceny) nedôjde k uplatneniu práva na súde do troch rokov od tejto lehoty, v tomto prípade je táto lehota nepochybne zachovaná (dodatočná lehota bola určená v roku 2018 a žaloba podaná v roku 2019). Teda len právo na odstúpenie od kúpnej zmluvy sa premlčuje, a to v trojročnej premlčacej dobe, ktorá začína plynúť odo dňa, kedy sa toto právo mohlo vykonať po prvý raz, a táto lehota začína plynúť márnym uplynutím dodatočnej lehoty na úhradu kúpnej ceny. Nemožno sa stotožniť s názorom, že lehota na odstúpenie od zmluvy začala plynúť splatnosťou kúpnej ceny v zmysle zmluvy, nakoľko právo odstúpiť od zmluvy mi vzniklo až po tom, čo poskytol žalovanému dodatočnú primeranú lehodu na plnenie. S poukazom na uvedené skutočnosti je potom potrebné konštatovať, že od Kúpnej zmluvy odstúpil účinne. Okrem toho, ku Kúpnej zmluve bol uzatvorený minimálne jeden dodatok, ktorý riešil lehodu splatnosti kúpnej ceny, avšak nakoľko tento dodatok nemôže nájsť, musí zatiaľ vychádzať z pôvodne dohodnutej lehoty. Ak tento dodatok nájde, bez meškania ho súdu predloží.

4.2. Aktívna vecná legitímácia jeho osoby ako žalobcu je v tomto prípade nepochybne daná, nakoľko konal a stále koná na základe zákonného splnomocnenia, upraveného priamo v Občianskom zákonníku,

príčom toto zákonné splnomocnenie sa vzťahuje na celý výkon záložného práva, s ktorým súvisí aj uplatňovanie práv vyplývajúcich z uzatvorenej Kúpnej zmluvy.

4.3. Ďalej dáva do pozornosti, že žalovaný nikdy neplatil ani dane z nehnuteľností za predmetné nehnuteľnosti, aj napriek tomu, že je ich doterajším vlastníkom. So žalovaným osobne komunikoval ohľadne úhrady kúpnej ceny, a to až do roku 2018. Každý rok mu Žalovaný osobne priniesol rozhodnutie obce G. o vyrubení dane z nehnuteľností za predmetné nehnuteľnosti s tým, aby ich zaplatil on, nakoľko si bol vedomý skutočnosti, že nezaplatil kúpnu cenu podľa Kúpnej zmluvy. Aj uvedené konanie žalovaného svedčí o tom, že žalovaný si bol neustále vedomý skutočnosti, že nie je zaplatená kúpna cena. Žalovaným uvádzané tvrdenia v písomnom vyjadrení zo dňa 16. júla 2019 sú nepravdivé, nepreukázané, nedôvodné a preto žiada žalobe vyhovieť.

4.4. Žalobca vo veci predložil čestné vyhlásenie Ing. B. M. zo daň 27.08.2019.

5. Žalovaný v písomnom vyjadrení zo dňa 16.09.2019, k vyjadreniu žalobcu uviedol, že trvá na skutočnostiach uvedených v predošlom vyjadrení a v plnom rozsahu naň odkazuje. Žalobca zámerne prekrúca jeho vyjadrenie. Opakuje skutočnosť, že kúpna cena bola uhradená formou poskytnutia pôžičky žalobcovi ešte pred uzavretím kúpnej zmluvy. Žalobca teda splnil svoj záväzok vrátiť mu pôžičku tým, že dal na neho prepísať predmetnú nehnuteľnosť v rámci výkonu jeho záložného práva. Navrhuje preto vykonať dokazovanie formou výsluchu žalobcu, žalovaného ako aj Ing. M. ako svedka. Skutočnosť, že kúpna cena bola uhradená vopred a vyššej výške, ako sa dohodlo, nemá žiadny vplyv na samotný fakt, že svoj záväzok z kúpnej zmluvy splnil. Na základe tejto skutočnosti, neboli naplnené podmienky na platné odstúpenie od kúpnej zmluvy. Odstúpenie od kúpnej zmluvy je neplatné.

5.1. Žalobca nesprávne tvrdí, že ním uvádzané rozhodnutie je nepoužiteľné pre tento prípad. V zmysle § 100 a 101 Občianskeho zákonníka sa premlčujú všetky majetkové práva s výnimkou vlastníckeho práva. Dopĺňa svoje predchádzajúce vyjadrenie o argument, že v danom prípade došlo k premlčaniu práva na poskytnutie dodatočnej primeranej lehoty poskytnutej v zmysle § 517 Občianskeho zákonníka, pričom na inštitút premlčania práva na poskytnutie dodatočnej lehoty na plnenie poukazuje predmetné rozhodnutie KS Prešov č.k. 8Co/122/2017. Právo predávajúceho na poskytnutie dodatočnej primeranej lehoty sa premlčalo v roku 2016, a preto je tu dôvod neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy, ktoré bolo realizované až o dva roky neskôr. Vznáša preto námietku premlčania práva na poskytnutie dodatočnej lehoty, ktoré učinil žalobca v roku 2018. Vzhľadom na to, že predávajúcemu (ani žalobcovi) už nesvedčalo v roku 2018 právo požadovať dodatočne zaplatenie kúpnej ceny, ktoré je podmienkou na odstúpenie od zmluvy, odstúpenie od zmluvy je neplatný právny úkon. Dovoľáva sa preto neplatnosti odstúpenia od zmluvy a premlčania. Ďalej uvádza, že žalobca nepredložil žiadny dodatok ku kúpnej zmluve, z ktorého by bolo preukázané, že došlo k posunutiu splatnosti kúpnej ceny, ako uvádza.

5.2. Žalobca nemá žiadne zákonné splnomocnenie ako tvrdí, na uplatňovanie práv vyplývajúcich z uzatvorenia kúpnej zmluvy. Záložný veriteľ má právo konať takýmto spôsobom na základe zákonného splnomocnenia len v rozsahu výkonu záložného práva, nemôže však miesto dlžníka ako predávajúceho od zmluvy odstúpiť, ani poskytnúť dodatočnú lehotu na plnenie v zmysle § 517 Občianskeho zákonníka. To sú ďalšie dôvody neplatnosti odstúpenia od zmluvy. Čo sa týka aktívnej legitímácie žalobcu v konaní tá chyba, nakoľko žalobcovi nesvedčí žiadny právny záujem na podaní tejto žaloby. Žalobca nepreukázal v konaní naliehavý právny záujem, ktorý je základom úspešnosti podanej žaloby. Predpokladom úspešnosti určovacej žaloby je naliehavý právny záujem, ktorý musí mať ten, kto sa určenia domáha. Žalobca nemá naliehavý právny záujem, tento nepreukázal: postavenie žalobcu sa požadovaným určením nijako nezmení. To je základný dôvod, prečo by mal konajúci súd žalobu zamietnuť.

5.3. Žalobca tvrdí, že nikdy neplatil za predmetnú nehnuteľnosť daň z nehnuteľností až do roku 2018 a že mu mal nosiť rozhodnutie obce Nemčice o vyrubení dane, aby ich platil žalobca. Nakoľko boli so žalobcom dohodnutí, že prvých 5 rokov bude platiť daň z nehnuteľností žalobca, nemal najmenší dôvod mu neveriť. Zároveň prikladá potvrdenie z obce G. o tom, že daň z nehnuteľností je uhradená.

5.4. Žalobca mu v priebehu apríla 2018 doručil oznámenie o zamýšľanom návrhu na vklad do katastra nehnuteľností zo dňa 08.04.2018, číslo žiadosti: XXXXXXXX, spolu s kúpnu zmluvou, návrhom na vklad a dohodou o započítaní pohľadávok. Tieto dokumenty mal podpísať s čím absolútne nesúhlasil. Nakoľko

odmietol podpísať a predať nehnuteľnosť, žalobca sa ho takýmto vyfabulovaným spôsobom snaží obráť o majetok, ktoré listiny predložil spolu s vyjadrením.

6. V priebehu konania žalobca predložil dohodu o postúpení práv a povinností uzavretú medzi ním a Bc. P. U. ako postupcom dňa 12.07.2018 a vyjadrenie Bc. P. U. zo dňa 10.01.2020.

7. Vo veci bol vytyčený termín pojednávania na deň 29.01.2020, na ktorom žalovaný ospravedlnil svoju neúčasť písomne, a preto súd pojednával v jeho neprítomnosti. Na pojednávaní právny zástupca žalobcu k námietke premlčania zo strany žalovaného, s poukazom na ustanovenie § 517 ods. 1 OZ a uplynutie premlčacej doby podľa § 101 OZ, uviedol, že bol vyhotovený dodatok ku kúpnej zmluve, ktorou sa realizoval výkon záložného práva, kde bolo dohodnuté uhradiť kúpnu cenu do 90 dní od dátumu podpísania tejto zmluvy, avšak vypracovaný dodatok, ktorý vypracoval svedok P. L., v ktorom sa predžbovala lehota splatnosti, by mal mať k dispozícii tento svedok.

7.1. Žalobca vo svojej výpovedi uviedol, že P. U., s ktorým boli veľmi dobrí známi, ho poprosil, či mu nevie poskytnúť pôžičku. Dohodli sa, postupne mu požičiaval, raz 17 000,-, raz 14 000,- eur. Robili o tom dodatky. Potom, keďže sa menovaný rozvádza s manželkou a žalobca mal byť, dohodli sa, že mu tento prevedie, za čo mu peniaze nedával a tak si to navýšili a takto to bolo dohodnuté. Neskôr sa dohodli na novácií, ktorú doložil do spisu. Následne nato nehnuteľnosť kúpnu zmluvou previedol na Z. M., teda žalovaného. Kúpna zmluva bola uzavretá dňa 10.05.2013, na základe ktorej nehnuteľnosť previedol bez vyplatenia peňazí, bez zaplatenia kúpnej ceny, pretože žalovaný bol jeho veľmi dobrý známy. Boli taký kamaráti, že každé ráno sa stretávali, následne nato sa dohodli, že mu predá nehnuteľnosť v B., od ktorej mu dal kľúče a žalovaný tam chodil. Potom sa s priateľkou pohnevali a povedal mu, že v B. ten dom nebude kupovať. Pokiaľ ide o predmetnú nehnuteľnosť žalovaný sa nikdy ako vlastník nehnuteľnosti nesprával, o čom svedčí veľa svedkov, ktorí vedeli, že to nie je zaplatené, že nehnuteľnosť nie je jeho. Pred dvomi-tromi rokmi túto nehnuteľnosť prerábali, vždy to platil on a nie žalovaný, lebo si bol vedomý, že to nie je zaplatené. Keď bolo potrebné zaplatiť daň obci, vždy mu doniesol obálku z Obecného úradu a táto daň odchádzala z jeho účtu. Bral to stále tak, že je to jeho. Ďalej žalobca uviedol, že čo tvrdí žalovaný vo svojom písomnom vyjadrení o poskytnutí pôžičky z jeho strany jemu a následné splatenie, to je všetko klamstvo. Od neho pôžičku nemal žiadnu, nepotreboval od neho si požičiavať peniaze. K predloženému vyhláseniu pána M. uviedol, že potom keď mu prišlo vyjadrenie žalovaného zo súdu, tak okamžite sadol do auta a išiel za pánom M., spolu s ním bol pán L., pýtal sa ho, prečo ten papier pre žalovaného podpísal, keď to nie je pravda a M.Ý. mu povedal, že bol uvedený do omylu, že žalovaný prišiel za ním s týmto vyhlásením, povedal mu, že si je vedomý toho, že nehnuteľnosť je jeho, t.j. žalobcova, ale že z trucu mu to neprepíše naspäť. Ďalej uviedol, že dal M. podpísať papier, ktorý doložil do spisu.

7.2. K dodatku ku kúpnej zmluve, na ktorý poukazoval jeho právny zástupca, žalobca uviedol, že ho predloží do spisu do 7 dní a jeho obsahom je nejaké predĺženie lehoty splatnosti. Nepamätá si na presný dátum, pamätá si, že to bolo v roku 2016.

8. Dňa 09.03.2020 predložil žalobca dodatok č. 1 kúpnej zmluvy o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, uzavretej dňa 10.05.2013, medzi predávajúcim Bc. P. U., zastúpeným podľa § 151m, ods. 6 OZ Y.Š. F. a kupujúcim Z. M.. Predložený dodatok je datovaný dňa 02.05.2016.

9. Vo veci bol vytyčený termín pojednávania na deň 12.06.2020, na ktorom ospravedlnil neúčasť opäť žalovaný, nakoľko si nenašiel advokáta, ktorý by ho v spore zastupoval.

9.1. Na pojednávaní vypočutý svedok Ing. B. M. vo svojej výpovedi uviedol, že pozná obe strany sporu veľmi dobre. Najskôr spoznal žalovaného a cez neho spoznal žalobcu. So žalovaným mali veľmi dobrý priateľský vzťah, s ktorým neurobil nikdy žiadny obchod, iba mu pomáhal, keď niečo potreboval. Ďalej sa vyjadril k pôžičke vo výške 97 000,- eur, čo vybavovala manželka žalobcu, s ktorou bol v kontakte. Žalovaný bol ten, čo mu tie peniaze od nej doniesol, mal úlohu robiť poslíčka. V roku 2008 mala jeho firma 120 zamestnancov, dostali sa do ťažkej situácie, čo bol hlavný dôvod, že chcel prežiť tú dobu, a preto poprosil žalobcu, ktorý mu aj pomohol. V tom čase to bola osobná pôžička od žalobcu pre neho. Nepamätal si presne dátum, bolo to niekedy po kríze, v tom čase podpísal pani manželke žalobcu formálne prevzatie uvedenej sumy, čo si potom zakomponovali neskôr do písomnej zmluvy, pretože si od neho, teda žalobcu, požičal ešte navyše 200 000,- eur, bolo to na firmu, išlo o spoločnosť Eminems, s.r.o. V čase, keď sa rozhneval žalobca so žalovaným, začal k nemu žalovaný chodiť, nevedel si spomenúť

kedy to bolo, pričom svedok k svojej výpovedi uviedol, že mal zistený nádor v hlave, ktorý mu bol operovaný. Operácia trvala 9 hodín, nádor bol úspešne vybraný, čo bolo pred dvoma týždňami. Napriek tomu prišiel, lebo to považoval za správne.

9.2. Svedok ďalej uviedol, že žalovaný sa ho opýtal, či je ochotný podpísať papier, že mu tie peniaze doniesol, t.j. tých 97 000,- eur, čo aj prisľúbil a následne mu doniesol hotový doklad. Išlo o čestné prehlásenie. K tomu uviedol, že na tretíkrát, keď prišiel žalovaný za ním, že či by nešiel proti žalobcovi, aby mu mohol ublížiť, lebo jeho priateľka je na žalobcu apatická. Žalovaný chcel, aby išiel proti žalobcovi s tým, že nebude musieť doplatiť zbytok pôžičky voči žalobcovi, že by on svedčil v prospech neho a žalobcu chcel utopiť. Žalovanému na to povedal, že je to právna záležitosť, má svoju česť a nemôže ísť proti človeku, ktorý mu v živote pomohol. Medzitým nastal ďalší problém medzi nimi, teda medzi žalobcom a žalovaným, že mali spolu nejaký kúpený starý dom, išlo asi o 35 000,- eur a povedal, že sa so žalobcom stretne a on to vysporiada, čo bolo aj urobené. Odvtedy sa so žalovaným už nekontaktoval. Teda nekontaktoval ho žalovaný, lebo vedel, že nemôže mať s ním spoluprácu v tej jeho činnosti, keď chcel, aby ublížil žalobcovi. So žalovaným žiadnu zmluvu o pôžičke medzi ním a žalovaným nemali. On nemal nikdy peniaze, t.j. žalovaný.

9.3. Na otázku, či má svedok vedomosť o tom, že žalovaný požičiaval peniaze žalobcovi svedok uviedol, že to nie je pravda lebo vie, že žalobca žalovanému platil obedy. Jeho ekonomické problémy nikdy nepoznal. Pokiaľ mu žalovaný odovzdal nejaké peniaze, boli to peniaze od manželky žalobcu, čo bolo vtedy schválené.

10. Vo veci bol vytyčený ďalší termín pojednávania na deň 27.11.2020, na ktorom právny zástupca žalovaného uviedol, že výpoveď Ing. M., ktorá bola prečítaná súdom, sa zjavne rozchádza s výpoveďou pri výsluchu v trestnom konaní. Čo sa týka žaloby, v prvom rade uvádza, že žalobca kúpnu cenu mal hrađenú v plnej výške. Zároveň majú preukázané, že žalobca generuje dôkazy, ktoré sa nezakladajú na pravde, rovnako z dôvodu opatrnosti vznáša námietku premlčania, pretože si myslí, že je podivuhodné, ak v roku 2013 niekto uzavrie kúpnu zmluvu a do roku 2016 mu nechýbajú peniaze, potom si vygeneruje výzvu na úhradu kúpnej ceny, len preto aby stihol premlčaciu dobu a podať žalobu. Majú jednak argument, že pohľadávka neexistuje a keby sa bavilo o tom, že nejaká existuje, tak je určite premlčaná. Majú informáciu, že žalobca má nejaké nevysporiadané záväzky so žalovaným titulom nejakého ich spoločného podnikania.

10.1. Žalovaný vo svojej výpovedi uviedol, že v roku 2011 bol v kontakte so žalobcom, napriek tomu, že bol vtedy na úteku, lebo bol stíhaný za objednávku M. vraždy. Ako uviedol pán M., je to jeho dlhoročný kamarát, poznajú sa od roku 1994, keď sa vrátil z Austrálie a požiadal ho, že má nejaké problémy vo firme, a že by potreboval nejaké peniaze v rámci pôžičky, či mu nevie niečo zabezpečiť. Vtedy oslovil žalobcu a ten predbežne pôžičku schválil, čo aj M. uviedol vo svojej výpovedi. Začiatkom septembra 2011, keďže už bola pôžička predjednaná, čo je aj uvedené v čestnom prehlásení, ktoré on predložil, v rámci predjednanej pôžičky doniesol M. z jeho zdrojov 97 000,- eur. Následne v roku 2012 pán M. si ešte požičal od žalobcu, keď sa žalobca vrátil z väzby, v rámci tej predjednanej pôžičky ešte bral ďalších 200 000,- eur, tzn. že v roku 2012 pán M. podpisoval na Matričnom úrade v Pezinku zmluvu o pôžičke na 297 000,- eur, z toho poskytol on 97 000,- eur a 200 000,- žalobca. Pánovi M. prišlo na účet 200 000,- eur, pretože 97 000,- už mal od neho. Svedok M. absolútne nepoznal ani žalobcu v tej dobe keď mu doniesol v roku 2011 tých 97 000,- eur a ani jeho ženu.

10.2. Pokiaľ ide o kúpnu zmluvu uzavretú 10.05.2013 žalovaný uviedol, že túto považoval iba za pro formu, keďže žalobca už peniaze mal, čo vyplýva aj z čestného prehlásenia pána Ing. M., že 97 000,- eur vrátil na účet žalobcu, ale jeho to už nezaujímalo, pretože už mal nehnuteľnosť za 97 000,- eur. Zostal prekvapený, keď ho začal žalobca napádať fiktívnou pohľadávkou. Ale to je jeho pracovná metóda.

10.3. Na otázku, aby sa vyjadril k dodatku č. 1 ku kúpnej zmluve predloženým žalobcom, žalovaný uviedol, že tento dodatok č. 1 je iba kópia, ktorý on videl prvýkrát, keď mu bol zo súdu poslaný a bolo podané trestné oznámenie za vyrábanie falošných dôkazov, za predloženie falošného dôkazu s tým, že to bolo odmietnuté. Je to jeho podpis, ale je to vyrobená fotokópia. Žiadal, že nech žalobca predloží originál.

10.4. Právny zástupca žalovaného k veci uviedol, že v dnešnej dobe, ale ani v roku 2013, nebol problém podpisové časti kombinovať s iným textom, ku ktorému patria a zároveň v zmysle dikcie zákona podpis predávajúceho na kúpnej zmluve musí byť overený, tento režim musia mať aj všetky dodatky kúpnej zmluvy, keďže z nahliadnutia bolo zistené, že tam podpis overený nie je, aj z výpovedí pána M. v trestnom konaní vieme, že žalobca už mal pokus vytvárať dôkazy, rovnako považujú tento dodatok za podvrh. Dodáva, že kúpna zmluva bola zastieraním iných právnych úkonov a neriešime tu určenie vlastníckeho práva.

11. Svedok P. L. vo svojej výpovedi uviedol, že veľmi dobre pozná žalobcu a žalovaného. V minulosti boli viac ako priatelia, všetci traja sa každý deň stretávali. Čo sa týka domu v G., vie že žalobca predal žalovanému dom, žalovaný mu povedal, že nejaké peniaze má v hotovosti, má priateľku, ktorá má byť, že ten predá a spolu pôjdu bývať do toho domu, že to je taká vážnejšia známosť. Keď sa žalovaný na žalobcu vlastne nahneval, tak žalobca mu dal papiere pre žalovaného, lebo s ním ako tak komunikoval, dal mu nejaké papiere, aby to žalovaný overil u notára. Žalovaný si tie papiere pozrel, nevyjadril sa k tomu. Potom ale za 2-3dni sa ho pýtal čo je s tými papiermi, či to podpísal a či to dal potvrdiť, povedal, že ešte nie, že musí ísť na kataster vybrať si kúpnu zmluvu, lebo nevie či ju má a kde ju má a že potom si to dá ešte u nejakého právnika pozrieť, aby nepodpísal nič vo jeho neprospech. Keď sa ho zase pýtal za nejakú dobu týždeň- dva, že či má tie papiere, lebo ich žalobca od neho pýta, tak mu povedal, že ešte nie, že ešte sa k tomu nedostal. Po uplynutí zase nejakej doby sa ho znova pýtal na tie papiere povedal mu, že on nič cudzie nechce, že mu to vráti naspäť aby sa nebál ale že nie vtedy keď to bude chcieť žalobca, ale žalovaný, lebo si je vedomý toho, že to nebolo jeho, lebo to nezaplátil, že sa báť nemusí. Nevedel presne uviesť, aké to boli papiere. Bolo to potom, keď neuhradil žalovaný kúpnu cenu. Osobne mu dohovárал "Z. daj tie veci na poriadok, zbytočne sa to bude ťahať po súdoch". Namiesto toho prestal žalovaný s ním komunikovať, asi mal pocit, že ide proti nemu. Na SMS mu neodpovedal, tiež na telefonáty, asi si ho zablokoval a tým ich komunikácia skončila.

11.1. K dodatku ku kúpnej zmluve svedok uviedol, že žalobca od neho pýtal originál nejakého dodatku k nehnuteľnostiam, on na ten dodatok úplne aj zabudol, nikdy to neevidoval, len mu hovoril, že sa jedná o dodatok k tomu, čo tam niečo predlžovali medzi sebou, lebo to nemá zaplatené a on mu hovoril, že žiadny originál nemá, ale naviedol ho na to, že vtedy keď mu to dával, tak to dal pánovi M. podpísať a následne mu to mal vrátiť, ale on to nemá. Nakoľko mal so žalovaným kanceláriu, ktorú využíval, tak to popozeral v kancelárii o aký papier sa jedná, našiel tam kópiu toho papiera, zanesol to žalobcovi, či to je ten papier, o ktorý ho žiadal, on povedal, že áno, ale potrebuje originál. Povedal mu, že on originál nemá, v minulosti keď mu to žalovaný dal, tak mu to odovzdal. Na otázku, či tento dodatok aj vypracoval svedok uviedol, že určite nie, on ho dostal od žalobcu, alebo jeho právneho zástupcu.

11.2. Na otázku právneho zástupcu žalobcu, či svedok má vedomosť o tom, či bola na tej nehnuteľnosti v G. zaplatená kúpna cena, svedok uviedol, že nebola zaplatená kúpna cena, povedal mu to žalovaný keď ho prosil o to, aby podpísal tie papiere pre žalobcu, vtedy mu povedal, že vie, že to nie je jeho, že mu to vráti, aby sa nebál, ale že keď bude chcieť on, a nie žalobca. Na otázku právneho zástupcu žalovaného k čestnému vyhláseniu predloženého žalobcom, s ktorým navštívil pána M., načo tam boli, svedok uviedol, že bol tam preto, lebo bol prizvaný a zaujímalo ho, či pán M. je schopný niečo také urobiť, alebo sú to len výmysly. Tam sa dozvedel, že je všetko pravda. K vzťahu medzi ním a žalobcom, a to podnikateľskom, uviedol, že má prenajaté kancelárske priestory od žalobcu, vlastníkom nehnuteľností je spoločnosť Metropolitaj (k čomu žalobca uviedol, že táto spoločnosť patrí jeho synovi a on je tam iba prokurista).

12. Žalobca sa vo veci písomne vyjadril listom zo dňa 10.12.2020, v ktorom vyjadrení zaujal rovnaké stanovisko ako v predchádzajúcom vyjadrení a svojej výpovedi a súčasne predložil listinné dôkazy, a to:

- a) príjmový pokladničný doklad zo dňa 02.04.2012, ktorý preukazuje skutočnosť, že finančnú hotovosť vo výške 97 000,- eur prevzala uvedeného dňa obchodná spoločnosť EMINENS, a to od obchodnej spoločnosti METROPOLITEJ, s.r.o.,
- b) výpis z bankového účtu spoločnosti METROPOLITEJ, s.r.o. za mesiac apríl roku 2012, preukazuje poskytnutie časti pôžičky vo výške istiny 200 000 EUR,
- c) výpis z bankového účtu spoločnosti METROPOLITEJ, s.r.o. za mesiac júl roku 2012, preukazuje poskytnutie pôžičky vo výške istiny 100 000 EUR,
- d) podrobný výpis z bankovej transakcie zo dňa 03. apríla 2012, prevod finančných prostriedkov vo výške 200 000 EUR,

e) podrobný výpis z bankovej transakcie zo dňa 03. júla 2012, prevod finančných prostriedkov vo výške 100 000 EUR,

f) Zmluva o pôžičke zo dňa 02. apríla 2012 uzatvorená medzi spoločnosťou METROPOLITEJ, s.r.o. ako veriteľom a spoločnosťou EMINENS, spol. s r. o. ako dlžníkom, predmetom ktorej je poskytnutie pôžičky vo výške istiny 297 000 EUR, a

g) Zmluva o pôžičke zo dňa 02. júla 2012 uzatvorená medzi spoločnosťou METROPOLITEJ, s.r.o. ako veriteľom a spoločnosťou EMINENS, spol. s r. o. ako dlžníkom, predmetom ktorej je poskytnutie pôžičky vo výške istiny 100 000 EUR.

12.1. Žalovaný v písomnom vyjadrení uviedol, že je zaujímavé, že žalobca predložil zmluvu o pôžičke zo dňa 02.04.2012, a to až po jeho výpovedi zo dňa 27.11.2020. Do pozornosti súdu dáva, že si presne pamätal obsah zmluvy, úhrady, miesto podpisu a presný opis tejto udalosti. Jediné, čo nevedel, bol presný dátum podpisu tejto zmluvy. Osobne sa však 02. apríla 2012 podpisu v Pezinku spolu so žalobcom zúčastnil, pretože bolo pre neho dôležité, aby žalobca sľub splnil a jeho finančné prostriedky, ktoré poskytol Ing. M., boli zahrnuté do tejto zmluvy. Ďalej chce požiadať súd, aby nebol pripustený dôkaz číslo 7 (doložený žalobcom v jeho poslednom podaní) - Zmluva o pôžičke zo dňa 02. júla 2012, pretože je zbytočne máťúca, a ani nie je žiadnou časťou resp. nesúvisí absolútne s predmetom tohto pojednávania. Musí uviesť aj skutočnosť, že sa mu ťažko reaguje na žalobcove domnienky a manipulácie, keďže už z doterajších pojednávanií vyplýva, že žalobca rozkladá vlastnú žalobu. Žaloba bola prvotne za nezaplatenie kúpnej ceny. Avšak z priebehu pojednávanií žalobca navodzuje dojem, že on mu je niečo dlžný, čo mu má vrátiť. Tým vlastne kryje fiktívnu pohľadávku, pomocou ktorej ho chce o nehnuteľnosť pripraviť.

13. Na pojednávanií dňa 28.05.2021 bol opäť vypočutý svedok Ing. B. M., ktorého výsluch navrhol právny zástupca žalobcu, vzhľadom na jeho výpoveď v danej veci a na to, ako vypovedal v trestnom konaní. Svedok uviedol, že trvá na svojej výpovedi ako už vypovedal na minulom pojednávanií. Je pravdou, že vypovedal aj v trestnom konaní, myslí si, že vypovedal rovnako, tam nie sú odlišnosti. Situácia je taká, že keď jeho priateľ, ktorého pozná dá na neho trestné oznámenie, a pritom nie je vôbec primerané tomu, čo skúša na ňom a chce ho presvedčiť ohľadne vedenia trestného konania voči žalobcovi. Žalovaný bol u neho minimálne trikrát a prvýkrát ho počúval a povedal, že chce žalobcu nastrašiť, že či by súhlasil, že napíše ten doklad, on ho aj napísal a on ho podpísal. Presne to, ako to napísal, to podpísal. Začal ho presvedčať, aby voči žalobcovi svedčil. Povedal mu, že pôžičku, ktorú mal od žalobcu mu vybaví, že bude neplatná a že ju stornuje. To si ešte neuvedomoval, že má záväzky voči žalobcovi, že naňho napísal ten dom. Treťkrát keď prišiel mu povedal, že nie je ochotný v týchto veciach konať, že je to nečestné, on si svoj dlh zaplatí, odvtedy prestal s ním komunikovať, podal trestné oznámenie. Sumu 97 000,- mu žalovaný doniesol, bol to dojednať ešte v Prahe so žalobcom. Keď to odsúhlasil a doniesol, následne s manželkou žalobcu veci doriešil, podpísal doklady. Dovtedy bolo konanie voči nemu zo strany žalovaného férovo. Vznikol tam problém medzi žalobcom a žalovaným kvôli priateľke žalovaného. Tam sa to vyostriilo.

13.1. Na otázku právneho zástupcu žalobcu kto mu poskytol finančné prostriedky vo výške 97 000,- eur, vo vzťahu ku komu boli dlžníkom svedok uviedol, že poskytol mu to žalobca, teda jeho manželka, ktorá mu poskytla prvú pôžičku 97 000,- a na ňu nadväzovala ďalšia pôžička 200 000,- eur. Čo sa týka istiny, všetko bolo vrátené. Všetko išlo na účet žalobcu. Je pravdou, že žalovaný urobil veľkú službu, vycestoval do Prahy za žalobcom a doniesol mu spomínanú finančnú čiastku.

13.1.1. Na otázku právneho zástupcu žalovaného, či mu žalovaný požičal sumu 97 000,- eur svedok uviedol, že požičal mu od pána F., teda žalobcu. Následne to riešil aj písomnou formou, manželke žalobcu podpísal pokladničný blok a až potom sa to riešilo zmluvou. Dodal, že dovtedy to riešili férovo. Nadväzne na to priviedol žalovaný manželku žalobcu, ktorú dovtedy nepoznal a s ktorou to potom uzatváral.

13.1.2. Na ďalšiu otázku právneho zástupcu žalovaného k čestnému vyhláseniu zo dňa 12.07.2019, či toto čestné prehlásenie podpísal svedok uviedol, že určite. Dodal, že žalovaný prišiel za ním, išli spolu na úrad, povedal mu, že je všetko v poriadku, že chcel len nastrašiť žalobcu. Dodal k svojej minulej výpovedi, že vtedy bol 2 týždne po závažnej operácii. Svedok ďalej vo svojej výpovedi potvrdil, že podpísal aj ďalšie čestné vyhlásenie zo dňa 27.08.2019. Ďalej uviedol, že podpísanie prvého prehlásenia bolo pod miernym nátlakom, žalovaný ho sám napísal, prišiel k nemu, že to pôjdu vybaviť, sadli si do jeho auta

s tým, že to idu podpísať. On to poriadne ani vtedy nečítal a keď sa túto skutočnosť dozvedel, tak to po mesiaci napravil.

14. Právny zástupca žalobcu vo svojom záverečnom návrhu a zhodnotení dokazovania zo strany žalobcu, písomným podaním zo dňa 16.06.2020 uviedol, že v konaní bolo nepochybne preukázané a nie je medzi stranami sporu sporné, že dňa 10. mája 2013 bola medzi Bc. P. U., v mene ktorého konal žalobca na základe zákonného plnomocenstva podľa ustanovenia § 151m ods. 6 Občianskeho zákonníka, ako Predávajúcim a Žalovaným ako kupujúcim, uzatvorená Kúpna zmluva, predmetom ktorej je prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v katastrálnom území G., a to k Parcele č. XXX/X - Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 93 m², Parcele č. XXX/X - Orná pôda o výmere 502 m², Parcele č. XXX/X - Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 220 m², Parcele č. XXX/XX - Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 261 m², všetko ako parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape, umiestnenie pozemkov: 1 a k Stavbe bez prideleného súpisného čísla, postavenej na parcele č. XXX/X, druh stavby: 1, popis stavby: hala, umiestnenie stavby: 1, ktoré sú evidované v katastri nehnuteľností na Okresnom úrade Topoľčany, odbore katastrálnom na liste vlastníctva č. XXXX (ďalej aj „Nehuteľnosti“) a to za kúpnu cenu celkom 99 000 EUR (slovom „Deväťdesiatdeväťtisíc Eur“) (ďalej aj „Kúpna zmluva“).

14.1. Podľa článku VII. Kúpnej zmluvy, s názvom kúpna cena: „Kúpna cena prevádzaných nehnuteľností bližšie špecifikovaných v článku III bod 1 tejto Kúpnej zmluvy bola Predávajúcim a Kupujúcim dohodnutá vo výške celkom: 99000,00 EUR (slovom „Deväťdesiatdeväťtisíc Eur“), ktorú sa Kupujúci zaväzuje zaplatiť Predávajúcemu bezhotovostným prevodom na bankový účet Predávajúceho, číslo bankového účtu: XXXXXXXX/XXXX vedený v OTP Banke Slovensko, a.s. Bratislava a to v lehote najneskôr do 90 (slovom „Deväťdesiat“) dní odo dňa uzatvorenia tejto Kúpnej zmluvy.“

14.2. Dodatkom č. 1 zo dňa 02. mája 2016 ku Kúpnej zmluve zo dňa 10. mája 2013 došlo k predĺženiu lehoty splatnosti kúpnej ceny na novú lehotu a to do 30. septembra 2016. V tejto súvislosti uvádza, že žalovaný na pojednávaní dňa 27. novembra 2020 potvrdil, že podpis na tomto dodatku je jeho vlastný podpis. Aj z obsahu tohto dodatku č. 1 ku Kúpnej zmluve vyplýva, že ani dňa 02. mája 2016 nebola kúpna cena zaplatená, v opačnom prípade by bolo absolútne nelogické, aby zmluvné strany Kúpnej zmluvy zo dňa 10. mája 2013 uzatvorili takýto dodatok ku Kúpnej zmluve.

14.3. Je preukázaný aj ďalší krok žalobcu, keď písomnou formou dňa 12. júla 2018, so zreteľom na skutočnosť, že kúpna cena na základe Kúpnej zmluvy zo dňa 10. mája 2013, za prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, nebola do uvedeného dňa riadne a včas zaplatená, a to ani len čiastočne, v súlade s ustanovením § 517 ods. 1 Občianskeho zákonníka poskytol žalovanému dodatočnú primeranú lehotu na úhradu kúpnej ceny v sume celkom 99 000 EUR (slovom „Deväťdesiatdeväťtisíc Eur“) s tým, že určil žalovanému dodatočnú lehotu na úhradu kúpnej ceny najneskôr do 30 (slovom „Tridsať“) dní do dňa doručenia uvedenej písomnej výzvy, a to v prospech jeho bankového účtu, číslo bankového účtu: A. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX vedený v OTP Banke Slovensko, a.s., s uvedením variabilného symbolu platby: XXXXXXXXXXX. Žalovaný uvedenú písomnú výzvu prevzal, o čom svedčí Súdu predložená doručka. Ak by kúpna cena nebola zaplatená, žalobca by uvedený krok logicky neuskutočnil.

14.4. V prípade, ak by žalovaný už v tom čase považoval kúpnu cenu za uhradenú a to spôsobom, ktorý uvádza v tomto konaní (vo svojich písomných vyjadreniach a vyjadrení na pojednávaní konanom dňa 27. novembra 2020), tak už v tom čase by bola racionálna odpoveď žalovaného na uvedenú písomnú výzvu, v ktorej by uviedol, že kúpna cena je zaplatená, a to aj akým spôsobom, avšak žalovaný na uvedenú výzvu, obsahom ktorej bolo dodatočné poskytnutie lehoty na úhradu kúpnej ceny, žiadnym spôsobom nereagoval. Práve naopak, začal sofistifikovanie pripravovať svedka (dlžníka spoločnosti METROPOLITEJ s.r.o.) Ing. B. M. jeho osobnými návštevami (prehovaraním) a následne mu dal podpísať čestné prehlásenie, ktoré je celé pravdivé, až na poslednú vetu, ktorú si svedok Ing. B. M. neprečítal (že finančné prostriedky mali byť vrátené žalovanému). Celý tento úkon je z obchodnoprávneho hľadiska nelogický, keďže išlo a ide o pôžičku medzi dvomi spoločnosťami a fyzická osoba žalovaného v tomto vzťahu nemala žiadnu účasť.

14.5. Nakoľko žalovaný ani v dodatočne poskytnutej lehote kúpnu cenu vo výške 99 000 EUR neuhradil a to ani len čiastočne, písomne dňa 14. mája 2019 žalovanému žalobca oznámil, že odstupuje od Kúpnej zmluvy zo dňa 10. mája 2019. Žalovaný opätovne aj toto odstúpenie od Kúpnej zmluvy zo dňa 10. mája

2019 osobne prevzal, čo potvrdil svojim vlastnoručným podpisom na doručenke (predloženej súdu ako dôkaz už spolu s podanou žalobou) a žalovaný opätovne ani na predmetné odstúpenie od Kúpnej zmluvy žiadnym spôsobom nereagoval.

14.6. Aj v tomto prípade by už bola logická odpoveď zo strany žalovaného adresovaná žalobcovi, ak považoval kúpnu cenu za zaplatenú, aby uviedol žalobcovi, že kúpna cena je zaplatená, akým spôsobom a kedy bola zaplatená, a takýto krok sa očakával aj z dôvodu, že žalobca už vo výzve zo dňa 12. júla 2018, ktorou poskytol žalovanému dodatočnú lehotu na zaplatenie kúpnej ceny avizoval svoje budúce právne kroky v prípade, ak kúpna cena nebude zo strany žalovaného zaplatená, keď avizoval aj podanie žaloby na miestne a vecne príslušný súd.

14.7. Je úplne logické, ak by komukoľvek bola doručená výzva na úhradu kúpnej ceny (obsahom ktorej je jednoznačné stanovisko predávajúceho, že kúpna cena nebola zaplatená a to ani len čiastočne) a následne aj odstúpenie od takejto kúpnej ceny, a kupujúci by považoval kúpnu cenu za zaplatenú, aby aspoň na niektorý z týchto písomných dokumentov (či už výzvy alebo odstúpenia od kúpnej zmluvy) reagoval a uviedol, z akých dôvodov považuje výzvu alebo odstúpenie za bezpredmetné, nakoľko považuje kúpnu cenu za zaplatenú. Je nepochybné, že žalovaný ani na jeden z týchto písomných dokumentov nereagoval žiadnym spôsobom.

14.8. Obrana žalovaného začala až po podaní žaloby a to takým spôsobom, že v konaní začal poukazovať na „údajnú“ úhradu kúpnej ceny takým spôsobom, že mal žalobcovi poskytnúť pôžičku vo výške istiny 97 000 EUR a kúpna cena mala byť uhradená formou splatenia tejto pôžičky.

14.9. Ako jednoznačne a nepochybné vyplýva z listinných dôkazov predložených žalobcom, pôžičku obchodnej spoločnosti EMINENS, spol. s r. o. (ide o obchodnú spoločnosť, ktorej jediným spoločníkom a štatutárnym zástupcom - konateľom bol v tom čase Ing. B. M., pričom medzitým došlo k zrušeniu uvedenej spoločnosti a to rozhodnutím spoločníkov o zrušení obchodnej spoločnosti podľa § 68 ods.3 písm. b) Obchodného zákonníka) vo výške istiny 297 000 EUR, ktorá bola poskytnutá dvomi splátkami a to dňa 02.04.2012 vo výške 97 000 EUR a dňa 03.4.2012 vo výške 200 000 EUR a druhá pôžička vo výške 100 000 EUR bola poskytnutá 02.07.2012. Celkovo bolo poskytnuté 397 000 EUR od spoločnosti METROPOLITEJ s.r.o. spoločnosti EMINENS s.r.o. a to na základe uvedených Zmlúv o pôžičke, pričom finančné prostriedky poskytla výlučne obchodná spoločnosť METROPOLITEJ, s.r.o.

14.10. Žalovaný nikdy neposkytol pôžičku žalobcovi, svedkovi Ing. B. M. a ani spoločnosti EMINENS, spol. s r. o., tvrdenia žalovaného boli vyvrátené listinnými dôkazmi, výsluchom svedkov Ing. B. M. a P. L. a sám žalovaný nepredložil absolútne žiadny dôkaz o tom, že by poskytol akúkoľvek pôžičku niektorému z uvedených subjektov.

14.11. Taktiež tvrdenie žalovaného, že mal žalobcovi v roku 2012 počas pobytu žalobcu v Psychiatrickej liečebni vo Veľkom Záluží odovzdať finančné prostriedky vo výške 3 450 EUR, je absolútne nepravdivé, žalobca uvedené tvrdenie žalovaného poprel a popiera a žalovaný o tomto svojom tvrdení nepredložil absolútne žiadny dôkaz. Okrem toho, kúpna cena bola dohodnutá vo výške celkom 99 000 EUR, a žalovaný tvrdí, že žalobcovi mal zaplatiť sumu celkom 100 450 EUR, čo taktiež nekorešponduje s dohodnutou kúpnu cenou.

14.12. Okrem už uvedeného, je absolútne nelogické, aby žalovaný zaplatil kúpnu cenu skôr, ako by došlo k jej reálnemu uzatvoreniu. V tejto súvislosti dáva do pozornosti skutočnosť, že žalobca začal výkon záložného práva na základe písomného oznámenia o začatí výkonu záložného práva formou priameho predaja tretej osobe zo dňa 09. apríla 2013 (dôkaz číslo 8 ako príloha písomného vyjadrenia zo dňa 10. decembra 2020), t.j. viac ako jeden rok potom, čo bola uzatvorená Zmluva o pôžičke medzi spoločnosťou METROPOLITEJ, s.r.o. ako veriteľom a spoločnosťou EMINENS, spol. s r. o. ako dlžníkom, pričom splatnosť pôžičky bola dohodnutá do 02. októbra 2012.

14.13. Je absolútne nemysliteľné a nepredstaviteľné, aby strany sporu predvídali už v roku 2012, že niekedy v budúcnosti bude uzatvorená medzi nimi Kúpna zmluva, pričom kúpna cena bude veľmi podobná „údajnej“ pôžičke (ktorej existencie je absolútne nepreukázaná), pričom Kúpna zmluva, predmetom ktorej sú nehnuteľnosti nachádzajúce sa v katastrálnom území G., bola medzi stranami tohto sporu uzatvorená až dňa 10. mája 2013. Žalobca sa až v apríli 2013 rozhodol, že bude vykonávať

záložné právo k predmetným nehnuteľnostiam a preto je úplne nelogické, aby kúpnu cenu žalovaný zaplatil žalobcovi viac ako jeden rok predtým.

14.14. Okrem toho, časť pôžičky, poskytnutá na základe Zmluvy o pôžičke zo dňa 02. apríla 2012 a uzatvorená medzi spoločnosťou METROPOLITEJ, s.r.o. ako veriteľom a spoločnosťou EMINENS, spol. s r. o. ako dlžníkom, a to vo výške istiny 97 000 EUR, bola spoločnosťou EMINENS, spol. s r. o. spoločnosti METROPOLITEJ, s.r.o. vrátená až dňa 10. decembra 2013, a táto skutočnosť rovnako absolútne vylučuje úhradu kúpnej ceny na základe „údajnej“ poskytnutej pôžičky, ale aj akejkoľvek dohody medzi žalobcom a žalovaným.

14.15. Ďalej uvádza, že je bežnou praxou, pri poskytovaní finančných prostriedkov, pokiaľ sa tieto neposkytujú bezhotovostnou formou (kde dôkaz o takejto úhrade je objektívny), a teda sa poskytujú v hotovostnej forme, aby si minimálne poskytujúca strana, ak už nie je uzatvorená písomná zmluva (napríklad zmluva o pôžičke), potvrdila aspoň v písomnej forme prevzatie finančných prostriedkov. Je bežnou praxou, že si ľudia dávajú potvrdzovať písomnou formou prevzatie omnoho menších finančných súm (aj niekoľko desiatok Eur), a až neuveriteľne znie tvrdenie žalovaného, že poskytol pôžičku vo výške istiny 97 000 EUR, a nežiadal o tom ani len jednoduché a stručné písomné potvrdenie.

14.16. Žalobca uvádza, že žalovaný nikdy neposkytol žiadnu pôžičku, uvedené tvrdenie nepreukázal nielenže žiadnym hodnoverným dôkazom, ale nepreukázal toto svoje tvrdenie absolútne žiadnym dôkazom. Aj samotné tvrdenie žalovaného, že mal poskytnúť pôžičku vo výške istiny 97 000 EUR, ktorú mal následne žalobca poskytnúť pánovi Ing. B. M. ako ďalšie navýšenie pôžičky, nemôže byť pravdivé, nakoľko žalobca ako fyzická osoba nikdy pánovi Ing. M. žiadnu pôžičku neposkytol. Rovnako žalobcovi žalovaný nikdy neposkytol ani finančné prostriedky v hotovosti v sume 3 450 EUR, ktorá mala predstavovať doplatok kúpnej ceny do sumy 99 000 EUR (v tejto súvislosti uvádzam, že kúpna cena predstavuje suma 99 000 EUR, a žalovaný tvrdí, že zaplatil 100 450 EUR, tu sa vynára otázka, prečo by mal zaplatiť viac, ako predstavovala dohodnutá kúpna cena). K tomuto tvrdeniu žalovaného uvádzajú, že žalovaný žalobcovi nikdy neposkytol pôžičku vo výške istiny 97 000 EUR, a nikdy ani nezaplatil kúpnu cenu vo výške 99 000 EUR, ktorú bol povinný zaplatiť (samotný žalovaný uvádza, že ju nezaplatil spôsobom dohodnutým v kúpnej zmluve, a teda potvrdzuje Žalobcom uvádzané tvrdenie o neuhradení kúpnej ceny).

14.17. Ďalej dáva do pozornosti, že žalovaný až do roku 2018 (dáva do pozornosti, že ide o obdobie, kedy bola žalovanému doručená písomná výzva, obsahom ktorej bolo poskytnutie dodatočnej lehoty na úhradu kúpnej ceny) neplatil ani dane z nehnuteľností za predmetné nehnuteľnosti, aj napriek tomu, že je ich doterajším vlastníkom, pričom túto skutočnosť potvrdil na pojednávaní dňa 27. novembra 2020 aj samotný žalovaný. Žalobca so žalovaným osobne komunikoval ohľadne úhrady kúpnej ceny, a to až do roku 2018. Každý rok žalovaný žalobcovi osobne priniesol rozhodnutie obce G. o vyrubení dane z nehnuteľností za predmetné nehnuteľnosti s tým, aby ich zaplatil žalobca, nakoľko si bol vedomý skutočnosti, že nezaplatil kúpnu cenu podľa Kúpnej zmluvy. Aj uvedené konanie žalovaného svedčí o tom, že žalovaný si bol neustále vedomý si skutočnosti, že nie je zaplatená kúpna cena.

14.18. Okrem toho, žalovaný nedisponuje ani kľúčmi od predmetných nehnuteľností, nikdy sa o tieto nehnuteľnosti nestaral, neprejavoval žiadny záujem o ne, pričom tento nezájum rovnako svedčí o skutočnosti, že si bol vedomý toho, že kúpnu cenu za ich kúpu nikdy nezaplatil.

14.19. V súvislosti s údržbou predmetných nehnuteľností predkladajú súdu listinný dôkaz - faktúru zo dňa 12. februára 2018, ktorou boli okrem iného fakturované aj práce, v hodnote takmer 2 300 EUR, ktorá financoval žalobca a ktoré boli vykonané na predmetných nehnuteľnostiach (dôkaz číslo 8 ako príloha písomného vyjadrenia zo dňa 10. decembra 2020) a ďalší listinný dôkaz, z ktorého vyplýva, že žalobca uhradil aj ďalšie náklady na výmenu poistky (dôkaz číslo 9 ako príloha písomného vyjadrenia zo dňa 10. decembra 2020).

14.20. V súvislosti s konaním a správaním žalovanému nielen v tomto konaní, ale počas celého obdobia od kedy žalovaný nadobudol vlastnícke právo k predmetným nehnuteľnostiam, podľa názoru žalobcu ide o konanie, ktoré môže napíňať aj znaky niektorého trestného činu a preto žalobca zvažuje aj podanie podnetu na prešetrenie konania žalovaného orgánmi činnými v trestnom konaní.

14.21. Žalobca súdu predložil na preukázanie svojich tvrdení nasledovné listinné dôkazy ako prílohy písomného vyjadrenia zo dňa 10. decembra 2020 a to:

- a) príjmový pokladničný doklad zo dňa 02. apríla 2020, ktorý preukazuje skutočnosť, že finančnú hotovosť vo výške 97 000 EUR prevzala uvedeného dňa obchodná spoločnosť Eminens, spol. s r. o. a to od obchodnej spoločnosti METROPOLITEJ, s.r.o. (dôkaz číslo 1),
- b) výpis z bankového účtu spoločnosti METROPOLITEJ, s.r.o. za mesiac apríl roku 2012, preukazuje poskytnutie časti pôžičky vo výške istiny 200 000 EUR (dôkaz číslo 2),
- c) výpis z bankového účtu spoločnosti METROPOLITEJ, s.r.o. za mesiac júl roku 2012, preukazuje poskytnutie pôžičky vo výške istiny 100 000 EUR (dôkaz číslo 3),
- d) podrobný výpis z bankovej transakcie zo dňa 03. apríla 2012, prevod finančných prostriedkov vo výške 200 000 EUR (dôkaz číslo 4),
- e) podrobný výpis z bankovej transakcie zo dňa 03. júla 2012, prevod finančných prostriedkov vo výške 100 000 EUR (dôkaz číslo 5),
- f) Zmluva o pôžičke zo dňa 02. apríla 2012 uzatvorená medzi spoločnosťou METROPOLITEJ, s.r.o. ako veriteľom a spoločnosťou EMINENS, spol. s r. o. ako dlžníkom, predmetom ktorej je poskytnutie pôžičky vo výške istiny 297 000 EUR (dôkaz číslo 6), a
- g) Zmluva o pôžičke zo dňa 02. júla 2012 uzatvorená medzi spoločnosťou METROPOLITEJ, s.r.o. ako veriteľom a spoločnosťou EMINENS, spol. s r. o. ako dlžníkom, predmetom ktorej je poskytnutie pôžičky vo výške istiny 100 000 EUR (dôkaz číslo 7).

14.22. K „údajne“ úhrade kúpnej ceny zo strany žalovaného žalobca ďalej súdu predložil ako dôkaz a to správu z vykonaného testu na detektore lži, ktorý žalobca absolvoval dňa 04. decembra 2020 a z ktorého nepochybne vyplýva, že žalobca na otázku, či bola skutočne zaplatená kúpna cena za predmetné nehnuteľnosti, či bola zaplatená na účet, alebo či prevzal od žalovaného finančnú hotovosť vo výške 3 450 EUR, alebo či existovala nejaká dohoda medzi Ing. M. a žalobcom, že za žalovaného kúpnu cenu za predmetné nehnuteľnosti na základe kúpnej zmluvy zo dňa 10. mája 2013, uvádza pravdivo, že NIE (dôkaz číslo 10 ako príloha písomného vyjadrenia zo dňa 10. decembra 2020)

14.23. Ako vyplýva aj z vyjadrení svedka Ing. B. M. a rovnako aj z listinných dôkazov, pôžičku poskytovala svedkovi Ing. B. M. resp. jeho spoločnosti EMINENS s.r.o. spoločnosť METROPOLITEJ, s.r.o.

14.24. A práve táto spoločnosť predávala žalovanému nehnuteľnosti nachádzajúce sa v katastrálnom území M. K., v tom čase evidované v katastri nehnuteľností na bývalej Správe katastra O. (aktuálne Okresnom úrade O., odbore katastrálnom) na liste vlastníctva číslo XXX a na liste vlastníctva číslo XXXX, pričom dohodnutú kúpnu cenu vo výške 169 000 EUR zaplatil Žalovaný ako kupujúci bezhotovostným prevodom v prospech bankového účtu spoločnosti METROPOLITEJ, s.r.o., pričom dôkaz bol predložený v listinnej podobe na pojednávaní konanom dňa 28. mája 2021.

14.25. Ak by bolo pravdivé tvrdenie žalovaného, že mali byť vrátené finančné prostriedky od pána Ing. B. M. resp. jeho spoločnosti EMINENS s.r.o. žalovanému, a nie skutočnému veriteľovi, spoločnosti METROPOLITEJ, s.r.o. (pričom jednoznačne a nepochybne vyplýva z priložených listinných dôkazov, že poskytnutá pôžička mala byť vrátená veriteľovi, t.j. spoločnosti METROPOLITEJ, s.r.o.), je potom logické, že by si žalovaný započítal svoju „údajnú“ pohľadávku už ku svojej povinnosti zaplatiť kúpnu cenu na základe kúpnej zmluvy zo dňa 19. februára 2013, a nečakal by až na ďalšiu kúpnu zmluvu, ktorá bola podpísaná až dňa 10. mája 2013, pričom tvrdenie o údajnej pohľadávke začal tvrdiť až v roku 2019, kedy žalobca podal žalobu o určenie vlastníckeho práva a na jej základe je vedené toto civilné sporové konanie.

14.26. Je len logické, že každý, ak by mal reálnu a skutočnú pohľadávku, by si ju vyrovnal čo najskôr, odhliadnuc aj od sumy, ktorá je veľmi vysoká a pri prvej možnej príležitosti by uskutočnil zápočet svojej pohľadávky, samozrejme za predpokladu, že by išlo o reálnu a skutočnú pohľadávku, a nie o úplne vymyslenú pohľadávku, ktorá bola deklarovaná až v čase, keď to potrebuje ako obranu v súdnom konaní.

14.27. Prípadný zápočet pohľadávok k prvej kúpnej zmluve zo dňa 19. februára 2013 je logický aj z toho dôvodu, že zmluvné strany v tom čase ani nemohli predpokladať, že bude podpísaná aj druhá Kúpna zmluva dňa 10. mája 2013, predmetom ktorej sú iné nehnuteľnosti, a žalovaný si svoju „údajnú“ pohľadávku mienil započítať až ku druhej Kúpnej zmluve zo dňa 10. mája 2013, aj napriek tomu, že tak mohol urobiť už skôr. Okrem toho, ako uvádzajú v tomto písomnom podaní, v bode č. 33, žalovaný v

skutočnosti takýto jednostranný zápočet ani len neuskutočnil, neexistuje žiadny prejav vôle o zápočte vzájomných pohľadávok, okrem toho neexistuje žiadna pohľadávka žalovaného voči žalobcovi, a preto žiadny takýto zápočet pohľadávok ani len nebol možný. Ako sám uviedol žalovaný na pojednávaní dňa 27. novembra 2020, že „tú zmluvu považoval iba za pro formu, keďže žalobca už peniaze mal...“.

14.28. Žalovaný vo svojom písomnom vyjadrení, ktoré im bolo doručené dňa 12. januára 2021 uvádza nasledovné: „...ale ja som očakával, že mi žalobca moje prostriedky vložené do pôžičky vyplatí okamžite po podpise zmluvy 2. apríla. Napriek môjmu naliehaniu tak neurobil. Tváril sa, že sú predsa moje peniaze zahrnuté v jeho pôžičke môjmu známemu, a mám si počkať. Keď sa po ďalších naliehaniach naskytla možnosť vyrovnania mojej časti pôžičky nehnuteľnosťou, tak som po krátkom rozmyšľaní s týmto riešením súhlasil. A to aj z dôvodu, že jeden môj známy, ktorý žalobcu poznal a pozná oveľa lepšie ako ja, mi poradil, doslova, zober čo ti dava, lebo ti nedá nič.“

14.29. Ďalej je potrebné dať do pozornosti aj obsah výpovedí svedkov Ing. B. M. a P. L., ktorých obsah korešponduje nielen s pravdivým skutkovým stavom, ale aj zo všetkými listinnými dôkazmi, ktoré boli žalobcom predložené v tomto konaní.

14.30. Z vykonaného dokazovania je potom nesporné, že:

- a) Žalobca je aktívne vecne legitimovaný v tomto konaní, čo je preukázané listinnými dôkazmi predloženými v tomto civilnom sporovom konaní,
- b) Žalovaný kúpnu cenu vo výške 99 000 EUR Žalobcovi na základe Kúpnej zmluvy zo dňa 10. mája 2013 nezaplatil spôsobom dohodnutým v tejto Kúpnej zmluve, pričom spôsob úhrady kúpnej ceny bol dohodnutý bezhotovostným prevodom v prospech bankového účtu žalobcu ako predávajúceho,
- c) kúpna cena na základe Kúpnej zmluvy zo dňa 10. mája 2013 nebola zaplatená ani iným právom aprobovaným spôsobom, napr. zápočtom a pod., nakoľko žalovaný nikdy žiadny úkon smerujúci k započítaniu neuskutočnil, prípadný zápočet vzájomných pohľadávok musí byť druhej zmluvnej strane oznámený, nestačí len vnútorné presvedčenie subjektu o tom, že vzájomné pohľadávky zanikli započítaním,
- d) Žalobca dôvodne odstúpil od Kúpnej zmluvy zo dňa 10. mája 2013.

14.31. Žalobca ďalej uvádza, že žalovaný vo svojom písomnom vyjadrení zo dňa 16. júla 2019 ďalej uvádza, že „... Na základe uvedených skutočností som zmienku o úhrade kúpnej ceny považoval iba za formalitu.“ Žalovaný taktiež na pojednávaní dňa 27. novembra 2020 uviedol, že „...zmluvu som považoval iba za pro formu, keďže žalobca už peniaze mal...“ (pozn.: žalobca zrejme myslel, že úhradu kúpnej ceny považoval len za pro formu, keďže z ďalšej časti vety vyplýva, že hovorí o úhrade kúpnej ceny). Žalovaný v tomto konaní nepredložil žiadny dôkaz, ktorý by preukazoval jeho prejav vôle, ako jednostranný právny úkon, ktorým by si započítal svoju pohľadávku, ktorá vyplýva len z tvrdenia žalovaného, že mal pohľadávku voči žalobcovi vo výške 97 000 EUR, proti pohľadávke žalobcu voči žalovanému vyplývajúcu z nároku žalobcu na zaplatenie kúpnej ceny vo výške 99 000 EUR, ktorá vyplýva z Kúpnej zmluvy zo dňa 10. mája 2013. Ak by čo i len teoreticky mohla byť takýmto spôsobom kúpna cena zaplatená, musel by žalovaný uskutočniť prejav vôle, a to v písomnej forme, ktorý by adresoval žalobcovi, a obsahom ktorého by bolo započítanie vzájomných pohľadávok, aj keby malo ísť len o jednostranný zápočet vzájomných pohľadávok. Žalovaný však do dnešného dňa, t.j. do dňa 04. decembra 2020 takýto právny úkon - prejav vôle, obsahom ktorého by bolo jednostranné započítanie vzájomných pohľadávok, neuskutočnil a je nutné aj konštatovať, že vykonanie takéhoto jednostranného prejavu vôle v aktuálnom období je už premlčané, nakoľko ak by existovala pohľadávka žalovaného voči žalobcovi tak, ako to uvádza žalovaný, jeho nárok na vrátenie „údajnej“ pôžičky je už dávno premlčaný.

14.32. Aj z uvedeného jednoznačne a nepochybné vyplýva, že nemohlo dôjsť k úhrade kúpnej ceny tak, ako to uvádza a teda je nepochybné, že kúpna cena vo výške 99 000 EUR, vyplývajúca z Kúpnej zmluvy zo dňa 10. mája 2020 nebola nikdy zo strany žalovaného žalobcovi zaplatená.

15. Žalobca k vnesenej námietke premlčania uvádza, že žalovaným citované časti rozhodnutia Krajského súdu v Prešove zo dňa 25. januára 2018, sp. zn. 8Co/122/2017 sú absolútne nepoužiteľné pre tento prípad. V prvom rade uvádza, že zo žiadneho ustanovenia všeobecne záväzných právnych predpisov nevyplýva možnosť premlčania nároku Žalobcu. Neexistuje žiadna zákonom stanovená lehota na uplatnenia práv vyplývajúcich z vlastníckeho práva, neexistuje žiadna premlčacia lehota pre vykonanie právneho úkonu, ktorým je určenie dodatočnej lehoty na úhradu kúpnej ceny, a okrem už

uvedeného, vlastnícke právo sa nepremlčuje. Podľa ustanovenia § 517 ods. 1 Občianskeho zákonníka, Dlužník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškaní. Ak ho nesplní ani v dodatočnej primeranej lehote poskytnutej mu veriteľom, má veriteľ právo od zmluvy odstúpiť, ak ide o deliteľné plnenie, môže sa odstúpenie veriteľa za týchto podmienok. Ako majetkové právo sa už premlčuje pohľadávka (v tomto prípade z titulu povinnosti zaplatiť kúpnu cenu), ak od okamihu uplynutia dodatočnej lehoty na plnenie (úhradu kúpnej ceny) nedôjde k uplatneniu práva na súde do troch rokov od tejto lehoty, v tomto prípade je táto lehota nepochybne zachovaná (dodatočná lehota bola určená v roku 2018 a žaloba podaná v roku 2019). Teda len právo na odstúpenie od kúpnej zmluvy sa premlčuje, a to v trojročnej premlčacej dobe, ktorá začína plynúť odo dňa, kedy sa toto právo mohlo vykonať po prvý raz, a táto lehota začína plynúť márnym uplynutím dodatočnej lehoty na úhradu kúpnej ceny. Nemožno sa stotožniť s názorom, že lehota na odstúpenie od zmluvy začala plynúť splatnosťou kúpnej ceny v zmysle zmluvy, nakoľko právo odstúpiť od zmluvy vzniklo Žalobcovi až po tom, čo Žalobca poskytol Žalovanému dodatočnú primeranú lehodu na plnenie. S poukazom na uvedené skutočnosti je potom potrebné konštatovať, že Žalobca od Kúpnej zmluvy odstúpil účinne. Okrem toho, ku Kúpnej zmluve bol uzatvorený dodatok a to dňa 02. mája 2016, ktorý riešil lehodu splatnosti kúpnej ceny.

16. Podľa záverečného vyjadrenia žalobcu, základom aktívnej vecnej legitímácie Žalobcu v tomto konaní je ustanovenie § 151m ods. 6 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého: Pri výkone záložného práva koná záložný veriteľ v mene záložcu. Podstatou tohto ustanovenia nie je len oprávnenie záložného veriteľa záloh speňažiť, ale predovšetkým to, aby pri tom postupoval zodpovedne, ako by konal pri speňažovaní sám záložca. Je treba pripustiť, že dôsledkom tohto ustanovenia je záložnému veriteľovi poskytnutá možnosť priameho predaja, no speňažovanie spôsobom uvedeným v zmluve nemusí byť vždy priamym predajom v pravom zmysle slova, napriek tomu, že speňaženie zálohu je v kompetencii záložného veriteľa. Priamym predajom možno rozumieť priame obracanie sa, pôsobenie záložného veriteľa na potencionálnych záujemcov o kúpu zálohu, nie však iné formy, pri ktorých speňaženie zálohu vykonávajú tretie osoby vybrané záložným veriteľom (napr. realitné kancelárie). Je pravdou, že prípadnú zmluvu podpisuje sám záložný veriteľ, avšak táto skutočnosť nie je rozhodujúca pre označenie priamy predaj. Skutočnosťou rozhodujúcou pre označenie je subjekt, ktorý predaj zabezpečuje, resp. spôsob, ktorým sa vykonáva. Z tohto dôvodu možno priamy predaj zaradiť pod jednu z mnohých foriem (spôsobov) výkonu záložného práva na základe zmluvne dohodnutého princípu.

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

16.2. Z uvedeného vyplýva, že výkon záložného práva, v tomto prípade formou priameho predaja tretej osobe, nie je ukončený podpisom kúpnej zmluvy, ktorou sa predmetné nehnuteľnosti previedli do vlastníctva tretej osoby, ale výkon záložného práva je ukončený až uspokojením pohľadávky záložného veriteľa, t.j. veriteľa.

16.3. V tomto prípade doposiaľ nedošlo k uspokojeniu pohľadávky záložného veriteľa voči dlžníkovi, nakoľko nedošlo k úhrade kúpnej ceny, z ktorej by nepochybne došlo k uspokojeniu pohľadávky veriteľa voči dlžníkovi.

16.4. Vyššie citované ustanovenie § 151m ods. 6 Občianskeho zákonníka kogentne neuvádza, kedy dochádza k ukončeniu zákonného splnomocnenia udelené záložnému veriteľovi na výkon záložného práva. Z každého druhu výkladu danej právnej normy možno však dospieť k jedinému záveru, že k ukončeniu plnomocenstva dochádza až zavŕšením celého procesu výkonu záložného práva, ktorým je práve uspokojenie pohľadávok záložného veriteľa (veriteľa) voči dlžníkovi.

16.5. Nakoľko k tomuto uspokojeniu doposiaľ nedošlo, plnomocenstvo stále trvá, a preto je daná aj aktívna vecná legitímácia Žalobcu .

16.6. Aktívna vecná legitímácia Žalobcu je v tomto prípade teda daná, nakoľko Žalobca konal a stále koná na základe zákonného splnomocnenia, upraveného priamo v Občianskom zákonníku, pričom toto zákonné splnomocnenie sa vzťahuje na celý výkon záložného práva, s ktorým súvisí aj uplatňovanie práv vyplývajúcich z uzatvorenej Kúpnej zmluvy, ktorú uzatvoril Žalobca.

16.7. Napokon aktívna vecná legitímácia Žalobcu vyplýva aj z dvoch listinných dôkazov predložených Súdu dňa 20. januára 2020.

17. Žalobca v záverečnom návrhu ďalej uvádza, že kúpna zmluva zo dňa 10. mája 2013 bola uzatvorená v rámci výkonu záložného práva formou priameho predaja tretej osobe. Žalobca ako záložný veriteľ v rámci výkonu záložného práva formou priameho predaja tretej osobe, na základe zákonného splnomocnenia podľa ustanovenia § 151m ods. 6 Občianskeho zákonníka, predal Žalovanému Kúpnu zmluvou zo dňa 10. mája 2013 Nehnuteľnosti bližšie špecifikované v bode 1 tejto žaloby podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka a článku IV bod 1 písm. a) Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam zo dňa 12. júla 2012 v znení dodatku č. 1 zo dňa 03. januára 2013, na základe ktorej bolo v prospech Žalobcu ako Záložného veriteľa zriadené záložné právo k Nehnuteľnostiam bližšie špecifikovaným v bode 1 tejto Žaloby, ktoré bolo v čase uzatvorenia Kúpnej zmluvy evidované v časti „C“ listu vlastníctva č. XXXX v nasledovnom znení: „Záložné právo v prospech Y. F., r. F., nar. XX.X.XXXX na par.CKN č.:XXX/X;XXX/X;XXX/X;XXX/XX;stavba-hala na p.č.XXX/XX v 1/1 - V 1630/12-71/12;“ (ďalej aj „Záložné právo“). Uvedené Záložné právo bolo zriadené za účelom zabezpečenia pohľadávok záložného veriteľa voči Bc. P. U., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom K. - O. K., N. XXXX/XX, SR, štátne občianstvo Slovenskej republiky (ďalej aj „Dlžník“) vyplývajúcich zo Zmluvy o pôžičke zo dňa 12. júla 2012 v znení dodatku č. 1 zo dňa 03. januára 2013. Vklad záložného práva do katastra nehnuteľností v prospech Žalobcu ako Záložného veriteľa na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam zo dňa 12. júla 2012 bol právoplatne povolený bývalou Správou katastra v Topoľčanoch v konaní vedenom pod číslom V 1630/12.

17.1. Už samotné znenie § 517 ods. 1 Občianskeho zákonníka uvádza, že v prípade, ak nebude kúpna cena zaplatená ani v dodatočnej primeranej lehote, ktorú poskytol žalobca žalovanému, vzniká žalobcovi bez ďalšieho práva odstúpiť od Kúpnej zmluvy zo dňa 10. marca 2018.

17.2. Právnym dôsledkom platného a dôvodného odstúpenia od Kúpnej zmluvy je stav, ako keby Kúpna zmluva nebola uzatvorená, nakoľko zanikajú vecnoprávne účinky Kúpnej zmluvy, a zo zákona sa obnovuje vlastnícke právo.

17.3. Nakoľko pred uzatvorením Kúpnej zmluvy viazlo k Nehnuteľnostiam Záložné právo v prospech Žalobcu, Súd musí rozhodnúť aj o určení existencie Záložného práva k Nehnuteľnostiam.

17.4. K uvedenej otázke zaujal stanovisko napríklad Najvyšší súd Českej republiky v rozsudku sp. zn. 31 Cdo 2808/2004, zo dňa 14.06.2006: „Platným a účinným odstoupením od kupní nebo jiné smlouvy o převodu vlastníctví k nemovitosti se ve smyslu ustanovení § 48 odst.2 obč. zák. zrušují (zanikají) od počátku obligační a věcné (věcněprávní) účinky smlouvy, na základě které nabyt (měl nabyt) účastník smlouvy vlastnícke právo, a ve vlastníctví nemovitostí je tu stejný právní stav, jako kdyby ke kupní nebo jiné smlouvě o převodu vlastníctví nikdy nedošlo. To platí i tehdy, jestliže nabyvatel, dříve než došlo ke zrušení smlouvy odstoupením, nemovitost převedl na další osobu, a i kdyby další nabyvatel byl v dobrém víře, že se stal jejím vlastníkem.“

17.5. Rovnaký právny názor zaujal aj Najvyšší súd Slovenskej republiky v rozsudku sp. zn. 6 Sžo 229/2010, zo dňa 20.07.2011: „Odstúpenie od zmluvy je právnym inštitútom, v dôsledku uplatnenia ktorého sa zmluva zrušuje s účinkami „od začiatku“ (ex tunc). Týmto zrušením zaniká právny titul, na základe ktorého nadobúdateľ získal vlastnícke právo k nehnuteľnosti. Medzi účastníkmi zmluvy je po zrušení zmluvy taký právny stav, aký bol pred jej uzatvorením, ako keby k uzatvoreniu zmluvy vôbec nedošlo a to nielen z hľadiska obligačných účinkov ale i účinkov vecnoprávných. Oba tieto účinky, sú totiž sledované nielen pri uzatváraní zmluvy, ale i pri odstúpení od nej a nemožno ich od seba oddeľovať. Obligačné účinky predstavujú predpoklad pre nastúpenie účinkov vecnoprávných.....Nakoľko teda odstúpenie od zmluvy má i vecnoprávne účinky, obnovuje sa v dôsledku neho pôvodný stav, t.j. zo zákona sa obnovuje vlastnícke právo prevodcu. Predpokladom takéhoto obnovenia vlastníctva prevodcu je však skutočnosť, že vlastníctvo dotknutej nehnuteľnosti nebolo pred odstúpením od zmluvy dobromyseľne nadobudnuté treťou osobou....

17.6. Cituje taktiež časť odôvodnenia rozsudku Okresného súdu Nitra zo dňa 26. februára 2013, č.k. 7C/94/2012, z ktorého vyplýva nasledovný právny názor, všeobecne akceptovaný právnu obcou:

„Odstúpiť od zmluvy je možné vtedy, ak je to v zákone ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté. Zákon ustanovuje právo odstúpiť od zmluvy, okrem iného, i ako sankciu za omeškanie dlžníka (§ 517 ods. 1 Občianskeho zákonníka). V prejednávanej veci si účastníci zmluvy zmluvne nedojednali možnosť odstúpenia od zmluvy. Preto prichádza do úvahy len možnosť odstúpiť od zmluvy v prípade stanovenom zákonom. Odporca od zmluvy odstúpil s poukazom na ust. § 517 ods. 1 Občianskeho zákonníka, nakoľko navrhovateľka ako kupujúca sa dostala do omeškania s úhradou kúpnej ceny. Ustanovenie § 517 ods. 1 Občianskeho zákonníka takýto postup veriteľovi umožňuje, avšak samotnému odstúpeniu od zmluvy musí predchádzať poskytnutie dodatočnej primeranej lehoty na splnenie dlhu, čo je vyjadrené aktívnym prejavom veriteľa. V danom prípade odporca ako veriteľ výzvou z 27.7.2011, navrhovateľke doručenu (potvrdené jej právnu zástupkyňou), vyzval navrhovateľku ako dlžníčku na úhradu zvyšku kúpnej ceny a súčasne jej na toto plnenie poskytol lehotu 7 dní od doručenia výzvy. Márnym uplynutím tejto lehoty vzniklo odporcovi právo od zmluvy odstúpiť, čo odporca i urobil listom z 2.4.2012, doručeným navrhovateľke dňa 19.4.2012. Vzhľadom na uvedené zhrnute platí, že odporca ako predávajúci mal právo pre nezaplatenie kúpnej ceny (jej časti), po poskytnutí dodatočnej primeranej lehoty na plnenie, od zmluvy odstúpiť..... právo na odstúpenie od kúpnej zmluvy sa premlčuje v trojročnej premlčacej dobe, ktorá začína plynúť odo dňa, kedy sa toto právo mohlo vykonať po prvý raz. Na to, aby odporca mohol účinne od zmluvy odstúpiť, bol povinný v zmysle § 517 ods. 1 Občianskeho zákonníka poskytnúť navrhovateľke dodatočnú primeranú lehotu na plnenie. Potom svoje právo od zmluvy odstúpiť mohol vykonať po prvý raz až márnym uplynutím poskytnutej lehoty. Až od tohto okamihu mu začala plynúť premlčacia doba na odstúpenie od zmluvy. Odporca vyzval navrhovateľku na plnenie listom z 27.7.2011, pričom jej poskytol lehotu na plnenie 7 dní. Z fotokópie poštového podacieho hárku vyplýva, že táto výzva bola odovzdaná na prepravu dňa 2.8.2011. To, že bola navrhovateľke doručená, nebolo spochybnené, nie je však zrejmý dátum doručenia. Bez ohľadu naň, však možno konštatovať, že odporca si svoje právo odstúpiť od zmluvy uplatnil včas, v rámci plynutia premlčacej doby, ktorá začala plynúť až márnym uplynutím dodatočnej primeranej lehoty na plnenie. (čo vzhľadom na dátum odoslania výzvy bolo v auguste 2011) Nemožno sa stotožniť s názorom, že lehota na odstúpenie od zmluvy začala plynúť splatnosťou kúpnej ceny v zmysle zmluvy, nakoľko právo odstúpiť od zmluvy vzniklo odporcovi až po tom, čo poskytol navrhovateľke dodatočnú primeranú lehotu na plnenie. S poukazom na uvedené skutočnosti je potom potrebné konštatovať, že odporca od zmluvy odstúpil účinne a návrh navrhovateľky je tak nedôvodný.

17.7. Právo na odstúpenie od kúpnej zmluvy sa premlčuje v trojročnej premlčacej lehote s tým, že premlčacia lehota začína plynúť dňom doručenia písomného oznámenia o dodatočne poskytnutej lehote podľa ustanovenia § 517 ods. 1 Občianskeho zákonníka a od uvedeného okamihu trvá tri roky, resp. do času, pokiaľ nie je kúpna cena zaplatená. Uvedený právny názor vyplýva aj z uznesenia Ústavného súdu Slovenskej republiky z 19. júla 2017, sp. zn. I. ÚS 350/2017, z obsahu ktorého citujem „Pri posudzovaní trvania práva na odstúpenie od zmluvy pre omeškanie dlžníka so zaplatením kúpnej ceny je potrebné vychádzať zo zmyslu a účelu inštitútu odstúpenia od zmluvy, ktorým je zabezpečiť zaplatenie kúpnej ceny, a nemožno ho považovať za sankciu za jej zaplatenie po dojednanej lehote. Právo predávajúceho na odstúpenie od kúpnej zmluvy pre nezaplatenie kúpnej ceny v dohodnutej lehote preto zaniká v momente, keď kupujúci uhradí predávajúcemu celú dohodnutú kúpnu cenu, a to aj v prípade, ak ju uhradí po uplynutí dohodnutej lehoty splatnosti, avšak v čase, keď ešte predávajúci od kúpnej zmluvy pre nezaplatenie kúpnej ceny neodstúpil.“.

17.8. Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti, po preukázaní všetkých vyššie uvedených skutočností a vykonanom dokazovaní, žiada žalobca žalobe vyhovieť a priznať žalobcovi nárok na náhradu trov konania voči žalovanému v rozsahu 100%.

18. Žalovaný listom právneho zástupcu, označeného ako záverečná reč uvádza, že dokladajú ešte súdu na základe jeho výzvy záznam z komunikácie Viber (mobilná aplikácia), ako bolo na poslednom pojednávaní uvedené, záznam ktorý preukazuje to, že svedok Ing. M. mal deň na oboznámenie sa s obsahom Vyhlásenia, ktoré mal podpisovať, a teda nestalo sa to tak, ako vo svojej výpovedi uviedol, že v jeden deň obdržal aj Vyhlásenie, v ten istý deň ho žalovaný vyzdvihol autom a viezol rovno na overenie podpisu, a teda nie je potvrdené ako svedok na pojednávaní uviedol, že všetko sa udialo rýchlo, pod nátlakom a že nevedel čo podpisuje.

18.1. Žalobcovi sa v tomto súdnom konaní hodnoverne nepodarilo spochybníť pravosť Čestného vyhlásenia zo dňa 12.07.2019, ktoré mal údajne svedok Ing. M. obdržať v deň podpisu bez možnosti jeho prečítania.

18.2. Svedok Ing. M., ktorý si požičal od žalovaného sumu 100.000,- EUR, z ktorých mu na Vianoce v roku 2011 vrátil sumu 3 000,- EUR, teda si požičal od žalovaného sumu 97.000,- EUR, odporuje svojimi výpoveďami sám sebe, a to v každej veci, ktorú na pojednávaniach uviedol, často si mylí žalobcu a žalovaného. Sám uviedol, že po operácii hlavy má sám veci popletené, nepamätá si presne v akom slede sa udalosti stali. Ing. M. ale podozrivo jasne uvádza, že žalovaný chce žalobcovi ublížiť, vystrašiť ho, atď. Viackrát svedok uvedené zopakoval. Teda vo veciach, na ktoré ho dotazoval žalovaný resp. jeho právny zástupca, stroho odpovedal alebo uvádzal, že si nepamätá a veci sa mu pletú, ale na otázky žalobcu, resp. jeho právneho zástupcu jasne vedel, čo uviesť. Pričom sám svedok Ing. M. bol na pojednávaní dňa 28.05.2021 konfrontovaný, potvrdil podpísanie oboch Čestných vyhlásení, ktoré si rozporujú, pričom jasne uviedol, že čestné vyhlásenie predložené žalovaným bolo podpísané pod nátlakom a nemal čas si ho čítať (viď komunikáciu z Viber aplikácie, ktorá bola súdu na pojednávaní dňa 28.05.2021 predložená na nahliadnutie krátkou cestou žalovaným).

19. Žalovaný ďalej v chronológii uvádza „Niekedy na prelome rokov 2018/19 priniesol svedok L.Ý. od žalobcu fiktívnu pohľadávku označenú ako Dohoda o započítaní pohľadávok. Žalovaný sa oprávnené domnieval, že sa jedná o nekalé konanie žalobcu, prípadne pána L.. Nakoľko žalovaný z tohto dôvodu túto fiktívnu pohľadávku ignoroval, žalobca začal vyvíjať na žalovaného nátlak cez osobu p. L.É.. Žalobca po celý čas vedel, ako bolo uvádzané aj v súdnom konaní, že platba za nehnuteľnosť v G. neprebehla tak, ako bolo v kúpnej zmluve nastavené, ale táto bola započítaná voči pohľadávke žalovaného (tak ako na to žalovaný po celý čas v tomto konaní poukazuje). Je predsa viac než podozrivé, ako je možné, že žalobcovi kúpna cena niekoľko rokov nechýbala, nevyzýval na jej úhradu ani nič od žalovaného nepožadoval, a žalobca začal generovať skutkový dej a podklady na podporu tvrdení od podania žaloby o niekoľko rokov neskôr. Žalobca podal žalobu o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti za nezaplatenie kúpnej ceny.

19.1. Začiatkom júla 2019 žalovaný telefonicky kontaktoval Ing. M.É., ktorý si v tom čase všetko pamätal (bol pred operáciou) a žalovanému uviedol, že mu podpíše čestné prehlásenie, ktoré sa zakladá na pravde (čo aj urobil a podpísal - je založené v súdnom spise) a síce, že suma 97.000,- EUR mu poskytol žalovaný zo svojich zdrojov a zdrojov jeho rodiny a boli započítané do jeho pôžičky (súd sa musí vysporiadať v tomto konaní s tým, že existujú 2 rôzne vyhlásenia p. M., pričom žalovaný v konaní preukázal, že mu ho pred podpisom poskytol na doplnenie a prečítanie 24 hodín pred podpisom, žalobca tiež doložil iné čestné prehlásenie, ktoré je v konaní potvrdené, že napísal sám žalobca a p. Ing. M. ho mal iba podpísať - nevedia aký mal časový priestor na oboznámenie sa, či nebol pod nátlakom a či ho nepodpisoval v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok). Rovnako súd musí vziať na zreteľ, že kľúčový svedok Ing. M. vo svojej výpovedi 28.05.2021 uviedol, že pod nátlakom a bez akéhokoľvek časového priestoru podpisoval žalovanému čestné prehlásenie. Žalovaný okamžite súdu poskytol k nahliadnutiu výpis správ z aplikácie Viber, z ktorej jasne vyplýva, že svedok klame alebo bol zmanipulovaný, keďže mal čestné vyhlásenie od žalovaného cca 24 hodín pred podpisovaním na oboznámenie a doplnenie.

19.2. Žalovaný sa domnieva, že má Ing. M. voči žalobcovi dlhy, dostal strach a bolo na neho pred jeho výpoveďou dňa 28.05.2021 vplývajúce. Toto je ďalšia skutočnosť preukazujúca strannosť svedka Ing. M. a jeho kredibilitu. Na žalovaného bol tiež vyvíjaný zo strany žalobcu nátlak, v čoho dôsledku žalovaný musel podať trestné oznámenie - tieto podklady boli založené tiež do súdneho spisu a súd nimi disponuje.

19.3. Situácia, kedy svedok Ing. M. uviedol skutočne pravdu, bolo na výsluchu u JUDr. A., vyšetrovatelky, a to v zápisnici zo dňa 04.02.2020, kde vypovedal v čase ešte pred operáciou a teda bol si plne vedomý toho čo vypovedá, Jeho výpoveď je známa aj Okresnému súdu TO a je v spise. Poukazujú aj na to, čo sa čestných prehlásení týka, že to, ktoré poskytol Ing. M. žalovanému je s overeným podpisom Ing. M., a to, ktoré poskytol následne žalobcovi, ktoré si žalobca sám napísal, je už bez akéhokoľvek

overenia.

19.4. Čo sa týka osoby svedka p. L., rovnako namietajú a v konaní namietali jeho zaujatosť, keďže sa so žalobcom poznajú od detstva, pracujú spolu a svedok L.N.I.A.C.Ý. je závislý (čo sa živobytia týka) od žalobcu.

19.5. Podľa žalovaného svedok Ing. M. zakaždým na súdnych pojednávaniach poukazuje na jeho pooperačný stav. Na poslednom pojednávaní dňa 28.05.2021 uviedol, že sa mu všetko rozjasnilo, a to až tak, že nevidí absolútne žiadny rozdiel vo svojich výpovediach, keďže uviedol na margo výpovede v trestnom konaní "Myslím, že som vypovedal rovnako, tam nie sú odlišnosti". Svedok je mimo. Rovnako súd v rámci fabrikácie dôkazov do konania musí vyhodnocovať aj Dodatok, ktorý žalovaný na pojednávaní namietal, že je žalobcom dodatočne vyrobený. Žalobca nedoložil originál, bol vyzvaný aj k tomu, aby na pojednávaní dňa 28.05.2021 originál predložil, nemal ho a nedoložil ho. Žalovaný namietal, že jeho podpis na Dodatku je sfaľovaný a že uvedenú listinu nikdy nepodpísal, čo žalobca v tomto konaní nedokázal zvrátiť.

19.6. Žalovaný ďalej poukazuje na to, že kúpna zmluva (KZ) bola podpísaná 10.05.2013 a lehota na úhradu kúpnej ceny (KC) bola 90 dní od podpisu, t.j. okolo 10.08.2013. Žalobcovi nechýbali peniaze do 21.09.2018, teda celých 5 rokov, kedy zaslal žalovanému list o dodatočnej lehote na úhradu KC. V normálnom právnom vzťahu, keď do 90 dní nedôjde k úhrade KC v súlade s KZ, okamžite sa odstupuje od zmluvy a prinavracia sa predchádzajúci stav. V tomto prípade tak nebolo, pretože sa zastieralo touto kúpou finančné vyrovnanie medzi žalobcom a žalovaným. Keby tomu tak nebolo, nečaká žalobca 5 rokov na poskytnutie dodatočnej lehoty na úhradu KC, v tomto období sa evidentne medzi žalobcom a žalovaným zhoršili vzájomné vzťahy a začali si robiť strany zle. Kúpna cena je pohľadávkou peňažnou, ktorá sa premlčuje v štandardnej 3-ročnej lehote. Keby tomu tak nebolo, (vo všeobecnosti) nástroj podania žaloby o určenie vlastníckeho práva, aj napriek zaplateniu KC, by začalo zneužívať toľko subjektov ako nátlakový nástroj, a preto konštatácia súdu o opaku, môže mať veľmi nebezpečný precedenčný charakter v tejto oblasti práva.

19.7. Uvedený žalobca v súdnom konaní sa snažil aj konvalidovať doložením Dodatku č. 1 ku KZ datovaného na deň 02.05.2016, ktorým došlo k predĺženiu lehoty na úhradu KC do 30.09.2016. Tento Dodatok však žalovaný nikdy nepodpísal, jeho pravosť v konaní napadali, vyzvali aj žalobcu (na pojednávaní dňa 27.11.2020) na predloženie originálu, čo sa nestalo, neurobil tak ani na poslednom pojednávaní dňa 28.05.2021. Považujú tento dôkaz za vyfabrikovaný žalobcom práve na odvrátenie argumentu žalovaného o premlčaní. Argumenty k pravosti tohto Dodatku sú obsiahnuté v zápisnici z pojednávania zo dňa 27.11.2020.

19.8. Žaloba a vyjadrenia žalobcu vnášajú do celého konania chaos, kde by sa malo jednať a jednoduchý spor, určenie vlastníckeho práva v prospech žalobcu, avšak v konaní sa riešia podnikateľské aktivity žalobcu, rôzne zápočty pohľadávok, pôžičky, atď. atď. Akoby počas súdneho procesu žalobca upravoval skutkové tvrdenia vyplňajúce medzery, na ktoré poukazuje sám žalovaný. Zaujímavým je aj tá skutočnosť, že žalobca až k poslednému Vyjadreniu zo dňa 10.12.2020 pripojil príjmový a výdavkový doklad, ktorý nebol prílohou jeho žaloby, a nikto tieto podklady doposiaľ nevidel a nikomu neboli známe, pričom toto mali byť podklady, ktoré mal žalobca predložiť ihneď pri prvom úkone, ktorý mu patril, teda so žalobou. Dva roky prebieha tento súdny spor a keďže žalovaný sa začal aktívne brániť a vyvracať tvrdenia žalovaného, žalobca doloží doklady na sumu 97.000,- EUR, ktoré doposiaľ nikde ani spomínané neboli, že existujú. Ostatné medzery v skutkových tvrdeniach žalobca vyplňa súkromne zabezpečeným detektorom lží.

19.9. Absolútne bizarným je, že Zmluva o pôžičke zo dňa 02.04.2012, predložená žalobcom prvýkrát až s posledným Vyjadrením zo dňa 10.12.2020 je práve ich sporná suma 97.000,- EUR (KC bola 99.000,- EUR, ale v tomto konaní sa dookola spomína a uvádza, že žalovaný Ing. M. požičal sumu 97.000,- EUR) nastavená ako hotovostná

pôžička mimo účet (prečo? - k nej patrí asi novo doložený príjmový doklad znejúci na túto sumu) a zvyšok pôžičky 200.000,- EUR už išlo regulérne prevodom na účet? Žalobca preukázal výpisom z účtu odoslanie sumy 200.000, EUR, ale v hotovosti 97.000,- EUR

(?) s teraz nanovo doloženým príjmovým dokladom považujú za fabrikáciu žalobcu a dodatočné vyplňanie medzier a nezrovnalostí, ktoré sa v tomto súdnom konaní objavili.

19.10. Žaloba je nedôvodná, postavená na vyfabrikovanom skutkovom deji, dôkazy doložené žalobcom splietajú podnikateľské aktivity žalobcu a jeho majetkovo a personálne prepojených osôb, vnášajú do celého konania chaos a keby sme aj akceptovali, že suma cez 3.000,- EUR (ešte nad tých 97.000,- EUR, ktorí žalovaný poskytol Ing. M.) nebola žalovaným poskytnutá žalobcovi v ústave v čase jeho zdravotných problémov, tak mala žaloba znieť (za predpokladu, že by bola podaná v rámci premlčacej doby, čo nebola) na doplatenie kúpnej ceny vo výške 2.000,- EUR.

20. Žalovaný sa ďalej v plnom rozsahu pridŕža všetkých doposiaľ uskutočnených písomných vyjadrení, ústnych vyjadrení na pojednávaní, ako aj všetkých predložených dôkazov, ktoré jednoznačne preukazujú, že nárok žalobcu bez dôvodných pochybností nebol v tomto súdnom konaní preukázaný, zároveň jeho údajná finančná pohľadávka je premlčaná, a preto na základe vyššie uvedeného žiadajú súd, aby žalobu v plnom rozsahu zamietol a priznal žalovanému náhradu trovy konania voči žalobcovi v rozsahu 100 %.

21. Súd vykonal dokazovanie výsluchom žalobcu, žalovaného, svedkov Ing. B. M. a P. L., oboznámením sa s obsahom kúpnej zmluvy o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, poskytnutia dodatočnej lehoty na úhradu kúpnej ceny a výzvy na úhradu kúpnej ceny, odstúpenia od kúpnej zmluvy, dohody o novácií, zmluvy o pôžičke, dodatku č. 1 zmluvy o pôžičke, zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam, dodatku č. 1 k zmluve o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam, čestného prehlásenia Ing. B. M. predloženého žalovaným datovaného 12.07.2019, čestného prehlásenia Ing. B. M. predloženého žalobcom datovaného dňa 27.08.2019, dohody o postúpení práv a povinností, písomného vyjadrenia Bc. P. U., dodatku č. 1 kúpnej zmluvy o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam uzavretej dňa 10.05.2013, uznesenia OR PZ v Topolčanoch zo dňa 04.02.2020, ČVS:ORP-29/VYS-TO-2020, uznesenia OR PZ v Topolčanoch zo dňa 01.06.2020, ČVS: ORP-172/VYS-TO-2020, správou z polygrafického vyšetrenia zo dňa 04.12.2020 predloženej žalobcom príjmového pokladničného dokladu, výpisov z bankového účtu, výpisov z bankovej transakcie, zmluvy o pôžičke zo dňa 02. apríla 2012 a 02. júla 2012, ostatných listinných dôkazov a zistil tento skutkový stav:

21.1. Dňa 10.05.2013 uzatvoril predávajúci Bc. P. U., zast. podľa ust. § 151m ods. 6 OZ Y.C. F., s kupujúcim Z. M. kúpnu zmluvu o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam. Predmetom kúpnej zmluvy bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam bližšie špecifikovaným v článku III. tejto kúpnej zmluvy.

21.2. Podľa článku III., bodu 1 kúpnej zmluvy, záložný veriteľ: Y. F., rod. F., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom E.L., V. XXXX/XX, PSČ: XXX XX, SR, štátne občianstvo Slovenskej republiky (ďalej aj „Záložný veriteľ“) v rámci výkonu záložného práva formou priameho predaja tretej osobe, na základe zákonného splnomocnenia podľa ustanovenia § 151m ods. 6 Občianskeho zákonníka, predáva Kupujúcemu spoluvlastnícky podiel vo výške 1/1 na nehnuteľnostiach nachádzajúcich sa v katastrálnom území G. a to k parcele č. XXX/X - zastavaná plocha a nádvoria o výmere 93 m², parcele č. XXX/X - orná pôda o výmere 502 m², parcele č. XXX/X - zastavané a nádvoria o výmere 220 m², parcele č. XXX/XX - zastavaná plocha a nádvoria o výmere 261 m², všetko ako parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape, umiestnenie pozemkov: I a k stavbe bez prideleného súpisného čísla, postavené na parcele č. XXX/X, druh stavby: 1, popis stavby: hala, umiestnenie stavby: 1, ktoré sú evidované v katastri nehnuteľností na Správe katastra v E., na liste vlastníctva č. XXXX.

21.3. Podľa článku III., bodu 2 kúpnej zmluvy, predávajúci predáva Kupujúcemu predmet tejto Kúpnej zmluvy bližšie špecifikovaný v bode 1 tohto článku, t.j. spoluvlastnícky podiel vo výške 1/1 na nehnuteľnostiach evidovaných v katastri nehnuteľností na Správe katastra E. na liste vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie G., v rámci výkonu záložného práva k nehnuteľnostiam bližšie špecifikovaným v bode 1 tohto článku podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka a článku IV bod 1 písm. a) Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam zo dňa 12. júla 2012 v znení dodatku č. 1 zo

dňa 03. januára 2013, na základe ktorej bolo v prospech Záložného veriteľa bližšie špecifikovaného v bode 1 tohto článku zriadené záložné právo k nehnuteľnostiam bližšie špecifikovaným v bode 1 tohto článku, ktoré je evidované v časti „C“ listu vlastníctva č. XXXX v nasledovnom znení: „Záložné právo v prospech Y. F., r. F., nar. XX.X.XXXX na par. CKN č.:XXX/X,XXX/X,XXX/X,XXX/XX; stavba-hala na p.č. XXX/XX v 1/1 - V 1630/12 71/127 (ďalej aj „záložné právo“). Uvedené záložné právo bolo zriadené za účelom zabezpečenia pohľadávok záložného veriteľa voči Bc. P. U., rod. U., nar. XX.XX.XXXX, rod. č. XX-XX-XX/XXXX, trvale bytom K. - O. K., N. XXXX/XX, SR, štátne občianstvo Slovenskej republiky (ďalej aj „Dlžník“) vyplývajúcich zo Zmluvy o pôžičke zo dňa 12. júla 2012 v znení dodatku č. 1 zo dňa 03. januára 2013. Vklad záložného práva do katastra nehnuteľností v prospech Záložného veriteľa na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam zo dňa 12. júla 2012 bol právoplatne povolený Správou katastra v E. v konaní vedenom pod číslom V 1630/12.

21.4. Podľa článku VII. kúpnej zmluvy, kúpna cena prevádzanej nehnuteľností bližšie špecifikovaných v článku 111 bod 1 tejto Kúpnej zmluvy bola Predávajúcim a Kupujúcim dohodnutá vo výške celkom: 99000,00 EUR (slovom „Deväťdesiatdeväťtisíc Eur“), ktorú sa Kupujúci zaväzuje zaplatiť Predávajúcemu bezhotovostným prevodom na bankový účet Predávajúceho, číslo bankového účtu: XXXXXXXX/XXXX vedený v OTP Banke Slovensko, a.s. Bratislava a to v lehote najneskôr do 90 (slovom „Deväťdesiat“) dní odo dňa uzatvorenia tejto Kúpnej zmluvy.

21.5. Listom žalobcu zo dňa 21.09.2018, označeného ako poskytnutie dodatočnej lehoty na úhradu kúpnej ceny na základe kúpnej zmluvy zo dňa 10.05.2013 podľa ustanovenia § 517 ods. 1 OZ, Výzva na úhradu kúpnej ceny v sume 99 000,- eur, so zreteľom na skutočnosť, že kúpna cena na základe Kúpnej zmluvy zo dňa 10. mája 2013, za prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, nebola do dátumu na tomto liste, t.j. 21.09.2018 riadne a včas zaplatená, a to ani len čiastočne, v súlade s ustanovením § 517 ods. 1 Občianskeho zákonníka žalobca poskytuje žalovanému dodatočnú primeranú lehotu na úhradu kúpnej ceny v sume celkom 99 000 EUR (slovom „Deväťdesiatdeväťtisíc Eur“) s tým, že určuje dodatočnú lehotu na úhradu kúpnej ceny najneskôr do 30 (slovom „Tridsať“) dní do dňa doručenia tejto písomnej výzvy, a to v prospech bankového účtu uvedeného v tomto písomnom podaní žalobcu adresovaného žalovanému.

21.6. Listom zo dňa 14.05.2019 žalobca z dôvodu, že žalovaný kúpnu cenu vo výške 99 000,- eur neuhradil ani v dodatočne poskytnutej lehote, a to ani len čiastočne, oznamuje žalovanému, že odstupuje od kúpnej zmluvy zo dňa 10. mája 2013, predmetom ktorej je prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v katastrálnom území G. a to k Parcele č. XXX/X - Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 93 m², parcele č. XXX/X - Orná pôda o výmere 502 m², parcele č. XXX/X - Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 220 m² Parcele č. XXX/XX - Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 261 m² všetko ako parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape, umiestnenie pozemkov: 1 a k Stavbe bez prideleného súpisného čísla, postavenej na parcele č. XXX/X, druh stavby: 1, popis stavby: hala, umiestnenie stavby: 1, ktoré sú evidované v katastri nehnuteľností na Okresnom úrade Topoľčany, odbore katastrálnom na liste vlastníctva č. XXXX. Právnym dôsledkom platného a dôvodného odstúpenia od Kúpnej zmluvy je stav, ako keby Kúpna zmluva nebola uzatvorená, nakoľko zanikajú vecnoprávne účinky Kúpnej zmluvy, a zo zákona sa obnovuje vlastnícke právo.

22. Zo žalobcom predloženej zmluvy o pôžičke vyplýva, že dňa 12.07.2012 bola uzavretá zmluva o pôžičke medzi žalobcom, ako veriteľom, a Bc. P. U., ako dlžníkom, podľa článku II. bodu 1. vyplýva, že dňa 21.07.2006 bola medzi veriteľom a dlžníkom uzatvorená zmluva o pôžičke vo výške 39 832,70 eura a v zmysle tohto článku, v bode 1. uvedenými dodatkami, došlo k poskytnutiu pôžičky veriteľom dlžníkovi vo výške 177 919,40 eura. Z bodu 3. tohto článku vyplýva neuhradený zostatok istiny pôžičky vyplývajúci zo zmluvy o pôžičke ku dňu 12.07.2012 vo výške 68 379,49 eura. Z bodu 4. článku II. zmluvy o pôžičke vyplýva, že na základe dohody o novácií došlo k navýšeniu celkom na sumu 88 022,98 eura spolu s úrokom, ktorú sa zaviazal dlžník uhradiť najneskôr do 01.07.2013.

22.1. Z predloženého dodatku č. 1 zmluvy o pôžičke, uzatvorenej dňa 12.07.2012 a na základe dohody o novácií zmluvy o pôžičke zo dňa 21.07.2006, ktorá bola zmenená a doplnená dodatkami, vyplýva, že na základe tohto dodatku č. 1 zo dňa 03.01.2013 sa dohodli veriteľ Y. F. s dlžníkom Bc. P. U., a to v zmysle článku III., na zaplatení sumy 88 022,98 eura spolu s úrokom za poskytnutie pôžičky vo výške 12 % ročne zo sumy 68 379,46 eura od 24.04.2012 do zaplatenia, v lehote najneskôr do 31.03.2013.

22.2. Zo zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam uzavretej podľa ustanovenia § 151b a nasl. OZ, medzi záložným veriteľom Y. F., t.j. žalobcom a Bc. P. U., záložcom, súd zistil, že táto zmluva bola uzavretá dňa 12.07.2012. Podľa článku II., označeného ako predmet zmluvy - identifikácia zálohu, bod 1., na zabezpečenie pohľadávok záložného veriteľa ako veriteľa voči dlžníkovi ako záložcovi vyplývajúcich z Dohody o novácii, obsahom ktorej je Zmluva o pôžičke zo dňa 12 júla 2012 bližšie špecifikovanej v článku I tejto zmluvy, zriaďuje záložca v prospech záložného veriteľa záložné právo a to k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v katastrálnom území G. a to k parcele č. XXX/X - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 93 m², parcele č. XXX/X - orná pôda o výmere 502 m², parcele č. XXX/X - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 220 m², parcele č. XXX/XX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 261 m², všetko ako parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape, umiestnenie pozemkov: 1 a k stavbe bez prideleného súpisného čísla, postavenej na parcele č. XXX/X, druh stavby: 1, podpis stavby: hala, umiestnenie stavby: 1, ktoré sú evidované v katastri nehnuteľnosti na Správe katastra v E., na liste vlastníctva č. XXXX na meno záložcu ako výlučného vlastníka (ďalej aj „záloh“ alebo aj „predmet záložného práva“).

22.2.1. Z článku IV. bodu 1 písm. a) vyplýva, že ak touto zmluvou zabezpečený záväzok, špecifikovaný v článku I. tejto zmluvy, nie je dlžníkom riadne a včas splnený, záložný veriteľ je oprávnený začať výkon záložného práva a záložné právo, t.j. záloh špecifikovaný v článku II. bod 1. tejto zmluvy speňažiť a zo speňaženého výťažku uspokojiť svoju pohľadávku a jej príslušenstvo jedným zo spôsobov, a to priamym predajom tretej osobe - záložný veriteľ je pri tomto spôsobe výkonu záložného práva povinný postupovať s náležitou starostlivosťou tak, aby záloh previedol za cenu, za akú sa rovnaké, alebo porovnateľné, právo za porovnateľných podmienok zvyčajne prevádza, inak zodpovedá dlžníkovi za škodu, ktorú tým spôsobí.

22.2.2. Dodatkom č. 1 k zmluve o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam, uzatvorenej dňa 12.07.2012, a to zo dňa 03.01.2013 došlo k zmene článku I. zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam, v ktorom článku sa uvádza uhradenie dlžnej sumy najneskôr do 01.07.2013, s tým, že v zmysle dodatku č. 1 sa uvádza najneskôr do 31.03.2013.

23. Z čestného prehlásenia Ing. B. M., ktoré predložil žalovaný s osvedčením pravosti podpisu dňa 12.07.2019 vyplýva, že Ing. B. M. prehlasuje, že od p. Z. M. v septembri 2011 prevzal finančnú hotovosť vo výške 97 000,- eur, ktoré boli dodatočne súčasťou predjednanej pôžičky medzi p. Y. F., zastúpeným firmou METROPOLITEJ, s.r.o. a jeho firmou EMINENS spol. s r. o., ako právnickou, tak i fyzickou osobou. Uvedené finančné prostriedky boli po dohode vrátené na účet firmy METROPOLITEJ a mali byť vrátené p. Z. M..

23.1. Z čestného prehlásenia Ing. B. M. zo dňa 27.08.2019, ktoré predložil ako listinný dôkaz žalobca vyplýva, že Ing. B. M. čestne vyhlasuje, že dňa 12.07.2019 prišiel za ním osobne p. Z. M., pričom mu nakoniec ich rozhovoru povedal, že potrebuje od neho jeden podpis na čestnom vyhlásení, ktoré podľa jeho vyjadrenia bude slúžiť len pre jeho potreby. Uviedol mu, že sa to týka p. Y. F. a pôžičiek, ktoré boli medzi spoločnosťou Y. F. METROPOLITEJ s.r.o. a jeho spoločnosťou EMINENS, spol. s r.o. v minulosti. Nakoľko tieto pôžičky sa vôbec netýkajú p. Z. M. a boli uzatvorené medzi uvedenými spoločnosťami, nevenoval dostatočnú pozornosť obsahu čestného prehlásenia, ktoré mu p. Z. M. priniesol. Je skutočne pravdou, že bol na notárskom úrade úradne osvedčiť podpis na tomto čestnom prehlásení, ale jeho obsah si dostatočne nepreštudoval, nakoľko ide o jeho dlhodobého známeho, tak mu dôveroval. Na podpis mu dal len jedno vyhotovenie, ktoré si následne zobral so sebou. Až teraz sa prostredníctvom p. Y. F. dostal k tomuto čestnému prehláseniu a musí konštatovať, že bol pánom Z. M. uvedený do omylu, nakoľko obsah čestného prehlásenia, ktoré mu dal na podpis nezodpovedá skutočnosti a pravde. Pán Z. M. mu v roku 2011 poskytol pôžičku vo výške 97 000,- eur, ktorú mu vrátil a tým ich zmluvný vzťah zanikol. Pán Z. M. ho zoznámil s pánom Y. F., a to až potom, čo mu pán Z. M. požičal sumu 97 000,- eur, ktorá mu bola vrátená. V roku 2012 a neskôr boli poskytnuté viaceré pôžičky od spoločnosti METROPOLITEJ, s.r.o., ktoré boli poskytnuté jeho spoločnosti EMINENS, spol. s r.o., pričom pri týchto zmluvách on, ako fyzická osoba, bol uvedený ako spoludlžník. S týmito pôžičkami už nemal pán Z. M. absolútne nič spoločné, a preto mu ani len nemohla byť vrátená suma 97 000,- eur, ktorá podľa čestného vyhlásenia bola vrátená spoločnosti METROPOLITEJ, s.r.o. Pánovi Z. M. poskytnutú pôžičku v sume 97 000,- eur vrátil, pričom išlo o jediný zmluvný vzťah medzi nimi. Ešte podotýka, že táto zmluva o pôžičke bola uzatvorená ústnou formou, nie písomnou.

24. Z dohody o postúpení práv a povinností, uzavretej dňa 12.07.2018 medzi Bc. P. U., ako postupcom, a Y. F. (žalobcom), ako postupníkom, vyplýva, že Postupca a Postupník sa dohodli, že Postupca Bc. P. U. postupuje na Postupníka Y. F. všetky práva a povinnosti, ktoré prislúchajú a prislúchali Postupcovi ako vlastníkovi Nehnuteľností bližšie špecifikovaných v článku II. bod 1 (ide o predmetné nehnuteľnosti v kat. úz. G., zapísané na LV č. XXXX) tejto Dohody podľa platných a účinných právnych predpisov na území Slovenskej republiky a práva Európskej únie, pričom Postupník Y. F. je oprávnený vykonávať akékoľvek práva, ktoré patria Postupcovi Bc. P. U. do dňa podpisu tejto Dohody, pričom účastníci tejto Dohody výslovne uvádzajú, že medzi práva, ktoré prechádzajú z Postupcu na Postupníka na základe tejto Dohody, patrí aj právo podať na miestne a vecne príslušných súd, a to Okresný súd Topoľčany, žalobu o určenie vlastníckeho práva k Nehnuteľnostiam bližšie špecifikovaným v článku II. bod 1 tejto Dohody, a to z dôvodu, že Kupujúci v lehote splatnosti neuhradil kúpnu cenu vo výške 99 000 EUR, súčasťou týchto práv je aj uplatňovanie s tým súvisiacich práv, ako napríklad výzvy na úhradu kúpnej ceny, odstúpenie od Kúpnej zmluvy z dôvodu neuhradenia kúpnej ceny ani v dodatočne poskytnutej lehote a pod. Postupca teda touto Dohodou prevádza na Postupníka všetky práva súvisiace s Nehnuteľnosťami ako aj práva, ktoré patria Postupcovi ako Záložcovi (článok III. bod 3. dohody).

24.1. Z bodu 5. tohto článku ďalej vyplýva, že súčasne Postupca slobodne, dobrovoľne a vážne vyhlasuje, že súhlasí s tým, aby Postupník Y. F. viedol aj akékoľvek civilné sporové konania, výsledkom ktorých by bolo navrátenie vlastníckeho práva k Nehnuteľnostiam bližšie špecifikovaným v článku II. bod 1 tejto Dohody na Postupcu Bc. P. U. s tým, že by opätovne bolo zapísané záložné právo do časti „C“ listu vlastníctva číslo XXXX v nasledovnom znení: Záložné právo v prospech Y. F., r. F., nar. XX.X.XXXX na par.CKN č.:XXX/X;XXX/X;XXX/X;XXX/XX;stavba-hala na p.č.XXX/XX v 1/1 - V 1630/12-71/12.

24.2. Z písomného vyjadrenia Bc. P. U., predloženého v konaní žalobcom, datovaného 10.01.2020 vyplýva, že Bc. P. U. týmto vyjadruje súhlas s podanou žalobou zo strany Y. F., ktorú podal na Okresnom súde Topoľčany proti Z. M., pričom predmetom konania je určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam v kat. úz. G., zapísané na LV č. XXXX v prospech jeho osoby (nehnuteľnosti tak, ako sú totožné s petitom samotnej žaloby), a konanie je vedené pod sp. zn.. 6C/33/2019, ktorú podal z dôvodu neuhradenia kúpnej ceny v sume 99 000,- eur, na základe kúpnej zmluvy z 10.05.2013 a taktiež súhlasí s tým, aby na základe navrhovaného petitu a rozsudku bol opätovne zapísaný ako výlučný vlastník vyššie opísaných nehnuteľností a súčasne bolo opätovne zapísané záložné právo do LV č. XXXX v prospech Y. F., t.j. žalobcu.

25. Z predloženého listinného dôkazu žalobcom, a to kópie dodatku č. 1 kúpnej zmluvy o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, uzavretej dňa 10.05.2013 podľa § 588 a nasl. OZ, medzi predávajúcim Bc. P. U., zast. podľa § 151m ods. 6 OZ Y. F. a kupujúcim Z. M., vyplýva, že kúpna zmluva sa z vôle zmluvných strán, t.j. predávajúceho a kupujúceho mení nasledovne: Článok č. VII. - kúpna cena sa v celom rozsahu nahrádza nasledovným znením kúpnej zmluvy: Článok VII., Kúpna cena, Kúpna cena prevádzanej nehnuteľnosti bližšie špecifikovaných v článku III. bod 1 tejto kúpnej zmluvy bola predávajúcim a kupujúcim dohodnutá vo výške celkom 99 000,- eur (slovom „deväťdesiatdeväťtisíc eur“), ktorú sa kupujúci zaväzuje zaplatiť predávajúcemu bezhotovostným prevodom na bankový účet predávajúceho, (na číslo bankového účtu tak ako je to uvedené v dodatku), a to v lehote najneskôr do 30. septembra 2016. Ostatné články a ustanovenia tejto kúpnej zmluvy ostávajú v platnosti bez zmien. Dodatok č. 1 kúpnej zmluvy je datovaný dňa 02.05.2016.

25.1. Z predloženého príjmového pokladničného dokladu zo dňa 02.04.2012 vyplýva prijatie od Metropolitaj, s.r.o. Topoľčany 97 000,- eur spoločnosťou EMINENS, spol. s r. o. Pezinok. Rovnako z kópie výdavkového pokladničného dokladu zo dňa 02.04.2012 vyplýva vyplatenie sumy 97 000,- eur spoločnosti EMINENS, spol. s r.o. firmou Metropolitaj, s.r.o. Topoľčany.

25.2. Z predloženého výpisu z účtu od OTP Banka spoločnosti Metropolitaj, s.r.o. za obdobie 01.04.2012 do 10.04.2012 vyplýva platba dňa 03.04. spoločnosti EMINENS 200 000,- eur a rovnako tak za obdobie od 01.07.2012 - 10.07.2012 dňa 03.07.2012 platba 100 000,- eur.

25.3. Z predloženej kópie zmluvy o pôžičke datovanej 02.04.2012 vyplýva uzatvorenie zmluvy o pôžičke medzi veriteľom Metropolitaj, s.r.o. a dlžníkmi EMINENS spol. s r.o. so sídlom Pezinok a Ing. B. M., na základe ktorej bola poskytnutá dlžníkom 1/, 2/ pôžička vo výške 297 000,- eur. Z článku II. bodu 1. vyplýva čerpanie tejto pôžičky spôsobom a v lehotách tak, že prvú časť istiny pôžičky v sume 97

000,- eur poskytne veriteľ dlžníkom v hotovosti k rukám dlžníka v 2/rade, t.j. Ing. B. M. a druhú časť istiny pôžičky v sume 200 000,- eur poskytne dlžníkom na bankový účet dlžníka v 1/rade, t.j. spoločnosti EMINENS, spol. s r.o.

25.4. Zo zmluvy o pôžičke datovanej 02.07.2012 vyplýva, že bola uzatvorená zmluva o pôžičke medzi veriteľom Metropolitnej s.r.o. so sídlom Nitra a dlžníkmi 1/ EMINENS, spol. s r.o. so sídlom Pezinok a 2/ Ing. B. M., na základe ktorej bola poskytnutá dlžníkom vo výške 100 000,- eur.

26. Podľa § 137 písm. c) Civilného sporového poriadku (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.

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

28. Podľa § 151a OZ, Záložné právo slúži na zabezpečenie pohľadávky a jej príslušenstva tým, že záložného veriteľa oprávňuje uspokojiť sa alebo domáhať sa uspokojenia pohľadávky z predmetu záložného práva (ďalej len „záloh“), ak pohľadávka nie je riadne a včas splnená.

29. Podľa § 151j ods. 1 OZ, Ak pohľadávka zabezpečená záložným právom nie je riadne a včas splnená, môže záložný veriteľ začať výkon záložného práva. V rámci výkonu záložného práva sa záložný veriteľ môže uspokojiť spôsobom určeným v zmluve alebo predajom zálohu na dražbe podľa osobitného zákona, alebo domáhať sa uspokojenia predajom zálohu podľa osobitných zákonov, ak tento zákon alebo osobitný zákon neustanovuje inak.

30. Podľa § 151m ods. 6 OZ, Pri výkone záložného práva koná záložný veriteľ v mene záložcu.

31. Podľa § 517 ods. 1 OZ, Dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškaní. Ak ho nesplní ani v dodatočnej primeranej lehote poskytnutej mu veriteľom, má veriteľ právo od zmluvy odstúpiť; ak ide o deliteľné plnenie, môže sa odstúpenie veriteľa za týchto podmienok týkať aj len jednotlivých plnení.

32. Podľa § 100 ods. 1,2 OZ, Právo sa premlčí, ak sa nevykonalo v dobe v tomto zákone ustanovenej (§ 101 až 110). Na premlčanie súd prihladne len na námietku dlžníka. Ak sa dlžník premlčania dovoľá, nemožno premlčané právo veriteľovi priznať.

Premlčujú sa všetky majetkové práva s výnimkou vlastníckeho práva. Tým nie je dotknuté ustanovenie § 105. Záložné práva sa nepremičujú skôr, než zabezpečená pohľadávka.

33. Podľa § 101 OZ, Pokiaľ nie je v ďalších ustanoveniach uvedené inak, premlčacia doba je trojročná a plynie odo dňa, keď sa právo mohlo vykonať po prvý raz.

34. Z vykonaného dokazovania mal súd za perukázané, že žalobca ako záložný veriteľ uzatvoril s Bc. P. U., ako záložcom, dňa 12.07.2012 zmluvu o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam, ktorá ako to vyplýva aj z článku IV. bdu 1a oprávňovala žalobcu v prípade, ak dlžník riadne a včas svoj záväzok nesplní, začať výkon záložného práva, a to priamym predajom tretej osobe. V rámci výkonu záložného práva formou priameho predaja tretej osobe, na základe plnomocenstva podľa § 151m ods. 6 OZ, predal žalobca zastupujúceho predávajúceho Bc. P. U., na základe kúpnej zmluvy uzavretej dňa 10.05.2013, predmetné nehnuteľnosti kupujúcemu Z. M., t.j. žalovanému. Žalovaný sa zaviazal podľa článku VII. kúpnej zmluvy zaplatiť kúpnu cenu 99 000,- eur predávajúceму bezhotovostným prevodom na bankový účet, a to v lehote najneskôr do 90 dní odo dňa uzatvorenia tejto kúpnej zmluvy, (t.j. do 10.08.2013). Nakoľko, ako to uviedol žalobca, kúpna cena na základe kúpnej zmluvy zo dňa 10.05.2013 nebola riadne a včas zaplatená, písomným oznámením zo dňa 12.07.2018 poskytol žalovanému dodatočnú primeranú lehotu na úhradu kúpnej ceny v sume celkom 99 000,- eur a určil dodatočnú lehotu na úhradu kúpnej ceny najneskôr do 30 dní. Z dôvodu, že žalovaný kúpnu cenu neuhradil ani v dodatočne určenej lehote, listom zo dňa 14.05.2019 žalobca oznámil žalovanému odstúpenie od kúpnej zmluvy zo dňa 10.05.2013.

34.1. Žalovaný vo veci poprel tvrdenia žalobcu, že neuhradil kúpnu cenu, ktorá bola uhradená spôsobom tak, ako to uviedol žalovaný v písomných vyjadreniach a vo svojej výpovedi. Vo veci vzniesol námietku

premlčania, keď poprel podpísanie žalobcom predloženého dodatku č. 1 ku kúpnej zmluve, datovaného na deň 02.05.2016, ktorý dodatok žalovný nikdy nepodpísal a v konaní napádali jeho pravosť. Vyzvali žalobcu na predloženie originálu, čo sa nestalo. Tento dôkaz považuje žalovný za vyfabrikovaný žalobcom práve na odvrátenie argumentu žalovaného o premlčaní.

34.2. Žalobca okrem iného vo veci uviedol, že je aktívne vecne legitimovaný v tomto konaní, čo preukázal aj listinnými dôkazmi. Základom jeho aktívnej vecnej legitimácie je ustanovenie § 151m ods. 6 OZ, keď podstatou tohto ustanovenia nie je len oprávnenie záložného veriteľa záloh speňažiť, ale predovšetkým to, aby pritom postupoval zodpovedne, ako by konal pri speňažovaní sám záložca. Podľa žalobcu výkon záložného práva, v tomto prípade formou predaja tretej osobe, nie je ukončený podpisom kúpnej zmluvy, ktorou sa predmetné nehnuteľnosti previedli do vlastníctva tretej osoby, ale výkon záložného práva je v ukončení až uspokojením pohľadávky záložného veriteľa. V tomto prípade doposiaľ nedošlo k uspokojeniu pohľadávky záložného veriteľa voči dlžníkovi, nakoľko nedošlo k úhrade kúpnej ceny. Žalobca poprel dôvodnosť námietky premlčania vznesenej žalovaným a poukázal na časť odôvodnenia rozsudku Okresného súdu Nitra zo dňa 26.02.2013 č.k. 7C/94/2012, v ktorom rozhodnutí sa okrem iného uvádza „právo na odstúpenie od kúpnej zmluvy sa premlčuje v trojročnej premlčacej dobe, ktorá začína plynúť odo dňa, kedy sa toto právo mohlo vykonať po prvý raz. Na to, aby odporca mohol účinne od zmluvy odstúpiť, bol povinný v zmysle § 517 ods. 1 OZ poskytnúť navrhovateľke dodatočnú primeranú lehotu na plnenie. Potom svoje právo od zmluvy odstúpiť mohol vykonať po prvý raz až márnym uplynutím poskytnutej lehoty. Až od tohto okamihu mu začala plynúť premlčacia doba na odstúpenie od zmluvy“.

35. Určovací žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo o určení, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem. Určovací žaloba má predovšetkým preventívny charakter a jej účelom je spravidla poskytnúť ochranu práva žalobcu skôr, než dôjde k porušeniu právneho vzťahu alebo práva. Naliehavý právny záujem sa viaže na konkrétny určovací petít a súvisí s vyriešením otázky, či sa žalobou môže dosiahnuť odstránenie spornosti žalobcovho práva, alebo neistoty v jeho právnom vzťahu.

35.1. Z ustanovenia § 151m ods. 6 OZ vyplýva zákonné splnomocnenie záložného veriteľa predat' záloh v mene záložcu tzn. že záložný veriteľ ako nevlastník nehnuteľností má oprávnenie dané zákonom, aby nehnuteľnosť predal s tým, že nadobúdateľ nadobúda vlastnícke právo k veci tak, ako by ju nadobudol od vlastníka. V danej veci zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam, uzavretá medzi žalobcom ako záložným veriteľom a Bc. P. ako záložcom, v článku IV. bodu 1 a), umožňovala žalobcovi priamy predaj nehnuteľností tretej osobe. V zmysle ustanovenia § 151m ods. 6 OZ pri výkone záložného práva konal žalobca ako záložný veriteľ v mene záložcu.

35.2. Posudzujúc existenciu naliehavého právneho záujmu v zmysle ustanovenia § 137 písm. c) v danej veci dospel súd k záveru, že je možné sa stotožniť s tvrdením žalobcu o danosti naliehavého právneho záujmu ako záložného veriteľa na určovacej žalobe, a to na určení vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam ohľadom na jeho práva, t.j. práva žalobcu ako záložného veriteľa na určení, že k predmetným nehnuteľnostiam viazne záložné právo v prospech žalobcu za účelom zabezpečenia jeho pohľadávok voči Bc. P., tak ako je to uvedené v žalobnom petíte. Podľa § 151m ods. 6, v nadväznosti na ust. § 151 m ods. 2 a § 151m ods. 4 OZ, záložný veriteľ pri výkone záložného práva v podstate vystupuje ako vlastník zálohu, preto s ním nakladá na základe vlastného rozhodnutia, tzn. že vykonáva oprávnenie vlastníka bez ohľadu na vôľu záložcu, ako skutočného vlastníka. Záložca pri výkone záložného práva sám konať nemôže, pretože v jeho mene koná záložný veriteľ. Záložca pritom neprejavuje žiadnu vlastnú vôľu, pretože z vlastného rozhodnutia nerobí žiadny úkon s vecou, je len povinný strpieť výkon záložného práva a poskytnúť záložnému veriteľovi potrebnú súčinnosť pri výkone záložného práva (§151m ods. 1 OZ). Súd sa stotožnil s tvrdením právneho zástupcu žalobcu, že výkon záložného práva formou priameho predaja tretej osobe je ukončený až uspokojením pohľadávky záložného veriteľa. Preto možno hovoriť o danosti naliehavého právneho záujmu žalobcu ako záložného veriteľa podať určovaciu žalobu na určení vlastníckeho práva a určení, že na nehnuteľnosti viazne záložné právo v prospech žalobcu čím možno dosiahnuť odstránenie spornosti žalobcovho práva.

36. V zmysle ustanovenia § 517 ods. 1 OZ predávajúci môže po uplynutí dodatočne poskytnutej lehoty odstúpiť od zmluvy pre nezaplatenie kúpnej ceny kupujúcim, aj keď to nebolo medzi účastníkmi dohodnuté (R č. 42/1997). Odstúpenie od zmluvy je jednostranný právny úkon adresovaný druhej zmluvnej strane, ktorým sa ruší zmluvný záväzkový vzťah.

36.1. Aby mohol veriteľ odstúpiť od zmluvy podľa § 517 ods. 1 OZ dôsledkom omeškania dlžníka, musí voči dlžníkovi urobiť dva jednostranné právne úkony, a to poskytnutie dodatočnej primeranej lehoty k splneniu záväzku a následne má právo veriteľ odstúpiť od zmluvy v prípade, že ani v tejto lehote nebol záväzok, teda dlh, riadne a včas splnený.

37. Podľa § 100 ods. 1 OZ právo sa premlčí, ak sa nevykonalo v dobe v tomto zákone ustanovenej (§101 až 110 OZ). Na premlčanie súd prihliadne len na námietku premlčania zo strany dlžníka. Podľa § 101 premlčacia doba je trojročná a plynie odo dňa, keď sa právo mohlo vykonať po prvý raz.

38. V danej veci pred posudzovaním skutkových okolností, preukazujúc dôvodnosť samotného nároku žalobcu, ako i obrany žalovaného (pokiaľ ide o úhradu kúpnej ceny), sa súd zaoberal dôvodnosťou vznesenej námietky premlčania zo strany žalovaného. Pri posudzovaní námietky premlčania súd vychádzal z rozhodovacej praxe súdov SR, ako i Českej republiky, keď podľa stanoviska zaujatého Najvyšším súdom Českej republiky v rozsudku zo dňa 09.12.2004 sp. zn. 33Odo/633/2003 vznik práva na odstúpenie od zmluvy podľa § 517 ods. 1 OZ je podmienený nielen predpokladom omeškania dlžníka, ale tiež využitím práva veriteľa poskytnúť dlžníkovi dodatočnú primeranú lehotu k splneniu dlhu. Aj toto právo je právom majetkovej povahy, ktoré je treba stanoveným spôsobom uplatniť v premlčacej dobe stanovenej v § 101 OZ. Ak je právo u dlžníka uplatnené včas a dodatočne poskytnutá lehota k plneniu márne uplynie, vzniká týmto okamžikom veriteľovi právo odstúpiť od zmluvy, ktoré sa rovnako premlčuje v lehote uvedenej v § 101 OZ, počítajúc odo dňa, kedy mohlo byť uplatnené po prvý raz, teda odo dňa nasledujúceho po márnom uplynutí lehoty.

38.1. Ak poskytne veriteľ dlžníkovi dodatočnú primeranú lehotu k splneniu povinností až po uplynutí lehoty troch rokov odo dňa, kedy tak mohol urobiť oprávnene po prvý raz, t.j. od prvého dňa omeškania dlžníka a ak namietne dlžník premlčanie tohto práva, účinky, ktoré zákon s týmto úkonom spája, voči nemu nenastanú a veriteľovi nemôže vzniknúť právo na odstúpenie od zmluvy po tom, čo dodatočne poskytnutá lehota márne uplynie.

38.2. V prejednávanej veci je nepochybné, že žalobca poskytol žalovanému dodatočne primeranú lehotu k splneniu dlhu po uplynutí troch rokov odo dňa kedy po prvý raz tak mohol urobiť, t.j. od 11.08.2013, keď podľa kúpnej zmluvy zo dňa 10.05.2013 mal žalovaný uhradiť kúpnu cenu do 90 dní od uzatvorenia zmluvy, t.j. 10.08.2013, avšak k poskytnutiu dodatočne primeranej lehoty došlo zo strany žalobcu až listom zo dňa 21.09.2018. Preto súd považoval uplatnené právo na poskytnutie dodatočnej lehoty na úhradu kúpnej ceny za premlčané, vychádzajúc z toho, že dodatočné poskytnutie lehoty na plnenie je majetkovej povahy, ktorú treba uplatniť v premlčacej dobe stanovenej v § 101 OZ. Ak namietne dlžník dôvodne premlčanie, účinky odstúpenia nenastanú. A tak žalobca nemohol následne ani včas využiť svoje právo odstúpiť od zmluvy v trojročnej premlčacej dobe od márneho uplynutia dodatočnej lehoty na plnenie. Námietka žalovaného premlčania práva žalobcu na odstúpenie od uzavretej kúpnej zmluvy bola tak dôvodná a súd nemôže žalobcovi premlčané právo priznať.

38.3. K otázke premlčania súd ďalej poukazuje na stanovisko Krajského súdu v Prešove v rozhodnutí zo dňa 25.01.2018 sp. zn. 8Co/122/2017, ktorým rozhodnutím bol zrušený rozsudok Okresného súdu v Prešove, keď tento dospel k záveru, zaoberajúc sa námietkou premlčania, s poukazom na ustanovenie § 517 OZ, že poskytnutie primeranej dodatočnej lehoty nie je majetkovým právom a nemá majetkovú povahu, s čím sa Krajský súd nestotožnil a poukazuje na rozsudok NS ČR sp. zn. 33Odo/633/2003. Posúdenie premlčacej doby v súlade s citovaným rozsudkom NS ČR vyplýva i z rozhodnutia KS Prešov sp. zn. 8Co/18/2020.

39. Pri rozhodovaní o námietke premlčania bolo potrebné sa zaoberať hodnovernosťou žalobcom predloženej kópie dodatku ku kúpnej zmluvy, ktorú hodnovernosť žalovaný vo veci spochybnil.

39.1. Podľa ustanovenia § 46 ods. 1 OZ, písomnú formu musia mať zmluvy o prevodoch nehnuteľností, ako aj iné zmluvy, pre ktoré to vyžaduje zákon alebo dohoda účastníkov. Ak je zákonom, alebo dohodou účastníkov, určená písomná forma zmluvy, v písomnej forme treba vyhotoviť aj každú zmenu alebo doplnenie tejto zmluvy. Ak právny úkon nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje zákon alebo dohoda účastníkov, je neplatný. Písomne uzavretá dohoda sa môže zmeniť alebo zrušiť iba písomne (§ 40 ods. 1,2 OZ). Povinnú písomnú formu zákon vyžaduje predovšetkým pri úkonoch, ktorých predmetom je

nehnutelnosť alebo práva a povinnosti spojené s nehnuteľnosťami. Nedodržanie formy, ktorú vyžaduje zákon alebo dohoda účastníkov spôsobuje neplatnosť právneho úkonu.

39.2. V danej veci v priebehu konania žalobca predložil kópiu dodatku č. 1 kúpnej zmluvy o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, datovaného dňa 02.05.2016, uzavretého medzi predávajúcim Bc. P. U., zastúpeného podľa ust. § 151m ods. 6 OZ žalobcom, a na strane druhej žalovaným ako kupujúcim. Podľa dodatku sa článok VII., označený ako kúpna cena predmetnej kúpnej zmluvy, nahrádza znením: kúpna cena prevádzanej nehnuteľností, bližšie špecifikovaných v článku III., bod 1. tejto kúpnej zmluvy, bola predávajúcim a kupujúcim dohodnutá vo výške celkom: 99 000,- eur, ktorú sa kupujúci zaväzuje zaplatiť predávajúcemu bezhotovostným prevodom na bankový účet predávajúceho uvedený v tomto článku, a to v lehote najneskôr do 30.09.2016.

39.3. K predloženému dodatku žalovaný vo svojej výpovedi na pojednávaní dňa 27.11.2020 uviedol, že ide iba o kópiu, ktorý dodatok videl prvýkrát, keď mu bol doručený súdom. Bolo z jeho strany podané trestné oznámenie za vyrábanie falošných dôkazov, ktoré bolo odmietnuté (uznesenie OR PZ v Topoľčanoch, odbor kriminálnej polície, zo dňa 04.02.2020, ČVS: ORP-29/VYS-TO-2020).

39.4. Vo veci k písomnému vyjadreniu žalovaného k žalobe, v ktorej vzniesol námietku premlčania, sa vyjadril žalobca, listom právneho zástupcu zo dňa 06.08.2019, v ktorom uviedol, že nie je možné sa stotožniť s názorom, že lehota na odstúpenie od zmluvy začala plynúť splatnosťou kúpnej ceny, nakoľko právo odstúpiť od zmluvy mu vzniklo až potom, čo poskytol žalovanému dodatočnú primeranú lehotu. Ďalej uviedol, že: „okrem toho, že ku kúpnej zmluve bol uzatvorený minimálne jeden dodatok, ktorý riešil lehotu splatnosti kúpnej ceny, avšak nakoľko tento dodatok nemôže nájsť, musí zatiaľ vychádzať z pôvodne dohodnutej lehoty. Ak tento dodatok nájde, bez meškania ho súdu predloží“.

39.5. Na pojednávaní dňa 29.01.2020 právny zástupca žalobcu uviedol, že bol vyhotovený dodatok ku kúpnej zmluve, ktorou sa realizoval výkon záložného práva, avšak vypracovaný dodatok, ktorý vypracoval navrhovaný svedok P. L., v ktorom sa predlžovala lehota splatnosti, tento dodatok by mal mať svedok.

39.6. Žalobca na pojednávaní k dodatku uviedol, že ho predloží do 7 dní. Obsahom je nejaké predĺženie lehoty splatnosti. Nepamätal si presný dátum, pamätal si, že to bolo v roku 2016.

39.7. Kópia dodatku bola predložená spolu s písomným podaním právneho zástupcu žalobcu to dňa 09.03.2020.

39.8. Na pojednávaní dňa 27.11.2020 svedok P. L. okrem iného uviedol, a to k predmetnému dodatku kúpnej zmluvy, že „žalobca od neho pýtal originál nejakého dodatku k nehnuteľnostiam, on na ten dodatok úplne zabudol, nikdy to neevidoval, len mu hovoril, že sa jedná o dodatok k domu, čo tam niečo predlžovali medzi sebou, lebo to nemá zaplatené a on mu hovoril, že žiadny originál nemá, ale naviedol ho na to, že vtedy keď mu ho dával, tak to dal pánovi M. podpísať a následne mu to mal vrátiť, ale on to nemá. Tak nakoľko mal so žalovaným kanceláriu, ktorú využíval, tak to popozeral v kancelárii, o aký papier sa jedná. Našiel tam kópiu toho papiera, zanesol to žalobcovi, či je to ten papier, o ktorý ho žiadal, on povedal že áno, ale potrebuje originál. Povedal mu, že on originál nemá“. Ďalej svedok uviedol na otázku, či predmetný dodatok vypracoval, že určite nie, on ho dostal od žalobcu, alebo jeho tu prítomného právneho zástupcu.

39.9. Právny zástupca žalovaného vo veci spochybnil hodnovernosť predloženej kópie dodatku ku kúpnej zmluve keď podľa neho nebol problém v podpisovej časti kombinovať s iným textom, ku ktorému patria a ďalej uviedol, že v zmysle dikcie zákona podpis predávajúceho na kúpnej zmluve musí byť overený, tento režim musia mať aj všetky dodatky kúpnej zmluvy. Žiadal, aby žalobca predložil originál dodatku kúpnej zmluvy, k tomu právny zástupca žalobcu uviedol, že originál uvedeného dodatku nemajú k dispozícii.

40. V zmysle ustanovenia § 132 ods. 1,3 CSP, V žalobe sa okrem všeobecných náležitostí podania uvedie označenie strán, pravdivé a úplné opísanie rozhodujúcich skutočností, označenie dôkazov na ich preukázanie a žalobný návrh.

Žalobca k žalobe pripojí dôkazy, ktorých povaha to pripúšťa, okrem tých, ktoré nemôže bez svojej viny pripojiť.

40.1. Podľa § 185 ods. 1 CSP, Súd rozhodne, ktoré z navrhnutých dôkazov vykoná.

40.2. Podľa § 191 ods. 1,2 CSP, Dôkazy súd hodnotí podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti; pritom starostlivo prihliada na všetko, čo vyšlo počas konania najavo.

Vierohodnosť každého vykonaného dôkazu môže byť spochybnená, ak zákon neustanovuje inak.

41. V prejednávanej veci dospel súd k záveru, že spochybnenie listinného dôkazu kópie dodatku č. 1 predmetnej kúpnej zmluvy, predloženého žalobcom v priebehu konania, je dôvodné. Žalovaný jednoznačne poprel, že by dodatok č. 1 kúpnej zmluvy podpísal, pričom sa vyjadril, že tento dodatok videl prvýkrát po tom, ako mu bol doručený súdom ako listinný dôkaz doložený žalobcom do spisu jeho právnym zástupcom. Podľa súdu žalobca neunesol dôkazné bremeno preukázania riadneho uzavretia a podpísania dodatku č. 1 kúpnej zmluvy v súlade s ust. § 46 ods. 1 OZ a § 40 ods. 2 OZ. Žalobca nepredložil originál dodatku č. 1 kúpnej zmluvy (je síce pravdou, že listinné dôkazy, ako predmetná kúpna zmluva, zmluva o pôžičke uzavretá medzi žalobcom a Bc. P. U., zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam, boli predložené v kópiách, avšak tieto v konaní spochybňované neboli).

41.1. Z predloženého dodatku č. 1 kúpnej zmluvy vyvstáva otázka, prečo žalobca uvedený dodatok č. 1 kúpnej zmluvy neuvádza v žalobe, ani v jeho liste zo dňa 21.09.2018, týkajúci sa poskytnutia dodatočnej lehoty na úhradu kúpnej ceny (§ 517 ods. 1 OZ), v ktorých však uvádza pre posúdenie premlčania stanovisko Okresného súdu Nitra, v rozsudku zo dňa 26.02.2013, sp. zn. 7C/94/2012. Rovnako tento dodatok č. 1 neuvádza ani v listine, ktorou došlo k oznámeniu žalobcom žalovanému odstúpenie od kúpnej zmluvy, listina datovaná 14.05.2019. Existenciu dodatku prvýkrát uvádza žalobca až v písomnom vyjadrení k vyjadreniu žalovaného k žalobe, v liste právneho zástupcu žalobcu zo dňa 06.08.2018, kde uvádza k dodatku, že ho nemôže nájsť s tým, že ak ho nájde, tak ho súdu predloží.

41.2. Na pojednávaní dňa 29.01.2020 právny zástupca žalobcu uviedol, že bol vyhotovený dodatok ku kúpnej zmluve, ktorý vypracoval navrhnutý svedok P. L., ktorý však tvrdenie právneho zástupcu žalobcu nepotvrdil, keď na otázku, či dodatok vypracoval odpovedal, že určite nie, že ho dostal od žalobcu alebo právneho zástupcu žalobcu.

41.3. Žalobca tak hodnoverným spôsobom nepreukázal, že medzi predávajúcim Bc. P. U., ktorého zastupoval podľa § 151m ods. 6 OZ a žalovaným, došlo k riadne uzatvorenému dodatku č. 1 kúpnej zmluvy, v súlade s § 46 ods. 1 a § 46 ods. 2 OZ. Preto súd vychádzal pri posudzovaní námietky premlčania z článku VII. kúpnej zmluvy, podľa ktorého bola dohodnutá splatnosť kúpnej ceny do 90 dní od uzavretia kúpnej zmluvy, t.j. od 10.05.2013, ktorú námietku premlčania, ako je to uvedené vyššie, považoval súd za dôvodnú, a preto žalobu zamietol.

42. Podľa § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku (CSP), Súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

43. Podľa § 262 ods.1, 2 CSP, O nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

44. Vzhľadom na úspech žalovaného, súd mu priznal nárok na náhradu trov konania v plnej výške, ktoré trovy pozostávajú z odmeny právneho zástupcu za zastupovanie. O výške náhrady trov konania rozhodne súd po právoplatnosti rozhodnutia, ktoré vydá vyšší súdny úradník.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia, písomne v dvoch vyhotoveniach, cestou Okresného súdu Topoľčany na Krajský súd v Nitre.

Odvolať môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

Odvolať len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

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

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Odvolať možno odôvodniť len tým, že

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

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Exekučné konanie sa začína na návrh. Exekúciu možno vykonať na návrh toho, kto je oprávnený požadovať splnenie nároku z exekučného titulu preto, že povinný dobrovoľne nesplnil to, čo mu exekučný titul ukladá. (§ 48 ods. 1,2 zák. č. 233/1995 Z.z.).

Návrh na vykonanie exekúcie sa podáva príslušnému súdu. Na exekučné konanie je kauzálny príslušný Okresný súd Banská Bystrica (§ 49 zák. č. 233/1995 Z.z.).