

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 9Co/49/2025
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4420205170
Dátum vydania rozhodnutia: 22. 01. 2026
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Ingrid Vallová
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2026:4420205170.9

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre v senáte zloženom z predsedníčky senátu Mgr. Ingrid Vallovej a členiek senátu JUDr. Kataríny Marčekovej a Mgr. Andrey Szombathovej-Polákovej, v spore žalobcov: 1. A. B., nar. XX. XX. XXXX, bytom Palárikovo, 2. C. B., nar. XX. XX. XXXX, bytom D. E., F. G. C. XXXX/XX, proti žalovaným: 1. H. C. I., nar. XX. XX. XXXX, bytom D. E., J. XXXX/XX, zastúpený: Advokátska kancelária Timoranská & Štofková, s. r. o., so sídlom Nové Zámky, Pribinova 9, IČO: 36 813 401, 2. K. K., nar. XX. XX. XXXX, bytom J., C. XXXX/X, o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, o odvolaní žalobcov v 1. a 2. rade proti rozsudku Okresného súdu Nové Zámky zo dňa 6. marca 2025 č. k. 4C/81/2020-689 takto

rozhodol:

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie **p o t v r d z u j e .**

Žalovaným v 1. a 2. rade priznáva nárok na náhradu trov odvolacieho konania voči žalobcom v 1. a 2. rade v rozsahu 100%.

o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie zamietol žalobu, ktorou sa žalobcovia domáhali, aby súd určil, že prevody vlastníckeho práva nehnuteľností nachádzajúcich sa v kat. úz. J., obec J., okres Nové Zámky, zapísaných na LV č. XXX, kat. úz. J. ako parcely registra „C“ č. 3277/34 o výmere 2201 m², druh pozemku: záhrada, parcela registra „C“ č. 3277/67 o výmere 511 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie s domom súp. č. XXX, ktoré boli vo výlučnom vlastníctve žalobcov a ktoré boli na základe kúpnej zmluvy zo dňa 16. 02. 2015 prevedené na žalovaného v 1. rade a jeho vtedajšiu manželku H. C. I., sú neplatné. Zároveň žiadali, aby súd rozhodol o určení vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam, a to u žalobcu v 1. rade v podiele 1-ina, u žalobcu v 2. rade v podiele 2/4-iny a u žalobcu v 3. rade v podiele 1-ina k celku. O trovách konania súd rozhodol tak, že žalovaní v 1. a 2. rade majú nárok na náhradu trov konania voči žalobcom v rozsahu 100%.

1.1. Rozhodnutie po právnej stránke súd odôvodnil, poukazujúc na ustanovenie § 137 písm. c/ CSP, § 37 odsek 1 až 3, § 39, § 40 odsek 1 a 3, § 40a, § 132 odsek 1, 2, § 100 ods. 1, § 101 Občianskeho zákonníka, ako aj zisteným skutkovým stavom na základe vykonaného dokazovania.

1.2. Po prvýkrát bolo vo veci rozhodnuté rozsudkom zo dňa 17. 10. 2022, ktorým žalobu súd zamietol, poukazujúc na ust. § 137 písm. c/ CSP s tým, že žalobcovia nepreukázali, že majú naliehavý právny záujem na určení právneho vzťahu alebo práva, a to hlavne na určení neplatnosti kúpnej zmluvy, pričom pri kúpnej zmluve musí byť stranou sporu aj bývalá manželka žalovaného v 1. rade H. C. I., ktorú žalobcovia ako stranu sporu neoznačili v konaní. Voči rozsudku súdu prvej inštancie podali odvolanie žalobcovia, ktorí žiadali, aby súd pribral do konania na strane žalovaného v 2. rade K. K., ktorý nadobudol nehnuteľnosti do svojho výlučného vlastníctva a zároveň v priebehu odvolacieho konania zomrela pôvodná žalobkyňa v 1. rade L. B., preto odvolací súd pokračoval v konaní s jej právnymi nástupcami,

a to A. B. a C. B.. Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie v jeho zamietajúcom výroku týkajúcom sa určenia neplatnosti prevodu vlastníckeho práva potvrdil a vo zvyšnom zamietajúcom výroku týkajúcom sa určenia vlastníckeho práva a vo výroku o náhrade trov konania rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Súdu prvej inštancie uložil vyriešiť si primárnu otázku právnej legitímácie a otázku naliehavého právneho záujmu v zmysle § 137 písm. c/ CSP.

1.3. Uznesením zo dňa 31. 07. 2024 súd do konania pribral ako žalovaného v 2. rade K. K., na ktorého bola nehnuteľnosť prevedená na základe kúpnej zmluvy zo dňa 24. 10. 2023.

1.4. Žalobcovia zopakovali svoje tvrdenia, že žalovaný v 1. rade im nevyplatil kúpnu cenu za podiel k nehnuteľnosti, neexistuje žiadny dôkaz o vyplatení akejkolvek čiastky žalovaným v 1. rade žalobcom, pretože žalobcovia ani nežiadali, aby žalovaný v 1. rade kúpnu cenu vyplatil, pretože od prvej chvíle považoval akt predaja rodinného domu žalovanému v 1. rade za dočasný a považovali návrh žalovaného v 1. rade na spätné odkúpenie nehnuteľnosti v sume 35 000 eur za neakceptovateľný, lebo žalovaný v 1. rade im za predaj rodinného domu kúpnu cenu nevyplatil, kúpna zmluva bola len formálnym aktom pre kataster. Tvrdili, že požiadali príslušný obecný úrad o fotokópiu podpisu z knihy osvedčovania podpisov, kde sa nachádzal aj podpis pôvodnej žalobkyne v 1. rade L. B. zo dňa 25. 02. 2015 a podľa názoru žalobcov sa podpis v kúpnej zmluve líšil od tohto podpisu, preto v konaní navrhli overiť podpis pôvodnej žalobkyne v 1. rade.

1.5. Žalobca v 1. rade uviedol, že jeho brat (žalobca v 2. rade) mal finančné problémy, tak im žalovaný v 1. rade prisľúbil, že im pomôže. Mala byť podpísaná fiktívna kúpna zmluva a potom na základe ústnej dohody medzi žalobcami a žalovaným v 1. rade a jeho manželkou sa mala vrátiť nehnuteľnosť, preto do kúpnej zmluvy bola napísaná kúpna cena 10 500 eur. Táto však nebola vyplatená. Kei kúpnu zmluvu podpisoval, tak s ňou súhlasil a žalobu podával z dôvodu, aby sa to vrátilo do pôvodného stavu. Osobne bol na matrike, eže sa overoval jeho podpis na kúpnej zmluve, bola prítomná jeho matka, ktorá v ten istý deň mala podpis overený prostredníctvom matriky, ale napriek tomu namieta podpis matky na zmluve. Po nahliadnutí do originálu spisu Okresného úradu Nové Zámky, odbor katastrálny, sp. zn. V 920/2015 žalobca v 2. rade uviedol, že na kúpnej zmluve sa nachádza jeho podpis a podpis jeho matky, a tieto obidva podpisy boli overené na matrike v Palárikove. Nenamieta pravosť svojho podpisu, ani podpisu matky, len tvrdil, že zmluva bola fiktívna. Rovnako žalobca v 1. rade na ďalšom pojednávaní potvrdil, že kúpna zmluva bola podpísaná L. B. a C. B. na Obecnom úrade v Palárikove.

1.6. Z LV e. XXX kat. úz. J., súd zistil, že k 22. 03. 2023 bol ako vlastníč sporných nehnuteľností, zapísaných na tomto liste vlastníctva, uvedený K. K. (žalovaný v 2. rade titulom kúpnej zmluvy zo dňa 24. 10. 2022), zapísaných pod V 7261/2022.

1.7. Súd v prvom rade sa zaoberal otázkou, či žalobcovia majú naliehavý záujem na požadovanom ureení, teda na ureení vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam podľa § 137 písmeno c/ CSP. Vychádzajúc zo žaloby, ako aj z vyjadrení žalobcov, nie je zrejmé, na základe akých skutočností sa domáhajú ureenia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, ktoré previedli L. B. a žalobca v 2. rade na žalovaného v 1. rade. Žalobcovia v konaní namietali, že právny úkon, a to kúpna zmluva, ktorá bola datovaná 16. 02. 2015 a následne podpísaná L. B. na Obecnom úrade J., kde bol osvedčený jej podpis podľa Knihy osvedčovania Obce J. pod e. 120/2015, nie je podpisom L. B.. Túto skutočnosť tvrdil žalobca v 1. rade, ktorý mal za to, že je potrebné preveriť podpis L. B. na tejto kúpnej zmluve, ktorá bola doručená na Okresný úrad Nové Zámky, katastrálny odbor. Tento dôkaz žiadali žalobcovia vykonať, napriek tomu, že sám žalobca v 1. rade, ktorý síce nebol účastníkom kúpnej zmluvy, ale bol osobne prítomný pri jej podpise, pretože v ten istý deň podpisoval záložnú zmluvu, súdu niekoľkokrát uviedol, že kúpna zmluva bola podpísaná L. B., a to dňa 25. 02. 2015, ale žiadal overiť opätovne podpis neb. L. B.. Takisto žalobca v 2. rade, ktorý bol účastníkom kúpnej zmluvy, potvrdil, že kúpnu zmluvu podpísala v jeho prítomnosti a pred jeho zrakom jeho matka neb. L. B. a jej podpis bol overený Obcou J., ako aj bol overený podpis na kúpnej zmluve žalobcu v 2. rade. Žalobca v 2. rade po nahliadnutí do originálu kúpnej zmluvy, ako aj návrhu na vklad do vlastníctva katastra, potvrdil, že na zmluve je podpis jeho matky, ktorý bol riadne overený dňa 25. 02. 2015, potvrdil aj, že aj na doručene, ktorou bolo rozhodnutie zo dňa 24. 03. 2015 doručené L. B., je takisto jej podpis a všetky podpisy sa zhodujú. Napriek týmto faktom, obaja žalobcovia trvali na tom, aby bola pravosť podpisu L. B. na kúpnej zmluve preverená.

Žalobcovia v konaní nenamietali, že by L. B. a žalobca v 2. rade by k podpisu kúpnej zmluvy pristúpili pod nátlakom, žalobcovia potvrdili, že kúpnu zmluvu L. B. a žalobca v 2. rade podpísali dobrovoľne, neboli pod nátlakom, L. B. nebola obmedzená v spôsobilosti na právne úkony a ani nevykazovala známky duševnej poruchy alebo, že by kúpnu zmluvu podpisovala vo forme, ktorá by robila právny úkon neplatným. Súd nezistil žiadny dôvod, na základe ktorého by mala byť predmetná kúpna zmluva absolútnym neplatným právnym úkonom, pretože z originálu kúpnej zmluvy, ktorá bola doručená ako podklad na vklad vlastníctva do katastra, zistil, že predmetná kúpna zmluva bola riadne podpísaná oboma predávajúcimi, čo nespochyboval ani predávajúci v 2. rade, a to žalobca v 2. rade, na kúpnej zmluve je overený podpis L. B. podľa Knihy na osvedčovanie Obce J. podľa por. e. 120/2015, ako aj návrh na vklad vlastníckeho práva bol podpísaný L. B.. Žalobcovia žiadali, aby bol tento podpis na kúpnej zmluve, ktorá bola doručená na kataster, preverený, ale neuviedli žiadny dôvod, z ktorého má byť podpis preverený, keď obaja tvrdili, že boli spolu s matkou osobne prítomní a pred nimi matka podpisovala predmetnú kúpnu zmluvu. Z tohto dôvodu súd považoval tento dôkaz za nehospodárny a zamietol návrh na vykonanie takéhoto dôkazu.

Čo sa týka tvrdení žalobcov, že sa malo jednať o fiktívnu kúpnu zmluvu, resp. o kúpnu zmluvu, ktorá mala byť darovacou zmluvou, na preukázanie týchto svojich tvrdení žalobcovia nepredložili žiadny dôkaz, len tvrdili, že sa malo jednať o darovaciu zmluvu, čo však nevyplývalo ani z výpovede žalovaného v 1. rade, ani z výpovede svedkyne. Navyše, ak by sa malo jednať o darovaciu zmluvu, v žiadnom prípade by neboli vyriešené finančné problémy žalobcu v 1. rade, pretože žalobca v 1. rade bol tou osobou, ktorý bol zadal, ktorý žiadal od žalovaného v 1. rade finančné prostriedky, a to nie jednorazovo, ale opakovane, čo bolo potvrdené aj samotnou výpoveďou žalobcu v 1. rade, pričom nie je zrejmé, prečo by mala byť podpísaná darovacia zmluva, keď žalobca v 1. rade nemal peniaze a súrne potreboval peniaze z predaja domu. Iniciátorom predaja bol samotný žalobca v 1. rade, ktorý mal v nehnuteľnosti podiel 1/4 a podľa názoru súdu jeho nebohá matka L. B., ako aj žalobca v 2. rade, mali snahu pomôcť žalobcovi v 1. rade v jeho nepriaznivej finančnej situácii, preto sa rozhodli predčať žalovanému v 1. rade svoje podiely v rodinnom dome. Prečo by inak žiadali v roku 2020 žalobcovia, aby im žalovaný v 1. rade predal späť rodinný dom a ponúkali za kúpnu cenu 4 000 eur, keď sa malo jednať podľa tvrdení žalobcov pôvodne o darovaciu zmluvu, a nie o kúpnu zmluvu. Takéto tvrdenia žalobcov si navzájom protirečia, skutočne, že sa malo jednať o darovaciu zmluvu nebola preukázaná zo žiadneho dôkazu v konaní. Aj výsluchom svedkyne H. C. I. bolo potvrdené po tom, čo svedkyňa nahliadla do originálu kúpnej zmluvy zo spisu V 920/2015, že svedkyňa uviedla, že kúpnu zmluvu podpisovala ona, žalovaný v 1. rade a pravdepodobne L. B. a C. B..

1.8. Pri posudzovaní relatívnej neplatnosti právneho úkonu, tvrdenia žalobcov, že nebola vyplatená zo strany žalovaného v 1. rade kúpna cena, sa žalobcovia tohto svojho nároku domáhali žalobou z 27. 11. 2020, pričom kúpna zmluva bola podpísaná 25. 02. 2015 a podľa článku II. bod 2. bolo dohodnuté, že kúpna cena vo výške 10 500 eur bude vyplatená kupujúcimi v hotovosti a pri podpise tejto kúpnej zmluvy. Žalobcovia namietali, že žalovaný v 1. rade im žiadnu kúpnu cenu nevyplatil, pretože sa malo jednať len o fiktívnu kúpnu zmluvu a následne mala byť uzavretá druhá kúpna zmluva, ktorou žalovaný v 1. rade a jeho manželka mali späť previesť podiely na L. B. a C. B.. Žalobcovia najprv tvrdili, že nebola vyplatená kúpna cena, následne však tvrdili, že kúpnu cenu od žalovaného v 1. rade ani nežiadali, potom tvrdili, že chceli odkúpiť od žalovaného v 1. rade svoje podiely, preto sa obrátili na mediátora v roku 2020, ešte pred podaním žaloby, ale v týchto písomnostiach je uvedené, že chceli odkúpiť žalobcovia od žalovaného v 1. rade nehnuteľnosť v podiele 3/4 za kúpnu cenu 4 000 eur, a to napriek tomu, že kúpna cena bola dojednaná v pôvodnej kúpnej zmluve v sume 10 500 eur.

1.9. Súd posúdil nárok žalobcov s poukazom na vznesenú námietku premlčania a mal za to, že táto bola zo strany žalovaného v 1. rade vznesená dôvodne. Žalobcovia si svoj nárok odvodzovali od kúpnej zmluvy, keď tvrdili, že žalovaný v 1. rade im nevyplatil celú kúpnu cenu nehnuteľností. V konaní bolo nesporne preukázané, že kúpna zmluva bola uzavretá dňa 25. 02. 2015, podľa článku II. bod 2. predmetnej kúpnej zmluvy mala byť kúpna cena 10 500 eur vyplatená pri podpise kúpnej zmluvy. Súd mal za to, že doom nasledujúcim po uzavretí kúpnej zmluvy začala žalovanému v 1. rade plynúť trojročná premlčacia doba, ktorá uplynula k 25. 02. 2018, žalobcovia podali žalobu 27. 11. 2020, teda zrejme po uplynutí trojročnej premlčacej doby. Žalovaný v 1. rade vzniesol námietku premlčania uplatneného nároku, súd musel prihliadnúť na túto námietku a skúmať, či nárok žalobcov nie je premlčaný. Súd zistil, že táto námietka bola vznesená dôvodne, žalobcovia sa svojho nároku na urenie relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy domáhali až po uplynutí trojročnej všeobecnej premlčacej

doby, teda súd prihliadol na vznesenú námietku premleania relatívnej neplatnosti právneho úkonu - kúpnej zmluvy.

1.10. Súd zamietol ďalšie žiadosti žalobcov na doplnenie dokazovania, ktorými žiadali preveriť podpis L. B. na uvedenej kúpnej zmluve, pretože tento dôkaz nepovažoval za hospodárny, a to z dôvodu, že žalobcovia v konaní potvrdili, že boli osobne prítomní pri podpise kúpnej zmluvy, boli osobne prítomní pri tom, ako ich matka L. B. kúpnu zmluvu podpísala, ako aj pri tom, že jej podpis bol osvedčený v osvedčovacej knihe Obce J. do 25. 02. 2015, teda by sa jednalo o nadbytočný dôkaz. Dokonca, žalobca v 2. rade, ktorý nepopieral, že sa jedná o jeho podpis na kúpnej zmluve, ktorý bol taktiež overený v osvedčovacej knihe Obce J., žiadal, aby bol aj jeho podpis overený, eo súd považoval takisto za úplne nadbytočný dôkaz, pretože ani jeden zo žalobcov tento svoj návrh na overenie pravosti podpisu nevedel riadne zdôvodniť, ani súdu uviesť, z akého dôvodu žiadajú tento dôkaz vykonať. V konaní tvrdili, že si vyžiadali z Obce J. fotokópiu podpisu z knihy osvedčovania podpisov, kde sa nachádza aj podpis L. B., ale takýto dôkaz súdu v konaní nepredložili. Žiadne iné ďalšie návrhy na doplnenie dokazovania nemali.

1.11. S poukazom na všetky hore uvedené dôvody, mal súd za to, že žalobcovia nepreukázali naliehavý právny záujem na urenení vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, preto žalobu v plnom rozsahu zamietol.

1.12. O trovách konania rozhodol súd podľa § 255 ods. 1 CSP tak, že v konaní plne úspešným žalovaným v 1. a v 2. rade priznal náhradu trov konania v rozsahu 100%, o výške ktorej rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník v zmysle § 262 ods. 1 a 2 CSP.

2. Rozsudok súdu prvej inštancie napadli v zákonnej lehote odvolaním žalobcovia v 1. a 2. rade, ktorí sa domáhali zrušenia a vrátenia veci súdu prvej inštancie na ďalšie konanie.

2.1. Opätovne namietali zaujatosť sudkyne a aj nespravodlivé konanie v danej veci. Ako odvolacie dôvody uviedli ust. § 365 ods. 1 písm. h/ a f/ CSP, keď mali za to, že súd prvej inštancie vychádzal z nesprávneho právneho posúdenia veci a z vykonaných dôkazov dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam. Namietali, že súd:

- nevenoval dostatočnú pozornosť ústnej dohode medzi nimi a žalovaným pred formálnym prevodom vlastníctva sporných nehnuteľností na žalovaného a jeho bývalú manželku,
- súd ignoroval, že žalovaný nikdy nevyplatil žalobcom žiadne finančné prostriedky za formálny predaj sporných nehnuteľností, teda 7 000 eur predávajúcej L. B. a 3 000 eur predávajúcemu C. B.,
- sudca benevolentne pristupoval k sporným pôžičkám žalovaného A. B.,
- súd sa nezaoberal dôkazom o doručení ponuky na predaj spoluvlastníckeho podielu zo dňa 02. 11. 2016 zo strany žalovaného a jeho bývalej manželky voči A. B.,
- súd prijal žalobu zo dňa 27. 11. 2020, a až vo svojom rozhodnutí zo dňa 17. 10. 2022 sa vyjadril k otázke bývalej manželky žalovaného H. C. I. a spor nechal pokračovať, napriek tomu, že podľa názoru súdu mala byť menovaná stranou sporu,
- súd riešil otázku osoby A. B. ako strany sporu, hoci neskôr konanie voči nemu zastavil, na druhej strane, neriešil postavenie manželky žalovaného na strane žalovaných,
- súd benevolentne neriešil pravosť podpisu L. B. na zmluve, hoci na to upozorovali osobitným podaním,
- súd informovali o tom, že žalovaný predal spornú nehnuteľnosť novému vlastníkovi s tým, že podľa listu vlastníctva je dátum podpisu kúpnej zmluvy 24. 10. 2022, eo znamená, že zo súdu unikli o tomto zamietavom rozsudku informácie skôr, ako sa dostali k žalobcom, ktorí ho prevzali až 16. 11. 2022.

2.2. Zdôraznili, že ústna dohoda je dohoda, ktorá bola uzatvorená tak, že na ústny návrh žalovaného ako navrhovateľa na uzavretie dohody bolo reakciou ústne prijatie tohto návrhu bez výhrad, doplnkov a zmien, a to medzi osobami žalobcov a A. B., alebo tiež na diaľku prostredníctvom telefónu. Ústna dohoda je právne záväzná a platná, pokiaľ zákon nepredpisuje pre danú dohodu písomnú formu. Sudkyňa tejto vážnej veci nevenovala absolútne pozornosť, hoci na to upozorovali od prvého momentu po podaní žaloby v tejto veci.

2.3. Žalovaný nevyplatil kúpnu cenu za podiel na predmetnej nehnuteľnosti. Predaj nehnuteľností bol od prvej chvíle považovaný zmluvnými stranami za fiktívny a dočasný, preto žalovaný im ako pôvodným majiteľom neuhradil vôbec žiadnu kúpnu cenu, ani tú formálne uvedenú v eiasťke 10 500

eur. Neexistuje prítom žiadny dôkaz o vyplatení akejkoľvek čiastky zo strany žalovaného v prospech pôvodných vlastníkov. K úhrade teda nedošlo preto, lebo celý akt predaja žalovanému bol od prvej chvíle považovaný všetkými tromi pôvodnými vlastníkmi iba za fiktívny a dočasný, preto žalovaným im ako pôvodným vlastníkom neuhradil vôbec žiadnu kúpnu cenu, ani formálne uvedenú čiastku 10 500 eur.

2.4. Poukázali tiež na uznesenie vyšetrovateľa OR PZ Nové Zámky, odbor kriminálnej polície, EVS: ORP-468/2-VYS-NZ-2020 zo dňa 19. 10. 2020, kde je na str. 3/6 uvedené: „K okolnostiam vyplatenia kúpnej sumy 10 500 eur, a to 7 000 eur k rukám L. B. a v sume 3 500 eur k rukám C. B. uviedol, že tieto prostriedky vyplatil C. B. u nich v byte na J. M. D. E. a bolo to pri podpise kúpnej zmluvy, pri ktorej oznamovateľ A. B. nebol prítomný.“ K tomuto uviedli, že podpis predmetnej zmluvy bol na Obecnom úrade v J. na matrike a manželka I. nebola ani pri podpise zmluvy na matrike vôbec prítomná. Zdôraznili, že žalovaný požičal A. B. ešte pred prepisom predmetnej nehnuteľnosti cca 4 200 eur, ktoré mu aj vrátil, ktoré mu odpracoval v jeho firme. Žalovaný si ešte v decembri 2014 vymyslel, že jeho firma zapíše na list vlastníctva ich nehnuteľnosti, aby boli nehnuteľnosti chránené pred prípadnou exekúciou. V tejto súvislosti boli podpísané aj záložné zmluvy, ktoré boli rovnako fiktívne ako predmetná kúpna zmluva. Žalovaný teda požičal A. B. celkovo 4 200 eur, ktoré mu aj odpracoval. Následne žalovaný od nich pýtal úhradu 35 000 eur za spätný odkup spoluvlastníckeho podielu sporných nehnuteľností.

Preto si nezhadali náhradné bývanie, pretože vedeli, že stav „predaja“ rodinného domu, teda predmetnej nehnuteľnosti, je fiktívny a dočasný, a keď pominú dôvody, tak žalovaný podvodník, inak krstný syn žalobcu v 2. rade, formálne vráti pôvodným vlastníkom celú nehnuteľnosť tak, aby sa mu prepísala do jeho vlastníctva. Pretože kúpnu zmluvu považovali iba za formálny akt pre katastrálny úrad, nedošlo ani k úhrade predmetných 10 500 eur. Z dôvodu overenia pravosti podpisu požiadali miestny príslušný obecný úrad o fotokópiu jej podpisu z knihy osvedčenia podpisov, kde sa nachádza i podpis (pôvodnej) žalobkyne v 2. rade zo dňa 25. 02. 2015, keď bez osobnej prítomnosti žalovaného sa dostavili na matriku v J.. Podľa názoru žalobcov sa podpis žalobkyne v 1. rade z kúpnej zmluvy, získanej od žalovaného, preukázateľne líši, a teda nezhoduje sa s podpisom (pôvodnej) žalobkyne v 2. rade v knihe osvedčenia podpisov na matrike Obecného úradu v J.. Navrhli preto súdu pristúpiť k overeniu pravosti podpisu p. B..

2.5. Majú za to, že ich vlastnícke právo je nepremenné a s poukazom na § 137 písm. c/ CSP je ich postavenie neisté a očakávajú taký výsledok súdneho konania, ktorý vytvorí pevný právny základ právnych vzťahov. Zdôraznili, že majú naliehavý právny záujem na ureení neplatnosti právneho úkonu prevodu vlastníckych práv medzi žalovanými v 1. a 2. rade a na ureení vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam. Zároveň namietali aj rozhodnutie vo výroku o trovách konania, keď odmietajú platiť akékoľvek trovy konania.

3. K podanému odvolaniu žalobcov v 1. a 2. rade sa písomne vyjadril žalovaný v 1. rade, ktorý sa stotožnil s napadnutým rozsudkom v celom rozsahu. Uviedol, že žalobcovia svoje vyjadrenia a rozsiahlu argumentáciu neustále opakujú, preto už nepovažujú za hospodárne sa znovu vyjadrovať k namietaným otázkam opakovane a poukázal na svoje predchádzajúce stanoviská. Žalobcovia nereflektujú na dôvody, pre ktoré bola žaloba v konečnom dôsledku zamietnutá, a to predovšetkým na posúdenie námietky premlčania a otázku naliehavého právneho záujmu. Za podstatnú skutočnosť vo vzťahu k nemu považuje predovšetkým to, že aktuálne už nie je vlastníkom dotknutej nehnuteľnosti, a teda nie je ani pasívne vecne legitimovanou osobou v tomto konaní, čo potom opakovane namietal. Čo sa týka hanlivých vyjadrení žalobcov na jeho adresu, právneho zástupcu žalovaného v 1. rade, sudcu a súdu ako takého a v konečnom dôsledku aj vypočutej svedkyne, má za to, že tieto vyjadrenia už prekračujú akceptovateľnú mieru, a to vzhľadom na požiadavku dôstojnosti súdneho konania, a navyše, sa nezakladajú na pravde. Pokiaľ ide o právo žalobcov ako strany sporu na spravodlivý súdny proces, neznamená to, že všeobecný súd sa musí stotožniť s jeho právnymi názormi a predstavami a rozhodne v súlade s ich požiadavkou a vôľou.

4. K vyjadreniu žalovaného v 1. rade sa opätovne vyjadrili žalobcovia, ktorí opätovne žiadali zrušiť rozsudok súdu prvej inštancie a vrátenia na ďalšie konanie. Tvrdili, že je nespochybné, že žalovaný v 1. rade mal finančné prostriedky z predaja nehnuteľností od nového vlastníka. K dobru má aj pôvodne vyplatených 10 500 eur, pričom peniaze, ktoré v minulosti požičal A. B. mu tento vrátil (cca 4 200 eur a ostatné odpracoval). S poukazom na vyjadrenie sudkyne, ako aj na rozhodnutie, majú za to, že poukázali na jasné dôkazy o zaujatosti sudkyne voči nim a prejavy nespravodlivého konania v tejto spornej veci. K bodu autenticity priložili do spisu všetky detailné vyjadrenia v zápisnici z pojednávania z 28. 11. 2024. Opätovne poukázali na skutočnosti, ku ktorým súd neprihliadol a ktoré uvádzali

a zdôraznili vo svojom odvolaní. Opätovne zdôraznili, že tu bola ústna dohoda medzi stranami sporu o formálnosti prepisu sporných nehnuteľností na žalovaného a jeho bývalú manželku. Aj ústna dohoda je dohoda, ktorá bola uzatvorená tak, že ústny návrh žalovaného ako navrhovateľa na uzavretie dohody bolo reakciou na ústne prijatie tohto návrhu bez výhrad. Ústna dohoda je záväzná a platná, pokiaľ zákon nepredpisuje pre danú dohodu písomnú formu. Sudkyňa však z tohto pohľadu veci nevenovala absolútnu pozornosť. Znovu poukázali na skutočnosť, že žalovaný nevyplatil kúpnu cenu za podiel za predmetné sporné nehnuteľnosti. K úhrade nedošlo preto, že celý akt „predaja“ bol od prvej chvíle považovaný za fiktívny a dočasý. Opätovne poukázali na potrebu overenia pravosti podpisu p. B. na kúpnej zmluve. Ako príklad nekorektného správania žalovaného poukazujú na žalobu o zaplatenie 6 000 eur, ktorého sa žalovaný domáha a vyplatenie nezazmluvneného a nedojednaného nájomného za obdobie od 28. 07. 2020 do 27. 07. 2022.

5. Ďalšie vyjadrenia už strany sporu v konaní nepodali.

6. Krajský súd v Nitre ako odvolací súd (§ 34 CSP), po zistení, že odvolanie bolo podané veľa a stranou, v neprospech ktorej bolo rozhodnutie vydané, proti rozhodnutiu súdu prvej inštancie, proti ktorému zákon odvolanie prípúšťa, a po skonštatovaní, že odvolanie má zákonné náležitosti (§ 127 a § 363 CSP) preskúmal napadnutý rozsudok viazaný rozsahom (§ 379 CSP) a dôvodmi odvolania (§ 380 ods. 1 CSP), s prihliadnutím ex offio na prípadné vady týkajúce sa procesných podmienok, ktoré však nezistil, viazaný skutkovým stavom tak, ako ho zistil súd prvej inštancie, bez potreby zopakovať alebo doplniť dokazovanie, postupom bez nariadenia odvolacieho pojednávania, s tým, že miesto a čas verejného vyhlásenia rozsudku bolo oznámené na úradnej tabuli a na webovej stránke súdu minimálne 5 dní pred jeho vyhlásením (§ 219 ods. 3 CSP), dospel k záveru, že odvolanie žalobcov nie je dôvodné a rozsudok súdu prvej inštancie je potrebné ako vecne správny v zmysle § 387 odsek 1 CSP potvrdiť.

7. Pôvodnou žalobou sa žalobcovia (pôvodne v 1. až 3. rade) domáhali ureenia, že prevody vlastníckeho práva nehnuteľností nachádzajúcich sa v kat. úz. J., obec J., okres Nové Zámky, zapísaných na LV e. XXX, kat. úz. J., ako parcely registra „C“ e. 3277/34 o výmere 2201 m², druh pozemku: záhrada, parcely registra „C“ e. 3277/67 o výmere 511 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie s domom súp. e. XXX, ktoré boli vo výlučnom vlastníctve žalobcov, ktoré boli na základe kúpnej zmluvy zo dňa 16. 02. 2015 prevedené na pôvodne žalovaného H. C. I. (žalovaný v 1. rade) a jeho vtedajšiu manželku H. C. I., sú neplatné. Druhým výrokom žalobcovia žiadali, aby súd ureil vlastnícke právo žalobcov k predmetným nehnuteľnostiam, a to u pôvodného žalobcu v 1. rade v podiele 1-ina k celku, u žalobcu v 2. rade v podiele 2/4-iny k celku a u žalobcu v 3. rade v podiele 1-ina k celku. Uznesením zo dňa 29. 09. 2021 bolo konanie voči žalobcovi v 1. rade zastavené.

7.1. Súd prvej inštancie po prvýkrát rozhodol o podanej žalobe rozsudkom zo dňa 17. 10. 2022 e. k. 4C/81/2020-411, ktorým súd žalobu zamietol. Voči uvedenému rozsudku podali odvolanie žalobcovia a o podanom odvolaní rozhodol Krajský súd v Nitre rozsudkom zo dňa 11. 04. 2024 e. k. 9Co/26/2023-567 tak, že rozsudok súdu prvej inštancie v jeho zamietajúcom výroku týkajúcom sa ureenia neplatnosti prevodu vlastníckeho práva potvrdil a vo zvyšnom zamietajúcom výroku týkajúcom sa ureenia vlastníckeho práva a o výroku o náhrade trov konania rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Zároveň z dôvodu úmrtia pôvodnej žalobkyne v 1. rade L. B., zomr. XX. XX. XXXX v odvolacom konaní, v konaní pokračoval s jej priamymi nástupcami: A. B. a C. B. (žalobcami v 1. a 2. rade).

8. Predmetom konania pred súdom prvej inštancie v ďalšom konaní tak zostal urejúci výrok, ktorým sa žalobcovia domáhali ureenia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam nachádzajúcich sa v kat. úz. J., obec J., okres Nové Zámky, zapísaných na LV e. XXX, kat. úz. J. ako parcely registra „C“ e. 3277/34 o výmere 2201 m², druh pozemku: záhrada, parcely registra „C“ e. 3277/67 o výmere 511 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie s domom súp. e. XXX, a to u každého v podiele 1-ica k celku. Žalobcovia v konaní predložili kúpnu zmluvu uzatvorenú medzi predávajúcimi L. B., C. B. a kupujúcimi H. C. I. a H. C. I. zo dňa 16. 02. 2015, v zmysle ktorej previedol predávajúci v 1. rade podiel 2/4-iny k celku a predávajúci v 2. rade svoj podiel 1-ina k celku na kupujúcich. Kúpna cena podľa článku II. bod 2. predmetnej kúpnej zmluvy bola uhradená v sume 7 000 eur k rukám predávajúcej L. B. a v sume 3 500 eur k rukám predávajúceho C. B., eo zmluvné strany potvrdzujú svojimi podpismi. Na základe tejto zmluvy Okresný úrad Nové Zámky, odbor katastrálny rozhodnutím e. V 920/15 zo dňa 24. 03. 2015 zapísal vlastnícke právo s navrhnutým podielom nehnuteľností v prospech žalovaného v 1. rade

a jeho vtedajšej manželky H. C. I.. Žalobcovia sa v priebehu konania bránili tým, že predaj nehnuteľností považovali od počiатku za fiktívne doedasný a žalovaný v 1. rade im neuhradil vôbec žiadnu kúpnu cenu a ani eiasťku formálne uvedenú vo výške 10 500 eur, považujú preto prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam za neplatný a domáhajú sa ureenia vlastníckeho práva vo výške spoluvlastníckych podielov.

8.1. V priebehu konania boli sporné nehnuteľnosti na základe kúpnej zmluvy zo doa 24. 10. 2023 prevedené do vlastníctva K. K., ktorého súd prvej inštancie uznesením zo doa 31. 07. 2024 pribral do konania na návrh žalobcov ako žalovaného v 2. rade.

8.2. Súd prvej inštancie sa v prvom rade zaoberal otázkou naliehavého právneho záujmu na požadovanom ureení, prieom ako predbežnú otázku si riešil platnosť (absolútnu i relatívnu) kúpnej zmluvy zo doa 16. 02. 2015, ktorou L. B. a žalobca v 2. rade previedli na žalovaného v 1. rade sporné nehnuteľnosti. Súd prvej inštancie dospel k záveru z dôvodov uvedených v bode 33. a 34. rozsudku, že predmetná kúpna zmluva nie je absolútnym platným právnym úkonom, a zároveň skonštatoval, že žalobcovia sa nedovolali ani relatívnej neplatnosti právneho úkonu, a vzhľadom k týmto skutoenostiam dospel k záveru, že žalobcovia nepreukázali naliehavý právny záujem na ureení vlastníckeho práva k sporným nehnuteľnostiam.

8.3. Žalobcovia vo svojom odvolaní, ktorého rozsahom a dôvodmi je odvolací súd viazaný, namietali odvolacie dôvody podľa § 365 ods. 1 písm. h/ a f/ CSP. Opätovne namietali zaujatosť vec prejednávajúcej sudkyne z dôvodov, ktoré opakovane uvádzajú v priebehu celého konania.

9. Odvolací súd so vznesenou námietkou zaujatosti voei konajúcej sudkyňi sa vyporiadal vo svojom predchádzajúcom rozhodnutí zo doa 11. 04. 2024 e. k. 9Co/26/2023-567, kde uviedol, že žalobcovia vzniesli námietku zaujatosti voei konajúcej sudkyňi už v pôvodnom odvolaní proti rozsudku súdu prvej inštancie, prieom uvedená námietka zaujatosti neobsahovala informácie o tom, kedy sa strana dozvedela o dôvode vylúeeenia, ani dôkazy na preukázanie svojich tvrdení nepredložila, táto námietka nespaoa náležitosti riadne uplatnenej námietky zaujatosti v zmysle § 52 a nasl. CSP, preto na ou odvolací súd neprihliadol. Žalobcovia opätovne v podanom odvolaní zdôvodujú námietku zaujatosti voei konajúcej sudkyňi rovnakými dôvodmi, ktoré však smerujú k procesnému postupu sudkyne a jej rozhodovacej einnosti, prieom táto skutoenosť nie je dôvodom na vylúeeenie sudcu (§ 49 ods. 3 CSP). Z uvedeného dôvodu odvolací súd opätovne uvádza, že k vznesenej námietke zaujatosti voei konajúcej sudkyňi neprihliadol a ani o nej samostatným výrokom nerozhodoval.

10. Odvolací súd po preskúmaní napadnutého rozsudku cez rozsah a dôvody podaného odvolania dospel k záveru, že odvolacie dôvody, uvádzané žalobcami, nie sú naplnené. Súd prvej inštancie vo veci vykonal dokazovanie potrebné pre náležité zistenie skutkového stavu a vykonanie ialších dôkazov už nie je potrebné, vykonané dôkazy vyhodnotil v zmysle § 191 a § 192 CSP, to znamená, že každý dôkaz vyhodnotil jednotlivo i vo vzájomnej súvislosti, prieom prihliadol na všetko, eo poeas konania vyšlo najavo a z týchto dôkazov dospel k správnym skutkovým zisteniam, na ktorých založil svoje rozhodnutie a zo zisteného skutkového stavu vyvodil i správny právny záver ohľadne konštatovania, že kúpna zmluva zo doa 16. 02. 2015 je platným právnym úkonom a nie je absolútne neplatná, riadiac sa predchádzajúcim názorom odvolacieho súdu vysloveného v rozsudku zo doa 11. 04. 2024 e. k. 9Co/26/2023-567, a zároveň bolo potrebné konštatovať, že neboli zistené žiadne vady týkajúce sa procesných podmienok, ktoré by mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, preto odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny podľa § 387 odsek 1 CSP potvrdil.

11. Žalobcovia opätovne v podanom odvolaní argumentujú skutoenostami, ktoré uvádzali v konaní pred súdom prvej inštancie, ktoré boli predmetom dokazovania, s týmito sa súd prvej inštancie aj náležite právne vysporiadal pri rozhodovaní daného sporu, a preto odvolacie námietky žalobcov nie sú spôsobilé spochybniť vecnú stránku napadnutého rozsudku a privediť jeho zmenu.

11.1. Z výsledkov vykonaného dokazovania nesporne vyplynulo, že predávajúca L. B., nar. XX. XX. XXXX (pôvodne žalobkyoa v 1. rade) a C. B., nar. XX. XX. XXXX (žalobca v 2. rade) uzatvorili ako predávajúci s kupujúcimi H. C. I., nar. XX. XX. XXXX a H. C. I., nar. XX. XX. XXXX doa 16. 02. 2015 kúpnu zmluvu, prieom predmetom predaja boli nehnuteľnosti v kat. úz. J., obec J., okres Nové Zámky, zapísané na Okresnom úrade Nové Zámky, katastrálny odbor, LV e. XXX ako parcela CKN e. 3277/34

– záhrady o výmere 2 201 m², parcela e. 3277/67 – zastavané plochy a nádvoría o výmere 511 m², stavby: dom súp. e. XXX na parcele e. 3277/67, zapísané na L. B. v podiele 2/4-iny a na C. B. v podiele 1-ina. Pod3a el. 2 tejto kúpnej zmluvy kupujúci kupujú uvedené nehnuteľnosti vo výške spoluvlastníckych podielov za dohodnutú kúpnu cenu 10 500 eur, ktorá bola kupujúcim uhradená v hotovosti pri podpise zmluvy tak, že časť kúpnej ceny v sume 7 000 eur bola vyplatená k rukám predávajúcej L. B. a časť kúpnej ceny v sume 3 500 eur bola vyplatená k rukám predávajúceho C. B., eo zmluvné strany potvrdili svojim podpisom. Oba podpisy predávajúcej L. B. boli osvedčené na Obecnom úrade v Palárikove pod por. e. 102/2015 a podpis C. B. pod3a Knihy na osvedčovanie Obce J. pod por. e. 122/2015. Na základe tejto kúpnej zmluvy bol podaný návrh na vklad do katastra nehnuteľností, na základe ktorého Okresný úrad Nové Zámky, katastrálny odbor, rozhodnutím pod e. V 920/15 zo dňa 24. 03. 2015 zapísal vlastnícke právo k nadobudnutým podielom v prospech žalovaného v 1. rade a jeho vtedajšej manželky H. C. I.. Tieto skutočnosti vyplývajú z pripojeného spisu Okresného úradu Nové Zámky, odbor katastrálny sp. zn. V 920/2015.

11.2. Na žalobcu v 1. rade bol uznesením Okresného súdu Nitra e. k. 31K 50/2015 zo dňa 12. 10. 2015 vyhlásený konkurz, pričom účinky vyhlásenia konkurzu nastali dňa 17. 10. 2015. Predmetná nehnuteľnosť v spoluvlastníckom podiele 1/4-ina na mene žalobcu v 1. rade podliehala konkurzu a bola zapísaná do súpisu majetku úpadcu. Z Obchodného vestníka e. 108/2020 zo dňa 22. 06. 2020 bolo zistené, že podiel žalobcu v 1. rade bude vydražený dňa 06. 11. 2020, pričom žalovaný v 1. rade nadobudol tento podiel na spornej nehnuteľnosti na základe kúpnej zmluvy od správcu konkurznej podstaty v podiele 1-ina za cenu 5 000 eur, vzhľadom k tomu, že sa jednalo už o 7. kolo dražby a vyvolávacía cena bola oproti cene urenej znaleckým posudkom opakovane znižovaná.

11.3. V priebehu konania súd prvej inštancie zistil z LV e. XXX, kat. úz. J., že k 22. 03. 2023 bol vlastníkom nehnuteľností zapísaných na LV e. XXX ako parcele registra „C“ e. 3277/34 – záhrady o výmere 2201 m² a parcela e. 3277/67 – zastavané plochy a nádvoría o výmere 511 m² spolu s domom súp. e. XXX, ako vlastníkom zapísaný K. K., a to titulom kúpnej zmluvy zo dňa 24. 10. 2022, zapísanej pod V 7261/2022.

11.4. Právny úkon je prejav vôle smerujúci k vzniku, zmene alebo zániku tých práv a povinností, ktoré právne predpisy s takýmto prejavom spájajú (§ 34 OZ). Neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza, alebo sa prieei dobrým mravom (§ 39 OZ). Z kúpnej zmluvy vznikne predávajúcemu povinnosť predmet kúpiť?, kupujúcemu odovzdať? a kupujúcemu povinnosť predmet kúpy prevziať? a zaplatiť? zao predávajúcemu dohodnutú cenu (§ 588 OZ). Cenu treba dojednať? v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, inak je zmluva neplatná pod3a § 40a OZ.

V zmysle citovaných právnych ustanovení je dohoda o kúpnej cene obligatórnou náležitosťou kúpnej zmluvy. Výška kúpnej ceny sa v praxi stanovuje spravidla dohodou predávajúceho a kupujúceho, pričom nemusí zodpovedať trhovej cene. Ureité zákonné obmedzenie voľnosti dojednávania výšky kúpnej ceny predstavuje § 589 OZ.

11.5. Pod3a § 39 Obeianskeho zákonníka, neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza, alebo sa prieei dobrým mravom.

11.6. Úprava absolútnej neplatnosti právneho úkonu pod3a § 39 OZ vo všeobecnosti vierohodným spôsobom zasahuje do zmluvnej voľnosti subjektov práva, pretože svojou kogentnosťou ich zmluvnú voľnosť (slobodnú dispozíciu) obmedzuje a v niektorých prípadoch vylučuje. Účastníci kúpnej zmluvy nie sú viazaní alebo obmedzovaní pri dojednávaní výšky kúpnej ceny, ktorá nie je upravená cenovým predpisom. Neprieei sa preto zákonu, pokiaľ účastníci kúpnej zmluvy v prípade, na ktorý sa nevzťahuje cenová kalkulácia dojednávajú kúpnu cenu vo výške, ktorá je bui vyššia, alebo nižšia ako obvyklá (trhová). Ani samotná skutočnosť, že účastníci kúpnej zmluvy dohodli príliš nízku kúpnu cenu, nepredstavuje rozpor so zákonom a nezakladá absolútnu neplatnosť tohto právneho úkonu v zmysle § 39 OZ.

12. Odvolací súd zdôrazuje, že v zmysle ust. § 379 a § 380 odsek 1 v spojení s § 365 odsek 3 CSP je viazaný nielen rozsahom, ale aj konkrétnymi dôvodmi odvolania, ktoré odvolávajúca strana vymedzí v zákonom stanovenej lehote na podanie opravného prostriedku. Odvolací súd preto napadnutý rozsudok posudzoval výlučne z hľadiska odvolacích dôvodov označených žalobcami. Odvolací súd nemôže v sporovom konaní nahrádzať nevyhnutnú procesnú aktivitu odvolateľa a formulovať namiesto neho odvolacie dôvody, resp. preskúmavať rozhodnutia nad základ iných než stranou

odvolaním vznesených námietok. Je potrebné uviesť, že sice žalobcovia vymedzili odvolacie dôvody ust. § 365 písm. d/ a f/ CSP, avšak bez uvedenia konkrétneho pochybenia, resp. skutočnosti odôvodnujúce naplnenie označeného odvolacieho dôvodu. Podané odvolanie je síce obsiahle, avšak kopíruje doterajšie niekoľkonásobné vyjadrenia žalobcov, podané v písomnej forme v konaní; v takto formulovanom odôvodnení absentuje akákoľvek protiargumentácia ohľadom konštatovaných vecných dôvodov vyplývajúcich z napadnutého rozhodnutia, ktoré viedli súd k zamietnutiu ich žaloby. Žalobcovia úplne v podanom odvolaní nereagovali na relevantné dôvody a závery, na ktorých súd prvej inštancie založil svoje rozhodnutie.

13. Odvolací súd poukazuje na ust. § 137 písm. c/ CSP, ktoré citoval aj súd prvej inštancie vo svojom rozhodnutí, z ktorého vyplýva, že žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo o urenení, 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 s tým, že predpokladá úspešnosť žaloby o urenení, či tu právo je alebo nie je (ureovacej žaloby). Sú to z procesnej stránky skutočnosti, že strany sporu majú vecnú legitimitáciu a že na urenení je naliehavý právny záujem. Vecnú legitimitáciu v konaní o urenení, či tu právo je alebo nie, má ten, ktorý je účastný práva, o ktoré v konaní ide, alebo ktorého právnej sféry sa sporné právo týka. V konaniach, v ktorých súd hodnotí platnosť alebo neplatnosť právneho úkonu (zmluvy), tak ako je to aj v tejto veci, ako otázku predbežnú (otázku, ktorá síce sama o sebe nie je predmetom konania, ale ktorej vyriešenie je potrebné pre rozhodnutie vo veci), riešil bez zreteľa na to, kto je strana sporu. Úsudok o platnosti alebo neplatnosti právneho úkonu ako predbežnej otázky môže súd urobiť, aj keď stranou sporu neboli žiadny z účastníkov tohto právneho úkonu. Na rozdiel od konania, kde predmetom urenenia platnosti alebo neplatnosti právneho úkonu, v ktorom je vyžadovaná účasť všetkých účastníkov právneho úkonu.

13.1. V spore, ktorého predmetom je urenenie, či tu vlastnícke právo k nehnuteľnosti je alebo nie je, sú teda nositeľmi práv a povinností, o ktoré v spore ide, je ten, kto tvrdí, že je jej vlastníkom, rozdielnym od osoby zapísanej v katastri nehnuteľností, a ten, kto je ako vlastník zapísaný v katastri nehnuteľností. Právnych vzťahov ďalších osôb sa to netýka, lebo výsledok sporu (rozhodnutie súdu o tom, či vlastnícke právo k nehnuteľnosti tu je alebo nie) nemôže mať na ich právne pomery žiaden vplyv. Uvedené platí aj vo vzťahu k ureneniu, či nehnuteľnosti patria do dedičstva po poručníkovi, teda, či poručník bol ku dňu svojej smrti jej vlastníkom.

13.2. Jednou z otázok, ktoré súd v civilnom sporovom konaní je povinný primárne riešiť, je otázka vecnej legitimitácie, či na strane žalobcu (je aktívna), alebo na strane žalovaného (pasívna) legitimitácia. Vecnou legitimitáciou sa rozumie stav vyplývajúci z hmotného práva, v rámci ktorého jedna zo strán sporu je nositeľkou ureneného hmotno-právneho oprávnenia (aktívna legitimitácia), na druhej strane sporu spočíva urenená hmotno-právna povinnosť (pasívna legitimitácia). Nedostatok vecnej legitimitácie (aktívnej alebo pasívnej) vedie vždy k zamietnutiu žaloby meritórnym rozhodnutím. Otázku, kto je v tom-ktorom prípade aktívne a pasívne vecne legitimovaný, musí súd riešiť vždy skôr než pristúpi k riešeniu otázky existencie alebo neexistencie nároku.

S prihliadnutím na význam zápisu vlastníckeho práva v katastri nehnuteľností a na jeho právne účinky je odôvodnený záver, že právne postavenie žalobcov je za tejto situácie žalobcov neisté a bez požadovaného urenenia by mohlo byť ich právo aj ohrozené. Pretože súdne rozhodnutie o urenení vlastníckeho práva je podklad na to, že po vykonaní zmeny v zápise v katastri nehnuteľností, je žaloba o urenení vlastníckeho práva spôsobilým právnym prostriedkom na odstránenie neistoty o skutočných právnych vzťahoch medzi účastníkmi. Umožňuje tak dosiahnuť zhodu medzi skutočným právnym vzťahom a stavom zapísaným v katastri nehnuteľností. V konaní o urenení vlastníckeho práva teda žaloba smeruje len proti tomu, kto je ako vlastník nehnuteľností (ktorého sa požadované urenenie týka) zapísaný v katastri nehnuteľností. Odvolací súd preto, vychádzajúc z listu vlastníctva e. XXX pre kat. úz. J., kde vlastníkom nehnuteľností, a to parcely registra „C“ e. 3277/34 – záhrady o výmere 2201 m² a e. 3277/67 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 511 m² spolu s domom súp. e. XXX, je zapísaný K. K. (žalovaný v 2. rade) titulom kúpnej zmluvy zo dňa 24. 10. 2022 pod e. V 7261/2022, ktorý je v konaní o urenení vlastníckeho práva pasívne legitimovaný, bolo potrebné napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie v jeho zamietajúcom výroku vo vzťahu k žalovanému v 1. rade (ktorému už nesvedel zápis vlastníckeho práva v katastri nehnuteľností) potvrdiť ako vecne správny podľa § 387 CSP pre nedostatok pasívnej vecnej legitimitácie v tomto konaní.

14. Žalobcovia sa podanou ureovacou žalobou domáhajú vydania autoritatívneho výroku súdu o tom, že tu ureitý právny vzťah alebo právo je. Takéhoto ureenia sa môže domáhať len vtedy, ak je na tom naliehavý právny záujem, ktorý spočíva v tom, že právne postavenie je bez tohto ureenia ohrozené alebo neisté. Z uvedeného teda možno uzavrieť, že naliehavý právny záujem na ureení je daný vtedy, ak je tu aktuálny stav objektívnej právne neistoty medzi žalobcami a žalovaným, ktorý je ohrozením právneho postavenia žalobcov a ktorý nemožno iným právnym prostriedkom odstrániť. Nezáleží na tom, ako táto neistota vznikla. Odvolací súd preto s poukazom na ust. § 137 písm. c/ CSP, ako aj ustálenú prax, dospel k záveru, že žalobcovia majú na požadovanom ureení naliehavý právny záujem, pretože v prípade vyhovenia ich žaloby by na podklade požadovaného ureenia bolo možné dosiahnuť zmeny zápisu v katastri nehnuteľností (6Cdo 137/2017).

15. Žalobcovia v podanom odvolaní spochybujú platnosť kúpnej zmluvy zo dňa 16. 02. 2015, uzatvorenej medzi predávajúcou L. B. a žalovaným v 2. rade ako predávajúcimi a žalovaným v 1. rade H. C. I. a jeho bývalou manželkou H. C. I. (ako kupujúcimi), ktorou došlo k prevodu spoluvlastníckych podielov sporných nehnuteľností. Dôvodili tým, že pred uzavretím tejto zmluvy existovala ústna dohoda a zároveň namietali, že kúpnu zmluvou išlo o fiktívny a dočasný prevod nehnuteľností, a napokon, namietali, že im žalovaný v 1. rade nevyplatil kúpnu cenu za prevod sporných nehnuteľností. Odvolací súd sa stotožouje s postom súdu prvej inštancie, ktorý posudzoval platnosť uvedenej kúpnej zmluvy zo dňa 16. 02. 2015 a riešil si túto otázku o platnosti, resp. neplatnosti kúpnej zmluvy ako otázku prejudiciálnu (predbežnú).

15.1. Pokiaľ odvolatelia spochybujú platnosť zmluvy a argumentujú nedostatkom vážnosti vôle účastníkov kúpnej zmluvy, je potrebné uviesť, že nedostatok vážnosti vôle je podstatná vada zakladajúca neplatnosť zmluvy v zmysle § 37 odsek 1 OZ, podľa ktorého právny úkon sa musí robiť slobodne a vážne, ureite a zrozumiteľne, inak je neplatný. O nedostatok vážnosti vôle ide vtedy, keď sa zdanlivo prejavuje vôľa, ktorá v skutočnosti neexistuje, resp. existuje, avšak v inej kvalite, než to ukazuje jej prejav. K takýmto prejavom vôle patria medzi iným i úkony urobené vnútornou výhradou a simulované právne úkony.

15.2. Pokiaľ v právnych úkonoch má byť zastretý iný právny úkon, platí tento iný úkon, ak to zodpovedá vôli účastníkov, ak splnia všetky jeho náležitosti. Z uvedeného potom vyplýva, že ak má byť ureitým právnym úkonom urobený len „na oko“ (tzv. simulovaný právny úkon) zastiera iný právny úkon, je simulovaný právny úkon neplatný z dôvodu nedostatku skutočnej vôle konajúcich subjektov urobiť tento úkon. V takýchto prípadoch platí zastieraný právny úkon; podmienkou ale je, že zastieraný právny úkon zodpovedá vôli subjektov a že spĺňa náležitosti požadované zákonom pre jeho platnosť. Pokiaľ by bol sám právny úkon nedovolený (priešiel by sa zákonu), bol by tiež neplatný (§ 33 OZ).

15.3. Odvolací súd sa stotožouje so záverom súdu prvej inštancie, že kúpna zmluva zo dňa 16. 02. 2015 bola uzatvorená platne. Obsahovala všetky formálne náležitosti a vykonaným dokazovaním nebolo preukázané, že by pri uzatváraní tejto zmluvy tak predávajúci, ako aj kupujúci nemali vážnosť vôle a že tento právny úkon neurobili slobodne, vážne, ureite a zrozumiteľne. Žalobcovia v priebehu konania uvádzali, že uvedená kúpna zmluva bola fiktívna, avšak zároveň uvádzali, že je dočasná a z toho dôvodu im žalovaný ani nezaplatil dohodnutú kúpnu cenu. Na pojednávaní pred súdom prvej inštancie dňa 28. 11. 2024 (e. l. 650 a nasl.) samotný žalobca v 1. rade uviedol, že bola spísaná kúpna zmluva s dohodnutou kúpnu cenou, ktorá však nebola vyplatená. Domáhal sa však preverenia podpisu jeho matky (predávajúcej), pretože žalovaný v 1. rade predložil na kataster inú zmluvu, kde bol sfaľovaný podpis jeho matky. Uviedol, že medzi žalobcami a žalovaným v 1. rade bola uzatvorená ústna dohoda, že sa formálne prevedie nehnuteľnosť, aby ju nezobral exekútor a založí sa do firmy, mala by byť podpísaná aj záložná zmluva, avšak žalovaný v 1. rade vymyslel, že touto fiktívnou zmluvou bude táto kúpna zmluva. Žalobca v 1. rade neskôr tvrdil, že nehnuteľnosť žalovanému v 1. rade darovali, avšak opakovane tvrdil, že kúpna cena nebola vyplatená, pretože kúpna zmluva mala byť uzatvorená len dočasne a žalovaný v 1. rade im mal (zrejme nehnuteľnosť) vrátiť späť. Potvrdil, že kúpna zmluva bola podpísaná dobrovoľne, bez nátlaku a ohľadne fiktívnosti existuje ústna dohoda medzi žalobcami, žalovaným v 1. rade a jeho bývalou manželkou. Na tom istom pojednávaní žalobca v 2. rade uviedol, že nesúhlasil s tým, aby sa nehnuteľnosť predala, avšak brat (žalobca v 1. rade) mal finančný problém, tak im žalovaný v 1. rade sľúbil, že im pomôže. Bola spísaná fiktívna kúpna zmluva a potom na základe ústnej dohody medzi žalobcami a žalovaným v 1. rade a jeho manželkou sa im mala vrátiť nehnuteľnosť naspäť. Opätovne tvrdil, že žalovaný im prisľúbil pomoc, nehnuteľnosť sa na neho previedla a mali

ústnu dohodu, že tento im neskôr nehnuteľnosť prevedie naspäť. Potvrdil pravosť podpisu na kúpnej zmluve, ako aj podpis matky, avšak tento podpis žiadal preveriť, napriek tomu, že nevie, aká bola na kataster zaslaná zmluva na vklad vlastníckeho práva. Žalovaný v 1. rade sa bránil tým, že medzi žalobcami mal dohodu, že pomôže žalobcovi v 1. rade s jeho finančnými problémami. Preukázal aj výpismi z účtov, že kúpna cena bola vyplatená, čo je deklarované v samotnej kúpnej zmluve. Žalobca v 1. rade mal aj iné finančné požiadavky, žiadal, aby sa zaviazal za jeho pôžičky, preto sa dohodli, že pôvodná vlastníčka L. B. a žalovaný v 2. rade mu predajú 3-inu podielu na dome a dohodli sa aj na výške kúpnej ceny. Predávajúci boli podpísali kúpnu zmluvu na matrike v J. a potom on spolu s bývalou manželkou podpísali zmluvu u neho na byt a vyplátili aj kúpnu cenu v hotovosti.

16. Vychádzajúc z takto zisteného stavu súdom prvej inštancie, odvolací súd rovnako ako súd prvej inštancie dospel k záveru, že žalobca v 2. rade spolu so svojou matkou L. B. uzatvorili do 16. 02. 2015 platnú kúpnu zmluvu so žalovaným v 1. rade a jeho manželkou. V konaní sa žalobcom nepodarilo preukázať jej absolútnu neplatnosť v zmysle § 37 odsek 1 až 3 a § 39 OZ. Z celého dokazovania, a najmä z výsluchov strán sporu, nevyplývalo, že by kúpna zmluva bola robená „len na oko“, že by išlo o tzv. simulovaný právny úkon. Samotní žalobcovia uviedli, že ich právna predchodkyňa a žalobca v 2. rade uzatvorili kúpnu zmluvu s tým, že ide o dočasnú zmluvu, pričom takéto tvrdenia zo samotnej kúpnej zmluvy nevyplývalo. Z písomného vyhotovenia kúpnej zmluvy nevyplývalo, že by si strany sporu dohodli spätný prevod práva. Najprv tvrdili, že sa jednalo o fiktívnu kúpnu zmluvu, neskôr zase tvrdili, že kúpna zmluva mala byť darovacou zmluvou, avšak na preukázanie týchto svojich tvrdení nepredložili žiadne dôkazy a neposkytli, ani neuvádzali právne relevantné skutkové tvrdenia.

17. K tvrdenej dočasnosti uzavretia kúpnej zmluvy je potrebné uviesť, že v zmysle § 607 odsek 1, 2 OZ platí, že právo spätnej kúpy môže byť zriadené najmä na základe zmluvy ako vedľajšie dojednanie ku kúpnej zmluve. Len vo výnimočných prípadoch právo spätnej kúpy môže vzniknúť na základe zákona. Toto právo spätnej kúpy predávajúci a kupujúci môžu dojednať buď priamo v kúpnej zmluve, alebo samostatne. Nie je vylúčené, aby zmluva o práve spätnej kúpy bola uzavretá aj dodatočne. V každom prípade však podmienkou jej platnosti je písomná forma (§ 607 ods. 2 OZ). Žalobcovia v konaní netvrdili, že bolo dohodnuté právo spätnej kúpy, a to v písomnej forme, pričom takéto skutočnosti nevyplývali z vykonaného dokazovania, a pokiaľ žalobcovia poukazujú na ústnu dohodu pred uzavretím samotnej kúpnej zmluvy, táto je, vzhľadom k posúdeniu kúpnej zmluvy, právne bezvýznamná.

Samotní žalobcovia spochybnili svoje vlastné tvrdenia o fiktívnosti kúpnej zmluvy, resp. že išlo o zmluvu darovaciu, keď v priebehu konania bolo preukázané, že od žalovaného v 1. rade žiadali spätný predaj rodinného domu za kúpnu cenu 4 000,- eur. Rovnako z vykonaného dokazovania vyplynulo, že medzi stranami sporu, teda medzi žalobcami a žalovaným v 1. rade, prebiehali rokovania ohľadne finančného vysporiadania a spätnej kúpy nehnuteľností žalobcami, k čomu však nedošlo.

18. Odvolací súd, zhodne so záverom súdu prvej inštancie, dospel k záveru, že kúpna zmluva nie je neplatná a nebolo preukázané ani, že by bola uzatvorená v tiesni, keďže táto skutočnosť v konaní nebola preukázaná, i keď žalobca v 1. rade poukazoval na svoje finančné problémy, ktoré ho napokon priviedli až do konkurzu. Práve naopak, z vykonaného dokazovania sa javí, že konkurz na majetok žalobcu v 1. rade bol dôvodom uchránenia zvyšných spoluvlastníckych podielov na nehnuteľnosti a z toho dôvodu došlo k uzatvoreniu kúpnej zmluvy ostatnými spoluvlastníkmi, a to L. B. a C. B. so žalovaným v 1. rade a jeho manželkou. Pokiaľ žalobcovia tvrdili, že žalovaný v 1. rade im nezaplátil kúpnu cenu, je potrebné uviesť, že ani táto skutočnosť nerobí kúpnu zmluvu neplatným právny úkonom. Predávajúci mohli po uplynutí dostatočnej lehoty od zmluvy pre nezaplatenie kúpnej ceny kupujúcim, aj keď to nebolo medzi účastníkmi dohodnuté (stanovisko Obeiansko-právneho kolégia NS SR z 20. 10. 1997 Cp 29/97) odstúpiť. Platí, že v prípade omeškania dlžníka, ktorý nesplnil dlh ani v dodatočne primeranej lehote, ktorú mu veriteľ poskytol, vzniká veriteľovi právo od zmluvy odstúpiť, aj keď si túto možnosť s dlžníkom nedohodli. V konaní však nebolo vykonané dokazovanie na preukázanie, či kúpna cena bola skutočne vyplatená, hoci žalovaný v 1. rade tvrdil, že bola vyplatená, avšak vzhľadom na vznesenie námietky premlčania by bol ich nárok aj na zaplatenie tejto kúpnej ceny premlčaný.

19. Napokon, žaloba žalobcov by musela byť zamietnutá aj pre nesprávne formulovaný žalobný petit, keď žalobcovia sa najprv domáhali urenenia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, a to u pôvodného žalobcu A. B. v podiele 1-ina k celku u pôvodnej žalobkyni v 2. rade L. B. v podiele 2/4-iny k celku a u žalobcu v 3. rade v podiele 1-ina k celku. V priebehu konania petit upravili tak, že žalobcovia v 1. a 2.

rade sa domáhali ureenia vlastníckeho práva k sporným nehnuteľnostiam, u každého v rozsahu 1-ici k celku. K uvedenému je potrebné uviesť, že 1-nový podiel nehnuteľností pôvodne patriacich žalobcovi v 1. rade bol vydražený do dňa 06. 11. 2020, a to správcom konkurznej podstaty, za sumu 5 000,- eur. Tento podiel žalobcu v 1. rade nebol predmetom kúpnej zmluvy zo 16. 02. 2015. V prípade, že by kúpna zmluva zo 16. 02. 2015 bola absolútne neplatným právnym úkonom, žalobcovia v 1. a 2. rade by sa mohli domáhať ureenia vlastníckeho práva k sporným nehnuteľnostiam v rozsahu 1-ici, ktorá by mala patriť do dedičstva po L. B. a žalovaný v 2. rade by sa mohol domáhať ureenia svojho pôvodného rozsahu spoluvlastníctva v podiele 1-ina k sporným nehnuteľnostiam. O takom petíte, ako ho nakoniec formulovali žalobcovia, pričom o zmene tohto petítu v rozsahu 1-ica k celku u každého zo žalobcov ani súd prvej inštancie nerozhodol, by nebol naliehavý právny záujem a podanej žalobe by aj z tohto dôvodu nebolo možné vyhovieť.

20. Z vyššie uvedených dôvodov odvolací súd, ktorý preskúmal napadnutý rozsudok cez rozsah a dôvody podaného odvolania, dospel k záveru, že rozhodnutie súdu prvej inštancie je vo svojom výroku vecne správne, i keď odvolací súd vo vzťahu k žalovanému v 1. rade potvrdil zamietajúci výrok pre nedostatok pasívnej vecnej legitímácie a vo vzťahu k žalovanému v 2. rade pre nepreukázanie neplatnosti kúpnej zmluvy a neunesenie dôkazného bremena žalobcov, že uvedená kúpna zmluva o prevode nehnuteľností zo dňa 16. 02. 2015 je neplatným právnym úkonom. Z vyššie uvedených dôvodov odvolací súd preto rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny podľa § 387 CSP potvrdil.

Záverom odvolací súd dodáva, že nedal odpoveď v opravnom konaní na každú námietku ei argument odvolateľov, ale iba na tie, ktoré mali rozhodujúci význam pre rozhodnutie o odvolaní (rozsudok NS SR sp. zn. 6Cdo 199/2016 z 27. 04. 2017).

21. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa ust. § 396 odsek 1 CSP v spojení s § 255 odsek 1 CSP, a vychádzajúc z pomeru úspechu strán v odvolacom konaní, priznal procesne úspešným žalovaným v 1. a 2. rade náhradu trov odvolacieho konania voči žalobcom v 1. a 2. rade v plnom rozsahu (keď nezistil dôvody na aplikáciu § 257 CSP). O výške náhrady trov odvolacieho konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti tohto rozhodnutia samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 odsek 2 CSP).

Toto rozhodnutie bolo prijaté v senáte pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

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

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

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