

Súd: Krajský súd Banská Bystrica
Spisová značka: 11Co/50/2025
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6715211478
Dátum vydania rozhodnutia: 11. 12. 2025
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jozef Zlocha
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2025:6715211478.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Banskej Bystrici v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Jozefa Zlochu a sudkýň JUDr. Renáty Deákovej a JUDr. Danice Kočíčkovej ako členiek senátu, v spore žalobcu: A. B., nar. XX. XXXXXXXXXX XXXX, trvale bytom C. XXX/X, XXX XX D., právne zastúpeného Advokátska kancelária UHAL s.r.o., so sídlom Štefana Moyzesa 9877/43, 960 01 Zvolen, IČO: 47 236 655, proti žalovaným: 1/ E. F., nar. XX. XXXXXXXXXX XXXX, trvale bytom G. H. XX/XX, XXX XX G. a 2/ I. F. nar. XX. XXXX XXXX, trvale bytom J. I. G. XXXX/XX, XXX XX D., právne zastúpených ADVOKÁTSKA KANCELÁRIA JUDr. Ján Segeč s.r.o., so sídlom Skuteckého 26, 974 01 Banská Bystrica, IČO: 47 258 039, o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Zvolen č. k. 18C/291/2015-479 zo dňa 21. novembra 2018 v spojení s uznesením Okresného súdu Zvolen č. k. 18C/291/2015-507 z 22.01.2018, takto

rozhodol:

I. Rozsudok okresného súdu m e n í tak, že u r č u j e, že žalobca je výlučným vlastníkom nehnuteľností, a to pozemku parcela registra „C“, parc.č. XX o výmere 374 m², zastavané plochy a nádvoria, pozemok parcela registra „C“, parc.č. XX o výmere 679 m², záhrady a stavby, rodinný dom postavený na parcele č.XX, súpis. číslo stavby 211, evidovaná na LV č.XXXX v k.ú. K., obec a okres Zvolen.

II. Žalobca m á n á r o k na náhradu trov prvoinštančného, odvolacieho a dovolacieho konania proti žalovaným v rozsahu 100%, ktoré sú mu žalovaní p o v i n í nahradiť v lehote 3 dní od právoplatnosti rozhodnutia súdu prvej inštancie o ich výške.

o d ô v o d n e n i e :

1. Okresný súd Zvolen (ďalej aj „okresný súd“ alebo „súd prvej inštancie“) rozsudkom zo 7. júna 2016 č.k. 18C/291/2015-148 (ďalej aj „rozsudok okresného súdu, prvý v poradí“ alebo „rozhodnutie súdu prvej inštancie, prvé v poradí“) žalobu v celom rozsahu zamietol (prvá výroková veta) s tým, že o trovách konania bude rozhodnuté v lehote 30-tich dní od právoplatnosti rozsudku (druhá výroková veta).

1.1 Z odôvodnenia rozsudku súdu prvej inštancie (prvého v poradí) vyplýva, že konal o žalobe žalobcu, ktorým sa domáhal určenia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, a to k pozemku parcela registra „C“ pod parc.č. XX o výmere 374 m², zastavané plochy a nádvoria, pozemku parcela registra „C“, parc.č. XX o výmere 679 m², záhrady a stavby – rodinný dom postavený na parcele č.XX, súp.číslo stavby XXX, ktoré nehnuteľnosti sú evidované na LV č.XXXX pre k.ú. K., obec a okres Zvolen. Žalobu odôvodnil v podstate tým, že ním označené nehnuteľnosti sú (v čase podania žaloby) evidenčne vo vlastníctve žalovaných, vlastnícke právo žalovaných bolo zavkladované na základe Kúpnej zmluvy zo 17. decembra 2011 pod V 1075/2011. Uvedená kúpna zmluva bola uzavretá v rozpore so zákonom; slúžila len na zabezpečenie záväzku žalobcu, bola uzatvorená za účelom dojednania prepadného zálohu a z toho dôvodu je Kúpna zmluva zo 17. decembra 2011 absolútne neplatná podľa § 39 Občianskeho zákonníka; uzatvorená kúpna zmluva „zastierala“ iný právny úkon, a to záložnú zmluvu.

1.2 Okresný súd žalobu rozsudkom (prvým v poradí) v celom rozsahu zamietol. Konštatoval naliehavý právny záujem na požadovanom určení; konštatoval, že pre posúdenie dôvodnosti žaloby bolo potrebné posúdiť právny úkon (Kúpnu zmluvu zo 17. decembra 2011), u ktorej žalobca tvrdil, i) že nebola daná vôľa zmluvných strán na prevod vlastníckeho práva, ii) kúpna zmluva bola neplatná pre rozpor so zákonom, pretože jej skutočným zmyslom bolo dojednanie prepadného zálohu a iii) kúpna zmluva zastierala iný právny úkon a to záložnú zmluvu. Reagujúc na túto argumentáciu súd prvej inštancie uviedol, že Kúpna zmluva zo 17. decembra 2011 zodpovedala vôli strán v čase jej uzatvorenia, bola platným právnym titulom pre zápis vlastníckeho práva v prospech žalovaných 1/ a 2/. Nezistiac neplatnosť nadobúdacieho titulu žalovaných k sporným nehnuteľnostiam preto žalobu nepovažoval za dôvodnú. Rozhodovanie o trovách konania si súd prvej inštancie v zmysle § 151 ods.3 vtedy platného procesného predpisu (Občiansky súdny poriadok) vyhradil na obdobie do 30-tich dní odo dňa právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

2. Krajský súd v Banskej Bystrici (ďalej aj „krajský súd“ alebo „odvolací súd“) uznesením z 21. novembra 2017 č.k. 12Co/417/2016-208 (ďalej aj „zrušujúce uznesenie odvolacieho súdu“) rozsudok okresného súdu (prvý v poradí) zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie a rozhodnutie.

2.1 Dôvodom pre zrušenie rozhodnutia okresného súdu (prvého v poradí), bol záver odvolacieho súdu spočívajúcich vo vadách v skutkových zisteniach okresného súdu, ku ktorým došlo z dôvodu, že súd prvej inštancie nevykonal všetky dôkazy potrebné na riadne zistenie skutkového stavu, najmä zistenie, či kúpna zmluva z 19. januára 2011 uzatvorená medzi žalobcom a žalovanými 1/ a 2/ netrpí vadami vôle zmluvných strán, na ktoré je súd povinný prihliadať pri posudzovaní platnosti právneho úkonu ex offo. Odvolací súd súdu prvej inštancie uložil povinnosť doplniť dokazovanie o podrobný výsluch strán sporu a svedka L. F. na skutočnosti uvedené v zrušujúcom uznesení odvolacieho súdu a ustáliť, či kúpna zmluva z 19. januára 2011 (vyhotovená 17. decembra 2011) uzatvorená medzi žalobcom a žalovanými, spĺňa všetky náležitosti vôle a jej prejavu, požadované právnou úpravou pre platný právny úkon; či nejde o právny úkon obchádzajúci zákon a či nedošlo k simulácii alebo disimulácii právneho úkonu.

3. Okresný súd Zvolen rozsudkom z 21. novembra 2018 č.k. 18C/291/2015-479 (ďalej aj „napadnutý rozsudok“ alebo „napadnuté rozhodnutie“) žalobu o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam v celom rozsahu zamietol (prvá výroková veta); o trovách konania rozhodol tak, že žalobca je povinný nahradiť žalovaným 1/ a 2/ trovy konania ako aj trovy odvolacieho konania v rozsahu 100%, v lehote troch dní od právoplatnosti uznesenia, ktorým bude rozhodnuté o výške náhrady trov konania (druhá výroková veta).

3.1 Z odôvodnenia napadnutého rozhodnutia vyplýva, že žalobca oprel uplatnený nárok o tvrdenie, že otec žalobcu, A. B., pre finančné problémy už v minulosti požiadal žalovaného 1/ o pôžičku vo výške 900.000,-Sk, ktorú sa zaviazal vrátiť v roku 2007 v sume 4,5 mil. Sk. Do doby jej vrátenia na žalovaného 1/ previedol vlastnícke právo k budove stolárskej dielne aj nehnuteľnostiam tvoriacim predmet žaloby. Po zabezpečení si financií vlastnícke právo k nehnuteľnostiam otec žalobcu získal späť. V roku 2010 mal jeho otec opäť finančné problémy v podnikaní, nestačil splácať úver v E. M. a mal aj ďalšie záväzky vo výške spolu asi 110.000,-Eur. Dohodol sa so žalovaným 1/, že za neho tieto dlhy zaplatí. Pôžička bola zabezpečená prevodom vlastníckeho práva k budove stolárskej dielne. Otec žalobcu plánoval pôžičku zaplatiť predajom stolárskej dielne záujemcovi L. F.. Vlastníkom tejto budovy bol žalovaný 1/, ktorý ako garanciu za zaplatenie kúpnej ceny kupujúcim F. požadoval uzavretie kúpnej zmluvy na prevod vlastníckeho práva k žalovaným nehnuteľnostiam. Z tohto dôvodu žalobca ako predávajúci dňa 17. decembra 2010 uzavrel so žalovanými ako kupujúcimi kúpnu zmluvu, ktorej uzavretie malo zabezpečiť zaplatenie pôžičky. K prevodu vlastníckeho práva nemalo dôjsť, zmluva nemala byť zavkladovaná a po zaplatení kúpnej ceny L. F. mala byť zničená. Kupujúci L. F. za budovu stolárskej dielne zaplatil kúpnu cenu 160.000,-Eur, a to časť 63.000,-Eur z vlastných peňazí a 97.000,-Eur z bankového úveru. Kúpna cena v kúpnej zmluve uzatvorenej medzi žalobcom a žalovanými dohodnutá na 97.500,-Eur mala slúžiť na zabezpečenie úhrady časti kúpnej ceny za stolársku dielňu, ktorá mala byť zaplatená z bankového úveru. Začiatkom februára 2011 žalobcov otec požiadal o (ďalšiu) pôžičku 22.000,-Eur žalovaného 1/, ktorý súhlasil pod podmienkou, že bude pripravená záložná zmluva k žalovaným nehnuteľnostiam. K jej uzavretiu nedošlo, avšak dňa 30. mája 2011 v konaní sp.zn. V 1075/2011 Správa katastra Zvolen zavkladovala kúpnu zmluvu uzatvorenú medzi žalobcom a žalovanými dňa 17. decembra 2010. Žalovaní odmietajú previesť vlastnícke právo späť na žalobcu

do vrátenia čiastky 22.000,-Eur s dohodnutým úrokom. Nehnuteľnosti tvoriace predmet konania boli na základe zmluvy o zriadení záložného práva predmetom zálohu na zabezpečenie úveru čerpaného žalobcom vo výške 50.500,-Eur úverovou zmluvou zo 06. marca 2009 uzatvorenou s Istrobankou. Právny nástupca Istrobanky ČSOB oznámil žalobcovi dňa 21. mája 2015 začatie výkonu záložného práva na celkovú pohľadávku 54.523,09 Eur.

3.1.1 Žalobca argumentoval, že namietaná kúpna zmluva uzatvorená so žalovanými je absolútne neplatná pre nedostatok vážnosti vôle pri jej uzatváraní s poukazom na § 37 Občianskeho zákonníka. Kúpna zmluva mala slúžiť na zabezpečenie úhrady kúpnej ceny za budovu stolárskej dielne, ktorej predaj sa uskutočnil v roku 2010 kupujúcim L. F.. Za neplatnú ju považoval aj z dôvodu obchádzania zákona v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka, pretože kúpna zmluva bola zjednaná za účelom prepadnej zálohy. V tomto smere poukázal na rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky (ďalej aj „najvyšší súd“) sp. zn. 2MCdo 2/2006. Kúpna zmluva bola použitá na prevod vlastníckeho práva k sporným nehnuteľnostiam bez vedomia žalobcu, ktorý bol v tom, že po úhrade kúpnej ceny za budovu stolárskej dielne bola kúpna zmluva zničená. K jej zavkladovaniu došlo po roku od jej uzavretia a v čase, keď boli v omeškani s vrátením pôžičky 22.000,-Eur; jej návratnosť bola skutočným titulom prevodu vlastníckeho práva. Z uvedeného vyvodil, že Kúpna zmluva je disimuláciou záložnej zmluvy. Záložný veriteľ má právo uspokojiť svoju pohľadávku z výťažku z predaja zálohu, nie prevodom vlastníckeho práva k zálohu. Kúpnu zmluvu uzatvorenú medzi žalobcom a žalovanými nemožno označiť za predstieraný, simulovaný právny úkon, mala svoje opodstatnenie a zastierala de facto záložnú zmluvu. Disimulovaná zmluva nemôže byť platná pre absenciu vážnosti vôle, pretože mala slúžiť na zabezpečenie inej sumy, na zabezpečenie akej bola nakoniec využitá. Disimulovaná zmluva tiež odporuje zákonu, pretože jej predmetom bolo dojednanie prepadného zálohu. V tomto smere argumentoval aj tým, že sporné nehnuteľnosti naďalej užíva žalobca a jeho rodina, nesú všetky náklady s tým spojené a žalovaným neplatia žiaden nájom.

3.2 Žalovaní s podanou žalobou nesúhlasili a navrhli, aby ju súd ako nedôvodnú zamietol. Uviedli, že žalobca kúpnu zmluvu zo 17. decembra 2010 podpísal 19. januára 2011; pred jej uzavretím jej obsah poznal a právny úkon urobil slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne a prevzal pri podpise zmluvy od žalovaných kúpnu cenu. V tom čase neexistovala dohoda, na základe ktorej by mal žalovaný 1/ za otca žalobcu splácať záväzky v E. M.; uhradil ich otec žalobcu z kúpnej ceny, ktorú obdržal za predaj stolárskej dielne. Namietli absenciu naliehavého právneho záujmu z dôvodu, že žalobca mal pri podpise kúpnej zmluvy a prevzatí kúpnej ceny vedomosť, že dôjde k zmene vlastníckeho práva. Jeho právo nie je ohrozené, jeho právne postavenie nie je neisté. Od vykonania zápisu v katastri nehnuteľností u žalovaných platnosť zmluvy nenamietal. Ak by bola kúpna zmluva disimulovaná záložnou zmluvou, zo strany žalovaných by neprichádzalo do úvahy vyplatenie kúpnej ceny za nehnuteľnosť žalobcovi. Dobrým mravom sa prieči konanie žalobcu, pretože súdny spor začal až keď sa dozvedel, že žalovaní zbavili nehnuteľnosť tiarch vzniknutých zo zmluvy o úvere zo 06. marca 2009 uzatvorenej medzi žalobcom a Istrobankou.

3.3 Súd prvej inštancie v napadnutom rozsudku prioritne skúmal existenciu naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení; naliehavý právny záujem skúmal aj s poukazom na § 80 písm.c) Občianskeho súdneho poriadku z dôvodu, že žaloba bola podaná za účinnosti tohto procesného predpisu. Dospel k záveru, že žalobca dostatočne preukázal naliehavý právny záujem na požadovanom určení, pretože bez autoritatívneho rozhodnutia súdu by nemohol dosiahnuť zmenu zápisu v katastri nehnuteľností, keďže súčasný zápis svedčí žalovaným 1/ a 2/. Právne postavenie žalobcu, ktorý tvrdí, že je vlastníkom sporných nehnuteľností je toho času neisté.

3.4 Vykonaným dokazovaním súd prvej inštancie zistil nasledovný skutkový stav:

3.4.1 Z výpovede žalobcu na pojednávaniach okresný súd zistil, že jeho rodina viedla stolársku firmu, ktorú sa rozhodla predáť za kúpnu cenu 6.400.000,-Sk L. F., ktorý však požadoval splatenie firemných dlhov. Za týmto účelom im požičal peniaze žalovaný 1/, pán F. im vyplatil zálohu 25.000,-Eur. Zvyšok kúpnej ceny mal byť uhradený cez hypotéku priamo žalovanému 1/, časť si mal L. F. zabezpečiť vlastnou cestou. V tom čase bol vlastníkom stolárskej dielne žalovaný 1/, s ktorým L. F. uzatváral kúpnu zmluvu. Na pokrytie zvyšku kúpnej ceny, ktorá mala byť uhradená kupujúcim Vrábom, žalovaný 1/ navrhol prevod rodinného domu na jeho osobu kúpnu zmluvou za dojednanú kúpnu cenu 97.500,-Eur, zodpovedajúcu čiastke, ktorú mal doplatiť pán F. s tým, že ak tak urobí, kúpna zmluva sa zruší. Kupujúci F. zaslal

žalovanému 1/ po získaní úveru všetky peniaze, on z nich odpočítal svoju pôžičku a zaslal im 3.000,- Eur; mali za to, že kúpna zmluva na dom zanikla. Krátko na to im žalovaný 1/ požičal 22.000,-Eur, ktoré zaslal na účet žalobcu. Táto pôžička mala byť zabezpečená záložnou zmluvou na dom. S odstupom 2 - 3 mesiacov sa však žalobca dozvedel, že si žalovaný 1/ uplatnil kúpnu zmluvu. Vyhľadali žalovaného 1/, pretože boli presvedčení, že kúpne zmluvy neexistujú. Povedali mu, že dom je založený na úver a žiadali jeho spätný predaj, s čím nesúhlasil. Po čase, keď banka žiadala splatiť úver, opätovne žiadali spätný prevod s tým, že dom predajú a vyplatia pôžičku žalovanému aj úver banke. Žalovaný 1/ nesúhlasil a poukázal na dohodu o úrokoch 2 % ako aj na úroky z úrokov, takže by mu mali vrátiť okolo 80.000,- Eur za 3 a pol roka. Žalobca preto na žalovaného podal trestné oznámenie. So svojím nárokom bol odkázaný na občiansky súd, preto nárok uplatnil v civilnom konaní. Kúpnu zmluvu podpísal, pretože boli v tom čase pod tlakom dlžob a spoliehali sa na zaplatenie kúpnej ceny pánom F.. Nikdy nemal v úmysle dom skutočne predať a nesúhlasil ani s jeho predajom za 97.000,-Eur. Kúpnu zmluvu výslovne podpísal na žiadosť žalovaného 1/ ako garanciu doplatenia zvyšku kúpnej ceny 80.000 - 90.000,-Eur pánom F.. V máji alebo júni 2010 na žalovaného 1/ previedli kúpnu zmluvou stolársku dielňu za kúpnu cenu 125.000,-Eur, ktorá žalobcovi nebola vyplatená priamo, ale v tejto hodnote žalovaný 1/ povyplácal ich dlžoby banke a na úradoch. Záloha zaplatená pánom F. otcovi žalobcu 25.000,-Eur sa započítala na pôvodne dojednanú kúpnu cenu 6,4 mil. Sk za predaj stolárskej dielne. Zvyšok kúpnej ceny teda bol 180.000,-Eur, pričom pán F. mohol cez banku financovať 100.000,-Eur. Vtedy žalovaný 1/ uviedol, že pokiaľ by stolársku dielňu previedol v prospech p. F. a táto sa následne založí v prospech banky, nemá záruku doplatenia zvyšku kúpnej ceny. Dal podmienku, že na pána F. prepíše stolársku dielňu, aby dostal hypotéku, pokiaľ bude rodinný dom v tom čase vo vlastníctve žalobcu prepísaný na žalovaného 1/ a v kúpnej zmluve sa uvedie cena 97.000,-Eur zodpovedajúca sume, ktorú mal doplatiť F.. Ak by s tým žalobca nesúhlasil, padol by predaj stolárskej dielne. Tiež sa so žalovaným 1/ dohodli na úročení sumy 97.000,-Eur 4 %-ným úrokom mesačne aj na prirastaní úrokov k istine do nevyplatenia kúpnej ceny F.. Neskôr pán F. telefonoval, že uhradil zvyšok kúpnej ceny žalovanému 1/, ktorý im potom na účet poslal 2.000,- alebo 3.000,-Eur v súlade s ústnou dohodou. Kúpnu zmluvu na dom viac neriešili, mali za to, že stratila zmysel a brali to ako uzavretú záležitosť. Neskôr žalovaný 1/ súhlasil, že otcovi žalobcu požičia 22.000,-Eur a urobí sa záložná zmluva na rodinný dom, ktorú mal pripraviť on. Žalovaný 1/ vedel, že dom je založený v prospech banky a on bude druhý v poradí. Aj keď bol žalobca v tom čase študentom vysokej školy a zdržiaval sa doma málo, nemal úmysel záložnú zmluvu nepodpísať. Predajom rodinného domu chcel žalobca vyplatiť aj svoju pohľadávku voči banke zhruba 50.000,-Eur a zaplatiť dlh žalovanému. Našli záujemcu o odkúpenie domu za 140.000,-Eur a požiadali žalovaného o jeho spätné prepísanie na žalobcu, čo tento odmietol a žiadal splatenie dlhu s úrokmi. Žalovaný tiež navrhol, že podpíše takúto kúpnu zmluvu, pokiaľ sa do nej dá kúpna cena 97.500,-Eur, takže podľa prepočtov žalobcu by z pôžičky 22.000,-Eur mali uhradiť 70.000 - 80.000,-Eur. Kúpnu zmluvu žalobca pri podpise nečítal, predložil mu ju otec, aby ju podpísal u notára. Kúpnu cenu uvedenú v zmluve nikdy osobne od žalovaných neprevzal. Ako konateľ podpisoval (od svojich 19 rokov) všetky doklady týkajúce sa spoločnosti ATYP FK, s.r.o., ktoré mu predkladal otec, lebo mu dôveroval a nemusel ich čítať. Neprevzal ani žiadne finančné prostriedky za predaj stolárskej dielne žalovanému 1/, pretože financie mali byť použité na oddĺženie firmy. Záležitosť po zavkladovaní kúpnej zmluvy riešil na stretnutí so žalovaným, a keďže k žiadnej dohode nedošlo, jeho otec sa snažil zabezpečiť peniaze na vrátenie dlžoby a ďalej v tejto veci nekonali.

3.4.1.1 V doplnení výpovede na pojednávaní 15. mája 2018 žalobca uviedol, že s pánom F. bola dohodnutá kúpna cena 6,5 mil. Sk, o ktorej tvrdil, že ju má k dispozícii (vlastné úspory, pôžičku, ktorú mu je ochotný poskytnúť známy a vybavuje si pôžičku v banke). Dielňu ale odkúpi len keď bude zbavená dlhov. Žalobca sa preto spolu so svojím otcom obrátil na žalovaného s pomocou o oddĺženie dielne. Žalovaný uviedol, že dlhy vyplatí, avšak požadoval prevedenie dielne na neho. Dlžoby vo výške cca 100.000,-Eur boli uhradené, dielňa bola prepísaná na žalovaného, ktorý ju mal následne previesť na pána F.. F. však zistil, že nemá dostatok finančných prostriedkov, banka mu úver nedá, pokiaľ sám nie je vlastníkom nehnuteľnosti a žiadal o prepis stolárskej dielne žalovaného, ktorý požadoval záruku, že pán F. finančné prostriedky vyplatí, ak na neho prepíše stolársku dielňu. Žalobca a jeho otec mali záujem na predaji stolárskej dielne ako dlžníci žalovaného, ktorý uhradil ich dlžoby a narastali im úroky. Žalovaný navrhol uzavrieť kúpnu zmluvu na ich rodinný dom z dôvodu, že pre prípad, že ho F. nevyplatí, bude mať hodnotu rodinného domu. Na tomto stretnutí bol prítomný žalobca, jeho otec, žalovaný a pán F., ktorý tvrdil, že má seriózny záujem. Dielňa bola prepísaná na pána F., ktorý vyplatil za jej predaj všetky peniaze. Žalobca mal za to, že kúpna zmluva sa stala bezpredmetnou. Jeho rodina obývala naďalej rodinný dom, ktorý rekonštruovali. Žalobca tvrdil, že spornú kúpnu zmluvu podpísal výlučne

na zabezpečenie obchodu so stolárskou dielňou na základe požiadavky žalovaného. Ďalšia pôžička 22.000,-Eur z marca 2011 od žalovaného 1/ pre A. B. (ktorý tvrdil, že má príslub väčšej zákazky) bola poukázaná na účet žalobcu (jeho otec mal účet zrejme zablokovaný, resp. nezaložený) s tým, že sa zaručia záložným právom na rodinný dom. Záložné zmluvy na dom podpísané neboli. Po doručení vyrozumienia z katastra nehnuteľností o zmene vlastníckeho práva k rodinnému domu na žalovaných 1/ a 2/ žalobcov otec vyhľadal žalovaného. Žalobca otcovi uviedol, že trvá na tom, aby sa pôžička 22.000,-Eur riešila cez záložné zmluvy, nie prevodom vlastníckeho práva. Po stretnutí so žalovaným mu otec uviedol, že takýto stav zostane, kým žalovanému pôžičku 22.000,-Eur nevrátia. Podľa jeho mienky dlžoba v tom čase bola 22.000,-Eur pôžičky, 5.000,- až 8.000,-Eur úrokov a z hypotéky 50.000,-Eur. Po predaji rodinného domu by im zostalo k dispozícii 70.000,- až 80.000,-Eur. Otec pôžičku nevrátil, banka vypovedala úver na meno žalobcu, ktorý splácal jeho otec. Žalobca otcovi navrhol predaj rodinného domu s tým, že vyplatia dlh žalovanému a zostatok sumy im zostane. Žalobca trval na tom, aby bol rodinný dom prepísaný späť na neho a on bude vystupovať ako predávajúci. Obával sa obštrukcií zo strany žalovaného pri predaji domu, ktorý s tým nesúhlasil. Žalovaný im poskytol pôžičku na splátku úveru a oni hľadali záujemcov o kúpu rodinného domu. Žalovaný navrhoval odpredaj rodinného domu za kúpnu cenu niečo vyše 100.000,-Eur, s čím nesúhlasil žalobca, keďže dlhoval len sumu 22.000,-Eur. Po prepočte mu vyšli požadované úroky žalovaným vo výške 2% mesačne, aj úroky z úrokov za 3-4 roky vo výške 70.000,- až 80.000,-Eur. K upresneniu predaja stolárskej dielne uviedol, že s pánom F. sa dohodli na kúpnej cene 6,5 mil Sk, t.j. cca 212.000,-Eur. F. im dal zálohu 25.000,-Eur, ktorú použili na rekonštrukciu domu a žalobca sa domnieval, že zo zvyšku uhradí žalovanému pôžičku 100.000,-Eur s úrokmi, ktorú im poskytol na úhradu dlhov a hypotéku cca 50.000,-Eur, takže ich rodine by zostalo 62.000,-Eur v čistom. Priamy predaj dielne na F. mal byť za sumu rovnajúcu sa rozdielu 212.000,-Eur a zálohy 25.000,-Eur, ktorú mal F. vyplatiť žalovanému. Žalovaný si mal z tejto čiastky započítať poskytnutú pôžičku a úroky a zvyšok vyplatiť žalobcovi. Žalovaný navrhol, aby sa do kúpnej zmluvy na stolársku dielňu uviedla suma do výšky dlžoby, lebo by pri uvedení pôvodnej sumy 212.000,-Eur museli uhrádzať daň. Žalobca nevedel vysvetliť, prečo v žalobe uviedol kúpnu cenu stolárskej dielne 160.000,-Eur, zotrval na dojednanej kúpnej cene 6,5 mil. Sk, ktorá bola z dôvodu zatekania znížená na 6,4 mil. Sk. Žalobca túto sumu uvádzal aj pri podaní trestného oznámenia, kde bol bez prítomnosti advokáta, ktorý tvrdil, že došlo k chybe na jeho strane pri zhotovovaní žaloby. V čase predaja stolárskej dielne obývali jej obytnú časť, po rekonštrukcii sa presťahovali do rodinného domu. Otec po presťahovaní robil okolo domu iba drobnejšie úpravy, s čím žalobca nesúhlasil vo vedomí, že rodinný dom v tom čase nebol ich vlastníctvom.

3.4.1.2 K výpovedi svedka L. F. žalobca uviedol, že 90 % z uvedeného nie je pravda. Pravdou je, že vyplatil všetko, čo bolo dohodnuté, ale nie včas. Žalobca tvrdil, že sa dozvedel, že svedok nemá celú pôvodne dohodnutú kúpnu cenu, tak mu oznámil, že žalovaný chce založiť ich rodinný dom, aby mal istotu, že mu bude všetko vyplatené. Je klamstvom, že by bola dohodnutá kúpna cena 125.000,- eur, dohadovala sa cena 6,5 mil. Sk znížená o 100.000,- Sk. Zotrval aj na tom, že svedok vyplatil jeho otcovi na kúpu stolárskej dielne 2-krát 25.000,- eur, ktoré použili na rekonštrukciu domu.

3.4.2 Žalovaný 1/ v rámci svojej výpovede uviedol, že s otcom žalobcu A. B. sa spoznali v roku 1995, spolupracovali obchodne a vznikol medzi nimi aj priateľský vzťah. K požičaniu čiastky 900.000,- Sk v roku 2002 sa pridružili ďalšie pôžičky; celkovo v prospech otca žalobcu vynaložil cca 4,3 mil. Sk a bola dohodnutá záložná zmluva. V minulom období došlo k prevodom vlastníckeho práva k žalovaným nehnuteľnostiam aj stolárskej dielni. Dňa 18. júna 2007 opätovne otcovi žalobcu predal žalované nehnuteľnosti za cca 53.000,-Eur a stolársku dielňu 23. júla 2007 za 82.985,-Eur. V júli 2010 ho žalobca a jeho otec vyhľadali s tým, že majú dlhodobé finančné problémy a ponúkli mu na predaj stolársku dielňu, ktorú kúpil 30. júla 2010 za 100.000,-Eur. Dňa 25. augusta 2010 bol podpísaný dodatok o navýšení kúpnej ceny o 25.000,-Eur. Kúpna zmluva aj dodatok boli podpísované na Notárskom úrade JUDr. Hornáčekovej a finančné prostriedky boli vyplatené žalovaným 1/ osobne žalobcovi. Bolo dohodnuté, že kúpnu cenu konateľ firmy ATYP FK použije na vyplatenie firemných dlhov, nakoľko na liste vlastníctva k stolárskej dielni boli evidované ťarchy. Záujemca o kúpu stolárskej dielne (ktorá bola bez tiarch), pán F., požiadala o jej rozdelenie na výrobnú a na obytnú časť, čo si vyžadovalo istý čas; následne žalovaný a p. F. uzatvorili kúpnu zmluvu 19. januára 2011. Pri podpise zmluvy kupujúci vložil na účet žalovaného kúpnu cenu 20.000,-Eur za obytnú časť. Kúpnu cenu za neobytnú časť 105.000,-Eur uhradil 27. januára 2011 prevodom sumy 94.570,-Eur a 28. januára 2011 prevodom sumy 10.430,-Eur na účet žalovaného 1/. Žalovaný 1/ si kúpnu cenu ponechal a vec považoval za vybavenú. Pri jednom zo stretnutí v decembri 2010 ho rodina B. informovala, že rekonštruuje rodinný dom, ktorý

chcú predať za lepšiu sumu a presťahovať sa do Banskej Bystrice. Ponúkli mu rodinný dom na predaj za 97.500,-Eur, pretože je na ňom ťarcha v prospech banky 50.000,-Eur za úver z marca 2009. Zo získanej kúpnej ceny chceli zaplatiť dlh a dokončiť rekonštrukciu, pretože v tom čase bývali v obytnej časti stolárskej dielne v jeho vlastníctve. Rodinný dom bol v tom čase rozostavaný. Rozhodol sa ich ponuku akceptovať až po vyriešení stolárskej dielne, keď bude mať financie od pána F.. Potom dal právnikovi vypracovať kúpnu zmluvu s dojednanou kúpnu cenou 97.500,-Eur s dátumom 17. decembra 2010, ktorú 19. januára 2011 v priestoroch Notárskeho úradu JUDr. Hornáčekovej žalobca podpísal. Priamo na notárskom úrade mu vyplatil 97.500,-Eur a žalobca mu odovzdal overenú kúpnu zmluvu. Vtedy žalobca podpísal aj návrh na vklad do katastra nehnuteľností, ktorý žalovaný 1/ na základe dohody s otcom žalobcu nepodal hneď s tým, že ak získajú finančné prostriedky 97.500,-Eur, za túto sumu im nehnuteľnosť odpredá späť. Vychádzal z predošlej skúsenosti, kedy si zabezpečili finančné prostriedky 4,5 mil. Sk a predpokladal, že si zabezpečia aj 97.500,-Eur. Prihliadalo sa aj na to, že žalobca by mohol mať konflikt pre podpísanie tejto zmluvy vo vzťahu k banke, ktorá mala na nehnuteľnosti záložné právo. Začiatkom marca 2011 ho opätovne oslovil žalobca so svojím otcom, že potrebujú pôžičku 22.000,-Eur. Rozprávali mu, že na jej účely môžu ručiť inými nehnuteľnosťami. V tom čase tieto finančné prostriedky nemal, keď mu v marci 2011 prišli financie, zapožičal ich rodine B. do konca apríla 2011. V tom čase podal návrh na vklad kúpnej zmluvy do katastra nehnuteľností, konanie bolo prerušené pre nezaplatenie správneho poplatku. Asi v máji 2011 došlo k stretnutiu medzi jeho rodinou a rodinou B. v rodinnom dome, ktorý už bol dostavaný a funkčný. Bol obvinený, že sľúbil, že nehnuteľnosť na seba neprevedie, čo nedodrжал a tvrdili, že očakávajú problémy zo strany banky. Riešili aj pôžičku 22.000,-Eur, ktorú mu nevrátili doteraz. Žalobcovia navrhli predaj rodinného domu cez realitnú kanceláriu za 180.000,-Eur. Začiatkom roku 2015 ho A. B. informoval, že meškajú so splátkami úveru, ktorým je zaťažený rodinný dom, aj keď im banka poskytla nový splátkový kalendár po 1.000,-Eur mesačne. Požiadala žalovaného 1/, či by mu vedel poskytnúť nejaké financie. V marci 2015 osobne s manželkou aj A. B. v pobočke ČSOB v Banskej Bystrici žalovaný 1/ pod svojím menom vložil na úverový účet 2.500,-Eur a A. B. obdržal list od banky o predĺžení lehoty na zaplatenie úveru. Keďže v máji alebo júni 2015 žalovaný 1/ obdržal oznámenie, že ČSOB banka pristúpi k výkonu záložného práva, informoval sa o výške dlhu a čiastku 52.500,-Eur vyplatil, čím došlo k vymazaniu ťarchy v prospech banky. Už v minulosti došlo k vzájomným prevodom rodinného domu aj stolárskej dielne medzi rodinou žalovaného a rodinou žalobcu. Dňa 27. decembra 2004 bola uzatvorená medzi žalovanými 1/ a 2/ ako veriteľmi a A. a E. B. ako dlžníkmi zmluva o zabezpečení záväzku prevodom vlastníckeho práva. Po uzavretí kúpnej zmluvy z 19. januára 2011 v rodinnom dome zostala bývať rodina žalobcu, pretože žalovaný 1/ má kde bývať. S rodinou žalobcu sa dohodli, že sa budú snažiť nájsť záujemcu na predaj rodinného domu, za ktorý žalovaný platí daň z nehnuteľnosti. Za služby ako je dodávka vody, elektrina a plyn on neplatí. Táto kúpna zmluva nebola garanciou vrátenia pôžičky. Na niektorom zo stretnutí sa dohodli, že nehnuteľnosť im môže predať späť za tých istých podmienok. K predaju stolárskej dielne 30. júla 2010 došlo preto, že ju chcel kúpiť pán F., ktorý nebol v stave sa dohodnúť s otcom žalobcu a nemal dostatočné vlastné finančné prostriedky. Žalovaný 1/ poprel, že chodil s otcom žalobcu za účelom odstraňovania tiarch pri vyplácaní dlžôb v E. M. alebo na iných úradoch.

3.4.2.1 V doplňujúcej výpovedi žalovaný 1/ uviedol, že na kúpu rodinného domu dostal ponuku od žalobcu a jeho otca s odôvodnením, že sú v zlej finančnej situácii a potrebujú zabezpečiť zdroj príjmu. Jediným príjmom v tom čase bol zisk z prevádzky stolárskej dielne, ktorá už bola vo vlastníctve žalovaného 1/, ale firma žalobcu tam reálne stále prevádzkovala činnosť, no už bol plánovaný predaj dielne pánovi F.. Uvádza, že majú prísľub nájmu ďalšej stolárskej dielne, čo vyžadovalo finančné prostriedky. Potrebovali vyplatiť dlžoby z firmy ATYP a riešiť aj svoju bytovú otázku, lebo v tom čase bývali v obytnej časti stolárskej dielne. Uviedli, že očakávajú príjem z činnosti v novej prevádzke a aj predpoklad, že by rodinný dom odkúpili späť, alebo si inak zabezpečia finančné prostriedky na spätnú kúpu. O tomto sa rozprávali pri jednaniach v decembri s tým, že ak nebudú schopní zabezpečiť si finančné prostriedky na spätnú kúpu rodinného domu, bývanie si vyriešia inak. Dohodli sa ešte pred podpisom kúpnej zmluvy, že ak do 2 až 4 mesiacov rodina žalobcu zabezpečí finančné prostriedky, rodinný dom im žalovaný predá späť. V čase podpisu kúpnej zmluvy mu navrhli, že by do rodinného domu investovali a následne v ňom bývali, s čím on súhlasil vychádzajúc z toho, že rodinný dom chcú odkúpiť späť. Aj keď nešlo o štandardný postup (pokiaľ žalovaný zakupoval iné nehnuteľnosti, nikdy takto nepostupoval), s návrhom žalobcu a jeho otca súhlasil. Vychádzal z toho, že ak by rodina žalobcu nezískala peniaze na spätné odkúpenie domu, uvedený kontrakt by bol pre neho investíciou. Rodina žalobcu sa z dielne sťahovala do rodinného domu v máji 2011, teda v čase, keď už bol jeho vlastníkom žalovaný 1/. Mal za to, že budú v rodinnom dome bývať a splácať úver s tým spojený a nemusia mu platiť

nájomné. Čo sa týka prípadného súvisu s predajom stolárskej dielne, žalovaný 1/ uviedol, že žalobca mu spolu s otcom ponúkli na predaj stolársku dielňu za 125.000,-Eur, čo akceptoval. Poprel tvrdenia o dojednaní sumy 212.000,-Eur. Na začiatku im vyplatil kúpnu cenu 100.000,-Eur, z čoho posplácali dlžoby a doplatil im 25.000,-Eur, dodatok bol podpísaný 26. januára 2010. Pán F. mu bol ešte pred kúpou stolárskej dielne predstavený ako záujemca o nehnuteľnosť. Po prepise stolárskej dielne na žalovaného s pánom F. jednal on, bez prítomnosti žalobcu alebo jeho otca. Výsledkom týchto jednaní bolo podpísanie 2 kúpnych zmlúv 19. januára 2011, a to v dopoludňajších hodinách v priestoroch mestského úradu za celkovú sumu 125.000,-Eur, ktorá mu bola vyplatená v časti 20.000,-Eur za nebytovú časť v deň podpisu zmluvy, za bytovú časť zostávajúca suma z úveru pána F. cca 95.000,-Eur 27. januára 2011 a zvyšok 10.000,-Eur 28. januára 2011. Pán F. od neho nežiadal prevod nehnuteľností do vlastníctva, ale chcel založiť nehnuteľnosť na získanie stavebného úveru. Predložil mu záložné zmluvy vypracované bankou, ktoré spolu s manželkou ako vlastníci nehnuteľnosti podpísali. Následne bola žalovanému bankou vyplatená suma z úveru cca 95.000,-Eur. Od pána F. vie, že si vybavoval aj ďalší úver, v súvislosti s ktorým ho ale nežiadal o súčinnosť. Rovnakého dňa 19. januára 2011 došlo aj k podpisu kúpnych zmlúv na rodinný dom, pretože žalovaný nepodmieňoval kúpu rodinného domu B. uzatvorením obchodu s J.. Nemal záujem kúpiť od nich rodinný dom a byť aj vlastníkom stolárskej dielne. V čase podpisu kúpnej zmluvy rodinný dom v januári 2011 nebol obývatelný, ale bol zabezpečený proti chátraniu. Kúpne zmluvy týkajúce sa predaja stolárskej dielne firmou ATYP žalovaným 1/ a 2/ a následne pánovi F. aj kúpnu zmluvu na rodinný dom dal žalovaný 1/ vyhotoviť právnikovi, v tom čase to mohol byť JUDr. Repáš. Poukázal na to, že on vykonával v tom čase aj iné prevody nehnuteľností. Pán F. mu uvádzal, že si vybavuje stavebný úver na bývanie. Banka bola pre žalovaného v danom prípade dostatočným garantom splnenia podmienok, ktoré sa od neho vyžadovali t.j. podpísanie kúpnej a záložných zmlúv. Zaplatenie kúpnej ceny nebytovej časti stolárskej dielne bolo zabezpečené dojednaním zmluvnej pokuty 10.000,-Eur. Úhrady od pána F. za predaj stolárskej dielne žalovaný dostal výlučne na účet podľa dojednaní v zmluve. F. poskytol pôžičku 4.000,-Eur v decembri 2011, začiatkom roku 2012 vo výške 1.750,-Eur a počas prvej polovice roku 2012 čiastku 9.000,-Eur, ktoré všetky boli vrátené. Do záväzkových vzťahov so žalobcom vstúpil v prípade predaja stolárskej dielne z ľútosť, pretože žalobca bol v situácii, do ktorej ho dostal jeho otec ako študenta vysokej školy. Jeho otca vyšetrovala polícia pre neplatenie daní, čo bolo v podstate od počiatku založenia spoločnosti ATYP. Bolo tam množstvo exekučných konaní aj dlh v banke, zodpovednosť bola na žalobcovi ako konateľovi. Ak by k spätnému prevodu rodinného domu na žalobcu došlo podľa dohody cca do 2 až 4 mesiacov, bol ochotný mu predať dom späť za rovnakú sumu 97.500,-Eur. K vyjadreniu, že to mala byť pre neho investícia uviedol, že ide len o hypotetickú otázku, pretože sa nerealizovalo to, čo bolo pôvodne dohodnuté. Jeho manželka najprv neakceptovala dohodu o tom, že nepodá hneď návrh na vklad kúpnej zmluvy na rodinný dom. Nová situácia nastala v marci 2011, kedy rodina žalobcu opätovne požadovala pôžičku na vrátenie peňazí rodinnému známemu. Manželka žalovaného s tým nesúhlasila, lebo mali mať finančné prostriedky z kúpnej ceny za rodinný dom a bolo dohodnuté, že rodinný dom späť odkúpia, napriek tomu žiadali ďalšiu pôžičku. Uviedla, že zrejme rodinný dom späť neodkúpia a trvala na podaní návrhu na vklad kúpnej zmluvy, čo žalovaný dňa 10. marca 2011 urobil a oznámil žalobcovi a jeho otcovi. Pri jednaní ohľadom pôžičky 22.000,-Eur im prisľúbil jej poskytnutie, ale uviedol, že musí podať návrh na vklad do katastra pre pokoj v rodine. Nezaplátil správny poplatok, lebo ho žalobca a jeho otec neustále ubezpečovali, že im rodinný známy poskytne pôžičku, musia však vyrovnať najskôr tú starú. Keď prišli doklady z katastra, manželka žalovaného zistila, čo sa stalo a on jej uviedol, že nefungoval automat; ona trvala na realizácii vkladu. Sama to neriešila pre zdravotné problémy. Keďže po istom čase otec žalobcu v ničom nepokročil, žalovaný sa rozhodol podať návrh na vklad aj so zaplatením správneho poplatku, čo oznámil rodine žalobcu a osobne jeho otcovi. Po povolení vkladu prišli za ním nespokojní žalobca aj s otcom, že oni môžu mať problém s úverom v banke. Stretli sa v priestoroch rodinného domu (žalobca, jeho rodičia a žalovaní 1/ a 2/). Rodina žalobcu uviedla, že nezabezpečili finančné prostriedky na spätnú kúpu domu a riešili čo ďalej. Dohodli sa, že kým dom neodkúpia späť alebo sa nepredá, budú tam bývať a splácať úver. Ak sa rodinný dom predá tretej osobe, vysporiadajú sa investície, ktoré oni do domu po podpise kúpnej zmluvy vniesli so súhlasom žalovaného, ktorý vychádzal z toho, že si nehnuteľnosť chcú odkúpiť späť. Žalobca pri tomto stretnutí navrhol, že predá svoje auto BMW a vráti mu pôžičku, s čím žalovaný súhlasil, ale žalobca to nerealizoval. V tom čase požadoval žalovaný vrátenie pôžičky 22.000,-Eur po dvoch mesiacoch bez úrokov. Pokiaľ by vrátenie pôžičky trvalo dlhší čas, žiadal by aj úrok. Doposiaľ túto pôžičku nijako neriešil, neúročil, nežiadal o jej vrátenie súdnou cestou. Mal za to, že v prípade vyporiadania v čase spätnej kúpy rodinného domu by si ju mohli žalobcovia zarátať s investíciami do nehnuteľnosti. Takéto dohadovanie neprebiehalo v čase poskytnutia pôžičky 22.000,-Eur, ale až keď sa jednali o prípadnom vyporiadaní pri spätnej kúpe rodinného domu.

3.4.3 Žalovaná 2/ vo svojej výpovedi (pri ktorej nahliadala do písomných poznámok založených v súdnom spise) uviedla, že v júli 2010 A. B. požiadal jej manžela (žalovaného 1/) o finančnú pomoc. Vedela, že firma ATYP a syn A. B., teda žalobca, majú problémy s políciou, pretože firma ATYP neplatila dane. Dohodli sa, že od tejto firmy odkúpia stolársku dielňu a 30. júla 2010 došlo k podpisu kúpnej zmluvy a jej dodatku za 125.000,-Eur. O všetkom ju manžel informoval, osobne bola účastná len pri úradných úkonoch. Kúpnu cenu vyplácal jej manžel do rúk A. B.. Stolársku dielňu jej manžel následne odpredával pánovi F.. Boli uzatvorené dve kúpne zmluvy, jedna na 105.000,-Eur a druhá na 20.000,-Eur, ktoré boli poukazované na ich osobný účet. V decembri 2010 ju manžel informoval, že rodina B. začala s rekonštrukciou rodinného domu, ktorý im ponúkli na odpredaj za 97.500,-Eur. Keďže mali pred Vianocami veľa práce a nebol ukončený ani predaj stolárskej dielne, s manželom sa dohodli, že to budú riešiť neskôr. Následne bola 19. januára 2011 podpísaná kúpna zmluva s vtedajším vlastníkom rodinného domu A. B.. Ona bola prítomná na Notárskom úrade JUDr. Hornáčekovej pri podpise zmluvy aj pri odovzdaní finančných prostriedkov 97.500,-Eur A. B.. Zároveň boli podpísané aj návrhy na vklad do katastra nehnuteľností. Kúpa prebehla preto, že B. potrebovali finančné prostriedky na rekonštrukciu domu aj splátky úveru s tým, že po rekonštrukcii sa dom odpredá za vyššiu cenu. Nepáčilo sa jej, že jej manžel zatiaľ návrh na vklad do katastra nehnuteľností podľa dohody s B. nepodal. Začiatkom marca 2011 ju manžel informoval o ďalšej požiadavke B. na 22.000,-Eur, s čím nesúhlasila, lebo nemali voľné finančné prostriedky, potrebovali peniaze na vlastnú prevádzku a okrem toho A. B. nedávno vyplatili kúpnu cenu za rodinný dom. Manžel im však tieto finančné prostriedky poskytol, 10. marca 2011 poslal na účet žalobcu 22.000,-Eur. Informoval o ich prísľube vrátiť financie do konca apríla 2011 aj o dohode s A. B., že podá návrh na vklad do katastra nehnuteľností kúpnej zmluvy z 19. januára 2011. Kataster najskôr vkladové konanie prerušil a zastavil. Hnevala sa na manžela, ktorý jej povedal, že sa dohodol s B., pretože žalobca by mohol mať problémy s bankou. Pôžička im nebola vrátená do konca apríla 2011, preto manželovi povedala, že trvá na tom, aby podal návrh na vklad, čo urobil 03. mája 2011; vklad bol povolený 30. mája 2011. Po doručení rozhodnutia katastrálneho úradu sa stretli v uvedenom rodinnom dome. B. sa hnevali, že podali návrh na vklad, lebo ak sa to dozvie banka, A. bude mať problémy. Žalovaní zase požadovali vysvetlenie, prečo A. nevrátil finančné prostriedky. Nakoniec sa dohodli, že rodinný dom bude po dokončení rekonštrukcie ponúknutý na predaj. V roku 2015 uhradili banke splátku, keďže chceli pristúpiť k výkonu záložného práva. Dňa 12. marca 2015 vložili na bankový účet A. B. 2.500,-Eur. Následne bol jej manžel predvolaný na políciu na výsluch a bola im doručená žaloba (o určenie vlastníckeho práva). Mali záujem B. pomôcť a oni sa takto zachovali v čase, keď už bol vyplatený aj ich úver banke. Kúpnu cenu za rodinný dom zaplatili z finančných prostriedkov, ktoré mali doma v hotovosti alebo na účte z podnikania, nakoľko išlo o obdobie po Vianociach, keď sa im tržby kumulovali. Keď sa s rodinou B. dohodli na následnom odpredaji rodinného domu, bolo dohodnuté, že im bude vrátená čiastka 22.000,-Eur aj kúpna cena, ktorú oni zaplatili za rodinný dom, zvyšok mal patriť rodine B.. Svoje finančné problémy chceli B. riešiť aj predajom stolárskej dielne. Manžel jej nehovoril, že by v tom čase A. B. žiadal o pôžičku.

3.4.3.1 Na ďalšom pojednávaní žalovaná 2/ uviedla, že vo svojej predošlej výpovedi hovorila o dočasnosti kúpy rodinného domu vychádzajúc z informácií od svojho manžela. Žalovaní rodinný dom nekupovali na bývanie, ale ako investíciu. Okrem neho kupovali aj iné nehnuteľnosti, ktoré následne vo vhodnom čase predali. Vedela od manžela, že sa s rodinou žalobcu dohodol, že po nejakom čase (2 až 4 mesiace) rodinný dom môžu odkúpiť späť za tú istú kúpnu cenu. Nesúhlasila so zámerom manžela nepodať ihneď návrh na vklad kúpnej zmluvy, pretože takto nikdy pri kúpe nehnuteľností nepostupovali. Manžel jej však uviedol, že sa dohodol s otcom žalobcu na spätné kúpe, ak získajú finančné prostriedky. Predpokladali, že žalobcovia kúpia rodinný dom späť v dojednanom čase a pokiaľ nie, žalovaní by ho vo vhodnom období predali. Keď jej manžel oznámil, že otec žalobcu žiadal v marci 2011 ďalšiu pôžičku vo výške 22.000,-Eur, nesúhlasila. Povedala manželovi, že ak im poskytne výlučne on pôžičku, pôvodná kúpna zmluva bude zavkladovaná. Vedela od manžela, že od mája 2011 rodina žalobcu v rodinnom dome bývala aj to, že do nehnuteľnosti investovali po podpise kúpnej zmluvy. Dojednané bolo, že budú bývať v dome a splácať úver, ktorý je na dom viazaný, preto od nich nájomné nežiadali. Toho času úver žalobcu splatili oni, avšak naďalej nepýtajú nájomné v očakávaní ako dopadne tento súdny spor. Zdôraznila, že rieši závažné zdravotné problémy a nevenuje sa tejto veci. Ak by rodina žalobcu odkúpila rodinný dom späť, ich investície do neho sa nemali prečo riešiť. Ak by sa dom predával tretej osobe, na cene by sa započítala kúpna cena zaplatená žalovanými, zdokladované investície by sa vyrovnali a zo zvyšku by sa vyporiadali. S rodinou žalobcu o takomto vyporiadaní ona nehovorila, považuje to však za logickú alternatívu. Deň podpisu zmluvy o stolárskej dielni s F. a kúpnej zmluvy na rodinný dom

navrhla ona tak, aby to bolo v jeden deň, pretože v tom čase bola pracovne zaneprázdnená. Stanovili to na 19. januára 2011. Za dôvod kúpy stolárskej dielne od žalobcu označila snahu pomôcť rodine žalobcu, ktorý im ju ponúkol na kúpu. Takto sa dohodol jej manžel s otcom žalobcu a p. F.. Ona pri stretnutiach nebola. Podpísala aj záložnú zmluvu na stolársku dielňu, predloženú p. F.. Videla ju asi pár dní predtým. Opakovane potvrdila, že žalobcovi vyplatili kúpnu cenu za rodinný dom priamo na notárskom úrade v hotovosti.

3.4.4 Svedok A. B., otec žalobcu, uviedol, že v podnikaní v oblasti výroby nábytku sa mu spočiatku darilo, potom už menej. Podnikal pod firmou ATYP, s.r.o., ktorej spoločníkom a konateľom bol vždy jeho syn A., on sám bol poverený vedením spoločnosti. So žalovaným 1/ sa pozná roky a keď sa dostal do problémov, sem - tam mu poskytol pôžičku, ktorú vždy riadne a včas splatil. Aj v tomto prípade sa dostal do finančných ťažkostí. Rozhodol sa predať stolársku dielňu. Zohnal kupca L. F., ktorý mal serióznym záujmom o kúpu, avšak v tom čase na dielni viazol úver a okrem toho mal podlžnosti na sociálnom a daňovom úrade a p. F. žiadal o vyčistenie dlžôb na stolárskej dielni. Svedok oslovil žalovaného 1/, aby mu pomohol vyriešiť tieto dlžoby. Išli spolu do E. M., na daňový úrad, Sociálnu poisťovňu, kde žalovaný jeho dlžoby vyplatil. Potom sa stretli spolu aj s p. F., ktorý mal dielňu odkúpiť za 6.400.000,-Sk. L. F. dal svedkovi osobne preddavok vo výške 25.000,-Eur, nakoľko v tom čase bývali v obytnej časti dielne a prerábali rodinný dom. Tieto finančné prostriedky použil na dokončenie rodinného domu, aby sa mohli presťahovať. Firma sa rozdelila na výrobnú a obytnú časť. Na obytnú časť získal p. F. stavebný úver, z ktorého vyplácal žalovaného. Výrobnú časť bolo treba založiť, s čím žalovaný nesúhlasil, kým nedostane svoje finančné prostriedky. Po úhrade podlžností bola na žalovaného totiž prevedená stolárska dielňa a to obe časti. Kúpna cena za prevod bola stanovená podľa toho, čo dlžil, bol tam dlh okolo 2.500.000,-Sk, dlh na daňovom úrade 1.500.000,-Sk a ďalšie dlžoby. Následne došlo k jednaniam o predaji medzi žalovaným a pánom F., ktorých bol účastný aj svedok. Bola dojednaná celková kúpna cena, ktorej časť ako preddavok dal pán F. jemu vo výške 25.000,-Eur, z ostatnej kúpnej ceny si mal zobrať žalovaný to, čo do toho investoval a zvyšok mal byť vyplatený svedkovi. Problém bol len v tom, že p. F. si nemohol vziať úver, pretože žalovaný nechcel na neho prepísať dielňu, kým mu nebudú vyplatené finančné prostriedky. Na zabezpečenie sa preto dohodlo, že sa formálne podpíše kúpna zmluva na ich rodinný dom ako zábezpeka, keby p. F. peniaze nevyplatil. Toto sa podpísalo, dielňa sa previedla a p. F. vyplatil finančné prostriedky z úveru, ktorý si vybavil priamo žalovanému. Následne z tejto čiastky žalovaný vyplatil svedkovi zvyšok okolo 2.300,- až 2.500,-Eur. V tomto smere on žalovanému dôveroval, pretože aj keď mu poskytoval pôžičky, tieto boli písomné, ale zmluvy mal vždy len žalovaný; on žiadne zmluvy nemal, pretože mu dôveroval. Rovnako po podpise kúpnej zmluvy on túto k dispozícii nemal, mal ju iba žalovaný. Dohoda bola, že po uskutočnení predaja dielne a vyplatení financií sa kúpna zmluva zlikviduje. Neskôr sa však dozvedel, že sa takto nestalo. V tom čase dlhoval kamarátovi z Prahy 22.200,-Eur, preto opäť oslovil žalovaného, aby mu požičal finančné prostriedky. V tom čase rozbiehal nový obchod, mal prísľub zákazky za 40.000,-Eur a predpokladal, že finančné prostriedky bude môcť vrátiť. Žalovaný finančné prostriedky poslal na účet žalobcu, pretože svedok v tom čase nemal svoj účet. Dohodli sa, že žalovaný na tieto finančné prostriedky pripraví záložnú zmluvu na predmetný rodinný dom, no žalovaný vedel, že na tomto rodinnom dome je úver, teda ako veriteľ bude druhý v poradí. Syn svedka - žalobca vtedy študoval v Košiciach, mal skúšky, takže sa to nestihlo urobiť do dvoch týždňov ako chcel žalovaný. Potom to už neriešili a keď im prišlo oznámenie z katastra nehnuteľností, dozvedeli sa, že kúpna zmluva bola zavkladovaná a na jej základe im mal žalovaný dať sumu 97.000,-Eur. Všetky zmluvy pripravoval vždy žalovaný. Je pravdou, že pred podpisom si predmetné kúpne zmluvy spolu so synom prečítali a aj keď do toho nechceli ísť, boli nútení, aby sa zrealizoval predaj stolárskej dielne. K podpisu kúpnej zmluvy synom došlo na notárskom úrade, bol tam prítomný aj svedok, avšak na notárskom úrade im neboli vyplatené žiadne finančné prostriedky. Zmluvný článok, podľa ktorého bola kúpna cena vyplatená v hotovosti v deň podpisu zmluvy, dal do kúpnej zmluvy žalovaný, aby si bol istý, keby p. F. peniaze za stolársku dielňu nevyplatil. To znamená, že ak by p. F. nevyplatil peniaze za stolársku dielňu, žalovaný si mohol rodinný dom ponechať pre seba a predať ho. Už si to presne nepamätal, ale zrejme sa na notárskom úrade podpisoval aj návrh na vklad do katastra nehnuteľností, zrejme si ho žalovaný dal podpísať, pretože robil všetko tak, ako on uznal za vhodné, aby mal všetko 100 %-né zabezpečenie. Keď im prišlo rozhodnutie z katastra nehnuteľností, spolu so synom šli za žalovaným, že čo to má znamenať. On sa len rozčúľil a povedal, že keď mu vrátia tých 22.000,-Eur, prepíše dom späť na nich. Vtedy ho svedok upozornil, že tam môže byť problém, pretože dom je založený v prospech banky, ktorá ak to zistí, môže žiadať celý úver späť, na čo žalovaný povedal, že je to ich problém. V tom čase bývali v rodinnom dome svedok s manželkou a so synom. Keďže sa mu naďalej v podnikaní nedarilo, nemal z čoho vrátiť 22.000,-Eur, rozhodol sa, že rodinný dom predajú, vyplatí žalovaným dlžoby a

pôjdu bývať do bytu. Ponúkli rodinný dom cez realitné kancelárie na predaj a keď sa objavil záujemca, oslovil žalovaného, aby prepísal dom späť na syna s tým, že mu z predaja vyplatí čiastku 44.000,-Eur. Bolo to na stretnutí, kedy bola prítomná aj manželka svedka, avšak žalovaný s tým nesúhlasil a poukazoval na úroky, ktoré k dlžobe narástli. Takto sa rozišli a zostalo to nevyriešené. Spätný prevod na syna svedok dôvodil aj tým, že pri prepise sú isté daňové nároky, takže by to bolo výhodnejšie, keby dom bol písaný na jeho syna. Okrem toho aj v realitnej kancelárii prezentovali, že vlastníkom je syn, o čom sa snažil žalovaného presvedčiť. Po zmene vlastníctva nepodnikal kroky na zmenu tohto vkladu, skôr mal snahu o predaj rodinného domu. Úver, ktorý viazol na rodinnom dome brali na rekonštrukciu rodinného domu, spočiatku ho splácali, neskôr boli splátky nepravidelné. Úver bol písaný na syna, ale s bankou komunikoval on. Snažil sa s bankou dohodnúť, že po predaji rodinného domu vyplatia úver v banke, no na navrhnuté splátky po 1.000,-Eur až do predaja domu nemali. Preto opätovne požiadal o pomoc žalovaného, aby dom nešiel do dražby, s čím žalovaný súhlasil a spolu s jeho manželkou v pobočke banky do Banskej Bystrice vložili čiastku 2.500,-Eur. Až po nejakom čase sa dozvedeli, že úver bol vyplatený, nevie na základe akého titulu ho žalovaný vyplácal. Skutočná hodnota rodinného domu v decembri 2010 pred jeho rekonštrukciou podľa znaleckého posudku bola cca 100.000,-Eur, t. j. zhruba 3.000.000,-Sk. Rekonštrukcia rodinného domu prebehla po decembri 2010. K súvisiacej transakcii so stolárskou dielňou uviedol, že mal záujem o odpredaj stolárskej dielne a to p. F.. Ten, keď videl list vlastníctva týkajúci sa stolárskej dielne, požadoval vyčistenie dlžôb. Na to sa dohodli so žalovaným, že on vyplatí všetky jeho dlžoby, ale chcel, aby sa stolárska dielňa prepísala na neho, to znamená, že tento postup navrhol žalovaný. Jemu osobne do rúk peniaze nedal, vždy išli spolu po jednotlivých úradoch, čo si žalovaný prečítal a následne zaplatil. Svedok si nepamätal, či v čase predaja stolárskej dielne firmou ATYP a žalovaným boli už všetky dlhy vyplatené. Žalovaný toto nerobil zadarmo, požadoval úroky vo výške 2 % mesačne do vrátenia pôžičky. Na ich výpočet mal nejaký program v počítači, podľa ktorého sa rátali aj úroky z úrokov a rozdiel, t.j. tie úroky mali zostať žalovanému. Takýmto spôsobom mu dovtedy vždy žalovaný peniaze požičiaval a on mu vždy všetko zaplatil. Kúpne zmluvy medzi firmou ATYP FK a žalovanými, ako aj dodatok ku kúpnej zmluve pripravoval žalovaný, svedok sám sa nikdy nebol právne radiť. Pokiaľ ide o kúpnu cenu v dodatku, svedok mal zato, že to žalovaný naformuloval tak, aby to zodpovedalo s tým, čo následne on predal F.. Pri podpise uvedených kúpnych zmlúv neboli vyplácané žiadne finančné prostriedky, žalovaný povyplácal dlžoby firmy ATYP, ale firme nevyplatil ani cent. Následné kúpne zmluvy medzi žalovanými a F. robil žalovaný, aké tam boli uvedené sumy svedok uviesť nevedel. Uviedol však, že s p. F. bol predaj dojednaný za 6.500.000,-Sk. K tomu, že podľa tvrdenia svedka bol predaj s p. F. dojednaný za kúpnu cenu 6.500.000,-Sk (cca 212.000,-Eur), pričom podľa predložených kúpnych zmlúv bola s p. F. dojednaná kúpna cena spolu 125.000,-Eur svedok uviedol, že podľa jeho vedomostí F. vyplácal celú dojednanú kúpnu cenu, pričom vyplácal peniaze v hotovosti žalovaný. Z akého dôvodu je v kúpnych zmluvách medzi žalovanými a L. F. uvedená kúpna cena 125.000,-Eur svedok uviesť nevedel. Podľa jeho odhadu v januári 2011 mohla mať stolárska dielňa hodnotu 7.500.000,-Sk (248.954,-Eur). Nepamätal sa, či bol spísaný nejaký doklad o vyplácaní dlžôb za svedka žalovaným, ktorý vždy pripravoval všetky podklady. Svedok mal možnosť doklady si prečítať, nikdy voči nim nič nenamietal. Doklady si nechával žalovaný, kópiu svedkovi nikdy neodovzdal. Napádanú kúpnu zmluvu podpísal syn, pretože chceli dotiahnuť obchod týkajúci sa stolárskej dielne do konca. Rovnopis kúpnej zmluvy k dispozícii nemali.

3.4.4.1 Pri svojom opätovnom vypočítaní svedok uviedol, že sa s L. F. dohadovali na kúpnej cene 6,5 mil. Sk za stolársku dielňu, z dôvodu zatekajúcej strechy dohodli zľavu 100.000,-Sk a výsledná dojednaná kúpna cena bola 6,4 mil. Sk. Ako prejav vážneho záujmu dal Vráb svedkovi zálohu 25.000,-Eur (v čase, keď už bola mena euro), ktoré použil na rekonštrukciu rodinného domu. Peniaze mu kupujúci F. odovzdal v hotovosti, svedok podpisoval nejaký príjmový doklad. Dielňa bola písaná na firmu, musí mať o tom doklad aj v účtovníctve. Nevedel sa vyjadriť odkiaľ mal F. tieto finančné prostriedky. F. mal zaplatiť 212.000,-Eur. Vedel od neho, že si vybavuje úver v ČSOB, kde požadovali založenie nehnuteľnosti. Žalovaný nechcel prepísať stolársku dielňu na F. za účelom úveru a nevedeli sa ďalej. Žalovaný na stretnutí v prítomnosti svedka, jeho syna a F. navrhol, že podpíšu záložnú zmluvu na rodinný dom žalobcu, čo svedok akceptoval. Vedel o tom, že F. si mal vybavovať pôžičku aj od p. B. vo výške 70.000,-Eur na zaplatenie obytnej časti žalovanému. F. uviedol, že vyplatil celú čiastku, preto svedok vyslovil názor, že stolárska dielňa nebola predaná žalovaným len za 135.000,-Eur, ale za pôvodne dojednanú kúpnu cenu. F. mal v tom čase pôžičku aj od pána B. a po vyplatení stolárskej dielne nemal peniaze na nákup tovaru pre vlastné podnikanie. Požičal si od žalovaného. Dodatočne uviedol, že sa pomýlil, ak hovoril o záložnej zmluve, vždy sa hovorilo len o kúpnej zmluve, ktorá mala zabezpečovať obchod. Dojednané bolo, že po vyplatení peňazí F. túto zmluvu zlikviduje. Keď mu F. povedal, že je

všetko vyplatené, nešiel za žalovaným a netrval na zničení zmluvy, čo spätne považuje za svoju chybu. Najskôr bola podpísaná kúpna zmluva na rodinný dom, až potom F. vybavoval úver a pôžičku od B.. Rodinný dom rekonštruovali za peniaze z úveru, ktorý čerpal žalobca v sume 50.000,-Eur a z finančných prostriedkov od F. v sume 25.000,-Eur. Kompletná rekonštrukcia začala ešte pred predajom stolárskej dielne žalovaným, trvala asi pol roka. Svedok, ani jeho syn nemali záujem predávať rodinný dom inej osobe, lebo nemali kde bývať. Dovtedy bývali v obytnej časti stolárskej dielne, F. však požadoval skoré vysťahovanie. Keď sa svedok A. B. dozvedel o prevode vlastníckeho práva k rodinnému domu na žalovaných, vyhľadal žalovaného 1/ a požadoval vysvetlenie, keď kvôli pôžičke 22.000,-Eur prepísal rodinný dom. Žalovaný 1/ mu tvrdil, že mali podpísať záložné právo na rodinný dom, ale neboli schopní to prísť podpísať 3 mesiace, preto to vyriešil kúpnu zmluvou, ktorú dal zavkladovať, pri čom bol prítomný aj syn svedka. Napokon žalovaný 1/ povedal, že ak mu pôžičku vrátia s úrokom, rodinný dom prepíše späť na nich. Čas plynul a nič sa neriešilo, preto sa rozhodli podať trestné oznámenie a riešiť to súdnou cestou. Svedok poprel tvrdenia žalovaného o dôvodoch kúpy rodinného domu aj ich dohodu o tom, že nebudú platiť nájomné. V čase podpisu kúpnej zmluvy mohol mať rodinný dom hodnotu 150.000,- až 160.000,-Eur. U žalovaného nikdy nešlo o dobročinnosť, každú pôžičku musel vrátiť 100 % navrch, vždy chcel len zarobiť a na ňom osobne zarobil pár miliónov Sk. Keď riešili pôžičku 22.000,-Eur, žalovanému navrhol, že mu vráti 44.000,-Eur. On sa len postavil, že či dobre svedok vie, aký úrok on berie a odišiel. Zotrval na tom, že bola dojednaná kúpna cena za predaj stolárskej dielne 212.000,-Eur aj na tom, že kúpna zmluva na rodinný dom bola podpísaná výlučne z dôvodu, že svedok F. si vybavoval úver cez stavebné sporenie a sumu 97.500,-Eur nemal ničím krytú. Kúpna zmluva na rodinný dom bola podpísaná ako zábezpeka, aby sa dielňa mohla prepísať na F. a mohol ju založiť banke za účelom získania úveru. Zostala tam pôžička 70.000,-Eur od B.. K jej vyplateniu sa svedok nevedel vyjadriť.

3.4.5 Svedok L. F. potvrdil, že bol oslovený otcom žalobcu s ponukou kúpy stolárskej dielne. Z výpisu z katastra nehnuteľností zistil, že je tam asi jeden a pol strany dlžôb a exekúcií a povedal, že o to nemá záujem. Vyjadril sa tiež, že nemá vlastné finančné prostriedky, nehnuteľnosť by kupoval cez úver, ale žiadna banka by mu úver na takú nehnuteľnosť neposkytla. Neskôr ho znovu oslovil otec žalobcu aj žalobca, aby spísali predbežnú kúpnu zmluvu, z čoho oni následne vyplatia dlhy, pokiaľ by im svedok vopred vyplatil financie. Jeho žiadosti o vyčíslenie dlhov a predloženie dokladov nevyhoveli. Mal záujem o nehnuteľnosť, ale len ak by bola bez tiarch. Keď po tretíkrát prišiel otec žalobcu, uviedol mu, že našiel cestu ako to urobiť, že má dobrého kamaráta, ktorý mu pomohol aj v minulosti a stolársku dielňu by predal tomu, kto má peniaze, t.j. žalovanému 1/, od ktorého by svedok mohol dielňu odkúpiť. S otcom žalobcu boli aj v E. M. s tým, že svedok by prevzal úver, ale bolo im povedané, že najskôr musia vyplatiť ten pôvodný. Svedok potvrdil plán kúpy nehnuteľnosti cez úver, mal v tom čase dve stavebné sporenia v ČSOB banke a ponúkli mu istú formu hypotéky tzv. prefinancovanie bývania, pokiaľ by založil predmet kúpy. Takto by mohla byť financovaná cca 3/4 kúpnej ceny. K úveru bolo nutné uzatvoriť záložnú zmluvu, zvyšnú časť plánoval prefinancovať cez ďalší úver v ČSOB banke k ďalšiemu stavebnému sporeniu, ak by zdokladoval stavebný účel. Dohodlo sa, že majiteľom dielne sa stane žalovaný, a keď to bude čisté, kúpi ju svedok. V katastri nehnuteľností si svedok overil prevod nehnuteľností na žalovaného na podklade kúpnej zmluvy, ktorú sám nevidel. Bol v tom, že to celé vymyslel žalobca a jeho otec, určite to nebol jeho nápad. Uvádzali mu, že potrebujú vyriešiť dlhy a rozostavaný dom. S odstupom času si svedok nepamätal aká konkrétna kúpna cena bola dohodnutá, pamätal si len, že k návrhu kúpnej ceny žalobcu a jeho otca mal výhrady. Po vzájomných jednaniach kúpnu cenu ustálili až v čase, keď do toho vstúpil žalovaný. Poprel, že by žalobcovi alebo jeho otcovi dával preddavok. Odmietol žiadosť žalobcu na poskytnutie peňazí vopred, pretože ich nemal a kúpu plánoval financovať výlučne z úverov. Následne bolo dojednané rozdelenie stolárskej dielne na obytnú časť a časť výrobnú. Svedok si vybavoval hypotéku, cez ktorú mala byť realizovaná kúpa obytnej časti, kde plánoval bývať a dodnes býva. Do dostavby rodinného domu tam istý čas ešte bývala rodina žalobcu. Kúpne zmluvy, ktorými od žalovaného odkúpil stolársku dielňu s obytnou časťou pripravoval žalovaný, svedok ich dal pozrieť právnikovi a kontrolovala ich aj banka, všetko bolo v poriadku. Žalovaný od neho nepožadoval žiadnu záruku na vyplatenie kúpnej ceny, pretože všetko išlo cez banku, ktorá mala zaplatiť peniaze žalovanému. Pri jednaniach bol niekedy prítomný otec žalobcu, niekedy aj žalobca a asi dvakrát žalovaná 2/ a žalovaný 1/. Kúpna cena uvedená v kúpnej zmluve bola uhradená. Iné finančné prostriedky okrem tých, ktoré boli uvedené v zmluve, neuhrádzal. Kúpnu cenu stolárskej dielne vyplácal zo stavebného úveru, ktorý bol vyplatený svedkovi na účet a on ich následne zaplatil na č. účtu podľa zmluvy. Predpokladal, že išlo o účet žalovaného. O zvyšnej časti kúpnej ceny uviedol, že sa čakalo, kým to vyplatí banka a následne on doplatil nejakú čiastku na účet žalovaného. Pamätal si, že mu mal byť vyplatený úver na bývanie do výšky 80.000,-Eur a ďalší úver 20.000,- až 27.000,-Eur. V súvislosti so

zaplacením kúpnej ceny za stolársku dielňu si finančné prostriedky od iných fyzických ani právnických osôb nepožičiaval. Na otázku, či si pamätá, že by sa dojednávala kúpna cena za predaj stolárskej dielne 6.400.000,-Sk, t.j. 212.000,- až 214.000,-Eur svedok uviedol, že o takejto sume vedomosť nemá, jednali sa len o sume uvedenej v kúpnej zmluve. Jej presnú výšku si už s odstupom času nepamätal, avšak vie, že nikomu nezostal nič dlžný. Pamätal si, že na obytnej časti stolárskej dielne bolo zriadené záložné právo v prospech banky. K okolnostiam uzatvorenia kúpnej zmluvy na rodinný dom medzi žalobcom a žalovanými uviedol, že niečo o tom započul, ale nevie čo konkrétne medzi nimi bolo. Neprejednávalo sa to pri vzájomných stretnutiach pri riešení predaja stolárskej dielne. Pamätal si, že mu žalobca niečo hovoril, že sa niečo deje ohľadom ich rodinného domu. Svedok sa o to bližšie nezaujímal. Žalobca mu hovoril, že žalovaný chcel prepísať rodinný dom a že je to kvôli svedkovi. Žalobcovi však svedok povedal, že tomu nerozumie a nevie o tom nič. V obytnej časti stolárskej dielne bývala rodina žalobcu do Veľkej noci roku 2011, hoci už bola vo vlastníctve svedka, ktorý uhrádzal všetky náklady s tým, že sa tak dohodli. Z akých peňazí rodina žalobcu prerábala rodinný dom svedok nevedel. Výrobnú časť dielne po kúpe využíval výlučne svedok sám.

3.4.5.1 V opätovnej výpovedi (po vypočutí svedka N. B.) svedok F. potvrdil, že mu svedok B. avizoval väčšiu zákazku, preto sa dohodli na zálohovej platbe 84.000,-Eur. Túto zálohu použil na rekonštrukciu kupovanej dielne a čiastočne na nákup materiálu. V uvedenom období došlo k presťahovaniu do nových priestorov, potreboval finančne preklenúť cca dva mesiace aj výplaty pre osem ľudí. Tieto finančné prostriedky na kúpu stolárskej dielne nepoužil. Disponuje účtovnou dokumentáciou za rok 2011, ale nevie presne identifikovať, ktoré konkrétne bločky sa vzťahovali na uvedenú zákazku, pretože sa realizovala dlhší čas. Rekonštrukcia dielne mohla stáť 15.000,- až 20.000,-Eur. So svedkom K. B. nekomunikujú, nerozišli sa v dobrom ani zlom. Spoločná firma stále existuje, nie sú doposiaľ vyrovnaní zo vzájomného podnikania. Oboznámil ho so zámerom kúpiť stolársku dielňu. V tom čase už boli ich vzťahy napäté. Považoval túto kúpu za svoju vec a nemal dôvod rozprávať mu konkrétne veci. Nepamätal si s odstupom času, čo konkrétne mu hovoril. Po oboznámení so svedeckou výpoveďou K. B. uviedol, že nie všetko, čo uvádzal, je pravdou. Poprel, že by mu hovoril o sume 98.000,-Eur. Za pravdivé označil tvrdenie, že v tom čase spoločník od neho žiadal úhradu čiastky 4.000,-Eur, ktorú neuhradil majúci za to, že platiť bude výlučne on sám, čo svedčí o tom, aké vzťahy v tom čase medzi nimi boli.

3.4.5.2 Svedok F. zaslal súdu prvej inštancie zmluvu o mimoriadnom medziúvere a stavebnom úvere zo dňa 20. decembra 2010, ktorú uzatvoril s ČSOB stavebná sporiteľňa, a. s. Jej predmetom bolo poskytnutie mimoriadneho medziúveru vo výške 94.900,-Eur čerpaného z účtu svedka. V článku 6 bolo dojednané zabezpečenie návratnosti mimoriadneho medziúveru okrem iného zmluvou o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti. K zmluve boli pripojené Úverové podmienky pre fyzické osoby a Sadzobník poplatkov. Dňa 20. decembra 2010 bola medzi ČSOB stavebná sporiteľňa, a.s. ako záložcom a žalovanými 1/ a 2/ ako záložnými veriteľmi uzatvorená svedkom F. predložená zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti a mandátna zmluva, predmetom ktorej bolo zriadenie záložného práva k nehnuteľnostiam evidovaným na LV č.XXXX pre k. ú. K., označeným ako stavby sklad súp. č. XXX na parc. č. X/X, rodinný dom súp. č. XXX na pozemku parc. č. X/X, výrobná hala súp. č. XXXX na parc. č. X/X ako aj pozemky parc. č.X/X, X/X, X/X, X/X, X/XX. Podľa článku 1 bod 5. Všeobecná hodnota predmetu záložného práva s príslušenstvom podľa znaleckého posudku č. 158/2010 zo dňa 16. novembra 2010 vypracovaného znalcom Ing. Danielom Bartkovičom bola vo výške 133.000,-Eur. Podľa článku 2 sa záložné právo zriadilo na zabezpečenie pohľadávky záložného veriteľa vzniknutej zo zmluvy o mimoriadnom medziúvere a stavebnom úvere zo dňa 20. decembra 1994, uzavretej s dlžníkom L. F., na základe ktorej mu bol poskytnutý mimoriadnym medziúver vo výške 94.900,-Eur. Z vyšetrovacieho spisu pripojeného k civilnému konaniu okresný súd oboznámil zmluvu o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti medzi ČSOB stavebná sporiteľňa a žalovanými 1/ a 2/ z 20. decembra 2010, nakoľko právny zástupca žalobcu poukázal, že na tomto doklade je zrejmé, že podpisy žalovaných boli overené na zmluve dňa 19. januára 2011, t.j. v deň, keď boli uzavreté všetky tu prejednávané zmluvy, právny zástupca žalovaných poukázal na to, že aj žalovaný 1/ sa tak vyjadril v rámci svojho výsluchu. Podľa detailu výpisu obrátov z účtu v O. P. P. dňa 26. januára 2011 došlo k čerpaniu úveru vo výške 94.570,-Eur. Dňa 29. októbra 2010 bola uzavretá s ČSOB stavebná sporiteľňa zmluva o medziúvere a stavebnom úvere zo dňa 29. októbra 2010, predmetom ktorej bolo čerpanie úveru svedkom vo výške 18.800,-Eur. Podľa článku 6 bola návratnosť medziúveru a stavebného úveru zabezpečená vinkuláciou nasporenej sumy na účte stavebného sporenia. K zmluve boli pripojené Úverové podmienky a Sadzobník poplatkov.

3.4.6 Svedok N. B. vypovedal, že strany sporu nepozná, z pracovných vzťahov pozná svedka L. F.. Koncom roku 2010 ho sv. F. žiadal o poskytnutie pôžičky, čo on odmietol, avšak dohodli sa na obchode, za ktorý bola F. uhradená zálohová platba vo výške 84.000,-Eur, a to za prácu, ktorú on následne vykonával v priebehu obdobia takmer dvoch rokov. Svedok F. ho žiadal o pôžičku za účelom kúpy nehnuteľnosti, kde toho času podniká, pretože malo ísť o vyšší finančný objem, na ktorý mu banka nevedela poskytnúť úver. Za akú sumu mal danú nehnuteľnosť kúpiť F. nehovoril, bližšie sa o tom nerozprávali, medzi nimi bol výlučne pracovný vzťah. Ako naložil s uvedenou zálohou sa svedok vyjadriť nevedel.

3.4.7 Svedok K. B., ktorý v minulosti podnikal so svedkom F. v stolárskej dielni tri roky, vypovedal, že v čase kúpy stolárskej dielne od B. za ním prišiel F. s otázkou, či je cena 6,5 mil. Sk dostatočná. Svedok mu odpovedal, že to si musí zvážiť sám; neskôr sa dopyčul o zľave 100.000,-Sk kvôli zatekaniu strechy. V tom čase mal F. vlastné zdroje z podnikania, nevedel uviesť ich výšku. Vedel, že si vybavoval stavebné sporenie a hypotéku, cez ktoré chcel financovať kúpu, aj pôžičku od firmy K & J & G, ktorá mu ju poskytla sumou 84.000,-Eur. Vie to, lebo mali s F. spoločnú e-mailovú aj fakturačnú adresu. F. mu v tom čase hovoril, že za dielňu potrebuje žalovanému 1/ zaplatiť 98.000,-Eur v januári 2011. V tom čase mali v spoločnej firme finančné problémy a F. vravel, že na ňu nemôže prispieť, lebo musí doplatiť túto sumu. Svedok tiež vedel, že sa Vráb s firmou K & J & G dohodol, že pôžičku zaplatí prácou. Kúpaná stolárska dielňa mala byť zaťažovaná exekúciami, ale Vráb to chcel kúpiť čisté, preto to mal najskôr kúpiť žalovaný 1/ a aby mal nejakú páku, spísala sa s A. B. kúpna zmluva. Hovoril mu to svedok F.. Po vyplatení peňazí sa kúpna zmluva mala zrušiť. Svedok vyslovil názor, že F. všetko splatil po požití si peňazí od K & J & G, avšak nebol osobne prítomný pri jednaniach o kúpnej zmluve na stolársku dielňu, ani pri vyplácaní peňazí. O uvedenom prevode sa nerozprával so žalobcom, ani s jeho otcom, ani so žalovaným. V tom čase mali svedok a F. kúpenú budovu v B., kde plánovali spolu podnikáť, avšak nebola prevádzkyschopná. Budovu kupovali na úver, kde bolo potrebné ešte vložiť 4.500,-Eur, čo však F. odmietol práve z dôvodu vyplatenia kúpnej ceny za stolársku dielňu žalovanému 1/. Uvedenú budovu kupovali plánujúci odísť z dovtedajších priestorov. V tom čase si však F. našiel priateľku, zháňali si bývanie a naskytila sa mu uvedená príležitosť, takže spolu v podnikaní nepokračovali.

3.4.8 Zo spisu Okresného súdu Zvolen sp. zn. 15C/198/2015 vyplynulo, že Krajský súd v Banskej Bystrici uznesením sp. zn. 17Co/69/2016 zo 04. marca 2016 zmenil uznesenie Okresného súdu Zvolen z 09. júla 2015 o nariadení predbežného opatrenia tak, uložil žalovaným 1/ a 2/ povinnosť zdržať sa nakladania so spornými nehnuteľnosťami tam uvedeným spôsobom do právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej vedenej pod sp. zn. 18C/291/2015 a vo vzťahu k veriteľovi ČSOB, a.s. návrh zamietol. V dôvodoch rozhodnutia krajský súd uviedol, že od vydania predbežného opatrenia okresným súdom došlo k zmene skutkového stavu spočívajúcej v úhrade čiastky 52.500,-Eur v prospech úverového účtu, pričom peňažný ústav odpustil zvyšok úrokov z omeškania, o čom bol žalovaný 1/ vyrozumovaný listom zo 17. júna 2015. Došlo k zániku pohľadávky a záložný veriteľ zaslal dňa 02. júla 2015 výmaz záložného práva z katastra nehnuteľností. Navrhovateľom predbežného opatrenia bol A. B., žalovanými okrem E. a I. F. bola aj ČSOB, a. s.

3.5 Súd prvej inštancie mal preukázané, že žalobca ako predávajúci a žalovaní ako kupujúci uzatvorili dňa 17. decembra 2010 (správne má byť uvedené dňa 19. januára 2011, keďže podľa osvedčovacej doložky predávajúci zmluvu podpísal v tento deň, pozn. odvolacieho súdu) kúpnu zmluvu, ktorej predmetom sú žalované nehnuteľnosti; v zmluve je označené záložné právo v prospech záložného veriteľa Istrobanka, a. s., Bratislava na základe zmluvy o zriadení záložného práva V-443/09 z 11. marca 2009. Kupujúci od predávajúceho kúpili nehnuteľnosti do bezpodielového spoluvlastníctva manželov v celosti a vzali na vedomie aj uvedenú farchu. Kúpnu cenu 97.500,-Eur kupujúci vyplatili podľa článku 3 zmluvy v hotovosti v deň podpisu kúpnej zmluvy. Predávajúci svojím podpisom na kúpnej zmluve prevzatie kúpnej ceny potvrdil, a tým považoval ich vzájomné vzťahy za vysporiadané. Podpis žalobcu ako predávajúceho bol overený dňa 19. januára 2011 na Notárskom úrade JUDr. Dariny Hornáčekovej.

3.5.1 Z pripojeného vyšetrovacieho spisu KR PZ v Banskej Bystrici ČVS: KRP-22/1-VYS-BB-2015 okresný súd zistil, že žalobca dňa 3. marca 2015 podal na žalovaného 1/ trestné oznámenie pre podozrenie z trestného činu podvodu pri prevode sporných nehnuteľností. Poukázal na požitie peňazí žalovaným 1/ jeho otcovi A. B. v roku 2002 písomnou zmluvou o pôžičke vo výške 900.000,-Sk, z ktorej E. F. požadoval vrátenie čiastky 4.500.000,-Sk, čo do roku 2007 znamená úročenie 4 % mesačne aj úroky z úrokov. Financie si požičali od známeho z Prahy, ktorému peniaze vrátili cez úver vybavený sumou

3.300.000,-Sk v E. M., ktorý však prestali splácať. Jeho otec sa preto ústne dohodol s E. F., že tento úver splatí, stolárska dielňa sa odpredá, zo získaných peňazí bude vyplatená pôžička E. F. a zvyšok zostane firme. Aj v tomto prípade bol dohodnutý mesačný úrok 4%. Nehnuteľnosť bola prevedená na E. F., ktorý vyplatil nielen zostatok úveru, ale aj ďalšie dlhy spoločnosti v celkovej výške 110.000,-Eur. Podľa E. F. do predaja stolárskej dielne L. F. nabehli úroky, ktoré spolu s požičanou čiastkou činili 160.000,-Eur; táto suma bola vyplatená za odpredaj stolárskej dielne. Kupujúci p. F. nemal dostatočnú hotovosť, banka požadovala zabezpečenie jeho úveru nehnuteľnosťou, preto E. F. navrhol, že dielňu prepíše na F., ak mu bude poskytnutá garancia na 97.000,-Eur, pretože F. disponoval len čiastkou 63.000,-Eur. F. pripravil zmluvu na predaj rodinného domu za 97.000,-Eur a žalobca ju na prelome rokov 2010 a 2011 podpísal ako zábezpeku, kým F. doplatí celú kúpnu sumu za kúpu stolárskej dielne. Žiadne peniaze na základe tejto zmluvy od Václavika nedostal. L. F. svoje záväzky F. splatil a kúpnopredajná zmluva na rodinný dom stratila opodstatnenie. Sumu získanú predajom stolárskej dielne si ponechal E. F.. Na úhradu iného svojho dlhu rodina oznamovateľa požiadala E. F. o poskytnutie pôžičky 27.000,-Eur, za ktorú mali ručiť záložným právom na uvedený dom. Nedošlo však k podpisu záložných zmlúv, ale k odkladovaniu kúpnej zmluvy. E. F. oznamovateľovi a jeho otcovi oznámil, že ak mu vrátia požičanú sumu 27.000,-Eur s dojednanými úrokmi, dom opätovne na žalobcu prevedie. Oznamovateľ sa danou vecou nezaoberal. Pre finančnú situáciu sa po štyroch rokoch rozhodli ponúknuť dom na predaj. Oznámili to E. F., ktorý požadoval vrátenie čiastky 27.000,-Eur s úrokom 2 % mesačne aj s úrokom z úrokov, čo podľa ich výpočtov predstavovalo 70.000,-Eur. Navrhli F. vyplatenie čiastky 40.000,-Eur po predaji domu, on nesúhlasil. Žalobca mal za to, že ho E. F. podvodne pripravil o dom v hodnote 180.000,-Eur, ktorého hodnota v roku 2009 pred rekonštrukciou bola stanovená znalcom na 110.000,-Eur. V nasledujúcom období do neho preinvestovali cca 50.000,-Eur. Trestné oznámenie sa rozhodol podať po necelých 4 rokoch, lebo na základe ubezpečovania svojho otca veril, že sa všetko vyrieši. Mal za to, že po predaji rodinného domu dlžobu vyplatia a zostanú im aj finančné prostriedky a vyzeralo to tak, že opakovane, ako pri predaji stolárskej dielne, celú sumu za odpredaj zinkasuje p. F.. Listom z 26. novembra 2014 právny nástupca Istrobanky ČSOB, a.s., žalobcovi oznámil, že pohľadávku z úverovej zmluvy vyhlásil dňom 15. novembra 2014 za splatnú (dlh 52.468,93 Eur). Dňa 21. mája 2015 mu banka oznámila výšku dlhu 54.523,09 Eur aj to, že pristupuje k výkonu záložného práva predajom nehnuteľností tvoriacich predmet zálohu. Dňa 12. marca 2015 žalovaný 1/ v prospech tohto úverového účtu vložil 2.500,-Eur. Na pojednávaní 27. júna 2018 právny zástupca žalovaného prečítal časť zápisnice o doplnení trestného oznámenia z 18. marca 2015, kde žalobca v trestnom konaní uviedol: „F. požadoval od F. za predaj nehnuteľnosti s pozemkom, kde firma sídlila, celkovú kúpnu cenu vo výške 160.000,-Eur, no z uvedeného je zrejmé, že F. ju nedokázal dať dokopy.“

3.5.2 Z vyšetrovacieho spisu mal okresný súd preukázané, že dňa 10. marca 2011 bol na Správu katastra Zvolen podaný návrh na vklad vlastníckeho práva na podklade kúpnej zmluvy zo dňa 17. decembra 2010 vedený pod sp. zn. V 527/2011. Katastrálne konanie bolo po jeho prerušení z dôvodu nezaplatenia správneho poplatku dňa 18. apríla 2011 zastavené. Rozhodnutie bolo doručované účastníkom vkladového konania - stranám tohto súdneho sporu. Dňa 03. mája 2011 žalovaní 1/ a 2/ podali na Správu katastra Zvolen návrh na vklad vlastníckeho práva na základe tej istej kúpnej zmluvy, ktorý bol vedený pod sp. zn. V 1075/2011. Vklad vlastníckeho práva v prospech žalovaných 1/, 2/ bol povolený rozhodnutím z 30. mája 2011. V časti C/ listu vlastníctva č. XXXX pre kat. úz. K., okres Zvolen, na ktorom boli sporné nehnuteľnosti evidované, bola evidovaná zmluva o zriadení záložného práva zo dňa 06. marca 2009 na rodinný dom a pozemky v prospech Istrobanka, a.s., Bratislava pod sp. zn. V 443/09 z 11. marca 2009 na zabezpečenie úveru čerpaného žalobcom vo výške 50.500,-Eur na základe úverovej zmluvy uzatvorenej s uvedenou bankou dňa 06. marca 2009. Splatnosť úveru bola dohodnutá 15. marca 2029. Splátka istiny úveru bola dojednaná v deň jeho splatnosti vo výške 50.500,-Eur a mesačné splátky úrokov v počte 240 po 336,58 Eur. Listom z 26. novembra 2014 právny nástupca Istrobanky ČSOB, a.s., žalobcovi oznámil, že vyhlásil celú svoju pohľadávku za splatnú dňom 15. novembra 2014, vyčíslený dlh banky bol 52.468,93 Eur. Dňa 12. marca 2015 žalovaný 1/ vložil v prospech tohto úverového účtu žalobcu čiastku 2.500,-Eur. Listom z 18. marca 2015 banka žalobcovi oznámila, že na základe jeho žiadosti o splátkový kalendár povoľuje uhradiť splátky úveru po 500,-Eur mesačne. V mesiacoch apríl až jún 2015 a do 30. júna 2015 je povinný uhradiť celý zostatok dlhu. Dňa 21. mája 2015 banka žalobcovi oznámila, že eviduje voči nemu dlh vo výške 54.523,09 Eur a pristupuje k výkonu záložného práva formou odpredaja nehnuteľností tvoriacich predmet zálohu, ktoré sú vo vlastníctve žalovaných 1/ a 2/ dražbou podľa zákona č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č.323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov.

3.5.3 Na pojednávaní dňa 27. júna 2018 súd prvej inštancie vykonal dokazovanie zápisnicou o výsluchu žalovaného 1/ v trestnom konaní z 23. marca 2015 v znení: „Niekedy v decembri 2010 B. zistili, že okrem financií získaných z predaja dielne budú potrebovať aj ďalšie finančné prostriedky pre potreby dokončenia rekonštrukcie ich rodinného domu, splatenia nejakých iných pôžičiek, ktoré v tom čase mali, ako aj na vytvorenie novej prevádzky stolárskej dielne v prenajatých priestoroch, prípadne aj na nákup materiálu v prípade zákaziek a iné výdavky potrebné pre chod ich firmy, taktiež na splácanie vyššie uvedeného úveru. Na doplnenie chcem uviesť, že rodina B. mala pôvodný zámer rekonštruovať svoj dom z toho dôvodu, aby ho mohli následne odpredať za lepšiu a vyššiu cenu ako pred rekonštrukciou (kedy bol dom v horšom stave a nezaujímavý pre trh). B. ma požiadali v decembri 2010, aby som im za účelom splnenia tejto ich predstavy a iných hore uvedených potrieb zapožičal finančné prostriedky vo výške 97.500,-Eur. Ja som súhlasil, avšak s poukazom na skúsenosti z minulosti - z pôžičiek z roku 2001, sme si dohodli iný spôsob ako písomné uzavretie zmluvy o pôžičke. Uzavreli sme kúpnu zmluvu s A. B. (vtedajším vlastníkom domu na adrese C. X) na sumu 97.500,-Eur, ktorú A. podpísal priamo pred notárom dňa 19.01.2011 (z tohto dátumu vyplýva, že to bolo po uskutočnení predaja stolárskej dielne L. F.). Na základe tejto zmluvy B. získali finančnú hotovosť 97.500,-Eur, a to priamo pri podpise uvedenej zmluvy pred notárom, a to v hotovosti. Dohodli sme sa, že návrh na vklad vlastníckeho práva k predmetnej nehnuteľnosti z titulu uzavretej zmluvy zo dňa 19.01.2011 nebudeme podávať na príslušný kataster do obdobia cca 3 až 4 mesiacov, nakoľko podľa vyjadrenia rodiny B. bol predpoklad vrátenia uvedenej čiastky (kúpnej ceny) do 3 až 4 mesiacov od podpisu kúpnej zmluvy buď v celosti alebo v nejakej časti. B. argumentovali tým, že už aj v minulosti si vedeli zohnať prostriedky na vyplatenie pôžičiek, že očakávajú nejakú veľkú zákazku, prípadne prostriedky by získali aj z predaja svojho rodinného domu, ktorý kvôli tomu v tom čase rekonštruovali.“ Žalovaný 1/ k svojej výpovedi z trestného konania uviedol, že v tom čase vypovedal v pozícii podozrivého a bolo mu povedané, aby si pripravil veci k pôžičkám a transakciám, ktoré prebehli medzi ich rodinami, aby podal vysvetlenie k týmto veciam. Vypovedal teda tak, ako uznal za vhodné, aby svojou výpoveďou neprivodil trestné stíhanie niekomu inému alebo neuviedol nejaké živé informácie. Spytoval sa, či nepotrebuje právneho zástupcu, bolo mu povedané, že ho nebude potrebovať, iba ak by bol obvinený. Takže vypovedal tak, aby si neprivodil možné trestné stíhanie. Právny zástupca žalovaného žiadal, aby uvedená výpoveď bola hodnotená v kontexte, že žalovaný vypovedal ako osoba podozrivá z trestného činu a bol poučený aj o prípadných následkoch krivého obvinenia, čím bola jeho výpoveď limitovaná. Ďalej žalovaný k okolnostiam prevodu stolárskej dielne uviedol: „Čo sa týka stolárskej firmy (nehnuteľnosti dielne) spolu s pozemkom, dňa 23.07.2007 bola medzi mnou a mojou manželkou a kupujúcim - spol. ATYP FK, s. r. o., zastúpenou konateľom A. B. uzavretá kúpna zmluva za celkovú kúpnu cenu 2.500.000,-Sk. V čase predaja nebola ani táto nehnuteľnosť akoukoľvek ťarchou. Vklad v katastri bol povolený dňa 21.08.2007. V ďalšom období fungovala stolárska firma ATYP FK, s. r. o. na adrese C. X, D. pod vedením A. B. asi do júla roku 2010. V júli 2010 ma A. B. spolu s jeho otcom oslovili s tým, že chcú prediť nehnuteľnosť stolárskej dielne spolu s pozemkom nejakému L. F., ktorého som ja nepoznal. Hovorili, že ju chcú prediť preto, lebo sa dostali do zlej finančnej situácie. Nakoľko záujemca pán F. nedisponoval kúpnu cenu v hotovosti a na kupovanej nehnuteľnosti viazlo v tom čase mnoho tiarch (štátne orgány, exekútori, daňový úrad a pod.) v hodnote celkovo cca 100.000,- eur, nebolo možné uzavrieť medzi nimi kúpnu zmluvu a zrealizovať predaj. Z tohto dôvodu som bol oslovený A. B. a jeho otcom, či by som bol ochotný v tejto veci byť nápomocný, nakoľko v tom čase prebiehalo vyšetrovanie v súvislosti s predmetnou stolárskou firmou ATYP FK, s.r.o. Prisľúbil som, že im v tom pomôžem, nakoľko som disponoval požadovanou finančnou hotovosťou. Dňa 30.07.2010 som na základe kúpnej zmluvy uzavretej s firmou ATYP FK, s. r. o. zastúpenej konateľom A. B. ako aj následne uzavreteho dodatku k tejto zmluve zo dňa 25.08.2010 odkúpil nehnuteľnosť stolárskej firmy za celkovú sumu 125.000,-Eur (uvedená suma bola zároveň dohodnutá ako kúpna cena medzi B. a L. F.). Uvedené finančné prostriedky, ktoré odo mňa prevzal A. B. pri podpise kúpnej zmluvy a dodatku boli následne podľa mojich vedomostí použité na vyplatenie záložných veriteľov a pohľadávok, vyplývajúcich z výpisu listu vlastníctva č. XXXX zo dňa 22.07.2010, ktorý zároveň predkladám k mojej výpovedi spolu s kúpnu zmluvou a jej dodatkom. Zároveň predkladám aj doklady k spomenutým pohľadávkam. Na základe predmetnej kúpnej zmluvy a jej dodatku som sa stal vlastníkom nehnuteľnosti stolárskej dielne spolu s pozemkom, k čomu mi bolo doručené rozhodnutie Správy katastra Zvolen zo dňa 25.08.2010 o povolení vkladu vlastníckeho práva. Tiež predkladám výpis z listu vlastníctva č. XXXX zo dňa 16.12.2010, z obsahu ktorého vyplýva, že na nadobudnutej nehnuteľnosti s pozemkom v tom čase už neviaznu žiadne ťarchy. Nakoľko perspektívny kupujúci uvedenej nehnuteľnosti stolárskej dielne - pán F. chcel v budúcnosti používať jej časť na bývanie a časť na podnikanie, niekedy v októbri 2010 bolo potrebné na príslušnom stavebnom úrade

požiadať o možnosť rozdelenia nehnuteľnosti (stolárskej dielne) na dve časti s rôznou funkciou užívania (časť obytnú a časť výrobnú). Toto stavebný úrad povolil, avšak nemám k tomu momentálne pri sebe príslušné doklady, no predkladám k tomu geometrický plán zo dňa 11.10.2010, z ktorého je zrejmé, že z pôvodných parcelných čísiel vznikli nové, ktoré už ďalej figurujú v uzavretých kúpnych zmluvách medzi mnou, mojou manželkou a pánom F.. Ja som teda spolu s manželkou uzavrel s pánom F. dve kúpno-predajné zmluvy v súvislosti s predmetnou dielňou, obidve sme uzavreli dňa 19.01.2011. Jedna zmluva sa týkala obytnej časti a bola v sume 20.000,-Eur a druhá zmluva sa týkala výrobnjej časti a bola v sume 105.000,-Eur. Na účet mi boli obidve sumy pripísané zo strany kupujúceho pána F.. Predkladám k tomu obidve kúpne zmluvy zo dňa 19.01.2011, ako aj rozhodnutia Správy katastra vo Zvolene zo dňa 11.02.2011 a 14.02.2011. Na základe vyššie uvedených skutočností vyplýva, že ja som v danej veci vystupoval len ako prostredník pri predaji stolárskej dielne konečnému kupujúcemu pánovi F. a v podstate som z toho nemal žiadny zisk.“ Právny zástupca žalobcu v záverečnej reči poukázal na to, že táto výpoveď svedčí, že ohľadne predaja stolárskej dielne žalovaný nemal mať žiaden zisk, ale bol len jeho prostredníkom. Žalobca a jeho otec mali žalovaného osloviť so žiadosťou o pôžičku, s čím on súhlasil, avšak sa dohodli na poskytnutí pôžičky iným spôsobom ako pri predchádzajúcich vzťahoch, ktoré popisoval. Ďalej v tejto výpovedi popisoval aj rokovania od 19.01. do 10.03.2011 o viacerých alternatívach splatenia dlhu 97.000,-Eur s tým, že by sa kúpna zmluva anulovala a nahradila záložnou zmluvou. K súčasnej situácii uvádzal tiež dohodu, že by sa dom predal, vyplatil by sa úver žalobcu a dlh voči nemu. Z uvedeného jednoznačne vyplýva, že účelom strán nebolo uzavrieť kúpnu zmluvu, ale zapožičanie peňazí a je nepodstatné, či skutočne došlo k odovzdaniu peňazí tak, ako tvrdil žalovaný. Úmysel strán nesmeroval k uzavretiu kúpnej zmluvy, ale k istej forme zábezpeky. Jedná sa o najskoršiu výpoveď žalovaného k tejto veci, nebol v pozícii obvineného a bol riadne poučený o povinnosti vypovedať pravdu a nič nezamĺčať, čo zodpovedá poučeniu v civilnom sporovom konaní. V civilnom konaní vypovedal, že malo ísť o kúpnu zmluvu, v trestnom konaní vypovedal, že išlo o zabezpečovací právny úkon. Výpoveď v trestnom konaní, kde žalovaný vypovedal bez prípravy, potom možno považovať za vierohodnejšiu. Právny zástupca žalovaného namietal, že žalovaný pri výpovedi v trestnom konaní nebol poučený, že musí vypovedať pravdu, vypovedal v pozícii podozrivej osoby, ktorej procesné postavenie sa blíži k postaveniu obvineného, to znamená, že podozrivá osoba môže na svoju obhajobu uvádzať akékoľvek skutočnosti, môže dokonca aj klamať, čo je podstatný rozdiel medzi postavením účastníka v civilnom sporovom konaní.

3.5.4 Vyšetrovateľ po vypočutí oznamovateľa aj E. F. a predložení listinných dôkazov nezistil protiprávnosť konania napĺňajúceho pojmové znaky obzvlášť závažného zločinu podvodu podľa § 221 ods. 1, ods. 4 písm. a/ Trestného zákona. Nebolo preukázané, že by E. F. kúpnu zmluvou z 19. januára 2011 uviedol A. B. do omylu a následným podaním návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k sporným nehnuteľnostiam sa na jeho úkor obohatil spôsobením škody veľkého rozsahu. Uznesením z 01. apríla 2015 vyšetrovateľ trestnú vec odmietol, lebo nezistil dôvod na začatie trestného stíhania. Krajská prokuratúra v Banskej Bystrici uznesením č. k. 1Kn 122/15/6600-6 zo dňa 28. apríla 2015 sťažnosť oznamovateľa proti uzneseniu vyšetrovateľa zamietla ako nedôvodnú. Skonštatovala, že s poukazom na argumentáciu oznamovateľa o výške úrokov nemožno uvedené konanie hodnotiť ako trestný čin úžery podľa § 235 Trestného zákona, nakoľko sa v zmysle ustálenej súdnej praxe hrubým nepomerom medzi vzájomnými plneniami páchatel'a a poškodeného považuje poskytnutie pôžičky s úrokom dosahujúcim 70 % až 200 % za rok, čo v tomto konkrétnom prípade nebolo splnené.

3.5.5 Súčasťou vyšetrovacieho spisu bola aj kúpna zmluva z 30. júla 2010 uzatvorená medzi ATYP FK, s. r. o., Zvolen, zastúpenou konateľom A. B. a žalovanými 1/ a 2/ ako kupujúcimi. Jej predmetom bol predaj nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX Správy katastra Zvolen ako C-KN parc. č. X/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere 2199 m² a stavby súp. číslo XXX postavené na tejto parcele za dojednanú kúpnu cenu 100.000,-Eur, prevzatie ktorej svojím podpisom na zmluve kupujúci potvrdil s tým, že je povinný použiť ju na zaplatenie všetkých záväzkov evidovaných na uvedenom liste vlastníctva k termínu 30. júla 2007 (výpis z listu vlastníctva tvoril prílohu kúpnej zmluvy). Kupujúci boli oboznámení, že na nehnuteľnostiach je zriadené záložné právo v prospech E. M. P., a. s.. Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad vlastníckeho práva podajú spoločne, spolu s prílohou obsahujúcou potvrdenia súdnych exekútorov, Daňového úradu vo Zvolene, Mesta Zvolen, na základe ktorých kataster nehnuteľností vymaže v časti „C“ LV zriadené exekučné záložné práva. Dňa 25. augusta 2010 došlo k zmene v článku 3 kúpnej zmluvy tak, že dohodnutá kúpna cena je 125.000,-Eur, z ktorej kupujúci pri podpise kúpnej zmluvy vyplatili 100.000,-Eur a v deň vkladu vlastníckeho práva vo svoj prospech zaplatia 25.000,-Eur. Predávajúci podpisom dodatku ku kúpnej zmluve (pravosť podpisu konateľ'a predávajúceho A.

B. bola overená na Notárskom úrade JUDr. Hornáčekovej vo Zvolene 26. novembra 2010) prevzatie zostávajúcej časti kúpnej ceny vo výške 25.000,-Eur potvrdil. Vo vyšetrovacom spise je založený aj výpis z listu vlastníctva č. XXXX z 22. júla 2010, z ktorého vyplynulo, že na prevádzaných nehnuteľnostiach bolo v časti tiarch celkovo 12 záznamov. Vyšetrovací spis obsahuje aj rozhodnutia daňových úradov, exekučných úradov, Mestského úradu Zvolen aj E. M. o zrušení týchto záložných práv 30.07.2010, 02.08.2010, 17.08.2010, 20.08.2010 a 25.10.2010 (rozhodnutia E. M.). Vklad vlastníckeho práva k uvedeným nehnuteľnostiam v prospech žalovaných 1/ a 2/ bol povolený Správou katastra Zvolen rozhodnutím z 25. augusta 2010 pod č. V 2001/2010.

3.5.6 Dňa 19. januára 2011 bola medzi žalovanými 1/ a 2/ ako predávajúcimi a kupujúcim L. F. uzatvorená kúpna zmluva o prevode nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva č. XXXX Správy katastra Zvolen pre k.ú. K., obec a okres Zvolen, a to pozemkov KN parc. číslo X/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere 403 m², KN parc. číslo X/XX - zast. plochy a nádvoria o výmere 304 m² a stavby výrobnéj haly súp. číslo XXXX postavené na KN parc. číslo X/X za dohodnutú kúpnu cenu 20.000,-Eur, ktorá bude uhradená na účet predávajúcich v deň podpisu zmluvy. Jej neuhradenie v lehote do 90 dní pod podpisu zmluvy sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a zakladá právo predávajúcich na odstúpenie. K prevodu vlastníckeho práva na kupujúceho podľa článku 4/ došlo bez tiarch, záväzkov a právnych vád.

3.5.7 Podľa kúpnej zmluvy zo dňa 19. januára 2011 uzatvorenej medzi žalovanými 1/, 2/ ako predávajúcimi a kupujúcim L. F. došlo ku kúpe a predaju stavby rodinného domu súp. č. XXX postavené na pozemku CKN parc. č. X/X a skladu súp. číslo XXX postaveného na pozemku CKN parc. č. X/X spolu s pozemkami CKN parc. číslo X/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere 1345 m², CKN parc. č. X/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere 29 m², CKN parc. č. X/X - zast. plochy a nádvoria vo výmere 118 m². Zmluva obsahuje prehlásenie predávajúcich, že sú vlastníckmi nehnuteľností, ktoré reálnou del'bou rozdelili na stavbu spĺňajúcu podmienky na bývanie a na výrobnú časť. Kúpna cena bola dojednaná sumou 105.000,-Eur, ktorú kupujúci vyplatí prevodom na účet predávajúcich ako čerpanie časti prostriedkov stavebného sporenia z mimoriadneho medziúveru, poskytnutého ČSOB stavebnou sporiteľňou, a.s. Bratislava. Predávajúci sa zaviazali poskytnúť potrebnú súčinnosť pre zriadenie záložného práva v prospech banky za poskytnutie úveru na kúpu nehnuteľností. Kupujúci zobral na vedomie, že po podpísaní zmluvy bude z titulu úveru zriadené v prospech banky poskytujúcej úver záložné právo a nehnuteľnosť s takto zriadeným záložným právom kupuje. K zmluve bol pripojený geometrický plán z 30. septembra 2010 vyhotoviteľa Q. L. B., úradne overený 11. októbra 2010.

3.5.8 Vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na podklade týchto zmlúv v prospech kupujúceho L. F. bol povolený Správou katastra Zvolen v konaní sp. zn. V 124/2011 dňa 11. februára 2011 a V 125/11 dňa 14. februára 2011.

3.5.9 Súd prvej inštancie z vyšetrovacieho spisu na dokreslenie vzájomných vzťahov strán sporu oboznámil aj predošlé záväzkové vzťahy žalovaného 1/ a otca žalobcu A. B.. V januári 2001 žalovaný 1/ A. B. poskytol dve pôžičky 800.000,- Sk a 700.000,-Sk, splatné do konca roku 2001. A. B. v decembri 2004 uznal voči žalovanému 1/ svoj dlh v celkovej výške 1.500.000,-Sk s príslušenstvom 225.000,-Sk a na zabezpečenie záväzku uzatvoril zmluvu o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, ktorá je predmetom aj tohto súdneho sporu. V decembri 2005 A. B. uznal celkový dlh 1.811.250,-Sk, ktorý sa zaviazal uhradiť do konca roka 2006 a bol uzatvorený dodatok k zmluve o zabezpečovacom prevode práva, ktorým došlo k zvýšeniu hodnoty zabezpečovaného záväzku. V článku 8 zabezpečovacej zmluvy bolo dohodnuté, že ak dlžníci neuhradia dlh veriteľovi, môže si uplatniť definitívne vlastnícke právo písomným oznámením správe katastra o neuhradení svojej pohľadávky dlžníkmi, inak vydá písomné potvrdenie dlžníkom o úhrade pohľadávky, na základe čoho dôjde k spätnému prevodu vlastníckeho práva na dlžníkov. Zmluva bola uzavretá s vtedajšími vlastníckmi nehnuteľností, s A. B. a jeho manželkou. Listom z januára 2007 žalovaný 1/ požiadal o vrátenie pôžičky a vo februári 2007 podal návrh na vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam z dôvodu neuhradenia svojej pohľadávky. 18. júna 2007 kúpnu zmluvou žalovaní 1/ a 2/ previedli nehnuteľnosti tvoriace predmet tohto súdneho sporu na žalobcu. V jej článku 1 predávajúci uviedli, že sa stali vlastníckmi nehnuteľností na základe zmluvy o zabezpečení záväzku prevodom práva. Kupujúci prehlásil, že nehnuteľnosti kupuje do svojho výlučného vlastníctva, pričom kúpna cena bola určená na 1.600.000,-Sk, ktorú sa zaviazal zaplatiť na účet predávajúcich. Kúpnu zmluvou A. a E. B. ako predávajúci na žalovaných previedli nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX (stolárska dielňa) za dojednanú kúpnu cenu 600.000,-Sk, zaťažené záložným právom v prospech Credit Clearing Center, v prospech veriteľa L. R. a

v prospech správcu dane. Kúpna cena bola vyplatená k rukám predávajúcich pri podpise kúpnej zmluvy, čo potvrdili svojimi podpismi. Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad vlastníckeho práva bude podaný spolu s prílohou - dokladom príslušného daňového úradu o zrušení záložného práva. Návrh na vklad vlastníckeho práva (v urýchlennom konaní) bol podaný 09. januára 2006 spolu s rozhodnutím Daňového úradu Zvolen o zrušení záložného práva. Na základe dohody so spoločnosťou Credit Clearing Center žalovaný 1/ uhradil pohľadávku z úverovej zmluvy dlžníkov K. B. a K. B. (úver 1.000.000,-Sk), a to zostatok vo výške 434.000,-Sk. Veriteľovi L. R. podľa jeho potvrdenia z 26. februára 2007 bola uhradená pohľadávka dlžníka A. B. v celkovej 1.400.000,- Sk. Kúpnu zmluvou z 23. júla 2007 žalovaní 1/ a 2/ previedli na spoločnosť ATYP FK, s.r.o. nehnuteľnosti evidované na LV č. XXXX (stolárska dielňa) za 2.500.000,-Sk, ktoré sa kupujúci zaviazal zaplatiť najneskôr do troch dní od podpisu kúpnej zmluvy. Predávaná nehnuteľnosť podľa vyhlásenia predávajúcich nebola scudzená alebo inak zaťažená vecným bremenom alebo iným záväzkovým vzťahom.

3.6 Žalovaní na preukázanie, že v čase uzavretia kúpnej zmluvy disponovali dostatočnými finančnými prostriedkami predložili zmluvu o pôžičke z 19. decembra 2010, uzavretú žalovaným 1/ ako dlžníkom s veriteľom, podľa ktorej bola žalovanému poskytnutá pôžička dňa 19. decembra 2010 vo výške 80.000,- Eur s potvrdením zo dňa 06. februára 2011 o úhrade pôžičky. Žalovaný 1/ doložil výpisy zo svojho účtu vo F. M. z roku 2014 a 2015, na ktorých eviduje platby od svedka L. F., ku ktorým uviedol, že sa jednalo o splácanie pôžičiek, ktoré mu poskytol v období december 2011 až 2012. Žalovaní 1/ a 2/ predložili aj rôzne zmluvy o kúpe nehnuteľností vrátane návrhov na vklad, ktorými preukazovali, že pokiaľ kupovali nehnuteľnosti, následne ihneď podávali návrhy na ich vklad. Žalovaní tiež doložili zmluvné vzťahy s rodinou žalobcu, na základe ktorých poskytovali rôzne pôžičky v minulom období.

3.6.1 Výpisom z obchodného registra spoločnosti ATYP FK, s.r.o. so sídlom Nižovec 211/05, Môťová, Zvolen mal súd prvej inštancie preukázaný zápis tejto právnickej osoby do obchodného registra dňa 11. apríla 2007. Jej jediným spoločníkom bol od 11.04.2007 do 30.08.2011 A. B., od 31.08.2011 do 27.02.2013 A. B.. Spoločnosť bola vymazaná z obchodného registra dňa 28. februára 2013 z dôvodu zlúčenia so spoločnosťou STAMI REALITY, s.r.o., so sídlom Žiar nad Hronom, zapísanej do obchodného registra 07. júna 2008 a vymazanej z obchodného registra dňa 02. apríla 2014 z dôvodu jej zrušenia bez likvidácie. Spoločníkom ani konateľom v tejto spoločnosti nebol žalobca ani jeho otec.

3.7 Súd prvej inštancie s poukazom na § 34, § 37 ods. 1, § 39, § 41a, § 124, § 126 ods. 1, § 151a, § 553 ods. 1, § 553a ods. 1, § 553b ods. 1, § 553c ods. 1, 2, 5 a § 558 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“) a § 553 ods. 1 Občianskeho zákonníka účinného do 31.12.2007 uviedol, že už od roku 2001 boli medzi rodinou B. a rodinou F. záväzkové právne vzťahy, ktorými žalovaný 1/ poskytoval otcovi žalobcu A. B. viaceré pôžičky zabezpečené zriadením zabezpečovacieho prevodu vlastníckeho práva k rodinnému domu, ktorý je predmetom tohto súdneho sporu. V dôsledku neuhradenia dlžôb A. B. došlo aj k realizácii tohto zabezpečovacieho prostriedku aj k prevodu vlastníckeho práva k stolárskej dielni medzi rodinami B. a F. z dôvodu zabezpečovania finančných prostriedkov pre rodinu B., ktorá bola v nepriaznivej finančnej situácii. Následne žalovaný 1/ uhrádzal dlžoby viaznúce na uvedenej nehnuteľnosti, čím vznikli na jeho strane finančné straty, ktoré boli následne vyrovnané zrejme na základe vzájomnej dohody strán opätovnými prevodmi nehnuteľností do vlastníctva rodiny B., prípadne ich firmy ATYP FK. Žalovaný 1/ tvrdil, že tieto prevody nemali súvis s dlžobami, ale dôkazmi predloženými v trestnom konaní bol preukázaný opak. A. B. potvrdil, že firmu ATYP FK obchodne aj fakticky viedol jeho otec A. B.. Žalobca uzatváral len formálne právne úkony, pri ktorých bola nevyhnutná jeho účasť, takže obsah právnych úkonov a vôľa k nim vyplývali najmä z konania A. B.. Tvrdenia žalobcu o konaní žalovaného ohľadom neprímeraných pôžičiek neboli preukázané, pretože o dlžobách spoločnosti ATYP FK vo vzťahu k príslušným úradom konal A. B.. Pre účely tohto súdneho sporu nebolo potrebné, aby sa uvedenými zmluvnými vzťahmi súd bližšie zaoberal, pretože len dokresľovali existenciu a fungovanie vzájomných vzťahov medzi rodinou žalobcu a žalovanými, neboli však predmetom tohto sporu.

3.7.1 Okresný súd konštatoval, že medzi žalobcom a žalovanými nebola spornou dohoda o prevode stolárskej dielne na L. F. tým spôsobom, že žalovaný 1/ disponuje finančnými prostriedkami na zbavenie tiarch viaznucich na tejto nehnuteľnosti. Stolárska dielňa mu bude odpredaná a následne dôjde k predaju svedkovi F., ktorý kúpu mohol realizovať jedine úverom, no vzhľadom na zaťaženie nehnuteľností by mu banka úver neposkytla. Sporným bol výklad tohto prevodu stranami sporu a vyplatenie skutočnej kúpnej ceny. Žalobcove tvrdenie o kúpnej cene dohodnutej so svedkom F. cca 212.000,-Eur potvrdil svedok A. B., svedok F. si s odstupom času výšku dojednanej kúpnej ceny presne nepamätal, ale odkázal na

obsah kúpnej zmluvy. V kúpnych zmluvách uzavretých so žalovanými bola dojednaná cena 125.000,-Eur, žalobca sumu 212.000,-Eur uviedol počas konania pred civilným súdom, keď v žalobe aj v trestnom oznámení uvádzal čiastku 160.000,-Eur. Vysvetlenie právneho zástupcu žalobcu o písárskej chybe v žalobe, kde mala byť správne uvedená suma 212.000,-Eur vyznelo podľa okresného súdu ako účelové. Toto tvrdenie žalobcu a jeho otca zostalo teda osamotené, ničím nepreukázané. Okresný súd poukázal na skutočnosť, že v roku 2007 bola stolárska dielňa prevedená žalovanými na spoločnosť ATYP za kúpnu cenu 2.500.000,-Sk a je nepravdepodobné, že o tri roky neskôr by mala tá istá nehnuteľnosť hodnotu 6.500.000,-Sk, keď roky 2009 a 2010 boli všeobecne známe celosvetovou hospodárskou krízou, ktorá spôsobila prepád cien nehnuteľností aj v SR. V záložnej zmluve z 20. októbra 2010 (k úveru svedka F.) je uvedená cena nehnuteľností zistená znalcom 133.000,-Eur. Žalobca pritom v žalobe uviedol, že F. mal na zaplatenie kúpnej ceny vlastných 63.000,-Eur a na sumu 97.000,-Eur, ktorej mala zodpovedať kúpna cena za rodinný dom, mal vybavovať úver (jeho zabezpečenie mala predstavovať práve kúpna zmluva napadnutá touto žalobou), čo je spolu práve 160.000,-Eur. Nepreukázané zostalo aj tvrdenie žalobcu, že svedok F. ako vážny záujemca o kúpu stolárskej dielne k rukám jeho otca vyplatil zálohu 25.000,-Eur. Otec žalobcu tvrdil, že túto platbu môže mať evidovanú v účtovníctve firmy ATYP, žiaden doklad však nepredložil a nevedel vysvetliť, ako bola táto čiastka vysporiadaná vo vzťahu k pôvodnému vlastníkovi stolárskej dielne firme ATYP. Svedok F. poprel úhradu tohto preddavku na kúpu stolárskej dielne, keď v tom čase nemal k dispozícii vlastné voľné finančné prostriedky. Ani tvrdenie žalobcu, že svedok F. mal doplatiť zvyšok kúpnej ceny 187.000,-Eur (212.000 - 25.000 záloha) nebolo preukázané. Žalobca tvrdil, že podľa vyjadrenia kupujúceho F. cez banku mohol financovať kúpu dielne sumou 100.000,-Eur, zvyšok vo výške 80.000,-Eur nemal pokrytých. Žiadal o prevod stolárskej dielne, aby ju mohol založiť v prospech banky a získať úver. Žalovaný s tým však nesúhlasil, nakoľko nemal záruku, aby mu bol zvyšok kúpnej ceny doplatený, preto súhlasil s prepisom stolárskej dielne na F., aby dostal hypotéku, ak žalobca prepíše rodinný dom na žalovaného za kúpnu cenu 97.500,-Eur, ktorá mala zodpovedať cene, ktorú mal F. doplatiť. Svedok F. však preukázal poskytnutie úveru na základe zmluvy z 20. decembra 2009 (správne má byť uvedené 20. decembra 2010, pozn. odvolacieho súdu) vo výške 94.900,-Sk (správne má byť uvedené eur, pozn. odvolacieho súdu) zo strany ČSOB stavebnej sporiteľne zabezpečeného záložným právom na základe záložnej zmluvy uzatvorenej so stavebnou sporiteľňou a žalovanými 1/ a 2/ ako záložcami; predmetom zálohu boli prevádzané nehnuteľnosti. Záložnú zmluvu žalovaní 1/ a 2/ podpísali 19. januára 2011, teda v rovnaký deň, ako došlo k uzavretiu kúpnej zmluvy o prevode stolárskej dielne medzi žalovanými 1/ a 2/ a svedkom F. aj kúpnej zmluvy na rodinný dom. Dňa 26. januára 2011 podľa výpisu z účtu stavebnej sporiteľne svedok F. čerpal úver 94.570,-Eur, ktoré následne uhradil na účet žalovaného. Svedok F. tiež preukázal poskytnutie úveru od ČSOB stavebná sporiteľňa na základe zmluvy z 29.10.2010 vo výške 23.500,-Eur, z ktorej vyplácal dielňu a doplatok obytnej časti uhradil vkladom na účet. Z kúpnych zmlúv uzatvorených medzi svedkom F. a žalovanými 1/ a 2/ dňa 19. januára 2011 vyplynulo dojednanie kúpnej ceny za výrobnú časť nehnuteľnosti 20.000,-Eur a za bytovú časť 105.000,-Eur. Svedok F. žalovaným 1/ a 2/ takto dojednané kúpne ceny uhradil v podstatnej časti z úverov, ktorých čerpanie okresnému súdu preukázal. Súd prvej inštancie zdôraznil § 41a ods. 2 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého sa neplatnosti simulovaného právneho úkonu nemožno domáhať voči tomu, kto ho považoval za nezastretý. Svedok F. potvrdil svoju vedomosť ešte pred podpisom zmlúv, že medzi žalobcom a žalovanými malo dôjsť k uzavretiu kúpnej zmluvy na rodinný dom, avšak bližšie okolnosti tejto informácie nevedel. Okresný súd sa zaoberal aj záujmom žalobcu na realizácii kúpnopredajného vzťahu medzi svedkom F. a žalovanými 1/ a 2/. Predaj stolárskej dielne medzi firmou ATYP FK a žalovanými 1/ a 2/ sa realizoval v lete 2010, kedy došlo k úhrade kúpnej ceny v prospech spoločnosti formou úhrady jej dlžôb, čo nebolo sporné. Kúpna cena bola dojednaná podľa kúpnej zmluvy z 30. júla 2010 sumou 100.000,-Eur a podľa dodatku ku kúpnej zmluve z 25. augusta 2010 bola suma zmenená na 125.000,-Eur. Pokiaľ žalobca, resp. jeho právny zástupca na základe výpovede žalovaného 1/ v trestnom konaní poukázali na to, že malo ísť o pôžičku od žalovaného 1/ vo výške dlhov a kúpna zmluva mala byť len zabezpečovacím prostriedkom pre jej vrátenie, súd prvej inštancie konštatoval, že takéto hodnotenie právneho vzťahu nevyplývalo z dokazovania v civilnom konaní, naopak vypočutím žalobcu a jeho otca bolo preukázané uzatvorenie riadnej kúpnej zmluvy so žalovanými. Pri zabezpečovacom prevode práva sa po splnení záväzku vlastnícke právo prevedie späť na pôvodného vlastníka, tu však došlo k prevodu vlastníctva na ďalšiu osobu. Tvrdenie žalobcu, že žalovaný čiastku kúpnej ceny úročil do vyplatenia kúpnej ceny F. nebolo preukázané. Žalobca tvrdil, že nikdy nemal vôľu previesť rodinný dom na žalovaných a kúpnu zmluvu podpísal výlučne z dôvodu záujmu na realizácii kúpnej zmluvy medzi žalovanými a F. s vedomím, že ak F. kúpnu cenu uhradí, kúpna zmluva na rodinný dom sa stane nedôvodná a bude zničená. Otec žalobcu ale potvrdil, že si boli vedomí toho, že keby F. kúpnu cenu neuhradil, rodinný dom by sa stal vlastníctvom žalovaných. Z toho nevyplýva

celkom jednoznačná vôľa žalobcu nepreviesť rodinný dom na žalovaných za žiadnych okolností. V tejto súvislosti by malo byť irelevantné, aká kúpna cena mala byť dojednávaná ohľadom predaja stolárskej dielne, podľa žalobcu a jeho otca bola celá dojednaná suma zaplatená. V kontexte odvolacieho tvrdenia (proti prvému zamietajúcemu rozsudku súdu prvej inštancie), že oproti dohodnutej kúpnej cene 212.000,-Eur na zmluvách figuruje suma 125.000,-Eur a zvyšok nefiguruje na žiadnej zmluve a práve naň bol zriadený prepadný záloh na dom, t.j. aby tieto peniaze žalovaný 1/ od F. dostal potom hodnoverne nevyznieva tvrdenie žalobcu, že kúpna zmluva na rodinný dom mala zabezpečiť, aby žalovaný 1/ súhlasil so založením stolárskej dielne na úver, ktorý mal byť poskytovaný svedkovi F.. Kúpna cena za predaj stolárskej dielne činila podľa zmlúv 125.000,-Eur.

3.7.2 Okresný súd sa zaoberal záujmom, ktorý mal mať žalobca na následnom predaji medzi žalovanými 1/ a 2/ a svedkom F., nakoľko kúpna cena z predaja stolárskej dielne firmou ATYP žalovaným 1/ a 2/ bola realizovaná. Žalobca tvrdil, že pri predaji stolárskej dielne predpokladal, že z jej predaja bude uhradená dlžoba voči žalovanému 1/, ktorý zaplatil dlžoby firmy ATYP vo výške cca 110.000,-Eur (a sporné úroky), ďalej že bude uhradený dlh, ktorý viazol z hypotéky na rodinnom dome vo výške 50.000,-Eur, že uhradí dlžobu známemu z Prahy vo výške 22.000,-Eur, a že budú mať aj finančné prostriedky na rekonštrukciu rodinného domu. Dlžoby, ktoré tak mali byť uhradené teda činili 182.000,-Eur, čo ale prevyšuje preukázanú dojednanú kúpnu cenu 125.000,-Eur (aj pôvodne žalobcom uvádzanú kúpnu cenu 160.000,-Eur) - nevedno, z čoho potom žalobca mohol predpokladať ešte rekonštrukciu rodinného domu. Žalobca tvrdil, že žalovaný uviedol do kúpnych zmlúv len čiastku 125.000,-Eur, ale svedok F. vyplatil pôvodne dojednanú kúpnu cenu (187.000,-Eur) a očakával, že žalovaný im vyplatí rozdiel po započítaní svojej pôžičky vo výške 110.000,-Eur a úrokov, čo malo činiť 77.000,-Eur, no žalovaný mu vyplatil len cez 2.000,-Eur (žalobca však ani túto skutočnosť nijako nepreukázal). Okresný súd nemal preukázané tvrdenie žalobcu o dojednaní kúpnej ceny za predaj stolárskej dielne v celkovej výške 212.000,-Eur ani okolnosť, že svedok F. mal uhradiť zálohu vo výške 25.000,-Eur a teda by mal doplácať celkovú kúpnu cenu 187.000,-Eur. Súd prvej inštancie vyslovil pochybnosti o tvrdeniach žalobcu a jeho otca o dojednanej výške kúpnej ceny, pretože už v roku 2015 pri podaní trestného oznámenia a následne pri podaní návrhu na neodkladné opatrenie a žaloby uvádzal, že mala byť dojednaná kúpna cena celkovo 160.000,-Eur, ktorá zodpovedala tam uvedenému vyčísleniu finančných prostriedkov, ktoré mal mať p. F. zabezpečené. To ale nemôže korešpondovať s tvrdením žalobcu, že z predaja stolárskej dielne chcel uhradiť dlžoby vo výške 182.000,-Eur a ešte aj použiť finančné prostriedky na rekonštrukciu rodinného domu. Na tieto nezrovnalosti vo výpočtoch poukazoval aj žalovaný. Ak si mal podľa tvrdenia žalobcu žalovaný ponechať čiastku cca 62.000,-Eur vyplatenú L. F. „bokom“ ako úrok, nie je celkom zrejmé, prečo sa žalobca nedomáhal žiadnym spôsobom od žalovaného vyplatenia týchto peňazí, keďže podľa jeho tvrdenia práve pre túto skutočnosť bol ochotný podpísať kúpnu zmluvu na svoj rodinný dom, aby získal ďalšie peniaze, ale uspokojil sa len so sumou cca do 3.000,-Eur. Otázne je, prečo žalobca nežiadal o vyplatenie týchto „peňazí bokom“ priamo od p. F., prečo by mali ísť žalovanému - k tomu z výpovede žalobcu nevyplýval žiadny rozumný argument. V konaní pred súdom bolo potom preukázané jedine dojednanie kúpnej ceny v súlade s kúpnyimi zmluvami vo výške 125.000,-Eur. Potom nebol žiaden dôvod, aby žalovaný 1/ žiadal akúkoľvek garanciu úhrady kúpnej ceny svedkom F., nakoľko kúpna cena bola v podstatnej časti krytá poskytnutými úvermi zo strany ČSOB stavebnej sporiteľne (banka zmluvy o poskytnutí úveru podpísala v dňoch 29. októbra 2010 - úver 23.500,-Eur a 20. decembra 2010 medziúver vo výške 94.900,-Eur). Hoci kúpna zmluva na rodinný dom bola vypracovaná 17. decembra 2010, žalobca ju podpísal na notárskom úrade dňa 19. januára 2011. Ani z ďalšieho konania žalobcu nevyplývalo, prečo mal mať záujem na konečnej realizácii predaja stolárskej dielne svedkovi F.. Súd prvej inštancie nezistil žiadny dôvod, aby žalobca na ním tvrdený návrh žalovaného 1/ pristúpil. Predaj stolárskej dielne firmou ATYP žalovaným bol už dávnejšie realizovaný, kúpna cena za jej predaj bola spoločnosti uhradená. Z jej ďalšieho predaja žalobca reálne nemal žiaden hospodársky význam a preto jeho tvrdenie, že bol nútený podpísať kúpnu zmluvu na zabezpečenie realizácie predaja stolárskej dielne svedkovi F. žalovaným 1/ a 2/ sa javí ako nedôvodné. Pokiaľ žalobca spochybnil tvrdenia svedka F., ktorý podľa jeho názoru neuviedol pravdu vo svojej výpovedi ohľadne výšky kúpnej ceny stolárskej dielne ako aj ohľadne skutočnosti, že kúpna zmluva na rodinný dom mala zabezpečovať prevod stolárskej dielne na svedka F., okresný súd uviedol, že žalobca neuviedol žiaden hodnoverný dôkaz o spochybení tvrdenia svedka F.. Svedok K. B., bývalý spoločník svedka F. potvrdil, že mu svedok F. hovoril o kúpe stolárskej dielne za sumu 6.500.000,-Sk a o zľave vo výške 100.000,-Sk. Právny zástupca žalovaného spochybnil hodnovernosť výpovede svedka B. s poukazom na vtedajší vztťah medzi bývalými spoločníkmi, pričom svedok F. sám potvrdil, že vztťah so svedkom K. B. v tom čase už nebol taký, aby spolu komunikovali o uvedenej záležitosti, t.j. predaji stolárskej dielne, ktorý L. F. považoval za svoju

osobnú záležitosť a v tom čase už nemienil ďalej podnikat' so sv. B.. Keďže tvrdenia svedka B. poprel priamy svedok F., tvrdenia tohto svedka súd nemohol brať za hodnoverne preukázané. K poukazu žalobcu na výpoveď svedka B. súd prvej inštancie uviedol, že svedok potvrdil, že svedok F. od neho žiadal pôžičku v súvislosti s kúpou stolárskej dielne. K pôžičke nedošlo, v rámci pracovného vzťahu svedok zaplatil L. F. predavok na zmluvne dojednané práce, ktoré neskôr svedok F. v priebehu viac ako jedného roka aj vykonal. Táto okolnosť potom nesvedčí o tom, že by mal svedok F. predmetné finančné prostriedky použiť na zaplatenie preukázanej kúpnej ceny stolárskej dielne. Pokiaľ by aj svedok B. potvrdil, že 13. januára 2011 zložil v prospech firmy svedka F. čiastku 84.000,-Eur, potom nie je dôvod, aby žalobca dňa 19. januára 2011 podpisoval kúpnu zmluvu ako zábezpeku na zabezpečenie vyplatenia kúpnej ceny za predaj stolárskej dielne, keď v tom čase svedok F. mal mať k dispozícii prostriedky vo výške 84.000,-Eur a uzavreté zmluvy o úvere na 94.900,-Eur a 18.800,-Eur, čo bolo dostatok na zaplatenie celej kúpnej ceny (dokonca aj na žalobcom tvrdený doplatok 187.000,-Eur). Svedok F. k uvedenej čiastke celkom logicky uviedol, že potreboval finančné prostriedky na rozbehnutie výroby v nových priestoroch a preklenutie času počas prevodu stolárskej dielne. Okresný súd uzavrel, že nezistil žiaden relevantný dôvod a žalobca nepredložil žiaden relevantný dôkaz, ktorým by preukázal svoje tvrdenie a tvrdenie svedka - svojho otca, že sporná kúpna zmluva bola žalobcom podpísaná výlučne za účelom zabezpečenia splnenia povinnosti sv. F. zaplatiť kúpnu cenu za predaj stolárskej dielne. Žalobca neunesol dôkazné bremeno na tvrdenie, že úmyslom strán pri uzavretí kúpnej zmluvy na rodinný dom bolo založenie tejto nehnuteľnosti na splnenie záväzku sv. F. z iného zmluvného vzťahu, t. j. simulovať právny úkon, a to záložné právo, cez iný právny úkon - kúpnu zmluvu. Dôvod jej neplatnosti podľa § 39 OZ pre simuláciu, a tak rozpor so zákonom, nebol preukázaný. K ďalším tvrdeniam o neplatnosti tohto právneho úkonu ako zabezpečovacieho prostriedku sa okresný súd nevyjadril, len dodal, že plne rešpektuje právne názory najvyšších súdnych autorít na túto problematiku, na ktoré poukazoval žalobca.

3.7.3 Vzhľadom na uvedené hodnotenie potom súd prvej inštancie zmluvu zo dňa 19. januára 2011 hodnotil výlučne ako kúpnu zmluvu a zaoberal sa, aká bola vôľa zmluvných strán v čase vykonania právneho úkonu, čo je rozhodné pre posúdenie jeho platnosti z hľadiska náležitostí vôle konajúcej osoby. Dospel k záveru, že kúpna zmluva je určitá a zrozumiteľná, to znamená, že obe zmluvné strany vedeli, čo vyjadruje. Z výsluchu oboch zmluvných strán ako aj z výsluchu svedka A. B. jednoznačne vyplynulo, že vedeli o tom, že podpisujú práve kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k domu. Hoci žalobca tvrdil, že kúpnu zmluvu nečítal, jeho otec potvrdil, že ju mali vopred k dispozícii, mali možnosť sa s ňou oboznámiť a po vzájomnej dohode so synom pristúpili k jej podpisu. Právny úkon musí byť vykonaný slobodne. O slobodný právny úkon nejde v prvom rade v prípade, ak bol vykonaný v dôsledku priameho fyzického donútenia, čo v tomto prípade nebolo tvrdené ani preukázané, alebo ak je právny úkon vykonaný v dôsledku psychického donútenia, či nátlaku, najmä bezprávnej vyhrážky. Vyhrážka je protiprávna, ak je vynútené niečo, čo týmto spôsobom byť vynútené nesmie. V danom prípade žalobca netvrdil a v konaní ani nebolo preukázané, že by sa žalovaný voči nemu dopustil psychického donútenia - bezprávnej vyhrážky. Právny úkon je vykonaný vážne, ak konajúca osoba svojím prejavom chce spôsobiť právne následky, ktoré s takýmto prejavom vôle normy občianskeho práva spájajú. Pokiaľ právny úkon nie je urobený vážne, takýto prejav vôle je absolútne neplatný. Tvrdenie žalobcu, že v skutočnosti nemal záujem o podpísanie kúpnej zmluvy, ale len o zabezpečenie plnenia iného právneho úkonu okresný súd posudzoval z hľadiska vážnosti jeho vôle. Nebolo preukázané, že by žalobca vstupoval do právneho vzťahu - kúpnej zmluvy o prevode rodinného domu - z iného dôvodu než z toho, ktoré vyplýva z prejavu jeho vôle, t. j. z kúpnej zmluvy o prevode vlastníckeho práva, ktorého nepochybným následkom je prevod vlastníckeho práva z pôvodného vlastníka na nového nadobúdateľa vlastníckeho práva, v tomto prípade na žalovaných 1/ a 2/. Žalovaní 1/ a 2/ v civilnom konaní zhodne tvrdili, že na základe vzájomnej dohody malo ísť o kúpu nehnuteľnosti, popreli akúkoľvek formu zabezpečenia iného záväzku touto zmluvou; žalovaná 2/ uviedla, že podmienila manželovi uzavretie kúpnej zmluvy na dom ukončením prevodu dielne na F.. V tomto smere strana žalobcu považovala za rozhodujúcu výpoveď žalovaného 1/ v trestnom konaní. Okresný súd tento dôkaz vyhodnotil ako dôkaz listinný, obsahom ktorého sú skutkové okolnosti uvádzané žalovaným 1/ v postavení podozrivej osoby. Dal za pravdu žalovanému, že v takom prípade vypočúvaná osoba nemusí vypovedať pravdu (nie je pod tlakom hrozby trestného stíhania z krivej výpovede tak ako napríklad v civilnom konaní), preto sa nestotožnil so žalobcom, že výpoveď žalovaného 1/ v trestnom konaní treba hodnotiť ako hodnovernejšiu oproti jeho výpovedi v civilnom konaní. Uvedený listinný dôkaz tak slúžil súdu na porovnanie tvrdení žalovaného 1/ a vyhodnotenie hodnovernosti jeho výpovede v tomto civilnom konaní. K nezrovnalostiam, na ktoré poukazoval žalobca súd prvej inštancie uviedol, že pokiaľ žalovaný v trestnom konaní uvádzal k uzavretiu kúpnej zmluvy na rodinný dom, že „B. ma požiadali v decembri

2010, aby som im za účelom splnenia tejto ich predstavy a iných hore uvedených potrieb zapožičal finančné prostriedky vo výške 97.500,-Eur. Ja som súhlasil, avšak s poukazom na skúsenosti z minulosti - z pôžičiek z roku 2001, sme si dohodli iný spôsob ako písomné uzavretie zmluvy o pôžičke. Uzavreli sme kúpnu zmluvu s A. B. (vtedajším vlastníkom domu na adrese Nižovec 5) na sumu 97.500,-Eur, ktorú A. podpísal priamo pred notárom dňa 19.01.2011“, nemožno z toho bez ďalšieho vyvodit', že malo ísť o pôžičku. Z výpovede žalovaného v civilnom konaní vyplynulo, že žalobca s otcom ho oslovili v súvislosti s ich finančnými problémami, potrebovali finančné prostriedky od žalovaného a bola dojednaná kúpna zmluva. Žalovaný uviedol, že na základe skúseností z minulosti, kedy žalobcova rodina mala značné problémy s vrátením nemalých čiastok pôžičiek, im nechcel požičať, preto došlo k dojednaniu kúpnej zmluvy. Žalobca a jeho otec s týmto úkonom mali súhlasiť. Žalobcovmu tvrdeniu, že nemal vážnu vôľu uzavrieť kúpnu zmluvu a žalovaní o tom vedeli nenasvedčuje nič. Žalobca nepreukázal ani svoje tvrdenie o tom, že takto bolo postupované na výslovnú žiadosť žalovaného. Žalobcom tvrdená neplatnosť kúpnej zmluvy o prevode rodinného domu z dôvodu nenaplnenia náležitostí danosti vôle nebola preukázaná.

3.7.4 Okresný súd poukázal aj na tvrdenia žalobcu, že uvedenú kúpnu zmluvu žalovaný 1/ v rozpore s dojednaniami o uzavretí záložnej zmluvy použil ako zábezpeku na vrátenie pôžičky, ktorá mu bola poskytnutá v marci 2011. Žalovaní 1/ a 2/ zhodne uviedli, že návrh na vklad kúpnej zmluvy nebol realizovaný hneď z dôvodu mimozmluvnej dohody medzi žalovaným 1/, žalobcom a jeho otcom, pre prísľub zákazky, na základe ktorej by získali finančné prostriedky a mohli by odkúpiť späť rodinný dom do svojho vlastníctva. Tým žalovaná 2/ vysvetlila ňou uvádzanú skutočnosť, že išlo o dočasný prevod vlastníctva. Hoci po právnej stránke takéto dojednanie nemožno považovať za platné a právne vynúiteľné, jednalo sa len o súkromnú dohodu; žalovaný 1/ uvádzal, že tak postupoval s prihliadnutím na dovedajšie vzájomné vzťahy. O uvedenom svedčí aj to, že žalovaný 1/ v marci 2011 podal návrh na vklad, ale neuhradil správny poplatok a došlo k zastaveniu katastrálneho konania, čo bolo oznámené účastníkom zmluvy, teda aj žalobcovi. Je potom vyvrátené žalobcove tvrdenie, že sa o prevode vlastníckeho práva na žalovaných dozvedel až po zavkladovaní vlastníckeho práva žalovaných. Žalovaný 1/ potvrdil, že k návrhu na vklad a k jeho realizácii došlo po oznámení žalobcu a jeho otca, že nemajú finančné prostriedky na spätné odkúpenie domu a žiadali poskytnutie ďalšej pôžičky, ktorú taktiež v dojednanej lehote nevrátili. To, že kúpnu zmluvu malo byť zabezpečené vrátenie pôžičky 22.000,-Eur sa javí iba ako dohad žalobcu. Preukázané bolo, že po zavkladovaní kúpnej zmluvy sa rodiny sporových strán stretli a výsledkom bolo dojednanie o zachovaní existujúceho stavu. Žalovaný tvrdil, že žalobca a jeho rodina uviedli, že budú vyvíjať snahu o zabezpečenie finančných prostriedkov tak, aby došlo k vráteniu pôžičky z marca 2011 a budú hľadať záujemcu na odkúpenie rodinného domu. Žalobca naopak tvrdil, že sa jednali o možnostiach vrátenia pôžičky, bez čoho žalovaný nechcel vykonať spätný prevod domu. Je zrejmé a preukázané, že od roku 2011 do roku 2015 žalobca nepodnikol žiadne kroky svedčiace o tom, že by sa akýmkoľvek spôsobom domáhal svojho vlastníckeho práva k rodinnému domu. Ako po podpise kúpnej zmluvy, jej zavkladovaní, tak ani v následnom období takmer 4 rokov nevykonal žiaden úkon, ktorým by spochybnil platnosť kúpnej zmluvy. Žalobca začal konať až potom, keď banka mienila pristúpiť k predaju nehnuteľnosti výkonom záložného práva za situácie, kedy zosplatnila hypotekárny úver, zabezpečený záložným právom na predmetný rodinný dom, v roku 2014. Otec žalobcu dokonca tvrdil, že až na základe výzvy banky sa dozvedeli o prevode vlastníckeho práva, kedy to riešil syn, t. j. žalobca; táto okolnosť však preukázaná nebola. Preukázané boli len výzvy banky na zosplatnenie dlhu, čiastočná úhrada splátok za pomoci žalovaného a následný krátky odklad zaplata celého dlhu. Pre neplnenie týchto dodatočných podmienok ešte nasledujúci mesiac banka oznámila pristúpenie k výkonu záložného práva. To znamená, že nie prevod vlastníctva k domu bol podnetom na konanie banky, ale nedodržanie platobnej disciplíny žalobcu. Z výpovede žalobcu a jeho otca ďalej vyplynulo, že na základe uvedeného sa snažili nájsť záujemcu o kúpu rodinného domu a oslovili žalovaného 1/, aby predal rodinný dom späť žalobcovi, pretože by to bolo výhodnejšie z hľadiska poplatkov aj z hľadiska toho, aby sa žalobca prezentoval ako vlastník domu pri jeho predaji. Rodina žalobcu našla záujemcu, avšak žalovaný vzhľadom na navrhovanú kúpnu cenu s týmto nesúhlasil. Na žiadosť otca žalobcu však žalovaní v tom čase vložili na úverový účet žalobcu splátku úveru na dosiahnutie odkladu výkonu záložného práva bankou. Je prirodzené, že v danej situácii by ako rodina žalobcu, tak aj rodina žalovaných pri realizácii záložného práva bankou mohla prísť o finančné prostriedky, ktoré do tejto nehnuteľnosti vložili. Konanie žalovaných, ktorí uhradili hypotekárny úver za žalobcu potom možno hodnotiť len ako ochranu ich vlastníctva a vynaložených finančných prostriedkov. K dôvodu na strane žalovaných 1/ a 2/ pre vstup do kúpno-predajného vzťahu okresný súd uviedol, že žalovaní do neho vstupovali z dôvodu pomoci rodine žalobcu. Podľa tvrdenia žalovaného 1/ otec žalobcu žiadal o pôžičku, čo vyplynulo aj z výpovede žalovaného 1/ v trestnom konaní. Žalobca poukázal, že

v tejto súvislosti by potom kúpna zmluva mala zabezpečovať takto poskytnutú pôžičku a tento úkon nemožno hodnotiť ako kúpnu zmluvu. Žalovaný však uviedol, že nemal záujem o poskytnutie pôžičky otcovi žalobcu, avšak pokiaľ mu tento navrhol predaj rodinného domu, hoci s tým, že v krátkom čase by ho späť odkúpil, súhlasil s tým. Žalovaní poukázali na to, že bežne postupujú tak, že ak kúpia nejakú nehnuteľnosť, po istom vhodnom čase ju následne predajú za účelom zisku. Aj v tomto prípade, pokiaľ vstupovali do uvedeného zmluvného vzťahu predpokladali, že ak aj rodina žalobcu neodkúpi späť nehnuteľnosť, budú ju môcť neskôr predať vo vhodnom čase, čo považovali za rozumnú investíciu. Hoci žalobca a jeho otec popreli žalovaným tvrdený úmysel vstúpiť do zmluvných vzťahov, či už sa to týkalo stolárskej dielne alebo rodinného domu za účelom pomoci rodiny žalobcu, uvádzali, že žalovaný nikdy nepostupoval s dobrým úmyslom, ale vždy mu išlo len o zisk. V tomto kontexte je potrebné poukázať na predchádzajúce vzájomné vzťahy rodín žalobcu a žalovaných. Žalobca a jeho otec tvrdili o správaní žalovaných 1/ a 2/ už v minulosti, že malo ísť skôr o úžernícke správanie. Žalovaný 1/ však preukázal, že už v minulosti, pokiaľ poskytoval pôžičky rodine žalobcu, títo ich v lehote splatnosti nesplátili a bolo snahou vzájomne dojednať úhradu dlhu tak, aby obe strany boli spokojné. Je pravdou, že aj v minulosti došlo v súlade s vtedajšou právnou úpravou k nadobudnutiu vlastníctva k rodinnému domu zo strany žalovaných 1/ a 2/ titulom výkonu zabezpečovacieho prevodu práva, neskôr však po úhrade pohľadávok žalovaní pristúpili k spätnému prevodu nehnuteľnosti do vlastníctva žalobcu. Otec žalobcu potvrdil, že od počiatku spoločných vzťahov dochádzalo k opakovaným pôžičkám od žalovaného s tým, že mala byť dojednaná odplata vo výške 2 % a úroky z úrokov, avšak vždy bol s takouto dohodou spokojný, nikdy ju nenamietal. Uviedol, že nikdy nežiadal doklady k tomu, mal ich vždy len žalovaný, ktorému dôveroval. Žalobca tvrdil, že v súvislosti s predajom stolárskej dielne ohľadne vyplatenia kúpnej ceny zo strany žalovaného 1/ malo tiež ísť o poskytnutie pôžičky s rovnakým úročením a následne pri pôžičke z marca 2011 malo ísť o poskytnutie pôžičky s úročením 2 % mesačne a úroky z úrokov. Žalovaný toto tvrdenie poprel uvedúc, že ak žalobca nevráti pôžičku podľa dojednania, mieni od neho žiadať aj úroky. Žalobca svoje tvrdenie nijako nepreukázal. Napriek tomu okresný súd uviedol, že úrok vo výške 2 % mesačne je 24 % ročne, čo nemožno hodnotiť ako úrok dojednaný v rozpore s dobrými mravmi, prípadne so zákonom. Z uvedených tvrdení žalobcu a jeho otca vyplýva skôr snaha vykresliť najmä žalovaného 1/ v negatívnom postavení. Žalobca a jeho otec pôžičku z marca 2011 v lehote splatnosti neuhradili. Podnikanie žalobcu a jeho otca bolo už v minulosti neúspešné, pretože k predaju stolárskej dielne, ako vyplynulo z ich trestného oznámenia, došlo pod vplyvom nesplácania úveru, ktorý bol zabezpečený stolárskou dielňou aj ďalších dlžôb a hroziacich exekúcií, v snahe žalobcu a jeho otca predísť predaju domu výkonom záložného práva bankou, pričom im mal byť nápomocný práve žalovaný 1/. Súd prvej inštancie poukázal aj na prípadnú hodnotu rodinného domu, kedy otec žalobcu pri svojej prvej výpovedi v konaní pred súdom uvádzal, že hodnota rodinného domu v decembri 2010 pred jeho rekonštrukciou podľa znaleckého posudku bola cca 100.000,-Eur a rekonštrukcia prebehla až po decembri 2010. V dopĺňujúcej výpovedi uviedol, že v čase predaja rodinného domu, t. j. v januári 2011 už podstatná časť rekonštrukcie bola vykonaná a rodinný dom mohol mať hodnotu 150.000,- až 160.000,-Eur. Tieto tvrdenia však svedok ničím nepreukázal. Pokiaľ rekonštrukcia rodinného domu mala prebiehať až po decembri 2010, žalobca ani jeho otec nepreukázali z akých konkrétnych finančných prostriedkov sa mala realizovať. Uvádzali, že mali preddavok od sv. F. vo výške 25.000,-Eur, čo preukázané nebolo, a že mali finančné prostriedky zo zmluvy o úvere, ktorá ale bola uzavretá ešte v roku 2009, a teda možno vysloviť pochybnosť, že pokiaľ mal žalobca v decembri 2010 k dispozícii finančné prostriedky z úveru, prečo bol nútený pristúpiť k predaju stolárskej dielne aj k čerpaniu ďalšej pôžičky od žalovaného v marci 2011. Rovnako potom nie je celkom zrejmé, z akých finančných prostriedkov mala prebehnúť rekonštrukcia rodinného domu, pokiaľ podľa tvrdenia žalobcu iné finančné prostriedky k dispozícii nemali a nemala im byť vyplatená ani cena za predaj rodinného domu. Ak boli bez finančných prostriedkov, z čoho pokračovali v podnikateľskej činnosti, keď sami potvrdili, že plánované zákazky nevyšli. Tieto okolnosti výpoveďou žalobcu a jeho otca neboli hodnoverne ozrejmene. Z výpovedí žalobcu aj žalovaných 1/, 2/ potom vyplynulo, že s kúpnu zmluvou o prevode rodinného domu boli obe zmluvné strany riadne oboznámené, mohli si ju slobodne prečítať a rozhodnúť sa, či do takéhoto právneho vzťahu vstúpia, alebo nie. Pokiaľ sa tak rozhodli, sú svojimi právnymi úkonmi viazaní, pričom súd posudzuje vôľu strán v čase vzniku právneho úkonu. Okolnosti vzniknuté neskôr, či už pôžička v marci 2011 alebo okolnosti zosplatenia úveru viažuceho sa k nehnuteľnosti v decembri 2014 nemôžu mať vplyv na zmenu vôle zmluvných strán. Súd prvej inštancie preto uzatvoril, že kúpna zmluva uzavretá dňa 19. januára 2011 zodpovedala vtedajšej vôli zmluvných strán, spĺňala všetky formálne aj obsahové náležitosti právneho úkonu a je platným právnym úkonom aj platným právnym titulom na zápis vlastníckeho práv v prospech žalovaných 1/ a 2/. Z týchto dôvodov okresný súd nedôvodnú žalobu v celom rozsahu zamietol.

3.8 K dôkaznému návrhu na zabezpečenie obchodných dokladov vo vzťahu k obchodnému prípadu medzi sv. F. a spoločnosťou sv. B. okresný súd uviedol, že ide o okolnosti nemajúce vplyv na posúdenie veci samej. Ide o obchodný vzťah medzi obchodnými spoločnosťami a nie je žiadna súvislosť, ktorou by mali byť ozrejmene skutočnosti rozhodujúce v tomto sporovom konaní. Z týchto dôvodov súd prvej inštancie tento žalobcov dôkazný návrh ako nedôvodný zamietol.

3.9 O trovách celého, teda aj prvého odvolacieho konania, rozhodol okresný súd podľa § 255 ods.1 Civilného sporového poriadku (ďalej aj „C.s.p.“) s poukazom na § 396 ods. 3 C.s.p.. Keďže v konaní boli úspešní žalovaní 1/ a 2/, uložil žalobcovi povinnosť náhrady trov konania v plnom rozsahu s tým, že o jej výške bude rozhodnuté samostatným uznesením, ktoré po právoplatnosti rozsudku vydá súdny úradník (§ 262 ods.2 C.s.p.).

4. Uznesením č. k. 18C/291/2015-507 zo dňa 22. januára 2018 okresný súd opravil záhlavie rozsudku č. k. 18C/291/2015-479 zo dňa 21. novembra 2018 v časti označenia právneho zástupcu žalovaných; uznesenie nadobudlo právoplatnosť dňa 23. januára 2019.

5. Proti rozsudku súdu prvej inštancie podal v zákonnej lehote žalobca (ďalej aj „odvolateľ“) odvolanie z dôvodov uvedených v § 365 ods. 1 písm. b), d), e), f), h) C.s.p.; tvrdil tak, že súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces; konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci; súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností; súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Navrhol, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie zmenil a žalobe vyhovel. Uplatnil nárok na náhradu trov odvolacieho konania.

5.1 Pokiaľ namietal porušenie práva na spravodlivý proces nevykonaním navrhnutých dôkazov žalobca udával, že dôkazné bremeno týkajúce sa tvrdenia o zaplatení kúpnej ceny vyššej ako 125.000,-Eur neunesol zavinením súdu, ktorý nevykonal žalobcom navrhnuté dokazovanie zabezpečením dokumentácie k zákazke medzi svedkom F. a spoločnosťou K & J & G, s.r.o. zastupovanou svedkom B., predložením výpisu z podnikateľského účtu, na ktorý svedok F. prijal prostriedky v sume 84.000,-Eur, predložením faktúr, príjmových a výdavkových dokladov, prevodných príkazov a výpisov z účtov týkajúcich sa označenej zákazky od obidvoch subjektov, ktoré sa jej zúčastnili (objednávateľ aj zhotoviteľ), pretože svedok F. uvádzal nepravdivé a zavádzajúce informácie a ním tvrdené skutočnosti a dôkazy je potrebné preveriť ďalšími dôkazmi. Navrhoval vyžiadať od svedka F. výpisy z účtu, na ktorý prijal 84.000,-Eur od mesiaca, kedy uvedené peniaze prijal až do ich posledného použitia, prednostne od decembra 2010 do decembra 2011. Za dôležitú označil najmä otázku, či k výberu týchto peňazí alebo nakladaniu s nimi došlo pred 19. januárom 2011, kedy boli podpísané všetky prevodné zmluvy. Skutkový záver okresného súdu, ktorý navrhované dokazovanie zamietol z dôvodu, že ide o obchodný prípad medzi svedkom F. a spoločnosťou svedka B., označil za nesprávny. Týmto postupom podľa odvolateľa súd prvej inštancie porušil rovnosť strán, keď žalobcovi odoprel možnosť preukázať pre konanie podstatnú skutočnosť. Navrhol, aby dokazovanie v tomto smere vykonal odvolací súd. Toto dokazovanie môže preukázať, že práve na časť kúpnej ceny dávanú „bokom“, neuvedenú v kúpnej zmluve o predaji stolárskej dielne, žalovaní požadovali ako zábezpeku rodinný dom žalobcu. V tomto konaní súdu prvej inštancie videl odvolateľ odvolacie dôvody podľa § 365 ods. 1 písm. b), e) C.s.p.

5.2 Odvolateľ súdu prvej inštancie taktiež vytkol, že nezobral do úvahy poukaz žalobcu na rozpory medzi výpoveďami žalovaného 1/ a žalovanej 2/, na rozpory medzi jednotlivými výpoveďami žalovaného 1/ aj na rozpory jeho výpovedí s výpoveďami iných osôb. Požiadal, aby sa s týmito námietkami vysporiadal odvolací súd, keďže tak neurobil súd prvej inštancie. V podrobnostiach uviedol, že:

5.2.1 V trestnom konaní dňa 23. mája 2011 žalovaný 1/ vypovedal, že ho v júli 2010 žalobca a jeho otec oslovili s tým, že chcú predat' nehnuteľnosť stolárskej dielne s pozemkom L. F., na civilnom pojednávaní 17. februára 2016 už tvrdil, že mu v júli 2010 žalobca a jeho otec ponúkli stolársku dielňu, pretože v tom čase ešte kupca nemali.

5.2.2 Dňa 23. marca 2015 v trestnom konaní žalovaný 1/ vypovedal, že v decembri 2010 B. zistili, že okrem financií získaných z predaja dielne budú potrebovať aj ďalšie finančné prostriedky na dokončenie

a rekonštrukciu ich rodinnému domu, splatenie iných pôžičiek a vytvorenie novej prevádzky stolárskej dielne, prípadne nákup materiálu a splácanie úveru. V decembri 2010 žalovaného 1/ požiadali za účelom naplnenia týchto potrieb o požičanie finančných prostriedkov 97.500,-Eur, avšak vzhľadom na skúsenosti z minulosti si dohodli iný spôsob ako písomnú zmluvu o pôžičke. Uzavreli kúpnu zmluvu s vtedajším vlastníkom domu A. B. na sumu 97.500,-Eur, ktorú A. podpísal pred notárom 19. januára 2011 (po uskutočnení predaja stolárskej dielne L. F.). B. získali finančnú hotovosť 97.500,-Eur. Dohodli sa, že návrh na vklad vlastníckeho práva nebudú podávať do obdobia cca 3 - 4 mesiace, nakoľko bol predpoklad vrátenia uvedenej čiastky buď v celosti alebo v nejakej časti. B. argumentovali tým, že už aj v minulosti si vedeli zohnať prostriedky na vyplatenie pôžičiek, očakávajú nejakú veľkú zákazku, prípadne by prostriedky získali predajom rodinného domu, ktorý kvôli tomu rekonštruovali. V civilnom konaní dňa 17. februára 2016 žalovaný už uvádzal, že v polovici decembra 2010 ho rodina B. informovala o zámere predáť rekonštruovaný rodinný dom za lepšiu sumu a presťahovať sa do Banskej Bystrice. Ponúkli mu odkúpenie rodinného domu, na ktorom je ťarcha zhruba do 50.000,-Eur v podobe záložného práva v prospech banky, kedy si brali úver ešte asi z marca 2009. Uviedli, že tento dom by mu odpredali za 97.500,-Eur.

5.2.3 V trestnom konaní dňa 23. marca 2015 a v civilnom konaní dňa 17. februára 2016 žalovaný 1/ uvádzal, že sumu 22.000,-Eur požičal A. B. za úrok 2 % mesačne, dňa 15. mája 2018 v civilnom konaní tvrdil, že pôžička 22.000,-Eur bola bezúročná. V civilnom konaní dňa 17. júna 2016 žalovaný 1/ vypovedal, že dňa 19. januára 2011 dal kúpnu zmluvu na podpis A. B., ktorý dal svoj podpis overiť notárke a následne A. na notárskom úrade vyplatil čiastku 97.500,-Eur a on mu odovzdal overenú kúpnu zmluvu; vtedy A. B. podpísal aj návrh na vklad do katastra nehnuteľností ako osobitnú listinu. Pri podpise kúpnej zmluvy sa žalovaný 1/ dohodol s otcom A., že ak získajú finančné prostriedky 97.500,-Eur, tak im tento dom za uvedenú sumu môže predáť späť. Vychádzal z minulých skúseností, kedy si rodina žalobcu zabezpečila finančné prostriedky vo výške 4,5 milióna Sk. Dohodli sa, že počas 2 - 4 mesiacov zatiaľ návrh na vklad do katastra nehnuteľností nepodá.

5.2.4 V trestnom konaní dňa 23. marca 2015 žalovaný 1/ uviedol, že po doručení rozhodnutia o vklade vlastníckeho práva rodina B. nepočítala s tým, že nehnuteľnosť žalovaný 1/ na seba naozaj nechá previesť, čím poškodí zmluvnému vzťahu medzi A. B. a bankou (zákaz predaja domu bez súhlasu banky). B. usúdili, že sa musia ešte aktívnejšie snažiť o vyrovnanie dlhu voči žalovanému 1/ a jednou z alternatív bol urýchlený predaj rodinného domu. V civilnom konaní 17. februára 2016 žalovaný 1/ uviedol, že na stretnutí, ktoré mohlo byť v máji 2011 bol zo strany B. obvinený z nedodržania sľubu, že nehnuteľnosť na seba neprevedie. Očakávali sa problémy zo strany záložného veriteľa a riešili situáciu okolo nevrátenia pôžičky 22.000,-Eur. Tiež sa bavili o predaji rodinného domu cez realitnú kanceláriu podľa ich návrhu za 180.000,-Eur, potom došlo k stretnutiu až začiatkom roku 2015. Vo výpovedi v civilnom konaní dňa 15. mája 2018 už žalovaný 1/ (v snahe prispôbiť svoju výpoveď požiadavkám na dokazovanie vyjadreným v zrušujúcom uznesení odvolacieho súdu) o uvedenom stretnutí vypovedal, že žalobca so svojou rodinou uvádzal, že si nezabezpečili finančné prostriedky na spätnú kúpu domu a riešili čo ďalej. Dohodli sa, že v dome, dokiaľ ho neodkúpia späť alebo sa nepredá, budú bývať a splácať úver, on od nich nájomné nepožadoval. Mali sa tiež dohodnúť, že v čase, keď sa rodinný dom predá tretej osobe alebo sa rozhodnú, že tam nebudú bývať, vysporiadajú investície, ktoré od podpisu kúpnej zmluvy žalobcova rodina investovala.

5.2.5 V trestnom konaní dňa 23. marca 2015 žalovaný 1/ uviedol, že dňa 08. januára 2001 mal uzavreté s A. B. dve zmluvy o pôžičke spolu vo výške 1.500.000,-Sk, so splatnosťou do 31. decembra 2001, koncom roku 2004 sa s A. B. dohodli, že uzná dlh a určia splatnosť týchto pôžičiek aj s úrokmi do 31. decembra 2005. Celkovú dlžnú sumu aj s úrokmi určili na 1.725.000,-Sk. Ako garanciu ich vrátenia uzatvorili dňa 27. decembra 2004 zmluvu o zabezpečení záväzku prevodom vlastníckeho práva k ich rodinnému domu na adrese C. X, D.. V civilnom konaní 17. februára 2016 žalovaný 1/ odpovedal, že od roku 2000 až doposiaľ požičal A. B. cca 1.500.000,-Sk a na otázku, či sa dohodli na nejakom úroku odpovedal - nedohodli. Otec žalobcu potvrdil, že každá požičaná suma od žalovaného 1/ bola úročená dokonca úrokmi z úrokov.

5.2.6 Vo výpovedi dňa 17. decembra 2016 v civilnom konaní žalovaný 1/ uviedol, že bezúročne požičal peniaze aj L. F., tak do 20.000,-Eur, niekedy v roku 2011 alebo 2012. Svedok F. vo svojej prvej výpovedi v civilnom konaní uviedol, že pôžička bola s úrokmi vo výške 1/3, resp. 1/4 požičanej sumy.

5.2.7 V civilnom konaní dňa 17. februára 2016 žalovaný 1/ tvrdil, že rodinný dom mohol kúpiť až keď by mal peniaze od F.. Nemal ich 19. januára 2011, ale až 27. januára 2011. V písomnom podaní z 30. mája 2018 už cestou svojho právneho zástupcu tvrdil, že peniaze mal, a to 80.000,-Eur od S. J.. Odvolateľ to označil za zrejmu reakciu na zrušujúce rozhodnutie.

5.2.8 Vo výpovedi v civilnom konaní 17. februára 2016 žalovaný 1/ uviedol, že dal prísľub vrátenia alebo odpredaja nehnuteľnosti za tých istých podmienok, ako to už bolo niekedy predtým, na začiatku roku 2015 však neakceptoval kúpnu cenu 140.000,-Eur od kupca, ktorého zabezpečil A. B..

5.2.9 Dňa 15. mája 2018 žalovaný 1/ vypovedal, že návrh B. (v čase podpisu kúpnej zmluvy na rodinný dom 19. januára 2011), že by investovali do rodinného domu, aby v ňom následne bývali považoval za rozumnú investíciu, ktorá by mu zostala, ak by rodinný dom nekúpili späť. Jeho tvrdenie označil odvolateľ za reakciu na rozhodnutie odvolacieho súdu, ktorý požadoval vykonanie dokazovania na otázku vysporiadania investícií do nehnuteľnosti. V iných výpovediach žalovaní o žiadnych investíciách nehovorili.

5.2.10 Žalovaná dňa 27. apríla 2016 uviedla, že jej manžel povedal, že rodinný dom kupujú, lebo B. potrebujú finančné prostriedky na rekonštrukciu rodinného domu aj na splátky úveru. Po rozhodnutí odvolacieho súdu už tvrdila, že to bola investícia, čím zosúladuje svoju výpoveď so žalovaným 1/.

5.2.11 Výpovede žalovaného 1/ považoval žalobca za rozporné s výpoveďami žalovanej 2/, ktorá 27. júna 2018 uviedla, že jej mal manžel povedať, že sa dohodol s B., že budú v rodinnom dome ďalej bývať, žalovaný 1/ však tvrdil, že na tom stretnutí bola (výpoveď z 15. mája 2018). Žalovaná 2/ tvrdila, že dohoda o vyporiadaní investícií bola nielen logická (jej výpoveď z 27. júna 2018), žalovaný 1/ tvrdil, že sa to dohodlo na stretnutí, kde bola (jeho výpoveď z 15. mája 2018).

5.2.12 Túto časť odvolacej argumentácie odvolateľ uzavrel tvrdením, že dôkladným vyhodnotením jednotlivých výpovedí žalovaných a porovnaním s inými dôkazmi súd prvej inštancie nemohol dospieť k záveru o dôveryhodnosti ich výpovedí, najmä vo vzťahu k ich výpoveďiam v civilnom konaní, ktoré prispôbovali vývoju sporu a neskôr aj dôvodom uvedeným v rozhodnutí odvolacieho súdu.

5.3 Pri hodnotení výpovede žalovaného 1/ v trestnom konaní súd prvej inštancie dospel k záveru, že vypočúvaná osoba (žalovaný ako podozrivý) nemusí vypovedať pravdu, pretože nie je pod tlakom hrozby trestného stíhania za krivú výpoveď ako napr. v civilnom konaní. Výpoveď žalovaného 1/ v trestnom konaní preto nie je hodnovernejšia ako jeho výpoveď v civilnom konaní. Porovnanie výpovede žalovaného 1/ v trestnom konaní s jeho výpoveďou v civilnom konaní okresný súd už nevykonal. Vyjadrenie žalovaného 1/ v trestnom konaní, že súhlasil s požičaním peňazí 97.500,-Eur, ale dohodli si iný spôsob ako písomné uzavretie zmluvy o pôžičke a uzavreli kúpnu zmluvu okresný súd nepovažoval za potvrdenie, že malo ísť o pôžičku. Odkázal na nijako nešpecifikovanú výpoveď žalovaného 1/ v civilnom konaní, kde sa mal vyjadriť, že peniaze už nechcel požičať pre problémy s vracaním pôžičiek a uzavrel kúpnu zmluvu. Z ničoho nevyplýva, že pri výpovedi v trestnom konaní mal žalovaný 1/ klamať, keď v civilnom konaní na pojednávaní svoju výpoveď označil za pravdivú. Vo výpovedi v civilnom konaní dňa 17. februára 2016 žalovaný 1/ uviedol, že vypovedal aj v trestnom konaní ako uznal za vhodné. Podľa zvukového záznamu z pojednávania povedal „och, to čo som povedal“ a následne uviedol, že vypovedal pravdu. Na pojednávaní 15. mája 2018 túto výpoveď označil za výpoveď, kde mal hovoriť tak, aby si neprivodil trestné stíhanie. Neuviedol však, v ktorých konkrétnych otázkach sa takto mal v tejto výpovedi vyjadriť, teda o ktorých skutočnostiach mal uvádzať nepravdu. Ak si nechcel privodiť trestné stíhanie, mohol odmietnuť vypovedať, o čom bol poučený. Žalovaný 1/ mohol klamať aj civilnom konaní, pretože strana sporu je povinná uvádzať pravdivé a úplné tvrdenia, no môže aj klamať bez trestnoprávných následkov. Ani v jednom prípade žalovaný 1/ nemohol byť stíhaný za krivú výpoveď, pretože nebol v pozícii svedka. Ak by bol žalovaný 1/ obvinený, jeho výpoveď z 23. marca 2015 by bola v ďalšom trestnom konaní nepoužiteľná a musel by byť vypočutý znova v pozícii obvineného s úplne iným poučením. Výpoveď žalovaného 1/ v trestnom konaní je vzhľadom na menší časový odstup od uzavretia kúpnej zmluvy bezprostrednejšou aj spontánnejšou, pretože sa v tom čase ešte nemohol pripravovať na civilné súdne konanie. Výpoveď žalovaného 1/ v trestnom konaní je omnoho bližšie k pravde ako jeho prispôbované výpovede v civilnom konaní, čo možno zistiť aj porovnaním rozporov v jeho výpovediach, na ktoré odvolateľ v odvolaní poukázal. Zápisnica o výsluchu žalovaného 1/ v trestnom konaní je listinným dôkazom, v civilnom súdnom konaní je dôkazným prostriedkom priama

výpoveď žalovaného 1/. Ide o dôkazy s rovnakou dôkaznou hodnotou. Súd prvej inštancie porušil zásady pri hodnotení dôkazov, keď výpoveď žalovaného 1/ v trestnom konaní odmietol len preto, že za svoj prijal názor žalovanej strany, že pri tejto výpovedi mohol žalovaný klamať. Tento dôkaz okresný súd ani nehodnotil, čo vyplýva z toho, že v rozsudku nemožno nájsť žiadne posúdenie rozporov medzi vyjadreniami žalovaného 1/ v trestnom a v civilnom konaní. Ak by okresný súd týmto spôsobom postupoval, musel by dôjsť k záveru o dojednaní prepadného zálohu. Odvolateľ citoval z rozsudku NS ČR sp. zn. 33Cdo 3389/2007 o hodnotení dôkazov.

5.4 Odvolateľ poprel pravdivosť svedeckej výpovede L. F. o tom, že okrem kúpnej ceny 125.000,-Eur nevyplatil akékoľvek iné prostriedky. Odvolateľ zdôraznil, že aj tento svedok si od žalovaného 1/ požičiaval viackrát peniaze, ktoré musel vrátiť s nemalým úrokom a ak by potvrdil tvrdenia žalobcov, mohol by sa obávať, že príde o celú stolársku dielňu, pretože by hrozila neplatnosť aj týchto zmlúv. Potvrdil však, že sa hovorilo o tom, že žalovaný 1/ požaduje ako zábezpeku pri prevode stolárskej dielne rodinný dom žalobcu. Na otázku právneho zástupcu žalobcu, či počul o tom, že rodinný dom vo vlastníctve žalobcu má byť ako zábezpeka pre žalovaného v súvislosti s predajom stolárskej dielne uviedol, že v takom zmysle sa vyjadroval žalobca, ale nepovedal o čo ide. Svedok nevedel, čo bolo medzi nimi a ani nemal potrebu to zisťovať. Potvrdil, že mu žalobca hovoril, že žalovaný chcel prepísať rodinný dom, že je to kvôli svedkovi, ale svedok nechápal a nevedel o čo ide a povedal žalobcovi, že o ničom nevie. Svedok F. tiež potvrdil, že mu žalovaný 1/ požičiaval peniaze za úrok, hoci žalovaný 1/ v civilnom konaní vypovedal, že požičal peniaze bezúročne.

5.4.1 Svedok K. B. potvrdil, že mu svedok F. hovoril o kúpnej cene stolárskej dielne 6,4 milióna Sk. Vedel aj o pôžičke 84.000,-Sk od firmy K & J & G., s ktorou sa sv. F. dohodol tak, že pôžičku splatí prácou pre túto firmu. Keďže F. potreboval kupované nehnuteľnosti založiť na úvery, F. požadoval kúpnu zmluvu na rodinný dom, ktorá sa mala po výplate peňazí zrušiť. Výpoveď tohto svedka považoval okresný súd za nevierohodnú len preto, že bola popretá svedkom F.. Odvolateľ zdôraznil, že výpovede všetkých svedkov v civilnom konaní sú postavené na jednej úrovni. Okresný súd mal v rozsudku jasne vysvetliť, prečo by mal svedok K. B. vypovedať nepravdu v neprospech svedka F. a v neprospech žalovaných. Spochybnenie výpovede svedka K. B. okresným súdom je nedostatočne odôvodnené, a preto nepreskúmateľné.

5.4.2 Odvolateľ citoval z výpovede svedka B. na pojednávaní 10. októbra 2018 aj z reakcie svedka F. na tom istom pojednávaní na túto výpoveď, ktorý uviedol, že uvedené peniaze použil na rekonštrukciu stolárskej dielne, čo nepreukázal, hoci odvolateľ dokazovanie v tomto smere navrhol.

5.4.3 Závery súdu prvej inštancie, ku ktorým dospel pri hodnotení svedeckej výpovede svedka B. odvolateľ označil za priamo rozporné so zisteným skutkovým stavom. Svedok B. podľa odvolateľa povedal, že svedok F. požiadal o pôžičku, ktorú mu poskytol vo forme preddavku na práce, ktoré vykonával po dobu dvoch rokov. Povedať, že nešlo o pôžičku je podľa odvolateľa len hrou na slovíčka, keďže je podstatné, že sumu 84.000,-Eur svedok F. dostal a žiadal ju na kúpu nehnuteľnosti. Dokazovanie o ďalšom naložení s touto sumou okresný súd zamietol. Z dvoch výpovedí svedka F. je zrejmé, že peniaze od svedka B. vyslovene zamľčal - v druhej výpovedi poprel, že ho žiadal o pôžičku na kúpu stolárskej dielne. Ide o zjavný rozpor medzi výpoveďami svedka B. a svedka F..

5.5 Ak odvolateľ namietal nesprávne skutkové závery súdu prvej inštancie a okolnosti preukazujúce dojednanie prepadného zálohu, uviedol, že poukaz na hodnotu zálohu v záložnej zmluve s bankou nevytvára, aká kúpna cena bola medzi stranami dojednaná. Za nepodstatnú odvolateľ označil skutočnosť, že v konaní nebolo preukázané dojednanie kúpnej ceny 212.000,-Eur. Je potrebné odhliadnuť od výpovede žalobcu, ktorý chodil v uvedenom čase do školy a zmluvu nedojednávaval. Túto sumu (212.000,-Eur) uvádzal ešte v slovenských korunách (6.400.000,-Sk) jeho otec v celom konaní a svoje tvrdenia nemenil. Túto sumu potvrdil aj svedok K. B. aj svedok B., ktorý poskytol svedkovi F. sumu 84.000,-Eur. Svedok F. mal k dispozícii sumy úverov 94.900,-Eur a 18.800,-Eur a k tomu 84.000,-Eur, celkovo 197.700,-Eur podstatným spôsobom prevyšujúcich kúpnu cenu dojednanú v písomných kúpnych zmluvách (125.000,-Eur). Tým odvolateľ podľa jeho názoru preukázal dojednanie kúpnej ceny vyššej ako 125.000,-Eur. Svoje tvrdenia o uzatvorení kúpnej zmluvy na rodinný dom ako zabezpečovacieho úkonu na doplatenie časti kúpnej ceny za prevod stolárskej dielne svedkom F. žalobca podľa jeho odvolacieho tvrdenia nemenil. Za bezvýznamnú pre určenie, či išlo o prepadný záloh označil okolnosť, či za predaj stolárskej dielne bolo zaplatených 212.000,-Eur alebo 160.000,-Eur.

Rokovania s kupujúcim F. viedol otec žalobcu, preto on vedel výšku dojednanej kúpnej ceny. Podstatné je, že išlo vždy o vyššiu sumu ako je uvedená na písomných zmluvách. Dojednanie prepadného zálohu bolo preukázané najmä prečítaním výpovede žalovaného 1/ z trestného konania, výpoveďou svedkov K. B. a B. a uzatvorením zmlúv v jeden deň, teda 19. januára 2011. Ak chcel žalovaný 1/ ním tvrdenu pôžičku 97.500,-Eur platne zabezpečiť, jeho postup mal smerovať k uzatvoreniu zmluvy o zabezpečovacom prevode práva alebo zmluvy o zriadení záložného práva. Chcel sa ale vyhnúť zložitému spôsobu uspokojovania sa zo zálohu dražbou či iným zákonom aprobovaným spôsobom, preto uzatvoril kúpnu zmluvu, ktorá nepredstavovala jeho skutočnú vôľu. Žalovaný 1/ sa vyjadroval, že táto zmluva sa nemala vkladovať, kým sa dlžná suma neuhradí, stále čakal na vrátenie pôžičky a pod. Takúto úpravu kúpnej zmluvy platné právo nepozná. Súd prvej inštancie opomenul zhodnotiť, že ide o prepadný záloh ako v prípade, keď je kúpnu zmluvou na rodinný dom zabezpečovaný doplatok kúpnej ceny platenej L. F. pre žalovaných, tak aj v prípade, ak žalovaný 1/ žalobcovi poskytol 97.500,-Eur ako pôžičku, čo tvrdil v trestnom konaní a čiastočne aj v jeho prvej výpovedi. Žalovaný 1/ podľa jeho výpovede v trestnom konaní považoval peniaze v sume 97.500,-Eur za pôžičku. Odvolateľ citoval časti výpovedí žalovaného 1/ v trestnom konaní, ktoré majú potvrdzovať dojednanie prepadného zálohu (o dohode o inom spôsobe ako písomnom uzavretí zmluvy o pôžičke pri poskytnutí financií 97.500,-Eur, tvrdenie o dohode, že nebudú podávať na kataster návrh na vklad do obdobia cca 3 - 4 mesiacov, nakoľko podľa vyjadrenia rodiny B. bol predpoklad vrátenia kúpnej ceny v tomto čase od podpisu kúpnej zmluvy). Na pojednávaní 17. februára 2016 žalovaný 1/ uviedol, že pri podpise kúpnej zmluvy sa dohodol s otcom žalobcu, že ak získajú finančné prostriedky v hodnote 97.500,-Eur, tak im dom za uvedenú sumu môže odpredať späť. Z výpovede žalovanej 2/ na pojednávaní 27. apríla 2016 vyplýva dočasnosť kúpnej zmluvy k rodinnému domu. Skutočnosť, že ide o prepadný záloh potvrdzuje aj to, že rodina B. naďalej býva v rodinnom dome a žalovaní nepožadujú žiaden nájom. Rodinný dom zrekonštruovali žalobcovia bez akejkoľvek písomnej dohody, že ho budú môcť kúpiť naspäť. Všetky kúpne zmluvy boli uzatvorené v jeden deň, ale kúpna zmluva na rodinný dom bola opatrená dátumom ešte v decembri 2010. Žalovaný 1/ vraj súhlasil v máji, resp. júni 2011, aby sa B. do domu nasťahovali, hoci v tom čase už bol medzi nimi konflikt, keďže na seba nechal previesť rodinný dom. Dôkazom o prepadnom zálohu sú aj v minulosti uzatvárané zmluvy o prevodoch nehnuteľností medzi rodičmi žalobcu a žalovanými ohľadom tých istých nehnuteľností, pri ktorých bolo dojednané zabezpečenie prevodu práva. Uvedenému má nasvedčovať aj prevod stolárskej dielne a domu, ktorý vznikol rozdelením dielne najprv na F. a potom na F. za tú istú cenu, teda bez zárobku. Žiaden dobrý obchodník by nenavýšil kúpnu cenu na 125.000,-Eur zo sumy 100.000,-Eur. Ak malo ísť o prevod s právom spätnej kúpy, mohlo to byť dojednané v kúpnej zmluve. Či už dôjde k dohode o prechode vlastníctva k veci na veriteľa formálne hneď (pred splatnosťou dlhu a v prípade nespĺnenia dlhu vlastnícke právo v jeho prospech trvalo prepadne), alebo dôjde k dohode o prepade vlastníckeho práva v prospech veriteľa až nespĺnením záväzku, v oboch prípadoch pôjde o tzv. prepadný záloh, čo je dohoda neplatná od počiatku pre obchádzanie ustanovení zákona či už o záložnom práve, alebo o zabezpečovacom prevode práva.

5.6 V právnej analýze prepadného zálohu v prejednávanej spore odvolateľ uviedol, že písomná kúpna zmluva k rodinnému domu podpísaná 19. januára 2011 neobsahuje náležitosti platnej zmluvy o zabezpečovacom prevode práva (§ 553a a nasl.) ani záložnej zmluvy (§ 151a a nasl. Občianskeho zákonníka). Označil túto zmluvu za neplatnú, pretože vôľa jej účastníkov nezodpovedala obsahu zmluvy (úmyslom zmluvných strán nebolo uzatvorenie kúpnej zmluvy, ale dojednanie a zabezpečenie záväzku, či už pôžičky vo výške 97.500,-Eur tvrdenej žalovaným 1/ alebo zaplatenia časti kúpnej ceny za stolársku dielňu L. F. podľa tvrdenia žalobcu). Zabezpečovacia zmluva neobsahuje kogentné náležitosti ustanovené pre záložnú zmluvu alebo zmluvu o zabezpečení záväzku prevodom práva, čo je dôvod jej absolútnej neplatnosti. Súd prvej inštancie na tieto skutočnosti neprihliadol, rozhodol v rozpore s konštantnou judikatúrou NS SR aj ostatných súdov SR. Za nepodstatné označil, či kúpna zmluva mala zabezpečovať ako prepadný záloh pohľadávku žalovaného 1/ voči L. F. (rozdiel medzi sumou 212.000,-Eur a sumou 125.000,-Eur v písomných zmluvách), alebo mala zabezpečovať pôžičku vo výške 97.500,-Eur, ktorá sa výškou rovnala kúpnej cene rodinného domu ako tvrdí žalovaný 1/. Žalovaný 1/ podľa odvolateľa napriek ich dohode kúpnu zmluvu nezničil ani po obdržaní peňazí od L. F., ale neskôr ju použil na zabezpečenie ďalšej pôžičky 22.000,-Eur, ktorú žalobcovi poskytol v marci 2011 (návrh na vklad vlastníckeho práva podal v máji 2011). V kúpnej zmluve nie je určený záloh ani zabezpečovaná pohľadávka (ak by išlo o záložnú zmluvu), neobsahuje vymedzenie zabezpečeného záväzku a označenie práva, ktoré sa prevádza v prospech veriteľa, práva a povinnosti účastníkov zmluvy k prevedenému právu počas trvania zabezpečovacieho prevodu práva, jeho ocenenie v peniazoch, spôsob výkonu zabezpečovacieho prevodu práva a najnižšie podanie v prípade dobrovoľnej dražby, ak

sa prevádza právo inej osoby ako dlžníka a označenie dlžníka (zmluva o zabezpečovacom prevode práva). Obidve strany sporu tvrdia, že išlo o zabezpečovaciu zmluvu, aj keď každá vo vzťahu k inému peňažnému záväzku. V civilnom konaní na rozdiel od konania trestného žalovaný 1/ tvrdil len kúpnu zmluvu, pretože pri zotrvaní na vyjadreniach o uzatvorení zabezpečovacej zmluvy by o nehnuteľnosť prišiel.

5.7 S poukazom na ustálenú rozhodovacia prax odvolateľ tvrdil, že súdna prax Najvyššieho súdu Slovenskej republiky odôvodňovala rozhodnutie vo veci v prospech žalobcu najmä vzhľadom na dokazovanie vykonané v konaní nasledujúcom po zrušení prvého rozsudku okresného súdu, ktorý sa nevysporiadal s judikatúrou, na ktorú odvolateľ poukazuje, čo zakladá nedostatočné odôvodnenie a nepreskúmateľnosť rozhodnutia. Odvolateľ poukázal na rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 3Cdo 6/2016, 6Cdo 21/2017, 6Cdo 29/2017, 5Cdo 104/2017, 4Cdo 66/2018 zaoberajúce sa pojmom ustálená rozhodovacia prax dovolacieho súdu. Vo vzťahu k judikatúre Najvyššieho súdu Slovenskej republiky týkajúcej sa prepadného zálohu (článok 10 odvolania) opakovane poukázal na rozhodnutia sp. zn. 4Cdo 33/2005, 2MCdo 2/2006, 1Cdo 48/2010, ale aj na rozhodnutie 3Cdo 144/2010, z ktorého citoval. Rovnako poukázal na viaceré rozhodnutia Najvyššieho súdu Českej republiky napr. sp. zn. 31Odo 495/2006, 33Cdo 4246/2008, 30Cdo 4378/2009 a 29Cdo 997/2012.

5.8 Odvolateľ uzavrel, že súd je povinný odpovedať na významné argumenty strany sporu. Uviedol, že súd prvej inštancie v odôvodnení rozsudku napadnutom odvolaním uviedol viacero skutočností a záverov, ktoré si navzájom odporujú a vylučujú sa. Skutkové zistenia smerujúce k potvrdeniu argumentácie žalobcu vykladal v rozpore s tým, čo tieto zistenia skutočne osvedčovali. Súdu prvej inštancie vytkol, že sa vo veľkej miere zameril na nepodstatné skutočnosti (zmluva mala podľa okresného súdu predstavovať slobodnú vôľu strán, žalobca ju vraj nenamietal dlhšiu dobu, tvrdil rozdielne kúpne ceny za predaj stolárskej dielne a pod.), ktoré pritom vôbec nemohli zhojiť absolútne neplatnú zmluvu o dojednaní prepadného zálohu. Tieto pochybenia zakladajú podľa odvolateľa nepresvedčivosť rozsudku, keď okresný súd opomenul mnohé podstatné skutkové okolnosti, nevysporiadal sa s rozpormi medzi výpoveďou žalovaného 1/ v trestnom konaní a v civilnom konaní, medzi výpoveďami žalovaných navzájom, odmietal niektoré dôkazy len preto, že ich poprel iný svedok alebo preto, že niekto mohol potenciálne hovoriť nepravdu. Po právnej stránke sa nevysporiadal so všetkými alternatívami prepadného zálohu, či absolútnej neplatnosti zmluvy pre nenaplnenie náležitostí záložnej zmluvy alebo zmluvy o zabezpečení záväzku prevodom práva.

6. Žalovaný vo vyjadrení k odvolaniu žalobcu s poukazom na rozhodnutia Ústavného súdu Slovenskej republiky (ďalej aj „ústavný súd“) sp. zn. IV. ÚS 115/2003, III. ÚS 209/2004, III. ÚS 199/2009, I. ÚS 501/2011 a uznesenie NS SR sp.zn. 7Cdo/185/2013 uviedli, že úlohou súdu nie je v odôvodnení rozhodnutia vysporiadať sa s každým skutkovým tvrdením alebo argumentáciou strán, ale len s tými, ktoré sú pre vec podstatné, prípadne dostatočne objasňujúce skutkový a právny základ rozhodnutia bez zachádzania do nepodstatných a s prejednanou vecou nesúvisiacich detailov uvádzaných žalobcom.

6.1 K nevykonaniu navrhovaných dôkazov vytykanému odvolateľom uviedli, že súd prvej inštancie sa v rámci odôvodnenia s týmto postupom dostatočne vysporiadal rozlišujúc medzi súkromnoprávnym sporom žalobcu a žalovaných a obchodnoprávnym vzťahom dvoch obchodných spoločností (sv. Vrába a K & J & G s.r.o.). Navyše okresný súd uviedol, že svedok B. potvrdil zloženie čiastky 84.000,-Eur dňa 13. januára 2011 v prospech firmy svedka F., takže nebol dôvod, aby žalobca dňa 19. januára 2011 podpisoval kúpnu zmluvu ako zábezpeku za vyplatenie kúpnej ceny za predaj stolárskej dielne, keď v tom čase mal L. F. k dispozícii 84.000,-Eur a uzavreté zmluvy o úvere na 94.900,-Eur a 18.800,-Eur postačujúcich na zaplatenie kúpnej ceny (vrátane žalobcom tvrdeného doplatku 187.000,-Eur). Svedok B. vypovedal o skutočnostiach, ktorých bol účastný ako konateľ spoločnosti K & J & G s.r.o. vo vzťahu k svedkovi F. nie ako k fyzickej osobe, ale ako konateľovi a spoločníkovi obchodnej spoločnosti, ktorá bola zmluvnou stranou zmluvy o dielo. Žalobca dňa 15. mája 2018 uviedol, že kúpna zmluva na rodinný dom mala zabezpečovať úhradu časti kúpnej ceny za stolársku dielňu, ktorú mal uhradiť svedok F. prostredníctvom úveru. Vykonanie navrhovaného dokazovania podľa podaného návrhu žalobcu by k tomuto tvrdeniu nepreukázalo nič, nakoľko žalobcom tvrdeným účelom zabezpečenia úhrady časti kúpnej ceny za predaj stolárskej dielne bolo zabezpečenie úhrady časti kúpnej ceny, ktorú mal svedok F. uhradiť prostredníctvom úveru, nie úhrada finančných prostriedkov nad rámec písomne uzavretých kúpnych zmlúv.

6.2 Svoje výpovede v civilnom konaní žalovaní označili za konzistentné, bez zásadných vnútorných rozporov. Prípadné rozpory v ich tvrdeniach sú spôsobené časovým odstupom 6 až 8 rokov od uzatvorenia kúpnych zmlúv na rodinný dom a stolársku dielňu a ich jednotlivými výpoveďami v tomto konaní.

6.2.1 K tvrdeniu odvolateľa o prispôsobovaní sa žalovaných 1/ a 2/ aktuálnemu stavu sporu s ohľadom na závery uvedené v odôvodnení zrušujúceho rozhodnutia odvolacieho súdu uviedli, že žalovaný 1/ nepovažoval určité skutočnosti (napr. investície do nehnuteľnosti po jej predaji) z hľadiska prípadného rozhodnutia súdu o určení vlastníckeho práva za dôležité pre to, aby sa k nim vyjadril. Potreba ich zisťovania vyplynula z odôvodnenia rozhodnutia odvolacieho súdu, preto sa na základe kladených otázok k týmto skutočnostiam vyjadrili, čo nie je možné považovať za rozpor v ich výpoveďach. Aj žalobca, resp. jeho právny zástupca sa na tieto skutočnosti pýtal až po tom, ako mu bolo známe odôvodnenie rozhodnutia odvolacieho súdu.

6.2.2 K namietanému rozporu vo výpovedi žalovaného 1/ v trestnom konaní dňa 23. marca 2015 a výpovedi na pojednávaní dňa 17. februára 2016 ohľadom jeho vedomosti o L. F. ako potencionálnom kupujúcom stolárskej dielne uviedli, že v čase, keď bola stolárska dielňa bez tiarch a bolo možné ju predať, už bol záujemcom o kúpu pán F., ktorý mal isté obmedzenia vo vzťahu k spôsobu financovania kúpy a mal záujem o kúpu stolárskej dielne ešte v čase, keď ju vlastnila firma ATYP FK.

6.2.3 K nesúladu tvrdení žalovaného a svedka F. k úročeniu poskytnutých pôžičiek žalovaní uviedli, že svedok F. vrátil poskytnuté pôžičky aj s úrokom z omeškania. V konaní preukazovali iba vrátenie pôžičiek, nie ich vrátenie po lehote splatnosti.

6.2.4 K rozporu namietanému odvolateľom vo výpovedi žalovaného 1/ o (bez)úročnosti pôžičky vo výške 22.000,-Eur žalovaní poukázali na výpoveď žalovaného z pojednávania z 15. mája 2018, kde uviedol, že keď sa stretli prvýkrát požadoval vrátenie pôžičky 22.000,-Eur, keďže dovtedy ubehli cca 2 mesiace, bez úrokov, pretože oni v tom čase investovali do jeho nehnuteľnosti, teda netvrdil bezúročnosť pôžičky, ale to, že požadoval vrátenie istiny bez úroku. Pôžičky poskytnuté žalovaným 1/ A. B. vo výške spolu cca 1,5 milióna Sk boli bezúročné, pre prípad omeškania bola dohodnutá zmluvná pokuta. V čase uzatvorenia zmluvy o zabezpečení záväzku prevodom práva z 27. decembra 2004 bol sv. A. B. v omeškaní s ich vrátením takmer 3 roky, preto príslušenstvo tejto pohľadávky predstavovalo 225.000,-Sk, ale išlo o zmluvnú pokutu/úrok z omeškania vo výške 5 % ročne predstavujúcej nepatrnú časť zákonného úroku z omeškania v roku 2001 (17,6 % ročne). Nešlo o zmluvný úrok.

6.2.5 K namietanému rozporu výpovede žalovaného 1/ na pojednávaní dňa 17. februára 2016 s predloženou zmluvou o pôžičke na 80.000,-Eur od veriteľa J. S. žalovaný 1/ poukázal na svoju výpoveď zo 17. februára 2016, v ktorej podľa zápisnice o pojednávaní uviedol, že: „Ja som sa rozhodol, že akceptujem túto ich ponuku a uviedol som im, že kúpa sa môže realizovať, ale až v čase, keď sa vyrieši tá stolárska dielňa, keď bude mať finančné prostriedky od pána F.“. Podľa zvukového záznamu z pojednávania uviedol, že: „Ja som túto čiastku akceptoval, ale časovo som povedal, že takúto kúpu môžem realizovať len v čase, keď budem mať vyriešenú nehnuteľnosť stolárskej dielne na kupujúceho pána F.“. Žalovaný 1/ teda vypovedal o skutočnostiach, ktoré boli pred 17. februára 2010 (vyhotovenie kúpnej zmluvy), o čase predzmluvných rokovaní predchádzajúcich viac ako mesiac dňu uzavretia kúpnej zmluvy (19. januára 2011). Žalovaný 1/ chcel len dodržať sľub, ktorý dal žalobcovi a jeho otcovi, tak si pre istotu zaobstaral finančné prostriedky pôžičkou od J. S.. Nakoľko predaj stolárskej dielne v tom čase nebol ukončený, k osvedčeniu fotokópie tejto zmluvy došlo 30. mája 2016, preto záver žalobcu, že jej predloženie je reakciou žalovaného 1/ na zrušujúce rozhodnutie odvolacieho súdu označili žalovaní za účelové.

6.2.6 Žalovaná 2/ sa jednotlivých rokovaní zúčastňovala len okrajovo ako onkologický pacient od roku 2011, nezúčastňovala sa pojednávani s výnimkou tých, kde ju súd považoval za potrebné vypočuť. Jej dôveryhodnosť preto neznižuje existencia rozporov v niektorých nevýznamných tvrdeniach medzi ňou a žalovaným 1/ o skutočnostiach spred 8 rokov.

6.2.7 K svojej výpovedi v trestnom konaní žalovaný 1/ vo vyjadrení k odvolaniu uviedol, že odmietnutie využitia práva odmietnuť vypovedať je len jednou z možností, ktoré si môže osoba vypočúvaná podľa §

196 ods. 2 Trestného poriadku zvoliť. On uviedol skutočnosti, ktoré uznal za vhodné a potrebné na svoju obhajobu a vyšetrovateľovi a následne prokurátorovi jeho argumenty stačili pre ich rozhodnutie. Z toho bez ďalšieho nevyplýva, že tieto skutočnosti museli byť pravdivé, boli len postačujúce na rozhodnutie orgánov činných v trestnom konaní. V civilnom konaní ale musí žalovaný 1/ ako strana sporu uniesť dôkazné bremeno ohľadom svojich tvrdení tak, že púhe klamstvo v civilnom konaní nemôže viesť k jeho úspechu bez preukázania jeho tvrdení inými dôkazmi. Prednesenie určitých tvrdení v trestnom konaní a následná pasivita podozrivej osoby nemusia viesť k neúspechu ním zvolenej obhajoby pokiaľ OČTK inými dôkazmi nepreukáže opak, ale v civilnom konaní by takýto postup vždy viedol k neúspechu v spore.

6.2.8 Žalobca podľa žalovaných opomenul obrovský nesúlاد, ktorý je medzi tvrdeniami žalobcu a svedka A. B. v trestnom konaní a následne v civilnom konaní. Žalobca v trestnom oznámení a jeho doplnení uvádzal, že kúpna zmluva na rodinný dom mala zabezpečovať úhradu časti kúpnej ceny za predaj stolárskej dielne, ktorú mala poskytnúť svedkovi F. banka, pričom zároveň uvádzal, že kúpna cena za predaj stolárskej dielne bola 160.000,-Eur. Žalobca bol pri podaní trestného oznámenia poučený o trestnej zodpovednosti za vedome nepravdivé údaje, takže je dôvodné predpokladať, že ním poskytnuté údaje boli pravdivé a jeho následné tvrdenia uvedené v rozpore s týmito pôvodne poskytnutými údajmi sú potom nepravdivé a účelové a takto boli aj nepriamo hodnotené okresným súdom.

6.2.9 K poukazu žalobcu v odvolaní na zvukový záznam z pojednávania zo 17. februára 2016, kde žalovaný na otázku právneho zástupcu žalobcu, či vypovedal v Banskej Bystrici pravdu uviedol, že vypovedal ako uznal za vhodné, žalovaní uviedli, že zo zvukového záznamu tiež vyplýva, že súd kladenie otázok ukončil. Právny zástupca žalobcu nemal ďalšie otázky a súčasne právny zástupca žalovaného 1/ poznamenal vo vzťahu k žalovanému „odpovedajte tak ako máte“, na čo žalovaný uviedol, že vypovedal pravdu. Keďže právny zástupca žalobcu nemal ďalšie otázky, po prvotnej odpovedi žalovaného 1/ sa možno iba domnievať, či išlo o doplnenie odpovede žalovaného 1/ na otázku právneho zástupcu žalobcu alebo o odpoveď na poznámku jeho právneho zástupcu.

6.3 K hodnoteniu výpovedí svedkov L. F., K. B. a N. B. žalovaní uviedli, že svedecká výpoveď L. F. je pravdivá a bez vnútorných rozporov. Ku kúpnej cene za stolársku dielňu (obytnú aj nebytovú časť) L. F. vypovedal, že presnú sumu pre odstup času nevie uviesť. Dielňa sa vyplácala zo stavebného úveru na účet uvedený v zmluve, takže predpokladá, že išlo o účet žalovaného. Vo zvyšnej časti uviedol, že sa čakalo na vyplatenie bankou a potom ešte vkladal nejakú čiastku na účet. Presné sumy si s odstupom času nepamätá. Potvrdil, že za predaj dielne vyplatil len sumu uvedenú v zmluve. Na otázku právneho zástupcu žalobcu, aby sa vyjadril k tvrdeniu žalobcu a jeho otca, že pôvodne bola dojednaná kúpna cena 6.400.000,-Sk, t.j. 212.000,- až 214.000,-Eur uviedol, že o takejto sume nevie, jednali o sume, ktorá je uvedená v zmluve. Z jeho pohľadu spravil všetko podľa práva, takže nemá dôvod obávať sa o svoje vlastníctvo. Spochybnenie dôveryhodnosti sv. Vrába žalobcom v odvolaní tým, že nevypovedal zhodne s tvrdeniami žalobcu zo strachu o svoje vlastnícke právo je účelovým, ničím nepodloženým výkladom jeho výpovede. Požičiavanie peňazí žalovaným 1/ svedkovi F. nesúvisí s prejednávanou vecou. Svedok F. podľa predložených výpisov z účtu vrátil poskytnuté pôžičky ešte pred začatím tohto konania, po navýšení o zákonný úrok z omeškania. Svedok tiež potvrdil, že žalovaný chcel prepis domu, ale on sa nepýtal prečo ani nemal potrebu to zisťovať. Nepoprel, že žalobca mu hovoril, že žalovaný chcel prepísať rodinný dom kvôli svedkovi, ale svedok to nechápal, nevedel o čo ide a povedal žalobcovi, že o tom nič nevie. Otázka, kedy sa mal/mohol takýto rozhovor uskutočniť nebola predmetom dokazovania. Vychádzajúc z vykonaného dokazovania, pokiaľ sa aj takýto rozhovor uskutočnil, mohlo sa to stať jedine na začiatku rokovaní o predaji stolárskej dielne, teda v júli až v auguste 2010. Následne svedok F. rokoval iba so žalovaným 1/, čo potvrdil žalobca aj svedok A. B.. Aj v prípade uskutočnenia tohto rozhovoru nemohla mať táto skutočnosť nijaký vplyv na kúpnu zmluvu z 19. januára 2011 týkajúcu sa rodinného domu vo vlastníctve žalobcu. Svedok F. potvrdil, že žalovaný 1/ od neho nepožadoval záruku za vyplatenie kúpnej ceny za predaj stolárskej dielne a nemá vedomosť, že ju požadoval od niekoho iného. Po dohodnutí podmienok predaja stolárskej dielne sv. F. zabezpečoval úhradu kúpnej ceny prostredníctvom bezúčelových úverov aj úverov zabezpečených záložným právom a z tohto dôvodu došlo k rozdeleniu stolárskej dielne na bytovú a nebytovú časť. Nebol teda dôvod zabezpečovať úhradu kúpnej ceny za predaj stolárskej dielne rodinným domom vo vlastníctve žalobcu. Prevažnú časť finančných prostriedkov na úhradu kúpnej ceny mala poskytnúť banka, čo bol štandardný postup nevyžadujúci osobitné zabezpečenie. Financujúcej banke stačilo uzatvorenie záložnej zmluvy. Aj na príslušný kataster nehnuteľností bol najskôr podaný návrh na vklad záložného práva týkajúci sa stolárskej dielne v prospech banky ako záložcu, až neskôr kúpna zmluva medzi žalovanými 1/ a 2/ ako

predávajúcimi a svedkom F. ako kupujúcim týkajúca sa stolárskej dielne. Z vykonaného dokazovania nevyplývalo, že by si svedok F. ako fyzická osoba požičal finančné prostriedky na kúpu stolárskej dielne od iného subjektu ako banky, resp. by žiadal o poskytnutie pôžičky od svedka B., ktorý vypovedal ako konateľ spoločnosti K & J & G s.r.o. Svedok F. na pojednávaní 15. mája 2018 na otázku právneho zástupcu žalobcu, či si v súvislosti s vyplatením alebo doplacením ceny požičiaval finančné prostriedky od akýchkoľvek fyzických alebo právnických osôb uviedol, že nepožičiaval. Na pojednávaní 10. októbra 2018 odpovedal, že neoslovil svedka B. s poskytnutím pôžičky a ani od neho nežiadal pôžičku práve na kúpu stolárskej dielne. Nie je potom zrejmé, v čom malo spočívať zamlčovanie/popretie finančných pôžičiek svedkom F..

6.3.1 Výpoveď svedka K. B. žalovaní v tomto vyjadrení označili za nedôveryhodnú. Svedok sa nevedel vyjadriť vzhľadom na uplynutie času 7-8 rokov k otázke, koľko si mohol odložiť zo svojich príjmov na sporenie, následne si s odstupom viac ako 8 rokov pamätal úplné podrobnosti týkajúce sa predaja stolárskej dielne, hoci nebol pri žiadnom rokovaní o uzavretí tejto kúpnej zmluvy, kúpne zmluvy nevidel a zdrojom týchto informácií mal byť výhradne svedok F., ktorý však poprel, že by mu takéto informácie poskytol. Na prelome rokov 2010-2011 bolo spoločné podnikanie svedkov B. a F. fakticky ukončené. Svedok F. zdôraznil, že svedka B. neinformoval o podrobnostiach kúpy stolárskej dielne od žalovaných 1/, 2/. Svedok B. sa ohľadom kúpnej ceny za stolársku dielňu vyjadril v slovenských korunách zhodne ako žalobca a svedok A. B., hoci v tom čase platila mena euro. Tvrdenie svedka o financovaní materiálu pri zákazke medzi spoločnosťou K & J & G s.r.o. a spoločnosťou sv. Vrába priamo spoločnosťou K & J & G s.r.o. nebolo potvrdené výpoveďou svedka F., ani svedka B..

6.3.2 Svedok B. podľa žalovaných jednoznačne potvrdil, že svedkovi F. pôžičku neposkytol, nevedel sa vyjadriť o výške kúpnej ceny, ani o tom, od koho nehnuteľnosť svedok F. kupoval, lebo ich vzťah bol iba pracovný. Z výpovede sv. B. nie je zrejmé, či ho svedok F. žiadal o pôžičku ako fyzická osoba, alebo ako fyzická osoba podnikateľ, či konateľ a spoločník v obchodnej spoločnosti, čo nebolo ani bližšie zisťované. Svedok B. potvrdil, že ako konateľ spoločnosti K & J & G s.r.o. uzatvoril so spoločnosťou, v ktorej bol svedok F. jediným konateľom a spoločníkom, zmluvu o dielo a tej spoločnosť K & J & G poskytla zálohovú platbu na zhotovenie diela. Z výpovedí svedkov F. a B. vyplynulo, že tvrdenie svedka K. B. o tom, že materiál na vyššie uvedenú zákazku mala financovať priamo spoločnosť K & J & G s.r.o. je nepravdivé.

6.4 K odvolaciemu tvrdeniu, že svedok A. B. v celom konaní uvádzal dohodu o kúpnej cene za predaj stolárskej dielne 212.000,-Eur žalovaní uviedli, že A. B. bol dňa 03. marca 2015 osobne prítomný pri podaní trestného oznámenia žalobcom, v ktorom žalobca okrem iného uviedol, že kúpna cena za predaj stolárskej dielne medzi žalovaným 1/, 2/ a svedkom F. bola 160.000,-Eur. V trestnom oznámení za prítomnosti svedka A. B. žalobca tiež uviedol, že peniaze zo súkromných zdrojov nepostačovali na vyplatenie plnej sumy a banka bola ochotná poskytnúť úver iba pri ručení nehnuteľnosťou. E. F. navrhol prepis nehnuteľnosti na L. F., ak mu budú poskytnuté garancie vo výške chýbajúcej čiastky, v danom prípade išlo o 97.000,-Eur, nakoľko L. F. v tom čase disponoval čiastkou 63.000,-Eur. Na pojednávaní 27. júna 2018 svedok A. B. uviedol, že pri podaní trestného oznámenia v roku 2015 bol so synom a pokiaľ hovoril len pravdu a k veci, mal možnosť predtým si prečítať toto trestné oznámenie. Zostatok kúpnej ceny za stolársku dielňu vo výške 97.500,-Eur nebol krytý ničím a k tomu bola podpísaná kúpna zmluva na rodinný dom ako zábezpeka, aby sa dielňa mohla prepísať na F. a následne ju tento založil do ČSOB za účelom získania úveru. Žalobca podstatne upravil svoje pôvodné tvrdenia uvedené v trestnom konaní, upravoval ich aj v priebehu civilného konania. V podanom trestnom oznámení 03. marca 2015 k tomu, čo sa malo zabezpečiť kúpnu zmluvou na rodinný dom uviedol, že E. F. navrhol, že vytvorí kúpno-predajnú zmluvu na rodinný dom za 97.000,-Eur, teda čiastku, ktorú mal kupujúci L. F. zaplatiť E. F.. Pri doplnení trestného oznámenia dňa 18. marca 2015 uviedol, že F. navrhoval, že garanciou vo výške zvyšnej časti kúpnej ceny za stolársku dielňu 97.000,-Eur by mohol byť rodinný dom na adrese C. X, ktorý v tom čase vlastnil žalobca, preto bola medzi ním a F. uzatvorená kúpno-predajná zmluva na sumu 97.500,-Eur, za ktorú žalobca akože papierovo odpredal svoj dom F. (t. j. kúpna zmluva na rodinný dom vo vlastníctve žalobcu mala zabezpečovať úhradu kúpnej ceny za predaj stolárskej dielne, ktorú mala poskytnúť svedkovi F. banka prostredníctvom hypotekárneho úveru). V žalobe z 11. augusta 2015 žalobca uviedol, že kúpna zmluva na rodinný dom mala zabezpečovať úhradu pôžičky poskytnutej žalovaným 1/ svedkovi A. B. vo výške 110.000,-Eur, ďalej že mala zabezpečovať úhradu pôžičky, ktorú mal žalovaný 1/ poskytnúť žalobcovi vo výške 22.000,-Eur. Vo výpovedi dňa 17. februára 2016 žalobca uviedol, že uvedená kúpna zmluva mala zabezpečovať úhradu časti kúpnej ceny za predaj stolárskej

dielne, ktorú mala poskytnúť svedkovi F. banka prostredníctvom hypotekárneho úveru z toho dôvodu, že svedok F. musel byť vlastníkom stolárskej dielne, aby mu banka poskytla úver. V odvolaní už žalobca uvádza, že kúpna zmluva na rodinný dom mala zabezpečovať úhradu časti kúpnej ceny za predaj stolárskej dielne predstavujúcej rozdiel medzi kúpnu cenou uvedenou v kúpnych zmluvách a ústne dohodnutou kúpnu cenou, tzv. čierne peniaze. Pri výsluchu 15. mája 2018 žalobca uviedol, že kúpna zmluva na rodinný dom vo vlastníctve žalobcu mala zabezpečovať úhradu časti kúpnej ceny za predaj stolárskej dielne, ktorú mala poskytnúť sv. F. banka prostredníctvom hypotekárneho úveru. Žalovaní uzavreli, že pokiaľ by skutočne mala kúpna zmluva na rodinný dom predstavovať prepadný záloh zabezpečujúci plnenie z iného právneho úkonu, tento dôvod by bol nemenne obsiahnutý vo všetkých tvrdeniach a vyjadreniach žalobcu.

6.5 Žalovaní v ďalšej časti vyjadrenia poukázali na to, že žalobca prišiel postupne s viacerými verziami aj o kúpnej cene za predaj stolárskej dielne. V trestnom oznámení z 03. marca 2015 uviedol, že čiastka 160.000,-Eur bola vyplatená za odpredaj stolárskej dielne, rovnako uviedol v doplnení trestného oznámenia z 18. marca 2015, že F. požadoval od F. za predaj nehnuteľnosti s pozemkom celkovú kúpnu cenu 160.000,-Eur. V žalobe z 11. augusta 2015 uvádza, že kupujúci L. F. zaplatil za budovu stolárskej dielne 160.000,-Eur kúpnej ceny, vo výpovedi zo 17. februára 2016 žalobca uviedol, že hľadali kupca na odpredaj dielne, našli záujemcu a dohodli sa na kúpnej cene 6.400.000,-Sk. Dohoda o kúpnej cene za predaj stolárskej dielne je významnou pre posúdenie dôveryhodnosti tvrdení žalobcu aj svedka A. B.. Obrana žalobcu na všetky nezrovnalosti a rozpory v jeho výpovedi a výpovedi svedka A. B. spočívajúca v tom, že žalobca chodil do školy a všetky veci za neho vybavoval otec nemôže odôvodňovať tak podstatné rozdiely vo výške kúpnej ceny. Navyše žalobca uvádzal, že záujemcu našli spoločne s otcom, že bol prítomný na stretnutí, na ktorom žalovaný navrhol uzavrieť kúpnu zmluvu na dom s tým, že ak ho pán F. nevyplatí, bude mať hodnotu rodinného domu. Hodnota stolárskej dielne bola objektívne zistená znaleckým posudkom požadovaným ČSOB stavebnou sporiteľňou a. s. pri poskytnutí úveru svedkovi F., ktorý mal slúžiť na úhradu časti kúpnej ceny žalovaným 1/, 2/, a to sumou 133.000,-Eur uvedenou v zmluve o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a mandátnej zmluve č. 24380714/643426304-M1 z 19. januára 2011. Nelogické je, aby kupujúci sv. Vráb, oboznámený s obsahom tohto znaleckého posudku, kupoval nehnuteľnosti za sumu 212.500,-Eur tvrdenú žalobcom. V prípade pravdivosti tvrdení žalobcu o kúpnej cene za stolársku dielňu 212.500,-Eur sv. F. disponoval finančnými prostriedkami 94.570,-Eur z úverovej zmluvy z ČSOB stavebná sporiteľňa a finančnými prostriedkami 84.000,-Eur od spoločnosti svedka B. a vopred vyplatenými financiami otcovi žalobcu 25.000,-Eur. Takže určite nebolo potrebné zabezpečovať úhradu kúpnej ceny stolárskej dielne kúpnu zmluvou na rodinný dom. Kúpna cena za stolársku dielňu však nebola iná ako je uvedená v písomných kúpnych zmluvách. Rozpory v tvrdeniach žalobcu a svedka A. B. ohľadom kúpnej ceny za predaj stolárskej dielne neboli logicky vysvetlené, čo je podstatné, pretože práve rozdiel v kúpnej cene medzi údajne ústne dohodnutou kúpnu cenou a kúpnu cenou uvedenou v písomnej kúpnej zmluve na predaj stolárskej dielne mala podľa odvolacích tvrdení zabezpečovať práve kúpna zmluva na rodinný dom. Ak by bola cena za predaj stolárskej dielne 160.000,-Eur, pri kúpnej cene uhradenej svedkom F. 125.000,-Eur a poskytnutej zálohe 25.000,-Eur tvrdenej žalobcom a svedkom A. B. by bolo potrebné zabezpečiť uhradenie kúpnej ceny vo výške 10.000,-Eur rodinným domom žalobcu, ktorého hodnota by desaťnásobne prevyšovala zabezpečovanú pohľadávku, čo je ťažko uveriteľná konštrukcia. Po podaní žaloby došlo k zmene tvrdenia o výške kúpnej ceny na 6.400.000,-Sk, takže rozdiel neuhradenej kúpnej ceny sa potom podstatne približuje hodnote rodinného domu, čo sa javí logickejšie a uveriteľnejšie. Kúpna cena za predaj stolárskej dielne dojednaná medzi žalovaným 1/, 2/ a svedkom F. bola 125.000,-Eur, znaleckým posudkom bola určená na 133.000,-Eur.

6.6 Nutnosť rekonštrukcie domu vo vlastníctve žalovaných 1/, 2/ vyplynula z potreby bývania žalobcu a jeho rodičov po predaji stolárskej dielne a ich dohody so žalovanými 1/ a 2/. Žalovaný 1/ na pojednávaní 15.mája 2018 vypovedal, že kúpna zmluva na stolársku dielňu (jej bytovú a nebytovú časť, aj záložná zmluva) bola podpísaná 19. januára 2011 dopoludnia na matrike, kúpna zmluva na rodinný dom bola podpísaná 19. januára 2011 popoludní u notára, čo žalobca nepoprel a čo nasvedčuje tvrdeniam žalovaných, že časť kúpnej ceny za predaj stolárskej dielne nebola zabezpečovaná kúpnu zmluvou na rodinný dom, lebo by museli postupovať v opačnom časovom slede. Žalovaní 1/ a 2/ neboli ochotní predať rodinný dom za 140.000,-Eur, pretože jeho trhová hodnota bola vyššia (žalobca v trestnom oznámení z 18. marca 2015 uviedol, že si dom cení na 180.000,-Eur).

6.7 Žalovaní 1/, 2/ sa ďalej vyjadrovali k analýze právnej stránky prepádneho zálohu. Zdôraznili, že žalobca v konaní pred súdom prvej inštancie ako strana sporu ani raz nevypovedal, na rozdiel od tvrdenia v odvolaní, že kúpna zmluva na rodinný dom mala zabezpečovať úhradu kúpnej ceny z peňazí, ktoré išli bokom. Takéto tvrdenie sa objavilo v podanom odvolaní, ale po vrátení veci odvolacím súdom žalobca takýto účel uzavretia kúpnej zmluvy neuvádza. Aj sv. A. B. na pojednávaní 27. júna 2018 uviedol, že kúpna zmluva na rodinný dom bola podpísaná ako zábezpeka vo vzťahu k ničím nekrytému zostatku kúpnej ceny 97.500,-Eur. Svedok A. B. ani pri jednom výsluchu nevypovedal, že účelom uzatvorenia kúpnej zmluvy na rodinný dom bolo zabezpečenie úhrady peňazí bokom pre žalovaných.

6.8 Žalovaní poukázali aj na rozpory vo výpovediach žalobcu a svedka A. B.. Okrem rozporov týkajúcich sa predmetu zabezpečenia kúpnu zmluvou na rodinný dom a výšky kúpnej ceny za predaj stolárskej dielne žalovaní poukázali na to, že pri doplnení trestného oznámenia 18. marca 2015 aj v žalobe z 11. augusta 2015 žalobca uviedol, že kupujúci Vráb 63.000,-Eur zaplatil z vlastných zdrojov a 97.000,-Eur z bankového úveru, na pojednávaní 17. februára 2016 uviedol, že p. F. požadoval rozdelenie firmy tak, aby sa časť financovala cez hypotéku a zvyšná časť pôžičkou od jeho priateľa a svedok F. im ako záloh vyplatil 25.000,-Eur, čo však nespomína v trestnom oznámení z 03. marca 2015, v jeho doplnení z 18. marca 2015 ani v žalobe. Dňa 17. februára 2016 žalobca vypovedal, že jeho otec so žalovaným 1/ povyplácali všetky dlhy, následne uviedol, že podpísal kúpnu zmluvu, nakoľko v tom čase boli pod tlakom dlžôb, teda podmieňujú uzavretie kúpnej zmluvy na rodinný dom dlhmi, ktoré boli vyplatené 6 mesiacov späť. Vo výpovediach zo 17. februára 2016 a 15. mája 2018 existuje rozpor v otázke, kto riešil situáciu po zistení odkladovania kúpnej zmluvy (na jednej strane žalobca uvádza, že išli za žalovaným 1/ spolu s otcom, na druhej strane, že to riešil jeho otec). Svedok A. B. 27. júna 2018 vypovedal, že za žalovaným 1/ išiel on a bol tam prítomný aj jeho syn. Vo výpovedi zo 17. februára 2016, resp. podľa zvukového záznamu žalobca uviedol ohľadom rokovania jeho otca so žalovaným 1/, že mu dá za pôžičku 40.000,-Eur, že bol pri tomto jednaní prítomný resp. bol prítomný v izbe a všetko počul, dňa 15. mája 2018 uviedol, že žalovanému navrhoval, že sa dom prepíše na neho a urobia záložnú zmluvu, s čím žalovaný nesúhlasil. Existuje rozpor v tvrdeniach žalobcu v trestnom oznámení z 03. marca 2015 a v žalobe, či disponoval, alebo nie, kúpnu zmluvou na rodinný dom.

6.8.1 Svedok A. B. dňa 27. apríla 2016 a 27. júna 2018 uviedol, že svedok F. financoval z úveru obytnú časť, pri výsluchu 27. júna 2018 tvrdil, že na zaplatenie obytnej časti si musel vybavovať pôžičku od svedka B.. Pri výsluchu 27. apríla 2016 svedok upravoval svoje tvrdenia o dobe vyplatenia údajnej zálohy 25.000,-Eur svedkom F., či to bolo pred alebo po predaji stolárskej dielne žalovaným 1/, 2/, pričom rokovania o jej predaji svedkovi F. prebiehali pred rokom 2009 (vtedy sa neplatilo eurom) a zálohu prijal až v roku 2010. Svoje tvrdenia ohľadom hodnoty rodinného domu v čase uzavretia kúpnej zmluvy medzi žalobcom a žalovaným 1/, 2/ svedok uviedol odlišne dňa 27. apríla 2016 (pred rekonštrukciou bola cena rodinného domu podľa znaleckého posudku 100.000,-Eur, jeho rekonštrukcia prebehla po decembri 2010), dňa 27. júna 2018 uviedol, že v tom čase (v čase podpisu kúpnej zmluvy) odhaduje hodnotu rodinného domu 150.000,- až 160.000,-Eur. Žalovaní 1/, 2/ tiež citovali z výpovedí svedka A. B. z 27. apríla 2016 a 27. júna 2018, týkajúcich sa zaplatenia za obytnú časť stolárskej dielne. K dobe rekonštrukcie rodinného domu svedok 27. apríla 2016 uviedol, že prebehla po decembri 2010, dňa 27. júna 2018 tvrdil, že sa začala ešte pred predajom firmy žalovaným v čase, keď im dal svedok F. zálohu 25.000,-Eur. Žalovaní 1/, 2/ poukázali aj na úpravu tvrdení svedka A. B. týkajúcich sa doby získania vedomosti o nadobudnutí vlastníctva k rodinnému domu žalovanými 1/, 2/. Dňa 27. apríla 2016 uviedol, že o zavkladovaní kúpnej zmluvy sa dozvedeli po doručení vyznamenania z katastra nehnuteľností; na pojednávaní 27. júna 2018 uviedol, že si myslí, že sa o prechode vlastníckeho práva k rodinnému domu na žalovaných dozvedel, keď to prišlo z katastra, potom opravil, že vtedy, keď ho upozornila banka ohľadom záložného práva, čo bolo asi po dvoch rokoch po tom, ako sa do domu nastahovali.

6.9 Žalovaní napokon zdôraznili závery Ústavného súdu SR, týkajúce sa preferencie výkladu právneho úkonu v prospech jeho platnosti.

7. Ďalšie relevantné vyjadrenia pred rozhodnutím odvolacieho súdu o podanom odvolaní podané neboli.

8. Krajský súd v Banskej Bystrici rozsudkom zo 17. decembra 2020 č.k. 12Co/73/2019-586 (ďalej len (rozsudok krajského súdu, prvý v poradí)) rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil (prvá výroková veta), rozhodol o trovách odvolacieho konania tak že žalobca je povinný zaplatiť žalovaným spoločne

a nerozdielne náhradu trov odvolacieho konania, v rozsahu 100%, do troch dní od právoplatnosti uznesenia súdu prvej inštancie o výške náhrady trov konania (druhá výroková veta).

8.1 Odvolací súd sa v rozsudku, prvom v poradí, stotožnil so skutkovými a právnymi závermi súdu prvej inštancie; skutkové a právne závery vedúce k rozhodnutiu o merite veci neboli pre odvolací súd zjavne neodôvodnené a nezlučiteľné s čl.46 ods.1 Ústavy Slovenskej republiky. Odvolací súd nepovažoval za dôvodnú námietku odvolateľa, že k neuneseniu dôkazného bremena (žalobcu) došlo zavinením okresného súdu tým, že nevykonal navrhovaný dôkaz. Týmto postupom okresného súdu nedošlo k inej vade konania a ani k odňatiu možnosti žalobcu konať pred súdom; navrhovaný dôkaz nebol návrhom na preukázanie rozhodujúcej skutočnosti.

8.2 K namietaným rozporom vo výpovediach odvolací súd konštatoval, že nejde o rozpory, ktoré sú v prejednávanej veci rozporní nosnými; výpovede žalovaných navzájom ako aj v súvislosti s výpoveďami svedkov považoval za konzistentné, pričom dochádzalo k rozporom aj vo výpovediach žalobcu, prípadne jeho otca, na čo poukázali žalovaní v písomnom vyjadrení. Podľa záverov odvolacieho súdu okolnosti predaja stolárskej dielne a aj uzavretia napadnutej kúpnej zmluvy najlepšie poznajú svedok A. B. a žalovaný 1/, ktorí boli vo vzájomnom kontakte a rokovali spolu, pričom nešlo o ich prvé obdobné rokovania ani o prvú majetkovo-finančnú transakciu, resp. prvé požičanie peňazí. Žalovaní vnímali okolnosti nadobudnutia svojho vlastníckeho práva k rodinnému domu pôvodne vo vlastníctve žalobcu z pohľadu znovuopakovanej pomoci pri riešení znovu sa vyskytnuvších finančných problémov žalobcovho otca, neskôr aj pohľadom veriteľov, ktorí zaplatili dlh žalobcu viaznuci na ich vlastníctve. Žalobca vnímal tieto okolnosti z pohľadu syna dlžníka, ktorému treba pomôcť, z pohľadu konateľa zadlženej firmy, z pohľadu osoby v dome bývajúcej, z pohľadu svojich rodičov a napokon aj ako úverový dlžník. Odvolací súd považoval za prirodzené, že výpovede strán sporu sa v istých aspektoch líšili. Mal však za to, že súd prvej inštancie však tieto odlišnosti citlivo a objektívne vyhodnotil, nielen jednotlivo, ale v súlade so zásadami dokazovania aj vo vzájomnej súvislosti s ostatnými dôkazmi.

8.3 Pokiaľ odvolateľ poprel svedeckú výpoveď svedka L. F. odvolací súd poukázal na kritériá hodnotenia dôveryhodnosti svedeckej výpovede a konštatoval, že svedok F. bol vypočúvaný opakovane, s časovým odstupom niekoľkých rokov od kúpy stolárskej dielne. Predložil úverové zmluvy preukazujúce financovanie zaplatenej kúpnej ceny aj záložnú zmluvu, vysvetlil účel vyplatenia čiastky 84.000,-Eur firmou svedka B. (nie ako fyzickej osobe, ale ako podnikateľovi). Svedok potvrdil, že sa hovorilo o požadovanej zábezpeke žalovaným 1/ za prevod stolárskej dielne vo forme rodinného domu žalobcu, no nedisponoval nijakými bližšími informáciami (či k takejto zábezpeke došlo, akou právnou formou, kedy sa tak stalo, za akých podmienok) a nevedel o čo ide. Ani skutočnosť, že žalovaný 1/ požičiaval peniaze aj tomuto svedkovi podľa názoru krajského súdu nič nemenilo na pravdivostnej hodnote jeho tvrdení, že o tejto záležitosti, týkajúcej sa žalobcu (jeho otca) a žalovaných bližšiu vedomosť nemal. Odvolací súd nezistil dôvody spochybňujúce kredibilitu tohto svedka, ktorý bol navyše poučený o následkoch krivej výpovede v podobe trestného stíhania.

8.4 Odvolací súd sa vyjadril ak námietkam týkajúcim sa obsahu výpovede svedka K. B., ktorého výpoveď okresný súd označil za nevierohodnú odvolací súd konštatoval, že výpoveď označeného svedka nekorešpondovala, s výnimkou časti tvrdení žalobcu, s obsahom ostatných svedeckých výpovedí a ani s predloženými listinnými dôkazmi; pri hodnotení jeho výpovede bolo potrebné prihliadať aj na jeho vtedajšie vzťahy so svedkom F. ako aj na skutočnosť, že v čase výpovede bol už jeho bývalým podnikateľským partnerom.

8.5 Ak odvolateľ namietal nesprávne skutkové závery súdu prvej inštancie odvolací súd zdôraznil, že pre odvolacie konanie nie sú dôležité každé námietky strany sporu k zistenému skutkovému stavu, ale len tie, ktoré sú spôsobilé spochybníť logiku úsudku súdu, závery zistené dokazovaním, eventuálne námietky, z ktorých plynie, že súd z logicky bezchybných dielčích úsudkov dospel k nesprávnym (logicky vadným) skutkovým záverom. Prvú z týchto podmienok pritom splní strana sporu namietaním, že súd vzal do úvahy skutočnosti, ktoré z vykonaných dôkazov, alebo prednesov strán sporu nevyplývali, alebo inak nevyšli v konaní najavo, alebo naopak pominul rozhodné skutočnosti, ktoré boli preukázané vykonanými dôkazmi, alebo vyšli za konania najavo. Druhá z uvedených podmienok je splnená výhradou, že v hodnotení dôkazov v prípade poznatkov, ktoré vyplývali z prednesov strán sporu je z hľadiska ich závažnosti, zákonnosti, pravdivosti, či vierohodnosti logický rozpor, alebo výsledok hodnotenia dôkazov nezodpovedá tomu, čo malo byť zistené spôsobom vyplývajúcim z § 133 až 135 O.s.p. (teraz § 191

a nasl. C.s.p.); odvolací súd pritom poukázal na závery vyplývajúce z rozhodnutia Najvyššieho súdu Českej republiky sp.zn. 20 Cdo 1265/98 publikované ako R 19/2002. V tomto smere odvolací súd uzavrel, že v odvolacom prieskume nezistil naplnenie uvedených podmienok. Ustálil, že skutočnosť, že zmluva o kúpe a predaji rodinného domu podpísaná žalobcom 19. januára 2011 nemala byť predložená na vklad do katastra nehnuteľností, zdôraznená odvolateľom v odvolaní, sama o sebe dojednanie prepadného zálohu nepreukazuje. Ešte aj 4 roky po prevode vlastníckeho práva bol žalobca, resp. jeho rodina nečinný a právnu cestu obrany využil až po úhrade jeho dlhu voči banke žalovaným. Potvrdením existencie prepadného zálohu nie je, ako tvrdil odvolateľ, bez ďalšieho iba skutočnosť, že jeho rodina naďalej v rodinnom dome býva bez platenia nájomného. Dôkazom o prepadnom zálohu nie sú ani v minulosti uzatvárané zmluvy o prevodoch nehnuteľností medzi rodičmi žalobcu a žalovanými ohľadom tých istých nehnuteľností. Práve v spojení s výpoveďou žalovaného 1/ z 23. marca 2015 na polícii bolo zrejme, že tento spôsob poskytovania financií otcovi žalobcu žalovaný viac použiť nechcel.

8.6 Odvolací súd v rozsudku, prvom v poradí napokon konštatoval, že napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie nepreskúmateľnosťou netrpí; poukázal na všeobecne akceptované konštatovanie, že ustálená judikatúra Európskeho súdu pre ľudské práva nevyžaduje, aby na každý argument strany, aj na taký, ktorý je pre rozhodnutie bezvýznamný, bola daná odpoveď v odôvodnení rozhodnutia. Ak však ide o argument, ktorý je pre rozhodnutie rozhodujúci, vyžaduje sa špecifická odpoveď práve na tento argument.

8.7 Ak odvolateľ právne analyzoval otázku prepadného zálohu, odvolací súd sa stotožnil so závermi súdu prvej inštancie vyplývajúcimi z odôvodnenia napadnutého rozsudku; odvolateľom namietané nesprávne právne posúdenie veci nezistil a konštatoval, že súd prvej inštancie použil správne právne normy, ktoré správne interpretoval a správne aplikoval na zistený skutkový stav. Z uvedených dôvodov odvolací súd rozsudkom, prvým v poradí, rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdil, vrátane závislého výroku o nároku na náhradu trov konania.

9. Proti rozsudku odvolacieho súdu (prvého v poradí) podal žalobca dovolanie, o ktorom rozhodol pôvodne Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudkom z 31. mája 2023 sp.zn. 4Cdo/137/2021 tak, že dovolanie zamietol (prvá výroková veta); žalovaným 1/ a 2/ priznal náhradu trov dovolacieho konania voči žalobcovi v celom rozsahu (druhá výroková veta).

9.1 Žalobca v podanom dovolaní namietal vady zmätočnosti v zmysle § 420 písm.f) C.s.p. ako aj vady nesprávneho právneho posúdenia v zmysle § 421 C.s.p.. V rámci väd zmätočnosti namietal i/ nedostatočné odôvodnenie rozsudku odvolacieho súdu, ii/ nevykonanie ním navrhovaného dokazovania, iii/ nesprávne vyhodnotenie dôkazov a nedostatky v zistenom skutkovom stave, iv/ odlišné hodnotenie dôkazov odvolacím súdom bez vykonania dokazovania a v/ netrvanie odvolacieho súdu na požiadavkách v zrušujúcom uznesení. V rámci namietaného nesprávneho právneho posúdenia namietal právne posúdenie otázky platnosti spornej kúpnej zmluvy z hľadiska simulácie právneho úkonu v spojení s inštitútom prepadného zálohu, resp. zabezpečovacieho prevodu práva.

9.2 Z dôvodov, na ktorých dovolací súd založil svoje rozhodnutie vyplýva, že dovolací súd vady zmätočnosti, tak ako boli namietané dovolateľom, nezistil. Dovolaním napadnutý rozsudok dovolací súd nepovažoval za nepreskúmateľný, vady spočívajúce v nevykonaní navrhovaného dôkazu nezistil; postup súdov nižších inštancií najvyšší súd vyhodnotil ako nespôsobilý zasiahnuť do práva žalobcu na spravodlivý proces.

9.2.1 Najvyšší súd v rozsudku konštatoval, že dovolanie nepredstavuje opravný prostriedok, ktorý by mal slúžiť na odstránenie nedostatkov pri ustálení skutkového stavu veci; dovolací súd nemôže formulovať nové skutkové závery a nie je oprávnený preskúmať správnosť a úplnosť skutkových zistení. Závažné deficity v dokazovaní dovolací súd nezistil.

9.2.2 Dovolací súd tiež konštatoval, že v rámci zisťovania skutkového stavu veci konajúcimi súdmi nezistil výskyt ústavnoprávneho deficitu; súdy nižších inštancií postupovali v súlade so základnými princípmi civilného sporového konania, najmä v súlade so zásadou voľného hodnotenia dôkazov a princípmi všeobecnej spravodlivosti.

9.3 K namietanému nesprávnemu právnemu posúdeniu dovolací súd poukázal na obsah námietky nesprávneho právného posúdenia, keď žalobca namietal, že vôľa účastníkov zmluvy nezodpovedala obsahu zmluvy a úmyslom zmluvných strán nebolo uzavrieť platnú a účinnú kúpnu zmluvu, ale ich úmyslom bolo spornou nehnuteľnosťou zabezpečiť pohľadávku žalovaných 1/ a 2/. Dovolací súd považoval posúdenie platnosti spornej kúpnej zmluvy súdmi nižších inštancií za správne, vychádzajúce najmä z nepreukázania dôvodu jej neplatnosti. Súdmi nižších inštancií prihliadali na súvisiace okolnosti daného prípadu tak, ako vyžaduje ustálená prax dovolacieho súdu; zohľadňovali okolnosti týkajúce sa spornej nehnuteľností a posúdili atribúty právnych úkonov, ktoré s kúpou súviseli. Súdmi vykonali náležité dokazovanie, aby dospeli k právnemu posúdeniu o danosti vôle zmluvných strán uzavrieť kúpnu zmluvu v zmysle § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka.

10. Proti rozsudku dovolacieho súdu podal žalobca ústavnú sťažnosť, o ktorej rozhodol Ústavný súd Slovenskej republiky 26. februára 2025 Nálezom sp.zn. III. ÚS 379/2024 (ďalej len „Nález“); vyslovil, že rozsudkom Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp.zn. 4Cdo/137/2021 z 31. mája 2023 bolo porušené základné právo sťažovateľa na súdnu ochranu podľa čl.46 ods.1 Ústavy Slovenskej republiky a právo na spravodlivé súdne konanie podľa čl.6 ods.1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd (prvá výroková veta); rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp.zn. 4Cdo/137/2021 z 31. mája 2023 zrušil a vec vrátil Najvyššiemu súdu Slovenskej republiky na ďalšie konanie (druhá výroková veta). Zároveň rozhodol, že Najvyšší súd Slovenskej republiky je povinný nahradiť sťažovateľovi trovy konania 959,23 Eur a zaplatiť ich právnemu zástupcovi sťažovateľa do dvoch mesiacov od právoplatnosti nález (tretia výroková veta). Ústavnej sťažnosti vo zvyšku nevyhovelo (štvrtá výroková veta).

10.1 Reagujúc na argumentáciu sťažovateľa v ústavnej sťažnosti ústavný súd zdôraznil oprávnenosť najvyššieho súdu v rámci námietky nesprávneho procesného postupu posudzovať a prehodnocovať aj právne závery vyplývajúce zo zisteného skutkového stavu, a to vzhľadom na povinnosť súdov prihliadať na neplatnosť právneho úkonu ex officio; zdôraznil zásadu voľného hodnotenia dôkazov

10.2 V rámci zásady voľného hodnotenia dôkazov ústavný súd upozornil, že skutkový stav v prejednávanej veci vykazuje zásadné znaky toho, že prevod rodinného domu bol zmluvnými stranami mienený ako definitívny. Výpoveďami žalovanej strany bolo preukázané, že v prípade vyrovnania dlhov žalovaní boli ochotní previesť vlastníctvo k rodinnému domu späť na sťažovateľa; a to napriek tomu, že sporná kúpna zmluva neobsahovala dojednanie práva spätnej kúpy. V spojitosti s tým, že sťažovateľ (neštandardne) obýval rodinný dom dokonca niekoľko rokov po tom, keď k prevodu nehnuteľnosti došlo, a to (neštandardne) bez vzniku nájomného vzťahu medzi zmluvnými stranami, uvedená okolnosť nabrala na význame pre spor. Nielen to, že sťažovateľ po celý tento čas rodinný dom spravoval ako vlastný, staral sa oň a zhodnocoval (prerábala) ho podľa svojich vlastných predstáv, a to (opäť neštandardne) bez akejkoľvek čo i len konzultácie s jeho zmluvným vlastníkom, s čím bol tento nový zmluvný vlastník nehnuteľnosti uzrozmeneý. Z uvedeného ústavný súd abstrahoval nielen to, že kupujúca zmluvná strana bola uzrozmeneá s tým, že predávajúci bude predanú nehnuteľnosť aj naďalej užívať v zmysle obsahu svojho pôvodného vlastníckeho práva, ale aj to, že kupujúca zmluvná strana nemala záujem o ďalší (investičný) odpredaj nehnuteľnosti, a to napriek tomu, že sa takejto činnosti bežne venovala a napriek tomu, že takýto záujem (avšak len ako teoreticky možný) vo výpovediach pred súdmi tvrdila.

10.3 Tieto okolnosti podľa názoru ústavného súdu v súhrne svedčia v prospech logického záveru o zameraní vôle zmluvných strán k reverzibilite (zámeru zvrátenia) dôsledkov vyplývajúcich z kúpnej zmluvy, tzn. z predaja rodinného domu.

10.4 Ústavný súd v náleze konštatoval, že v hodnotení dôkazov všeobecnými súdmi je neopodstatnene bagatelizovaná ucelená skutková línia objektívne spôsobilá preukazovať tvrdenie sťažovateľa o absolútnej neplatnosti spornej kúpnej zmluvy; v súlade s neprípustnosťou eklektického a neopodstatneného výberu dôkazov smerujúcich k jednostranným záverom súdov mala byť uvedená okolnosť súčasťou odôvodnenia rozhodnutí všeobecných súdov a mala byť podrobená dovolaciemu prieskumu.

10.5 Okolnosťou svedčiacou o tom, že vôľa zmluvných strán nesmerovala k zmene vlastníka rodinného domu ale k tomu, aby hodnota rodinného domu slúžila zmluvným stranám ako zábezpeka poskytnutých pôžičiek, je to, že žalovaní (neštandardne) vyčkávali so zavkladovaním kúpnej zmluvy do katastra

nehnutelností na to, ako sa bude vyvíjať finančná situácia sťažovateľa týkajúca sa splácania pôžičiek. O uvedenom svedčí aj prvé podanie návrhu na zavrhadovanie spornej kúpnej zmluvy do katastra nehnuteľností žalovanými a následné (neštandardné) nezaplatenie správneho poplatku k vkladu z dôvodu, že výhľad splácania dlhov bol pre nich pozitívny. K následnému (druhému a definitívne úspešnému) podaniu návrhu na vklad spornej kúpnej zmluvy do katastra nehnuteľností došlo až za okolností navrhnutia pôžičky, čo nielen zhoršilo celkový výhľad splatenia dlhu, ale indikovalo aj spoľahlivý predpoklad počiatku rešazovania pôžičiek s reálnym výhľadom platobnej neschopnosti, čo je v podstate štandardné správanie veriteľa majúceho záujem na udržaní bonity svojej pohľadávky. Napokon, keďže splácanie dlhov sťažovateľom sa ukázalo ako nepravdepodobné, žalovaná strana zotrvala na hájení formálneho vlastníckeho práva nadobudnutého spornou kúpnu zmluvou, ku ktorému mala simuláciou právnych úkonov vytvorené ideálne podmienky, čo je opäť štandardným skutkovým prejavom vôle veriteľa majúceho záujem domôcť sa späť hodnoty poskytnutej pôžičky a zároveň skutočnosťou preukazujúcou predošlý zámer veriteľa v prípade nesplácania dlhov sťažovateľom uspokojiť hodnotu pohľadávky z hodnoty zálohu.

10.6 K samotnému hodnoteniu dôkazov všeobecnými súdny ústavný súd dodal, že mu nemožno odňať právomoc kasačného zásahu do tohto hodnotenia vtedy, keď je v rozpore so zásadou voľného hodnotenia dôkazov v miere spôsobilej postaviť konanie i jeho výsledok do pozície nespravodlivosti a neobjektívnosti. Uzavrel, že najvyšší súd je v ďalšom konaní viazaný právnymi názormi ústavného súdu vyjadrenými v Náleze.

11. Po zrušení prv vydaného rozsudku ústavným súdom Najvyšší súd Slovenskej republiky uznesením z 29. apríla 2025 sp.zn. 4Cdo/46/2025 rozsudok Krajského súdu v Banskej Bystrici zo 17. decembra 2020 sp.zn. 12Co/73/2019 zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie.

11.1 Dovolací súd citoval z rozhodnutia Ústavného súdu Slovenskej republiky sp.zn. III. ÚS 332/09 vo vzťahu k voľnému hodnoteniu dôkazov. Zvýraznil, že spor je od svojho počiatku charakteristický konštantným nesúhlasom žalobcu s metodológiou súdov nižších inštancií ohľadom hodnotenia dôkazov týkajúcich sa skutočného zamerania vôle zmluvných strán. Hmotnoprávnou úpravou rozhodujúcou pre posúdenie skutočného zamerania vôle zmluvných strán sú ustanovenia Občianskeho zákonníka o náležitostiach právneho dôvodu a dôsledkov z ich absencie vyplývajúcich. Relevantným hmotnoprávnym inštitútom je v prejednávanej veci otázka absolútnej neplatnosti sporného právneho úkonu (spornej kúpnej zmluvy) vysvetľovaná v okolnostiach ďalšieho právneho inštitútu, simulácie právneho úkonu (§ 41a Občianskeho zákonníka), pretože žalobca tvrdil úmysel zmluvných strán zastierať prepadnutý záloh spornou kúpnu zmluvou.

11.2 Dovolací súd citoval zo záverov ústavného súdu vyjadrených v Náleze (body 10.1 až 10.6 tohto rozhodnutia) riadiac sa právnym názorom Ústavného súdu vysloveným v kasačnom náleze, rešpektujúc obsah a zmysel práv, ktorých porušenie bolo Ústavným súdom zistené, dovolací súd summa summarum uzavrel že v hodnotení dôkazov súdmi nižších inštancií bola neopodstatnene bagatelizovaná ucelená skutková línia objektívne spôsobilá preukazovať tvrdenie žalobcu absolútnej neplatnosti spornej kúpnej zmluvy. V súlade s neprípustnosťou eklektického a neopodstatneného výberu dôkazov smerujúcich k jednostranným záverom súdov, má byť preto uvedená okolnosť - v súhrne opodstatnenie svedčiace v prospech logického záveru o zameraní vôle zmluvných strán k reverzibilitě (zámeru zvrátenia) dôsledkov vyplývajúcich z kúpnej zmluvy, tzn. z predaja rodinného domu - súčasťou odôvodnenia napadnutého rozhodnutia odvolacieho súdu.

11.3 Dovolací súd tak zrušil rozsudok odvolacieho súdu z dôvodu porušenia práva žalobcu na spravodlivý proces v zmysle § 420 písm.f) C.s.p..

11.4 Uložil odvolaciemu súdu (súdom nižších inštancií) opätovne posúdiť opodstatnenosť uplatnenej vlastníckej žaloby so zreteľom na právny názor dovolacieho súdu vyslovený v zrušujúcom uznesení. Uložil odvolaciemu súdu povinnosť svoje rozhodnutie riadne odôvodniť tak, aby obsahová náplň jeho rozhodnutia založila nielen jeho zrozumiteľnosť, ale aj všeobecnú interpretačnú presvedčivosť. Osobitne vyslovil, že dovolací súd je viazaný právnym názorom dovolacieho súdu (§ 455 C.s.p.) s tým, že dovolací súd rozhodne o trovách pôvodného konania a trovách dovolacieho konania.

12. Strany sporu po doručení zrušujúceho uznesenia dovolacieho súdu vyjadrenie vo veci samej nepodali.

13. Okresný súd predložil vec na rozhodnutie odvolaciemu súdu. Krajský súd, ako funkčne príslušný na rozhodnutie o odvolaní podľa § 34 C.s.p., podané odvolanie preskúmal na pojednávaní dňa 11. decembra 2025, v rozsahu odvolania podľa § 379 C.s.p. z dôvodov vymedzených v odvolaní podľa § 380 ods.1 C.s.p., doplnil (zopakoval) dokazovanie v potrebnom rozsahu. Odvolací súd dospel k záveru, že podané odvolanie je dôvodné, a preto rozsudok súdu prvej inštancie podľa § 388 C.s.p. zmenil tak, že žalobe žalobcu v celom rozsahu vyhovel.

13.1 Podľa § 388 C.s.p. odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie zmení, ak nie sú splnené podmienky na jeho potvrdenie, ani na jeho zrušenie.

14. Žalobca (prostredníctvom právneho zástupcu) na odvolacom pojednávaní zotrval na podanom odvolaní a dôvodoch v ňom uvedených. Konkretizoval podstatné námietky vo vzťahu k dokazovaniu vykonaného pred súdom prvej inštancie, rozpory v tvrdeniach žalovaných 1/ a 2/ v rámci výpovedí v civilnom a trestnom konaní. Zvýraznil, že nie je podstatné, čo bolo zabezpečované, ale podstatné je, že došlo k dojednaniu o prepadnom zálohu. Tiež poukázal na obsah výpovedí jednotlivých svedkov vypočutých v konaní pred súdom prvej inštancie; najmä na obsah svedeckých výpovedí svedka K. B., svedka B. a svedka F. v rozsahu ich tvrdení potvrdzujúcich argumentáciu žalobcu. Za podstatné považoval, že rodičia žalobcu v rodinnom dome 15 rokov bývajú a rodinný dom zrekonštruovali; poukázal na zmluvy z minulosti preukazujúce, že žalovaný 1/ otcovi žalobcu poskytoval pôžičky (nielen otcovi žalobcu). Ak žalovaný 1/ v minulosti uviedol, že išlo (pri kúpe domu) o investíciu, žalovaný uviedli, že o investíciu by išlo až v prípade, ak by sa žalobcovi, resp. jeho otcovi, nepodarilo dlh splatiť. Opätovne zvýraznil otázku (ne)podania návrhu na vklad vlastníckeho práva; zastavenie vkladového konania z dôvodu nezaplatenia správneho poplatku. Reálny návrh na vklad vlastníckeho práva bolo podaný až vtedy, keď si žalobca požičal od žalovaných ďalších 22.000,-Eur. Vyjadril názor, že súdy doposiaľ na tieto skutočnosti neprihľadli dostatočne, zistené skutočnosti posudzovali len individuálne a nie vo vzájomných súvislostiach, inak by dospeli k záveru, že došlo k dojednaniu prepadného zálohu. Svoju argumentáciu podoprel aj poukazom na Nález Ústavného súdu Slovenskej republiky a zrušujúce uznesenie dovolacieho súdu vydané v prejednávanej veci. Navrhol, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie zmenil, určil vlastnícke právo žalobcu a rozhodol o trovách konania.

15. Žalovaný (prostredníctvom právneho zástupcu) rovnako zotrvali na svojej argumentácii z konania pred súdom prvej inštancie a uvedenej tiež vo vyjadrení k podanému odvolaniu. Nesúhlasili s tvrdením, že je jedno, čo mala kúpna zmluva zabezpečovať, pretože ak by neexistoval záväzok, nebolo by čo zabezpečovať. Pôžička 22.000,-Eur bola poskytnutá s odstupom času po uzavretí namietanej kúpnej zmluvy.

15.1 Vo vzťahu k záverom ústavného a dovolacieho súdu vyslovených v prejednávanej veci uviedli, že sú pre nich novinkou odtrhnutou od reality. Zotrvali na tvrdení, že žiadna zmluva o pôžičke uzavretá nebola a ani žiadna iná zmluva, ktorú by sporná kúpna zmluva zabezpečovala.

16. Žalobca sám na pojednávaní na otázky senátu zotrval na žalobnej argumentácii, že kúpna zmluva zabezpečovala predaj a kúpu stolárskej dielne medzi žalovanými a svedkom F.; išlo o rozdiel, ktorý mal svedok doplatiť. Zmluva (o predaji domu) sa realizovať nemala, mala sa roztrhať. Uviedol tiež, že voči žalovaným nemá žiadne záväzky, je tu však suma 22.000,-Eur, pre ktorú žalovaný podali návrh na vklad do katastra nehnuteľností, žalovaný 1/ chce z tejto sumy 80.000,-Eur; iný záväzok voči žalovaným nemá. Žalovaný síce vyplatili hypotekárny úver, tento nárok už voči žalobcovi uplatnili v súdnom konaní; tento nárok priznaný nebol v dôsledku dôvodne vznesenej námietky premlčania.

17. Strany sporu ďalšie návrhy na doplnenie dokazovania nemali; žalobca zotrval na dôkazných návrhoch uvedených v odvolaní.

18. Odvolací súd zopakoval dokazovanie postupom podľa § 204 C.s.p., strany sporu nežiadali konkrétne prečítať žiadnu z oboznamovaných listín. Po vykonaní dokazovania právny zástupca žalovaných uviedol, že pokiaľ žalovaný chcel uzatvoriť pôžičku alebo zabezpečovací prevod práva, tak to spravil písomne; pokiaľ v minulosti hrozil výkon záložného práva, tak žalovaný spravil všetko pre to, aby výkon

záložného práva odvrátil. Žalobca v replike argumentoval, že došlo k zmene právnej úpravy ohľadne zabezpečovacieho prevodu práva a dnes už zabezpečovací prevod práva nikto nerobí.

19. V záverečných návrhoch právni zástupcovia nové relevantné argumenty nepredložili.

20. Žalobca uplatnil odvolacieho dôvody s poukazom na § 365 ods.1 písm. b), d), e), f) a h) C.s.p..

21. Odvolací dôvod podľa § 365 písm. b) C.s.p. (súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces) je naplnený vtedy, ak nesprávny procesný postup súdu, znemožňujúci strane sporu realizáciu jej práv, dosiahne určitú intenzitu. Obsah práva na spravodlivý proces zahŕňa najmä právo na prístup k nezávislému a nestrannému súdu, právo na zákonného sudcu, na prejednanie sporu v primeranej lehote, právo na riadne poučenie o procesných právach a povinnostiach, právo byť vypočutý, právo navrhovať dôkazy a vyjadrovať sa k nim, kontradiktórnosť konania, rovnosť zbraní, zákaz prekvapivých rozhodnutí, právo na riadne odôvodnenie rozhodnutia. Konkrétne pochybenie súdu musí byť hodnotené v kontexte celého konania (jeho vplyv na ďalšie pochybenia, možnosť zvrátenia nesprávneho postupu, jeho následky atď.).

21.1 Inou vadou konania, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci (§ 365 ods. 1 písm. d/ C.s.p.) je procesná vada, ktorá nie je subsumovateľná pod ostatné odvolacie dôvody, pokiaľ mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci (napr. pochybenia pri vykonávaní dôkazov, porušenie povinnosti viazanosti súdu iným rozhodnutím). Jej dôsledkom je vecná nesprávnosť súdneho rozhodnutia.

21.2 Odvolacie námietky týkajúce sa vád v skutkových zisteniach súdu prvej inštancie sa môžu prejavíť v nevykonaní navrhnutých dôkazov potrebných na zistenie rozhodujúcich skutočností (§ 365 ods. 1 písm. e/ C.s.p.), alebo v nesprávnom hodnotení dôkazov, ktoré vyústilo do nesprávnych skutkových zistení (§ 365 ods. 1 písm. f/ C.s.p.).

21.3 Právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a aplikuje konkrétnu právnu normu na zistený skutkový stav (uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 1Cdo 222/2009 zo dňa 26. februára 2010). Nesprávnym právnym posúdením sa rozumie subsumovanie skutkového stavu pod normu hmotného práva alebo procesného práva, ktorá v hypotéze nemá také predpoklady, aké vyplývajú zo zisteného skutkového stavu. Nesprávne právne posúdenie veci konkrétne spočíva v tom, že súd použil nesprávnu právnu normu, alebo síce aplikoval správnu právnu normu, ale ju nesprávne interpretoval, a napokon právnu normu síce správne vyložil, ale na zistený skutkový stav ju nesprávne aplikoval (citované z rozhodnutia Najvyššieho súdu SR sp. zn. 2MCdo 4/2009).

22. Vo veci v dôsledku podaného dovolania a ústavnej sťažnosti rozhodovali (aj) Najvyšší súd Slovenskej republiky a Ústavný súd Slovenskej republiky. Pre dovolací súd z Nálezu ústavného súdu vyplynula viazanosť právnymi závermi vyjadrenými v Náleze (§ 134 ods.1 zákona č.314/2018 Z.z.); odvolací súd, ktorému bola vec vrátená po zrušujúcom uznesení najvyššieho súdu, je viazaný právnym názorom dovolacieho súdu (§ 455 C.s.p.).

22.1 Právna teória i súdna prax rozoznávajú dva základné typy záväznosti rozhodnutí najvyššieho súdu, a to záväznosť kasačnú (inštančnú, t.j. v tej istej veci) a záväznosť precedenčnú (judikatórnu).

22.2 V prípade precedenčnej záväznosti existuje možnosť, aby všeobecný súd rôzneho stupňa (ne)reflektoval právne závery najvyššieho súdu tým, že v dobrej viere predostrie konkurujúce úvahy a začne s konkrétnym rozhodnutím najvyššieho súdu zmysluplný právny dialóg. V tomto prípade vo svojej podstate argumentačnej záväznosti sa môže súd nižšieho stupňa odkloniť od príslušného súdneho rozhodnutia (rozhodnutí) najvyššieho súdu za predpokladu predloženia kritickej konfrontácie jeho dôvodov, podľa ktorých sa nemohol v obdobnej skutkovej a právnej situácii s predmetným rozhodnutím stotožniť; tento postup sa preto nepovažuje za porušenie princípu právnej istoty.

22.3 Naproti tomu v prípade kasačnej záväznosti je súd nižšieho stupňa vždy povinný pri nezmenených skutkových a právnych okolnostiach vecí bezvýhradne akceptovať právny názor najvyššieho súdu vyjadrený v zrušujúcom rozhodnutí.

22.4 Ku kasačnej záväznosti ústavný súd v Náleze z 1. februára 2022 sp.zn. IV. ÚS 588/2021 v právnej vete uviedol, že ak najvyšší súd napadnutým rozhodnutím v konečnom dôsledku vylúčil priznanie akýchkoľvek účinkov nálezu ústavného súdu v tom istom spore, ktorého závery v plnom súlade s jeho kasačnou záväznosťou rešpektovalo okresný súd a krajský súd, dopustil sa ústavne neprípustného zásahu do právnej istoty sťažovateľky. To platí bez ohľadu na autonómiu najvyššieho súdu pri výklade pojmu „ustálená rozhodovacia prax dovolacieho súdu“. V odôvodnení citovaného nálezu ústavný súd tento záver rozvinul konštatovaním, že „nález ústavného súdu predstavuje definitívne riešenie ústavnoprávnych otázok v konkrétnej veci, preto ho musí dotknutý všeobecný súd v plnom rozsahu akceptovať. Ústavnoprávny výklad vyložený v náleze musí všeobecný súd rešpektovať bez ohľadu na eventuálnu subjektívnu pochybnosť o jeho správnosti. Najvyšší súd v prejednávanej veci absolútne nezohľadnil závažnú skutočnosť, že okresný súd a krajský súd boli ako priami adresáti prvého náletu viazaní právnym názorom ústavného súdu. Navyše pre všetky súdy je viazanosť rozhodnutiami ústavného súdu v otázke základných ľudských práv a slobôd vyjadrená aj v § 193 C.s.p.. Najvyšší súd, úplne ignorujúc kasačnú záväznosť predchádzajúceho nálezu ústavného súdu, postavil okresný súd napadnutým rozhodnutím do rozporuplnej situácie, keď mal súčasne povinnosť rešpektovať vzájomne sa vylučujúce právne závery ústavného súdu a dovolacieho súdu. Takýto stav je neakceptovateľný. Ústavný súd v predchádzajúcom náleze vyslovil právny názor na viaceré hmotnoprávne otázky vzniknuté v konaní. V okolnostiach vecí nemožno opomíňať početné nedostatky ústavnoprávnej povahy v preskúmaných rozhodnutiach, ktoré ho k výnimočnému uplatneniu jeho právomoci doviedli. Ak potom najvyšší súd nemal ambíciu viesť s ktorýmkoľvek z právnych názorov ústavného súdu rozumný dialóg vo vecnej rovine, bolo jeho povinnosťou ich rešpektovať, hoci bol ich adresátom len nepriamo a hoci v konkrétnej veci nebol vo vzťahu k ústavnému súdu formálne súdom nižšej inštancie. Ústavný súd a priori nevylučuje možnosť, aby aj záväzné závery jeho nálezu boli v pokračujúcom spore neskôr modifikované, takýto postup ale vyžaduje následne odlišné dôvody než len odkaz na vlastnú rozhodovaciu prax najvyššieho súdu. Takýmito dôvodmi môže byť už spomínaná zmena v skutkových zisteniach, ktoré tvorili základ zrušujúceho aj zrušovaného rozhodnutia, alebo zmena právnej úpravy, ku ktorej došlo po vydaní nálezu. Dôvodom môže byť aj zásadný judikatórny posun v otázke, ktorá v čase pôvodného rozhodovania nebola ešte vyriešená“.

22.5 Najvyšší súd Slovenskej republiky sa v rozhodnutí z 31. októbra 2023 sp.zn. 2ObdoZ/2/2020 vyjadril aj ku konfliktu kasačnej a precedenčnej záväznosti, ku ktorej dochádza v prípade, ak dovolací súd zruší rozhodnutie nižšieho súdu a uloží mu záväzný právny názor a následne sa v rovnakej otázke ustáli iná rozhodovacia prax dovolacieho súdu, ktorá sa zverení v Zbierke stanovísk Najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky. V takom prípade má precedenčná (judikatórna) záväznosť rozhodnutia uverejnená v Zbierke stanovísk Najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky prednosť pred kasačnou záväznosťou skoršieho rozhodnutia, čo najvyšší súd vymedzil konštatovaním, že „prostredníctvom uznesenia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 30. mája 2019 sp. zn. 3Obdo/65/2017, došlo k judikatórnemu posunu oproti právnemu názoru obsiahnutého v uznesení Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 31. januára 2018 sp. zn. 5Obdo/8/2017. Inými slovami, skorší právny názor (5Obdo/8/2017) bol prekonaný neskorším právnym názorom (3Obdo/65/2017), na ktorom sa spoločne zjednotili senáty obchodnoprávneho kolégia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, a preto bolo uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 30. mája 2019 sp. zn. 3Obdo/65/2017, zverejnením v Zbierke stanovísk Najvyššieho súdu Slovenskej republiky a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky č. 5/2019 pod por. č. 47, povýšené do statusu ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu“.

23. Zásada voľného hodnotenia dôkazov v civilnom procese nachádza svoje miesto v čl.15 Základných princípov Civilného sporového poriadku; dôkazy a tvrdenia strán sporu hodnotí súd podľa svojej úvahy v súlade s princípmi, na ktorých Civilný sporový poriadok spočíva; žiaden dôkaz nemá predpísanú zákonnú silu. Uvedená zásada je konkretizovaná v § 191 C.s.p., podľa ktorého dôkazy hodnotí súd 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.

23.1 Ústavný súd Nálezom vydaným v prejednávanej veci poukázal vo vzťahu k zásade voľného hodnotenia dôkazov na závery vyplývajúce z rozhodnutia Ústavného súdu Slovenskej republiky sp.zn.

III. ÚS 332/03, podľa ktorých voľné hodnotenie dôkazov sa opiera o povinnosť súdu vyhodnotiť všetky vykonané dôkazy bez zreteľa na to, či potvrdzujú. Alebo vyvracajú tvrdenia účastníkov, a v neposlednom rade tiež o zásady formálnej logiky. Zásada voľného hodnotenia dôkazov však má svoje limity. Súd je totiž pri hodnotení dôkazov viazaný skutkovým stavom veci, a teda nie je prípustný eklektický a neopodstatnený výver dôkazov smerujúci k jednostranným záverom. Zásada voľného hodnotenia dôkazov je limitovaná požiadavkou nadväznosti medzi skutkovými zisteniami súdu získavanými v procese dokazovania, úvahami súdu v procese hodnotenia dôkazov a jeho právnymi závermi.

23.2 Ústavný súd a rovnako aj dovolací súd viazaný jeho závermi, súdom nižších inštancií (a teda aj odvolaciu súdu) vytkol, že v hodnotení dôkazov bola neopodstatnene bagatelizovaná ucelená skutková línia objektívne spôsobilá preukazovať tvrdenie sťažovateľa (žalobcu) o absolútnej neplatnosti kúpnej zmluvy.

24. Z takto stanovených záverov k zásade voľného hodnotenia dôkazov a kasačnej záväznosti rozhodnutia dovolacieho súdu odvolací súd vychádzal.

25. Po preskúmaní obsahu spisu, obsahu napadnutého rozhodnutia súdu prvej inštancie a s prihliadnutím na odvolacie dôvody a skutočnosti zistené v rámci dokazovania v odvolacom konaní odvolací súd dospel k záveru, že odvolanie žalobcu je v plnom rozsahu dôvodné. Odvolací súd konštatuje, že súd prvej inštancie v podstatných otázkach zistil skutkový stav v dostatočnom rozsahu pre rozhodnutie, pochybil v rámci hodnotenia dôkazov (rovnako ako odvolací súd pochybil v dovolacím súdom zrušenom rozsudku).

26. Žalobca sa žalobou domáhal určenia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, tvoriacich predmet právneho úkonu označeného ako Kúpna zmluva, ktorá bola vyhotovená 17. decembra 2010 a žalobcom podpísaná 19. januára 2021. Práve uvedená kúpna zmluva je titulom, na základe ktorého žalovaní 1/ a 2/ nadobudli sporné nehnuteľnosti do bezpodielového spoluvlastníctva manželov.

26.1 Okresný súd správne prioritne posudzoval existenciu naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení; jeho záver, že naliehavý právny záujem je daný, nebol v odvolacom konaní namietaný; v konečnom dôsledku naliehavý právny záujem na požadovanom určení je daný vždy, pokiaľ sa má zosúladiť tvrdené a evidenčné vlastníctvo k nehnuteľnosti; naliehavý právny záujem je daný vtedy, ak existuje aktuálny stav objektívnej právnej neistoty medzi subjektom, ktorý svoje vlastníctvo tvrdí a subjektom, ktorému vlastníctvo evidenčne svedčí. Tento stav právnej neistoty z obsahu spisu nepochybne vyplýva; ohrozuje žalobcovu právne postavenie a (aj) odvolací súd má za to, že tento stav nemožno odstrániť iným právnym prostriedkom.

26.2 Súd prvej inštancie sa v rámci dokazovania zameril na podrobné zisťovanie rozhodujúcich skutočností týkajúcich sa existencie záväzkov medzi žalobcom a žalovanými, reagujúc na argumentáciu, že posudzovaná kúpna zmluva týkajúca sa rodinného domu z 19. januára 2011 je úkonom, ktorý zastieral skutočnú vôľu jej účastníkov, ktorá podľa tvrdenia žalobcu smerovala k zabezpečeniu záväzku, prípadne k dojednaniu prepadného zálohu. V tomto smere podrobne zisťoval nielen kontraktálny proces medzi účastníkmi kúpnej zmluvy ale aj motiváciu jej účastníkov, ktorá v konečnom dôsledku viedla k uzavretiu zmluvy. Dokazovanie zameril aj vo vzťahu k prevodu stolárskej dielne, ktorej vlastníkom bol pôvodne žalobca (resp. obchodná spoločnosť, ktorej bol spoločníkom) na žalovaných 1/ a 2/ a následne na tretiu osobu (L. F.) z dôvodu, že uzavretie tejto zmluvy nielenže časovo súviselo s uzavretím namietanej kúpnej zmluvy, ale podľa tvrdenia žalobcu spornou kúpnou zmluvou sa zabezpečoval záväzok kupujúceho L. F. na zaplatenie kúpnej ceny žalovaným 1/ a 2/. V tomto smere ďalším (vyvolaným) dokazovaním bolo dokazovanie finančných možností svedka na nadobudnutie nehnuteľnosti – stolárskej dielne, a to nielen listinnými dôkazmi, ale aj svedeckými výpoveďami osôb, ktoré mali (mohli mať) o tejto skutočnosti vedomosť (svedok B., svedok K. B.). Podstatné odpovede na nastolené otázky mali priniesť aj zistenia z výpovede svedka A. B., ktorý je otcom žalobcu a vo vzťahu ku ktorému už odvolací súd v dovolacím súdom zrušenom rozsudku konštatoval, že svedok A. B. je, keďže v rodinnom dome tvoriacom predmet kúpnej zmluvy býva a je pôvodcom finančných problémov jeho rodiny, do sporu osobne zainteresovaný; okolnosti týkajúce sa predaja stolárskej dielne, aj uzatvorenia napadnutej kúpnej zmluvy, najlepšie poznajú svedok A. B. a žalovaný 1/, ktorí boli vo vzájomnom kontakte a rokovali spolu, pričom nešlo

o ich prvé obdobné rokovania ani o prvú majetkovo – finančnú transakciu, resp. prvé požičanie peňazí. Tento záver vo vzťahu k postaveniu A. B. nemá odvolací súd dôvod modifikovať.

27. Skutkové závery súd prvej inštancie sa v kontexte zopakovaného dokazovania javia odvolaciemu súdu správne a úplné, vrátane hodnotenia dôkazov. Toto konštatovanie v plnom rozsahu však platí iba v prípade, pokiaľ ide o hodnotenie jednotlivých dôkazov, prípadne súhrnné hodnotenie skupín dôkazov. V konaní pred súdom ale vyšli najavo aj skutočnosti, ktoré v rámci hodnotenia dôkazov neboli hodnotené, resp. boli hodnotené iba okrajovo. Bez toho, aby aj tieto skutočnosti boli riadne vyhodnotené jednotlivo a vo vzájomných súvislostiach, nemožno dospieť k záveru, že skutkový stav bol zistený vyčerpávajúco (v rozsahu vykonaného dokazovania) a hodnotenie dôkazov je úplné a vyčerpávajúce tak aby dalo presvedčivú odpoveď na podstatnú otázku, aká bola vôľa žalobcu a žalovaných 1/ a 2/ pri vykonaní právneho úkonu, ktorý bol medzi nimi označený ako kúpna zmluva, ktorá bola vyhotovená 17. decembra 2010 a žalobcom podpísaná (overeným podpisom) dňa 19. januára 2011.

28. Odvolací súd poukazuje na históriu vzťahov medzi svedkom (A. B.) a žalovaným 1/ v období predchádzajúcim uzatvoreniu kúpnej zmluvy. Sám žalovaný 1/ v spore uviedol, že s otcom žalobcu sa poznali od roku 1995, spolupracovali obchodne a vznikol medzi nimi aj priateľský vzťah; v priebehu tohto vzťahu opakovane poskytol otcovi žalobcu finančné prostriedky ako pôžičku. K potrebe požiadať (a poskytnúť) pôžičku dochádzalo v minulosti v dôsledku finančných problémov otca žalobcu. Z uvedeného vyplýva, že v období cca desiatich rokov pred uzatvorením namietanej kúpnej zmluvy dochádzalo medzi otcom žalobcu (v čase maloletosti žalobcu, narodeného v roku 1988) a žalovaným 1/ k záväzkovým vzťahom, predmetom ktorých bola pôžička finančných prostriedkov žalovaným 1/ otcovi žalobcu. Nešlo o jednorazový právny vzťah ale k poskytnutiu finančných prostriedkov došlo opakovane.

28.1 Tieto záväzkové vzťahy medzi otcom žalobcu a žalovaným 1/ boli realizované na základe písomných právnych úkonov, došlo aj k zabezpečovaciemu prevodu práva; po vrátení pôžičky došlo k spätnému prevodu vlastníckeho práva k sporným nehnuteľnostiam. Záväzok z poskytnutej pôžičky bol už v minulosti medzi otcom žalobcu a žalovaným zabezpečený prevodom vlastníckeho práva k nehnuteľnosti.

28.2 Z prednesov žalovaného 1/ a svedka (A. B.) vyplýva, že si vzájomne verili, poskytnutie pôžičiek však nebolo zo strany žalovaného 1/ iba priateľskou pomocou, z vykonaného dokazovania vyplýva, že za poskytnutie pôžičky vyžadoval úrok, prípadne zmluvnú pokutu.

28.3 Z uvedeného pre odvolací súd vyplýva, že v rámci priateľských vzťahov medzi rodinou žalobcu a žalovanými dochádzalo v dôsledku finančných problémov otca žalobcu a jeho žiadostí o poskytnutie pôžičky k záväzkovým vzťahom, za dojednanú odplatu a zabezpečených zabezpečovacími inštitútmi v zmysle vtedy platnej úpravy Občianskeho zákonníka.

29. Pokiaľ ide o kontraktný proces strany sporu zhodne uviedli, že rodina B. mala opätovne finančné problémy, ktoré mienili riešiť predajom stolárskej dielne. Z dôvodu tiarch na liste vlastníctva nebolo možné stolársku dielňu previesť na záujemcu (L. F.), ktorý chcel nehnuteľnosť odkúpiť bez tiarch, nakoľko to mala byť požiadavka financujúcej banky. Z uvedeného dôvodu došlo najprv k prevodu vlastníckeho práva na žalovaných, splateniu záväzkov a následnému predaju stolárskej dielne L. F. bez tiarch na liste vlastníctva zapísaných.

29.1 Počas procesu „speňaženia“ stolárskej dielne, do ktorého ako „medičlánok“ vstúpili žalovaní 1/ a 2/ došlo k uzavretiu namietanej kúpnej zmluvy na rodinný dom a pozemky, ku ktorým žalobca žiadal určiť vlastníckeho právo. Už z uvedeného vyplýva určitá spojitosť scudzovacích právnych úkonov, či už náhodná alebo súvisiaca iba s finančnými problémami rodiny Kamenských alebo dokonca vzájomne previazaná (a teda, že predaj stolárskej dielne súvisel s kúpnu zmluvou na rodinný dom v dôsledku zabezpečenia zaplatenia kúpnej ceny za rodinný dom, ako to tvrdí žalobca). Ak odvolací súd v tomto obchodnom vzťahu (predaj stolárskej dielne) považuje žalovaných 1/ a 2/ za „medičlánok“, je tomu tak z dôvodu, že z právneho hľadiska žalobcovi nič nebránilo nehnuteľnosti tvoriace stolársku dielňu previesť priamo na L. F. (dispozícia s majetkom žalobcu nebola ničím obmedzená); iba existencia záložných práv vynútila vstup žalovaných tohto kontraktu za účelom vysporiadania záväzkov na podnikaní žalobcu (stolárska dielňa) viaznucich.

29.2 Uzavretie namietanej kúpnej zmluvy vysvetľujú strany sporu rozdielne; kým žalobca tvrdí, že kúpna zmluva „iba“ zabezpečovala záväzok L. F. zaplatiť kúpnu cenu za nehnuteľnosť tvoriacu stolársku dielňu, žalovaní tvrdia, že išlo o štandardnú kúpnu zmluvu s kauzou stolárskej dielne nesúvisiacu. Uvedené je podstatou sporu medzi žalobcom a žalovanými.

30. K namietanej kúpnej zmluve odvolací súd zdôrazňuje skutočnosť, že kúpna cena mala byť zaplatená pri podpise kúpnej zmluvy (čl. III kúpnej zmluvy – kúpna cena nehnuteľností, ktoré tvoria predmet kúpnej zmluvy bola stanovená dohodou zmluvných strán vo výške 97.500,-Eur, ktorú kupujúci vyplatili predávajúcemu v hotovosti v deň podpisu kúpnej zmluvy. Predávajúci svojim podpisom na kúpnej zmluve potvrdzuje prevzatie kúpnej ceny a tým považuje ich vzájomné nároky za vysporiadané.

30.1 Odvolací súd poukazuje na čl. IV kúpnej zmluvy z 19. januára 2011 (s uvedením dátumu 17. decembra 2010), podľa ktorého kupujúci zobrali na vedomie existenciu záložného práva v prospech záložného veriteľa ISTROBANKA a.s., Bratislava.

30.2 Hodnota predmetu namietanej kúpnej zmluvy v čase jej uzavretia predstavovala podľa vyhlásenia svedka sumu 100.000,-Eur, avšak so zriadeným záložným právom na pohľadávku ISTROBANKA a.s. vyplývajúcu z úveru vo výške 50.500,-Eur, poskytnutého na základe úverovej zmluvy zo 6. marca 2009.

30.3 Kúpna cena podľa namietanej kúpnej zmluvy (97.500,-Eur) potom nie je súladná s hodnotou predmetu zmluvy pri zohľadnení jeho úverového zaťaženia. Týmto odvolací súd nespochybňuje kontraktačnú voľnosť účastníkov kúpnej zmluvy; v konkrétnostiach dojednanie o kúpnej cene nerobí kúpnu zmluvu neplatnou. Uvedenú skutočnosť je však tiež potrebné zvážiť v širších súvislostiach. Na uvedenom nič nemení skutočnosť, že už počas kontraktačného procesu mala započať rekonštrukcia rodinného domu, do ktorého sa po vykonaní rekonštrukcie a po prevode rodinného domu na žalovaných (!) mala záujem rodina B., dovtedy obývajúca obytnú časť stolárskej dielne, presťahovať.

31. Z vykonaného dokazovania vyplýva, že k podaniu návrhu na vklad namietanej kúpnej zmluvy nedošlo bezprostredne po jej uzavretí, ale s odstupom niekoľkých mesiacov; pôvodne iniciované vkladové konanie bolo v dôsledku nezaplatenia správneho poplatku zastavené, k ďalšiemu (úspešnému) návrhu na vklad vlastníckeho práva dochádza až potom, ako žalobca (resp. jeho otec) požiadal žalovaného 1/ o ďalšiu pôžičku vo výške 22.000,-Eur a ktoré mu bola žalovanými poskytnutá.

31.1 Uvedené nesvedčí o precíznosti žalovaných (resp. žalovaného 1/) k ochrane svojich práv ani vo všeobecnosti a ani v konkrétnostiach prejednávanej veci. Odvolací súd rešpektuje, že nie je povinnosťou podať návrh na vklad vlastníckeho práva bezprostredne po uzavretí scudzovacej zmluvy; obvyklá opatrnosť nadobúdateľov to však vyžaduje najmä v prípade, ak mala byť kúpna cena (tu 97.500,-Eur) vyplatená už pri podpise namietanej kúpnej zmluvy. V konkrétnostiach došlo po období štyroch mesiacov k situácii, že žalobca bol zároveň ako vlastník evidovaný v katastri nehnuteľností a zároveň mal disponovať kúpnu cenu.

32. Do kontextu takto zistených skutočností zapadá nielen okresným súdom ale aj ústavným a dovolacím súdom zistená ochota žalovaných previesť vlastníctvo k rodinnému domu späť na žalobcu napriek skutočnosti, že kúpna zmluva neobsahuje dojednanie práva spätnej kúpny. Uvedené hodnotil ústavný súd a dovolací súd (ktorého závery sú pre odvolací súd kasačne záväzné) tak, že ide o okolnosť svedčiacu o tom, že vôľa zmluvných strán nesmerovala k zmene vlastníka, ale k tomu, aby hodnota rodinného domu slúžila zmluvným stranám ako zábezpeka poskytnutých pôžičiek, čo vyplýva aj z neštandardného vyčkávania so zavkladovaním kúpnej zmluvy do katastra nehnuteľností a ak došlo k podaniu návrhu na vklad, bolo to za okolností, kedy došlo k navrhnutiu pôžičky, čo zhoršilo celkový výhľad splatenia dlhu a indikovalo spoľahlivý predpoklad počiatku reťazenia pôžičiek s reálnym výhľadom platobnej neschopnosti.

33. Nemožno opomenúť triádu oprávnení vlastníka, vychádzajúcu už z rímskeho práva, ktorá sa premieta do slovenskej právnej úpravy. Do oprávnení vlastníka patrí právo vec držať (ius possidendi), právo vec užívať a požívať jej plody a úžitky (ius utendi et fruendi) a právo s vecou disponovať (ius disponendi). Tieto práva vlastníka žalovaní či už bezprostredne po uzavretí namietanej kúpnej zmluvy, v čase jej zavkladovania a pomerne dlhé obdobie (do podania žaloby) vykonávali len formálne iba ako evidovaný vlastníci zapísaní na liste vlastníctva.

33.1 Z hľadiska výkonu práva držať v prejednávanej veci vyplýva len evidencia žalovaných ako vlastníkov v katastri nehnuteľností.

33.2 Rodinný dom užíval žalobca a jeho rodina (rodičia), nielen reálnym bývaním v nehnuteľnosti ale aj v súvislosti s plneniami, na ktoré boli v súvislosti s užívaním nehnuteľnosti povinní. Rodina žalobcu rodinný dom rekonštruovala (a to bez toho, aby žalovaní 1/ a 2/ rozsah a spôsob rekonštrukcie akýmkoľvek spôsobom namietali alebo vyjadrovali sa s nemu). Žalovaní nepožadovali úžitky z užívania nehnuteľnosti rodinou žalobcu, nie je tvrdený a ani preukazovaný žiadny nájomný vzťah, na základe ktorého by došlo medzi evidovanými vlastníkmi a užívateľmi k dohode o odplatnom (nájom) alebo bezodplatnom užívaní nehnuteľnosti.

33.3 Žalovaní 1/ a 2/ netvrdili a nepreukázali vôľu s rodinným domom disponovať vo vzťahu k jeho prípadnému ďalšiemu predaju (okrem verbalizovanej možnosti previesť rodinný dom späť na žalobcu); bola to rodina žalobcu, ktorá zvažovala realizovať oprávnenie, ktoré patrí výlučne vlastníkovi, a to rodinný dom predať a z výťažku predaja vysporiadať vzájomné záväzky so žalovanými. Zo spisu vyplýva, že aj vo vzťahu k realitnej kancelárii vystupoval ako vlastník (a teda ten, kto je oprávnený s nehnuteľnosťou disponovať) žalobca; vyžadoval len súčinnosť žalovaných ako evidovaných vlastníkov.

33.4 Napokon zo spisu vyplýva, že žalovaní (ako evidovaní vlastníci) otázku úverového zaťaženia riešili až potom, ako došlo k zlyhaniu úveru a nožnej dobrovoľnej dražbe nehnuteľností, avšak po niekoľkých rokoch potom, ako bol povolený vklad ich vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

33.5 K uvedenému odvolací súd dodáva, že kúpna zmluva neobsahuje žiadne ustanovenie o vstupe žalovaných do užívania nehnuteľnosti; z ich prednesov nevyplýva, že by ku namietanej kúpe došlo z dôvodu potreby riešiť otázku svojho obydľia, v priebehu konania poukazovali len na svoj investičný zámer. Spôsob, akým k svojim oprávneniam vlastníka až do zlyhania úveru pristupovali, prinajmenšom nesvedčí o tom, že svoje vlastnícke právo realizovali s náležitou starostlivosťou, ktorú možno od vlastníka (a to ani vlastníka investičnej nehnuteľnosti) požadovať; ich vlastnícke právo bolo po jeho nadobudnutí realizované iba formálne.

34. Žalovaný konštantne v priebehu konania o určenie vlastníckeho práva tvrdil, že napriek tomu že podpísal kúpnu zmluvu, nikdy nemal vôľu takúto zmluvu uzavrieť; kúpna zmluva mala slúžiť na zabezpečenie záväzku; kúpna zmluva nemala byť daná na vklad vlastníckeho práva a po odpadnutí dôvodu, pre ktorý bola uzavretá, mala byť zo strany žalovaných zničená. Uvedenému nasvedčuje konanie žalobcovej rodiny pred uzatvorením zmluvy (počiatok rekonštrukcie sporného rodinného domu) i po jej uzatvorení (dokončenie rekonštrukcie a nerušené užívanie nehnuteľností) a zároveň obstarávanie záujemcu o kúpu rodinného domu.

35. Všetky body vyššie uvedenej argumentácie (body 28.-34. tohto rozsudku) samé o sebe nepreukazujú vôľu zmluvných strán namietanej kúpnej zmluvy smerujúcu k scudzeniu, a teda nadobudnutiu vlastníckeho práva žalovanými; v prípade posúdenia uvedených skutočností vo vzájomných súvislostiach odvolací súd nachádza záver o tom, že vôľa strán namietanej kúpnej zmluvy nesmerovala k reálnemu nadobudnutiu vlastníckeho práva žalovanými ale k zabezpečeniu a vysporiadaniu vzájomných záväzkov žalobcu a žalovaných. Práve z uvedeného dôvodu potom odvolací súd považoval odvolaciu námietku týkajúcu sa väd v dokazovaní, konkrétne nesprávnej aplikácie zásady voľného hodnotenia dôkazov, za dôvodnú. Z formálneho hľadiska namietaný právny úkon síce javí znaky perfektnosti, v komplexnom obraze zistenom dokazovaním je však zrejmé, že skutočná vôľa strán namietanej kúpnej zmluvy k scudzeniu sporných nehnuteľností nesmerovala. Uvedenému nasvedčuje prax, ktorú si medzi sebou rodina B. a žalovaní zaviedli; pravidelné poskytnutie pôžičiek v prípade finančných problémov B., zabezpečených aj prevodom vlastníckeho práva (a nie prípadnou záložnou) zmluvou; neštandardné konanie žalovaného 1/ v súvislosti s iniciovaním vkladového konania a neštandardný výkon vlastníckych oprávnení zo strany vlastníkov zapísaných v katastri nehnuteľností.

36. Pokiaľ odvolací súd konštatuje nedostatok vážnosti vôle účastníkov namietanej kúpnej zmluvy uvádza, že nedostatok vážnosti vôle je okolnosť zakladajúca neplatnosť zmluvy v zmysle § 37 ods.1 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite

a zrozumiteľne, inak je neplatné. O nedostatok vážnosti vôle ide vtedy, keď sa zdanlivo prejavuje vôľa, ktorá v skutočnosti neexistuje, resp. síce existuje, ale v inej kvalite, než to ukazuje jej prejav. K takýmto úkonom patria okrem iného úkony urobené s vnútornou výhradou a simulované právne úkony.

36.1 Najvyšší súd Slovenskej republiky v uznesení zo 14. novembra 2014 sp.zn. 7Cdo/12/2012 vyslovil, že „simulácia (predstieranie) pri právnom úkone predstavuje rozpor (nezhodu) medzi vôľou a jej prejavom. Simulovaný právny úkon môže trpieť vadami (nebol urobený slobodne a vážne), alebo tiež vadami prejavu (nebol urobený určite a zrozumiteľne). U simulovaného konania, v ktorom absentuje vážnosť vôle, sa simulovaný právny úkon považuje podľa § 37 ods.1 Občianskeho zákonníka za absolútne neplatný. V takom prípade simulovaný právny úkon nemá za následok vznik, zmenu ani zánik práv alebo povinností. Absolútna neplatnosť právneho úkonu nastáva priamo zo zákona (ex lege) a pôsobí od začiatku (ex tunc) voči každému. Toto právo sa nepremičuje ani nezaniká, pretože z takéhoto úkonu právne následky nenastanú, a to ani dodatočným schválením (ratihabíciou), ani odpadnutím vady prejavu vôle (konvalidáciou). Súd musí na túto absolútnu neplatnosť prihliadať, resp. musí z nej vyvodzovať dôsledku aj bez návrhu z úradnej povinnosti. V situácii, kedy simulované konanie vo svojej príčine (pohnútku) slúži k zastretiu iného právneho dôvodu, hovoríme o dissimulovanom konaní. Ak právnym úkonom má byť zastretý iný právny úkon, platí tento iný úkon, podmienkou však je, že zastieraný právny úkon zodpovedá vôli subjektov, a ďalej, že sú u neho splnené i ostatné náležitosti požadované zákonom pre jeho platnosť (§ 41a ods.2 veta prvá Občianskeho zákonníka), napr. že vyhovuje zákonu, že ho neobchádza, resp. sa neprieči dobrým mravom. Pokiaľ by bol sám zastieraný právny úkon nedovolený, bol by rovnako neplatný (§ 39 Občianskeho zákonníka).

36.2 Z vyššie uvedenej argumentácie vyplýva záver odvolacieho súdu, že boli preukázané skutočnosti svedčiace tomu, že vôľa zmluvných strán namietanej kúpnej zmluvy nesmerovala k zmene vlastníka rodinného domu ale k tomu, aby hodnota rodinného domu slúžila účastníkom zmluvy ako zábezpeka záväzku.

36.3 Na takýto účel ale kúpna zmluva neslúži; kúpna zmluva je typický dvojstranný právny úkon, ktorý je odplatný a ktorým sa predávajúci zaväzuje odovzdať kupujúcemu predmet kúpy a kupujúci sa zaväzuje prevziať predmet kúpy a zaplatiť zaň predávajúcemu dojednanú kúpnu cenu.

36.4 Vzhľadom na následky, ktoré namietaná kúpna zmluva vyvolala (prevod vlastníctva na žalovaných 1/ a 2/), je zrejmé, že úmyslom jej účastníkov bolo dojednanie o prepadnom zálohu; prepadný záloh je podľa právnej teórie dohoda, pri ktorej zabezpečená vec (tu rodinný dom a pozemky žalobcu), v prípade nesplnenia dlhu dlžníkom, automaticky prejde do vlastníctva veriteľa namiesto toho, aby bola vec predaná a z jej výťažku bola uspokojená pohľadávka veriteľa.

37. Pokiaľ ide o zabezpečovací prevod práva v zmysle § 553 a nasl. Občianskeho zákonníka, tento predpokladá dočasný prevod vlastníckeho práva na veriteľa. Náležitosťami zabezpečovacieho prevodu práva v čase vykonania úkonu bolo vymedzenie zabezpečeného záväzku a označenie práva, ktoré sa prevádza v prospech veriteľa, práva a povinnosti účastníkov zmluvy k prevedenému právo počas trvania zabezpečovacieho prevodu práva, jeho ocenenie v peniazoch, spôsob výkonu zabezpečovacieho prevodu práva a najnižšie podanie v prípade dobrovoľnej dražby; ak sa prevádza právo inej osoby ako dlžníka, zmluva o zabezpečovacom prevode práva musí obsahovať aj označenie dlžníka (§ 553a ods.2 Občianskeho zákonníka).

37.1 Dissimulovaným právnym úkonom nedošlo ani k uzatvoreniu záložnej zmluvy (§ 151a a nasl. Občianskeho zákonníka absentuje určenie pohľadávky, ktorá sa záložným právom zabezpečuje a určenie zálohu; absentuje tiež ako náležitosť najvyššia hodnota istiny, do ktorej sa pohľadávka zabezpečuje.

37.2 Z uvedeného vyplýva, že nie sú splnené náležitosti právnych úkonov, ktoré ako dissimulované vzhľadom na vyvolané následky prichádzali do úvahy; z uvedeného dôvodu je i zastieraný právny úkon postihnutý sankciou absolútnej neplatnosti v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka.

38. Uvedené závery sú plne súladné s ustálenou rozhodovacou praxou dovolacieho súdu, na ktorú žalobca poukazoval. Najvyšší súd Slovenskej republiky v rozhodnutí sp.zn. 3Cdo/144/2010 konštatoval, že dissimulované zmluvné dojednanie, účelom ktorého bolo, aby pohľadávka veriteľa bola uspokojená tak, že na neho prejde vlastníckeho právo k veci slúžiacej (podľa ich skutočnej vôle ako záloh) na

zabezpečenie pohľadávky, predstavuje dojednanie spôsobu realizácie záložného práva spôsobom, ktorý nie je zákonom dovolený a prieči sa § 552 Občianskeho zákonníka v spojení s § 151a až § 151j Občianskeho zákonníka. Obdobný záver vyslovil najvyšší súd v rozhodnutí sp.zn. 2MCdo/2/2006, podľa ktorého zmluva, ktorej skutočným účelom je uspokojenie pohľadávky záložného veriteľa tým, že založená vec prechádza do jeho vlastníctva, je v rozpore s účelom záložného práva (§ 552 Občianskeho zákonníka v spojení s § 151a až 151j Občianskeho zákonníka) a je neplatná, lebo obchádza zákon (§ 39 Občianskeho zákonníka).

38.1 Obdobne vo vzťahu k zabezpečovaciemu prevodu práva najvyšší súd v rozhodnutí sp.zn. 1Cdo/48/2010 konštatoval, že absencia niektorej z týchto podstatných (esenciálnych) zložiek alebo jej rozpor so zákonom má vždy za následok absolútnu neplatnosť celej zmluvy o zabezpečovacom prevode práva (§ 39, § 553 Občianskeho zákonníka). V súvislosti s dohodou účastníkov ohľadne uhradovacej funkcie zabezpečovacieho prevodu práva treba zdôrazniť, že v rozpore s ustanovením § 553 je i také dojednanie, podľa ktorého sa veriteľ v prípade omeškania dlžníka s úhradou zabezpečenej pohľadávky bez ďalšieho (alebo na základe jednostranného právneho úkonu) stane trvalým vlastníkom prevedeného majetku pri súčasnom zániku zabezpečenej pohľadávky, teda obdoba dojednávania o tzv. prepadnom zálohu.

38.2 Odvolací súd rozhodovaciú prax dovolacieho súdu v nastolenej otázke (prepadného zálohu) považuje za ustálenú a nie sú mu známe iné rozhodnutia najvyšších súdnych autorít, ktoré by posudzovanú otázku riešili odlišne.

39. V zmysle vyššie uvedeného odvolací súd posudzujúc otázku platnosti nadobúdacieho titulu žalovaných, právneho úkonu označeného ako „kúpna zmluva“ z 19. januára 2011, uzatvára, že simulovaný právny úkon (kúpna zmluva) je neplatný s poukazom na § 37 Občianskeho zákonníka z dôvodu absencie vôle strán zmluvy uzavrieť kúpnu zmluvu a dissimulovaný právny úkon je postihnutý rovnako sankciou absolútnej neplatnosti v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka z dôvodu absencie podstatných náležitostí úkonu, ktorý mal byť zastretý.

40. Odvolací súd súhlasí s tvrdením žalovaného, že v prípade vyhodnotenia prejednávanej veci musí v prípade prepadného zálohu existovať právny dôvod (causa), prečo vznikol záväzok. Je nelogické, aby strany sporu pristúpili k simulácii právneho úkonu kúpnej zmluvy bez toho, aby na takýto postup mali nejaký ekonomický dôvod.

40.1 S prihliadnutím na tvrdenie žalobcu, že dôvodom uzavretia kúpnej zmluvy bolo zabezpečenie záväzku svedka L. F. na zaplatenie kúpnej ceny za objekt stolárskej dielne a časové súvislosti a súslednosti oboch úkonov, uzavretých rovnaký deň (19. januára 2011), sa odvolací súd s takýmto dôvodom vzniku simulovaného úkonu stotožňuje. Uvedené napriek skutočnosti, že sa tento dôvod nepodarilo vykonaným dokazovaním jednoznačne preukázať. Je tomu tak ale práve z dôvodu podstaty simulovaného právneho úkonu, ktorý logicky neobsahuje reálny dôvod (causa), pre ktorý bol vykonaný ale iný, zastierajúci dôvod, v prejednávanej veci teda simuluje vôľu strán previesť vlastníctvo k nehnuteľnosti a zaplatiť kúpnu cenu.

41. Odvolací súd konštatuje, že už uvedená odvolacia argumentácia týkajúca sa väd v dokazovaní a spočívajúca v nesprávnom (nedostatočnom) hodnotení dôkazov má nevyhnutne za následok konštatovanie o tom, že je dôvod na zmenu napadnutého rozhodnutia súdu prvej inštancie a vyhovie žalobe v celom rozsahu. Na tomto závere nič nemôže zmeniť ani prípadná dôvodnosť, či nedôvodnosť ostatných odvolacích námietok.

41.1 Odvolací súd v tomto smere len konštatuje, že odvolaciu námietku týkajúcu sa nevykonania navrhnutých dôkazov súdom prvej inštancie nepovažoval za dôvodnú z rovnakých dôvodov, ako uviedol v rozsudku (prvom v poradí) a ktoré sú obsiahnuté v bode 8.1 tohto rozsudku.

41.2 Pokiaľ ide o konkretizáciu rozporov v jednotlivých výpovediach strán sporu, resp. svedkov, na ktoré poukazovali ako žalobca tak žalovaní v písomnom vyjadrení, tieto nie sú z dôvodov vyššie uvedených spôsobilé privodiť iné rozhodnutie vo veci. Je potrebné zdôrazniť, že strany sporu a svedkovia vypovedali s pomerne dlhým časovým odstupom, kedy namietaný právny úkon bol uzatvorený. Napokon ako odvolací súd už zdôraznil, že okolnosti týkajúce sa namietaného právneho úkonu ako aj týkajúce sa

predaja stolárskej dielne najlepšie poznajú svedok A. B. a žalovaný, ktorí boli vo vzájomnom kontakte a rokovali spolu, pričom je preukázané, že nešlo o ich prvé obdobné rokovanie a ani o prvú majetkovo finančnú transakciu. Podstatné je, že rozpory v jednotlivých výpovediach v konečnom dôsledku sú doplnené skutočným správaním sa (konaním) žalobcu (resp. rodiny B.) a žalovaných v období rokov pred uzatvorením namietanej zmluvy, v rámci kontraktačného procesu, v období do zavkladovania vlastníckeho práva žalovaných ako aj v období, kedy rodina B. napriek prevodu vlastníctva na základe namietanej kúpnej zmluvy nehnuteľnosti, ktoré boli jej predmetom nie len fakticky, ale aj reálne nerušene užívala. V konečnom dôsledku v zrušujúcom uznesení dovolací súd iné vady zmätočnosti prv vydanému rozsudku odvolacieho súdu nevytkol.

42. Z vyššie uvedených dôvodov odvolací súd napadnutý rozsudok okresného súdu postupom podľa § 388 Civilného sporového poriadku zmenil, nezistiac dôvody na jeho potvrdenie ani na jeho zrušenie a určil, že žalobca je vlastníkom nehnuteľností tak ako je to uvedené vo výrokovvej časti tohto rozsudku.

43. O trovách odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa § 396 ods. 1, ods.2 C.s.p. v spojení s § 255 ods. 1 C.s.p., podľa ktorého súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Žalobca bol v odvolacom konaní v plnom rozsahu úspešný a preto mu vzniklo proti žalovaným právo na náhradu trov celého konania. Odvolací súd tiež rozhodol o náhrade trov dovolacieho konania v zmysle § 453 ods.3 Civilného sporového poriadku

44. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Banskej Bystrici, ako súdu odvolacieho, pomerom hlasov 3 : 0 (§ 393 ods. 2 posledná veta C.s.p.).

Poučenie:

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 C.s.p.).

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
- f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 C.s.p.).

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 C.s.p.)

Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n) (§ 421 ods. 2 C.s.p.).

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak

- a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b) (§ 422 ods. 1 C.s.p.).

Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie (§ 422 ods. 2 C.s.p.).

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 C.s.p.).

Dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 424 C.s.p.).

Dovolanie môže podať intervenient, ak spolu so stranou, na ktorej vystupoval, tvoril nerozlučné spoločenstvo podľa § 77 (§ 425 C.s.p.).

Prokurátor môže podať dovolanie, ak sa konanie začalo jeho žalobou alebo ak do konania vstúpil (§ 426 C.s.p.).

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plyní znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 C.s.p.).

Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 2 C.s.p.).

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 C.s.p.).

Ak zákon na podanie nevyžaduje osobitné náležitosti, v podaní sa uvedie,

- a) ktorému súdu je určené,
- b) kto ho robí,
- c) ktorej veci sa týka,
- d) čo sa ním sleduje a
- e) podpis.

(§ 127 ods. 1 C.s.p.)

Ak ide o podanie urobené v prebiehajúcom konaní, náležitosťou podania je aj uvedenie spisovej značky tohto konania (§ 127 ods. 2 C.s.p.).

Strany konania majú možnosť zvoliť si advokáta alebo obrátiť sa na Centrum právnej pomoci so žiadosťou o poskytnutie právnej pomoci (§ 160 ods. 2 C.s.p.). Žiadateľ, u ktorého hrozí nebezpečenstvo zmeškania lehoty, môže zároveň so žiadosťou požiadať centrum o predbežné poskytnutie právnej pomoci (§ 11 ods. 1 zákona č. 327/2005 Z.z.).

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

Povinnosť podľa predchádzajúceho odseku neplatí, ak je

- a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods. 2 C.s.p.).

Ak má dovolanie vady podľa § 429 a dovolateľ na výzvu súdu prvej inštancie na odstránenie väd neodstráni vady, následkom neodstránenia väd dovolania je odmietnutie dovolania.