

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 16Co/67/2024
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2620200017
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 09. 2025
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Daniela Drnáková
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2025:2620200017.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu Mgr. Daniely Drnákovej a sudcov JUDr. Romana Majerského a JUDr. Ivany Štíftovej, v spore žalobcu: U. Š., O. XX.X.XXXX, B. XXX/XX, G., zastúpeného advokátkou JUDr. Ester Bujnovskou, Záhorácka 5478/15B, Malacky, proti žalovanému: krútava s. r. o., (pôvodne pod obchodným menom Oranit s. r. o.), Karpatské námestie 7770/10A, Bratislava, IČO: 46 159 479, zastúpenému: Cívik Legal s.r.o., Seberíniho 6C, Bratislava, IČO: 54 256 160, o určenie vlastníckeho práva, na odvolanie žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Malacky č. k. 6C/6/2020-198, zo dňa 24.4.2024, takto

rozhodol:

- I. Odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutom výroku, ktorým súd prvej inštancie zastavil konanie v časti, v napadnutom vyhovujúcom výroku ako aj v súvisiacom výroku o trovách konania potvrdzuje.
- II. Žalobcovi priznáva proti žalovanému plný nárok na náhradu trov odvolacieho konania.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie zastavil konanie v časti určenia, že žalobca a jeho manželka sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti zapísanej na liste vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie a obec G. ako parcela registra „. Č.. XX/X vo výmere 379 m², zastavané plochy a nádvoria, každý v podiele 1 (výrok I), zároveň určil, že žalobca je podielovým spoluvlastníkom v podiele 1 k celku k nehnuteľnostiam evidovaným na Okresnom úrade Malacky, katastrálny odbor, zapísaným na liste vlastníctva

č. XXXX pre katastrálne územie obce G. ako parcely registra „N., a to parcela č. XX/X vo výmere 63 m², zastavané plochy a nádvoria, parcela č. XX/X vo výmere 55 m², zastavané plochy a nádvoria a rodinného domu súpisné č. XXX, postaveného na parcele registra „.

č. XX/X vo výmere 63 m², zastavané plochy a nádvoria a je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľnosti zapísanej na liste vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie G. ako parcela registra „N. Č.. XX/X vo výmere 379 m², zastavané plochy a nádvoria, a to v podiele 1 k celku (výrok II), vo zvyšku žalobu zamietol (výrok III) a rozhodol, že žiadna zo strán sporu nemá nárok na náhradu trov konania (výrok IV).

2. V odôvodnení uviedol, že žalobca sa žalobou doručenou súdu dňa 3.1.2020 pôvodne domáhal určenia, že (i) kúpna zmluva uzatvorená dňa 10.1.2017, vklad povolený dňa 25.1.2017, ktorou žalobca a K. Š., E. Š., O. XX.X.XXXX previedli na žalovaného nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva č. XXXX R. Č.. XXXX pre katastrálne územie G. ako parcela registra „. Č.. XX/X, zastavané plochy a nádvoria o výmere 63 m² a na tejto parcele postavený rodinný dom súpisné č. XXX, ako aj parcela č. XX/X, zastavané plochy a nádvoria o výmere 55 m² a parcela č. XX/X o výmere 379 m², zastavané plochy a nádvoria v podiele 1 je neplatná a žiadal určiť, že (ii) vlastníkami týchto vyššie špecifikovaných nehnuteľností sú žalobca a jeho bývalá manželka ako podieloví spoluvlastníci, každý v podiele 1.

Podanú žalobu žalobca odôvodnil tým, že spolu s bývalou manželkou K. Š. boli bezpodielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností uvedených v žalobnom petite, pričom v roku 2016 sa rozviedli. Z dôvodu majetkovoprávneho vysporiadania uvedených nehnuteľností potreboval získať peniaze za účelom výplaty vyrovnacieho podielu a nakoľko nemal možnosť získať úverové prostriedky z finančnej inštitúcie, oslovil cez internet pre neho cudziu osobu, ktorá vystupovala ako sprostredkovateľ kúpy a predaja nehnuteľností. Volala sa Y. U., K. F., ktorá mala vyhľadať a ponúknuť záujemcu, a to konateľa obchodnej spoločnosti Oranit, s. r. o. W. N.Á., ktorý mal byť žalobcovi ochotný poskytnúť preddavok na kúpnu cenu za predmetné nehnuteľnosti vo výške 40.000 eur. P. U. následne spísala kúpnu zmluvu na prevod nehnuteľností, ktorou previedol spolu s bývalou manželkou všetky svoje nehnuteľnosti do vlastníctva Oranit s. r. o., a to za cenu 45.000 eur v splátkach.

3. Dodal, že až neskôr sa dozvedel, že na účet jeho bývalej manželky kúpna cena nebola kupujúcim poukázaná. Snažil sa kontaktovať s pani U., avšak bezvýsledne. Až neskôr zistil, že na kúpnej zmluve nebol uvedený účet jeho bývalej manželky, ale číslo účtu v F. F., ktorého majiteľkou bola jemu neznáma pani I., pričom bližšie údaje mu banka odmietla poskytnúť z dôvodu bankového tajomstva. Bol názoru, že kúpna zmluva zo dňa 10.1.2017 je neplatným právnym úkonom, pretože síce neodporuje výslovne zákonu, ale svojimi dôsledkami sleduje ten cieľ, aby zákon dodržaný nebol, resp. nebol rešpektovaný, keďže jej dôsledkom je vznik značného bezdôvodného obohatenia tretej osoby, ktorá na ich úkor získala kúpnu cenu za predané nehnuteľnosti, hoci nič nevlastnila a nepredávala. Dôvodil, že bol úmyselne uvedený do omylu žalovaným a Y. U., ktorá predaj sprostredkovala a vyhotovovala kúpne zmluvy, v ktorých zámerne neuviedla číslo účtu K. Š., ale úplne inej osoby, pravdepodobne komplica celej transakcie. Naliehavý právny záujem na určení vlastníctva odôvodňoval tým, že bez takéhoto určenia je ohrozené vlastnícke právo žalobcu na predmetných nehnuteľnostiach, ktoré však fakticky užíva.

4. Pokiaľ ide o stručný obsah napadnutého rozhodnutia (§ 393 ods. 2 Civilného sporového poriadku, ďalej len „C. s. p.“), súd prvej inštancie konštatoval, že žalobca pred doručením žaloby žalovanému doručil súdu dňa 19.3.2020 písomné podanie, ktorým vzal žalobu čiastočne späť (v časti určenia neplatnosti kúpnej zmluvy o prevode nehnuteľností) a žiadal, aby súd konal len v časti druhého žalobného petitu, o určení vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam. Súd prvej inštancie preto v zmysle § 145 ods. 3 C. s. p. nerozhodoval o čiastočnom zastavení konania, keďže žaloba bola čiastočne vzatá späť pred jej doručením žalovanému a konal o zvyšku nároku, ktorým sa žalobca domáhal určenia vlastníckeho práva.

5. Následným podaním doručeným na výzvu súdu prvej inštancie dňa 15.3.2022 žalobca riadne označil nehnuteľnosť v žalobnom petite a petit špecifikoval tak, že sa domáhal určenia, že žalobca a K. Š., E. Š., O. XX.X.XXXX, V. U., G. R. XX, sú podielovými spoluvlastníkmi, každý v podiele 1, nehnuteľností evidovaných na Okresnom úrade Malacky, katastrálnom odbore, zapísaných na liste vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie a obec G. ako parcela registra „N. Č.. XX/X vo výmere 63 m², zastavané plochy a nádvorcia, parcela č. XX/X vo výmere 55 m², zastavané plochy a nádvorcia a rodinného domu súpisné č. XXX, postaveného na parcele registra „N. Č. XX/X vo výmere 63 m² zastavané plochy a nádvorcia a podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti zapísanej na liste vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie a obec G. ako parcela registra „N. Č.. XX/X vo výmere 379 m², zastavané plochy a nádvorcia, a to každý v podiele 1.

6. Keďže porovnaním pôvodného a upraveného petitu súd prvej inštancie zistil, že v upravenom petite žalobca žiadal menej (znížil rozsah nároku na určenie vlastníctva z 1 na 1) vo vzťahu k nehnuteľnosti vedenej na liste vlastníctva č. XXXX, posúdil predmetné podanie ako čiastočné späťvzatie žaloby a konanie v danej časti s poukazom na § 145 ods. 2 C. s. p. zastavil. Ozrejmil, že predmetom sporu zostalo určenie, že žalobca a K. Š. sú podielovými spoluvlastníkmi, každý v podiele 1, nehnuteľností evidovaných na Okresnom úrade Malacky, katastrálnom odbore, zapísaných na liste vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie a obec G. ako parcela registra „N. Č.. XX/X vo výmere 63 m², zastavané plochy a nádvorcia, parcela č. XX/X vo výmere 55 m², zastavané plochy a nádvorcia a rodinného domu súpisné číslo XXX, postaveného na parcele č. XX/X vo výmere 63 m², zastavané plochy a nádvorcia a podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti zapísanej na liste vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie a obec G. ako parcela registra „N. Č.. XX/X vo výmere 379 m², zastavané plochy a nádvorcia, každý v podiele 1.

7. Poukázal tiež na to, že po otvorení pojednávania dňa 24.6.2022 žalobca podstatným spôsobom doplnil tvrdené skutočnosti keď uviedol, že v čase uzatvorenia spornej kúpnej zmluvy bol už rozvedený, pričom

si ešte s manželkou nevyporiadal bezpodielové spoluvlastníctvo. Nakoľko mal problémy s podnikaním a nemal peniaze, nakontaktoval sa s pani U., keďže manželke potreboval vyplatiť zhruba polovicu hodnoty nehnuteľnosti, ktorej hodnotu odhadol na 100.000 eur. Menovaná mu avizovala, že nájde partnera, ktorý mu požičia, čo sa aj stalo, spísala sa kúpna zmluva, avšak táto nevyjadrovala skutočnú vôľu žalobcu previesť nehnuteľnosť na iného. Uviedol, že nepochopil dobre konanie pani U., keďže mu bolo nasľubované, že mu budú poskytnuté peniaze akonáhle sa to prevedie, keď mal aj rôzne dlhy v F. P.. Po vyrovnaní dlhov mu žalovaný mal nehnuteľnosť previesť naspäť. Uvideli mu, aby podpísal zmluvu, že mu dajú peniaze a potom vrátia nehnuteľnosť neskôr. Namietol, že by to bolo proti morálke, takto sa to nerobí, má sa spraviť dočasný prevod práva a toto zaevidovať v katastri a následne, ak by nepreukázal úpravu, vyznačiť na trvalom vlastníctve. Napadol kúpnu zmluvu ako relatívne neplatný úkon, pretože nemal vôľu previesť nehnuteľnosť a chcel ju stále vlastníť; myslel si, že to s ním myslia dobre a podpísal zmluvu v rozpore s právnymi predpismi. Podal aj trestné oznámenie, ktoré však bolo odmietnuté.

8. Na základe uvedeného súd prvej inštancie uznesením vyhláseným na pojednávaní dňa 3.5.2023, za prítomnosti strán sporu, pripustil zmenu žaloby spočívajúcu v podstatnom doplnení rozhodujúcich skutočností tvrdených v žalobe, a to v zmysle skutkového prednesu na pojednávaní konanom dňa 24.6.2022. V súvislosti so skutkovým stavom zistil, že z výsluchu žalobcu vyplynulo, že mal byť uvedený do omylu, keď jeho jediným úmyslom bolo vyplatiť bývalú manželku, ktorá v čase podpísania spornej kúpnej zmluvy v predmetnej nehnuteľnosti bývala aj s ich dcérami, aby sa tam neskôr mohol nastáňovať on. Jeho bývalá manželka chcela najskôr 70.000 eur, potom to znížila na 45.000 eur. Tvrdil, že práve ona prišla s tým, že zohnala niekoho, kto zoženie peniaze cez internet a to bola pani U.. Najskôr mu pani U. v banke v Senici vybavila úver na pána U.. Potom mu povedala, že zoženie investora, ktorý zastreší peniaze, ktoré potreboval na vyplatenie bývalej manželky. Na ďalších stretnutiach mu hovorila, že potrebuje nejakého investora, ktorého zatiaľ nevie zohnať, že sa prepíše ich dom na chvíľu na nejakú osobu, ale že dom bude stále jeho a potom keď zoženie peniaze sa to dá všetko do poriadku. Žiadal ju iba o peniaze, pretože v tom čase si nemohol v banke zobrať žiadnu pôžičku, keďže mal podlžnosti u exekútora. Bolo mu povedané, že dom sa prepíše maximálne na dva mesiace a potom sa zoženie peniaze a dá sa to do poriadku. Výslovne poprel, že by chcel dom predať, chcel iba sprostredkovať od pani U. peniaze. Zo začiatku sa vôbec o dome nerozprávali, vedela že vlastní dom, ale nechcel ho predať. Až neskôr prišla s tým, že má investora, ktorý dom odkúpi takým štýlom, že dom stále zostane jeho. Sumu 45.000 eur mal vrátiť, keď si bude môcť v banke zobrať pôžičku. Ozrejmil, že ide o spoločný dvor, vpredu má dom aj jeho brat a dodal, že s bývalou manželkou si nevyporiadali bezpodielové spoluvlastníctvo.

9. W. N. ako konateľ žalovaného vypovedal, že za ním v roku 2016 prišla pani U., či nemá záujem o nehnuteľnosť, na ktorej majú majitelia dlh a hrozí im exekúcia. Predložila mu znalecký posudok nehnuteľnosti s hodnotou cca 100.000 eur. Na obhliadke nebol, ale pozrel si ju cez „google mapy“ a „katasterportal.sk“, kde boli na liste vlastníctva vyznačené nejaké exekúcie. Dohodli sa na kúpnej cene 45.000 eur a pani U. mu priniesla kúpnu zmluvu už podpísanú predávajúcimi. Zaplatil cenu asi na 5 účtov uvedených na zmluve, pričom všetko vybavovala pani U.. Na rozdiel od výsluchu pred políciou vypovedal, že pani U. za ním prišla asi o 2-3 mesiace, že žalobca má živnosť a keby mu dali úver, či by si mohol nehnuteľnosť odo neho odkúpiť naspäť. Súhlasil s tým, ale žalobca sa neozval. Mala tam byť dohoda, že keď sa to bude dať odkúpiť späť, tak bude chcieť niečo navyše. Pani U. mala stále v ponuke takéto nehnuteľnosti. Následne sa stretol so žalobcom, snažil sa nehnuteľnosť ponúknuť na predaj. Nehnuteľnosť nevedel predať pre spoločnú kotolňu a dvor s inou stavbou. Ozrejmil, že takto kúpil asi päť nehnuteľností vrátane predmetnej, ako investíciu, na neskorší predaj so ziskom. Na otázku, či vie vysvetliť, prečo pani U. z kúpnej ceny vyplatila jeho firme 10.000 eur odpovedal, že jej predtým požičal peniaze a ona mu takto priebežne vracala. K rozporom oproti výpovedi na polícii, ktoré vyplynuli z uznesenia uviedol, že aj teraz to tvrdil a doplnil, že pani U. prišla za ním následne a dohodli sa na odkúpení zo strany žalobcu.

10. Z výsluchu svedkyne, bývalej manželky žalobcu K. Š. súd prvej inštancie zistil, že k nim chodila pani U. a sľubovala žalobcovi pôžičky, že mu pomôže vyrovnať dlh, že pozná rôznych ľudí, vyvolávala im, dala im nejaký návrh zmluvy. Svedkyňa však nesúhlasila s tým, aby zmluvu podpísali. Pani U. sľubovala, že vyplatí dlhy, potom si uvedomili, že ich všetkých oklamala keď udávala, že dom sa prepíše a potom sa im znova vráti. Bola to ako pôžička, prepísalo sa to na firmu, keďže žalobcovi inak nechceli dať pôžičky. Jej úmyslom pri uzatváraní kúpnej zmluvy bolo, aby žalobcovi dali pôžičku, predať nehnuteľnosť nechceli. Pani U. povedala, že hlavne pomôže žalobcovi vyplatiť pôžičky a potom jej on dá peniaze na vyplatenie.

Dosť na nich tlačila, svedkyňa šlo o to, aby jej žalobca vyplatil podiel. Dodala, že ani žalobca nechcel dom predať, chcel iba finančnú pomoc, ale žiadne peniaze potom nedostali. Žalobca jej v súvislosti s kúpnu zmluvou hovoril, že mu vybaví pôžičku na úhradu dlhov. Raz bola u nich doma (pani U. - pozn. odvolacieho súdu) aj s nejakou inou pani. Najskôr riešila, že im poskytne pôžičku, ale napokon to riešila cez kúpnu zmluvu, bolo to posledné riešenie získania pôžičky. Doplnila, že rozvedení sú asi od roku 2011 a po tom ako by ju žalobca vyplatil, mal do domu ísť aj bývať.

11. Podľa výpovede svedkyne F. M., svedkyňa spoznala pani U. v súvislosti s inými vecami. Poprosila ju, aby ju odviezla žalobcovi na obhliadku. Pani U. sa snažila pomôcť žalobcovi vybaviť hypotekárny úver a snažila sa im pomôcť zohnať peniaze, aby vyplatila dlhy žalobcu a mohla pokračovať so žiadosťou v banke. So žalobcom sa stretli asi dvakrát pri obhliadke a na nejakom úrade pri vyplácaní dlhov na poisťovniach. Pani U. mala vozíť bezodplatne. Nepamätala si už, čo vypovedala na polícii, len sa stretávali, lebo žalobca chcel vybaviť úver, zrejme hypotekárny. Výslovne uviedla, že žalobca neriešil predaj nehnuteľnosti. Na otázky prevažne odpovedala, že si na veci nepamätá, ani na výsluch na polícii.

12. Z kúpnej zmluvy zo dňa 10.1.2017, uzatvorenej medzi predávajúcimi žalobcom a K. Š. a žalovaným ako kupujúcim súd prvej inštancie zistil, že predmetom zmluvy bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zapísaným v katastri nehnuteľností na dvoch listoch vlastníctva a to č. XXXX R. Č.. XXXX, obe pre okres U., obec G., katastrálne územie G., na katastrálnom odbore Okresného úradu v Malackách, pričom predmetom predaja bola celá nehnuteľnosť na liste vlastníctva č. XXXX, parcela registra „. Č.. XX/X vo výmere 63 m2, zastavané plochy a nádvorie, parcela č. XX/X vo výmere 55 m2, zastavané plochy a nádvorie, rodinný dom súpisné č. XXX na parcele č. XX/X a ďalej bol predmetom predaja spoluvlastnícky podiel 1 k celku na liste vlastníctva č. XXXX parcela registra „. Č.. XX/X vo výmere 379 m2, zastavané plochy a nádvorie. V článku I.2 bolo uvedené, že nehnuteľnosti sa predávajú z bezpodielového spoluvlastníctva manželov v celosti. Podľa článku II.2 zmluvy kupujúci vyhlásil, že pred uzavretím zmluvy sa oboznámil so stanovom nehnuteľnosti a zistil, že žiadne závädy mu nebránia nehnuteľnosti v stave, v akom sa nachádzajú, kúpiť a prevziať. Podľa čl. III.1 zmluvné strany si kúpnu cenu určili vzájomnou dohodou v sume 45.000 eur. Podľa čl. III.2 zmluvné strany sa dohodli, že kupujúci uhradí kúpnu cenu nasledovným spôsobom: sumy 872,79 eura, 562,97 eura a 871,75 eura uhradí na účet súdnych exekútorov pre vymáhané pohľadávky, sumu 14.000 eur uhradí kupujúci na účet C.: F. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX a tým vyplatí spotrebný úver predávajúcich, sumu 10.000 eur vyplatí kupujúci na účet C.: F. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX ako zálohu na kúpu nehnuteľnosti a sumu 18.692,49 eura vyplatí kupujúci na účet C.: F. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX, čím doplatí kúpnu cenu.

13. Podľa listu vlastníctva č. XXXX, katastrálne územie G., D. G., okres U., na predmetnom liste vlastníctva sú vedené parcely č. XX/X o výmere 63 m2, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, parcela č. XX/X o výmere 55 m2, zastavaná plocha a nádvorie a stavba rodinného domu súpisné číslo XXX, na pozemku parcela č. XX/X, pričom ako aktuálny výlučný vlastník predmetných nehnuteľností v podiele 1/1 k celku bol vedený žalovaný, s titulom nadobudnutia: V-377/17, kúpna zmluva, právoplatná dňa 25.1.2017 (podiel 1/1 parcela č. XX/X R. Č.. XX/X a stavba rodinného domu súpisné č. XXX). Na liste vlastníctva bola zapísaná poznámka o prebiehajúcom súdnom konaní v prejednávanej veci.

14. Z listu vlastníctva č. XXXX, katastrálne územie G., obec G., okres U. vyplynulo, že na ňom je vedená parcela č. XX/X o výmere 379 m2, druh pozemku zastavané plochy a nádvorie. Ako aktuálni podieloví spoluvlastníci sú uvedení pod poradovým číslom 1 žalobca s podielom 1 a pod poradovým číslom 2 žalovaný s podielom 1 k celku. Pri žalovanom je uvedený titul nadobudnutia V-377/17 kúpna zmluva, právoplatná dňa 25.1.2017 (podiel 1 na parcele registra „. Č.. XX/X) a je tam tiež poznámka o prebiehajúcom súdnom konaní v prejednávanej veci

15. Žalobca predložil potvrdenia F. F. o zúčtovaní platieb 14.000 eur, 18.692,49 eura a 5.000 eur so splatnosťami v dňoch: 27.1.2017, 25.1.2017 a 23.1.2017. Na platbe sumy 14.000 eur je uvedená poznámka: doplatok kúpnej ceny, na platbe 18.692,49 eura je uvedená: I., záloha na kúpu nehnuteľnosti a taktiež rovnako na platbe 5.000 eur. Súd prvej inštancie uviedol, že aj žalovaný predložil potvrdenia Slovenskej sporiteľne a okrem už uvedených platieb predložil aj potvrdenie o úhradách súm 872,79 eura, 562,97 eura a 871,75 eura na účet exekútora L.. G. L..

16. Z potvrdenia o podaní trestného oznámenia a zo zápisnice zo dňa 10.9.2019 vyplynulo, že žalobca podal trestné oznámenie, v ktorom uviedol, že je rozvedený a predmetom trestného oznámenia je jeho

rodinný dom. V roku 2016 sa rozviedol, pričom mal bývalej manželke vyplatiť 50.000 eur z domu, ktorý spolu vlastnili. Nemal možnosť vziať si úver a našiel so svojou bývalou priateľkou prostredníctvom internetu pani, ktorá mu bola ochotná pomôcť. Išlo o Y. U., ktorá bola sprostredkovateľkou medzi ním a pánom, ktorý mu dal na vyplatenie 40.000 eur. Peniaze mali ísť na účet jeho exmanželky, ale dozvedel sa, že prišli nejakej pani I.. S pánom N. sa stretol, pričom mu ukázal výpisy. Účet pani I. mu dala pani U.. Pred pôžičkou spísali zmluvu s pani U., v ktorej bolo uvedené, že jeho rodinný dom sa prepíše na pána N., pokiaľ sa mu peniaze nevrátia. Túto zmluvu podpísal, aby mohol vyplatiť svoju bývalú manželku. Pár dní nato sa dozvedel, že jeho bývalej manželke žiadne peniaze neprišli. Z vyšetrovacieho spisu Okresného riaditeľstva policajného zboru v Malackách, ČVS: ORP-446/2-VYS-MA-2019 Ko vyplynulo, že trestné oznámenie podané žalobcom bolo odmietnuté.

17. Podľa zápisnice o výsluchu žalobcu zo dňa 8.10.2019 z uvedeného vyšetrovacieho spisu žalobca pri výsluchu uviedol, že pani U. povedala, že keď to nejde cez banky, tak ona vybaví nejakého investora. Dohodla nejakého N., ktorý mal dočasne poskytnúť 40.000 eur a že ako zábezpeka sa na neho prepíše dom. Prišla k nim domov, bola tam aj jeho bývalá žena K. Š.. Pani U. prišla s nejakou kolegyňou, ktorá ju doviezla a do rozhovoru sa zapájala minimálne. Niečo podpísali, nevie čo a išli na Mestský úrad Malacky overiť podpisy. Tvrdil, že dohoda bola, že 40.000 eur pošle N.O. na účet jeho bývalej manželky. V zmluve sa riešilo aj vyplatenie jeho dlhov. Úmysel bol taký, že keď bude mať vyplatené dlhy, ľahšie dostane úver, potom to vyplatí N. a dom sa prepíše naspäť na neho a jeho bývalú manželku. Vyplatenie riešila pani U..

18. Zo zápisnice z výsluchu U.. Y. U. v rámci preverenia dôvodnosti trestného oznámenia súd prvej inštancie zistil, že svedkyňa vypovedala, že so žalobcom sa zoznámila ešte v roku 2014, kedy oslovil jej kolegyňu a tá ho nakontaktovala na ňu, pretože vtedy mal začatie výkonu záložného práva na rodinnom dome X. G., na liste vlastníctva č. XXXX R. Č.. XXXX. Vtedy sa to vyriešilo tak, že vecné bremeno zapísali v prospech C.. X. na základe zmluvy o pôžičke, kedy žalobcovi požičal 22.000 eur. Bolo potrebné vyriešiť úver pre žalobcu alebo jeho exmanželku, s ktorou mali dom. V roku 2016 žalobca zase prestal platiť zdravotnú a F. P., čo viedlo k exekúciám. Nešlo to inak vyriešiť ako cez investora, preto našla pána N., ktorý bol ochotný žalobcovi požičať, ale pod podmienkou, že sa na neho prepíše vlastníctvo domu. Výslovne uviedla, že keď by sa mu dlh splatil, tak by dom napísali zase na nich. Spísali kúpnu zmluvu, kde kúpna cena bola 45.000 eur, ale v skutočnosti požičal len 35.000 eur a 10.000 eur mal byť jeho zisk. Suma 14.000 eur išlo na omeškané splátky U. R. P.. Suma 10.000 eur išla na účet Y. I., ktorá ich z účtu vybrala a dala ich jej a ona ich odniesla N., ktorý jej odmietol podpísať o tom doklad. Suma 18.000 eur išla tiež I., z ktorých F. M. poslala províziu 4.000 eur, ona si nechala 2.000 eur

19. F. M. pri výsluchu uvedenom vo vyšetrovacom spise vypovedala, že niekedy v roku 2016 ju oslovila pani U., či nemá nejakého investora, že potrebuje prefinancovať nehnuteľnosť žalobcovi. Napokon si zohnala sama pána N., ktorého ona nepoznala. Stretla sa v Malackách na káve aj s U. a žalobcom, kde žalobcovi v zásade pani U. vysvetlila, že podpíše kúpnu zmluvu s investorom, ktorý mu vyplatí 35.000 eur, ale na zmluve bude 45.000 eur. Vedel, že z kúpnej zmluvy sa povyplácajú jeho podlžnosti. Zmyslom všetkého bolo získať čas, kým si vybaví na seba úver, kedy investorovi vráti peniaze a dom sa napíše znova na Š.. Potom podpísali zmluvu na parkovisku; žalobca tlačil na exmanželku, aby ju podpísala. Jeho exmanželka sa pýtala, čo bude s jej podielom na dome ak žalobca nevráti peniaze investorovi, že príde o podiel. Uviedla, že Y. I. je jej neter a súhlasila, aby peniaze prišli na jej účet. Nejaké peniaze išli aj exekútorovi. Svedkyňa potvrdila, že pani U. odovzdala pánovi N. 10.000 eur bez dokladu. Bola pri tom, viezla ju k nemu. Potvrdila, že po 2.000 eur si vzali ako odmenu.

20. Zo zápisnice z výsluchu konateľa žalovaného W. N. vykonaného v rámci vyšetrovania vyplynulo, že s pani Milovou sa poznal už dlhšie. Už niekoľkokrát mu dohodila investíciu do nehnuteľností. Oslovila ho, či by neinvestoval do nehnuteľnosti v G.. Majiteľ Š. mal nejaké dlhy, ktoré nevedel splatiť. Nevie, či to išlo do dražby, alebo potreboval vyplatiť exmanželku. Dohoda bola taká, že on dá peniaze, ale dom sa musí napísať na neho. Dom nevidel, iba znalecký posudok, kde bola hodnota okolo 100.000 eur. Dohodli sa na 45.000 eur. V tom čase majiteľa (žalobcu) ani nepoznal. Zmluvu mu priniesla na podpis pani U., Š. tam už boli podpísaní. Výslovne uviedol, že sa dohodli, že do 20.5.2017 U. pomôže žalobcovi vybaviť úver a keď ho vyplatí, tak on prepíše na neho dom späť. Vypovedal tiež, že si nie je vedomý, že by mu pani U. dala sumu 10.000 eur. Pripustil, že mu možno priniesla nejaké peniaze, nevedel koľko, ale bolo to preto, že mu predtým dlhovala peniaze. Robila to tak, že niekedy si od neho prišla požičať peniaze a potom mu ich vracala.

21. K. Š. v zápisnici uvedenej vo vyšetrovacom spise vypovedala, že s bývalým manželom sa rozišla v roku 2011. Mali spolu dom a riešili to aj na súde, ale žalobca nemal peniaze a nič z toho nebolo. Potom ju bývalý manžel kontaktoval, že zase má nejaké dlhy a následne jej volala pani U. a vysvetľovala jej, že sa musí podpísať kúpna zmluva, že našla niekoho, čo kúpi dom a keď si exmanžel vybaví úver, dom sa prepíše na nich naspäť. Nepáčilo sa jej to, U. ju volala na stretnutie, boli raz v kaviarni. Potom niekedy podpísali zmluvu, pričom na ňu tlačili, aby to podpísala. Myslela si, že dostane aspoň nejaké peniaze z domu. Ešte jej sľúbila, že keď sa dá všetko do poriadku, tak jej exmanžel vyplatí dlh na alimentoch. Kúpnu zmluvu, čo priniesla pani U. ani nečítali a podpísali ju.

22. Z listov vlastníctva č. XXXX R. Č.. XXXX, katastrálne územie G., vyhotovených dňa 29.1.2015 (č. I. 42 a 43 vyšetrovacieho spisu) vyplynulo, že v danom čase vlastníckymi nehnuteľnosťami na liste vlastníctva č. XXXX boli žalobca a jeho bývalá manželka K. Š. v podiele 1/1 k celku a nehnuteľnosť na liste vlastníctva č. XXXX vlastnili žalobca a jeho bývalá manželka v tom čase každý v podiele vo výške 1 k celku. Zároveň mal súd prvej inštancie za preukázané, že konkurzné konanie voči žalobcovi bolo zverejnením oznámenia zo dňa 20.8.2022 v Obchodnom vestníku pod č. 164/2022 (zverejneným dňa 24.8.2022, č. I. 120 spisu) zrušené a teda žalobca bol oprávnený na podanie žaloby vo svojom mene.

23. Súd prvej inštancie na ozrejenie právnej stránky veci uviedol, že nakoľko je predmetom sporu určovací žaloba podľa § 137 písm. c) C. s. p., žalobca musí mať naliehavý právny záujem na požadovanom určení, pričom v prejednávanej veci nejde o prípad, kedy by naliehavý právny záujem vyplýval priamo zo zákona. Medzi predpoklady úspešnosti určovacej žaloby taktiež patrí, že účastníci majú vecnú legitimitáciu, avšak pre určovací žalobu nie je výlučne rozhodujúca hmotnoprávna legitimitácia účastníkov. Úspešne ju môže podať len ten, kto má na požadovanom určení naliehavý právny záujem a tak naliehavý právny záujem určitým spôsobom vytvára, resp. nahrádza vecnú legitimitáciu účastníkov. Vecnú legitimitáciu má zásadne ten, kto tvrdí, resp. je účastníkom právneho vzťahu alebo práva, o ktoré v konaní ide. Pozitívnu určovacou žalobou sa žalobca domáha určenia, že určité právo má a ak súd určí, že právo patrí žalobcovi, žalobcovi tým prizná aj jeho vzťah k určitému hmotnému právu.

24. Samostatnú skupinu určovacích žalôb tvoria tie, ktorými sa sleduje získanie určovacieho rozsudku za účelom zápisu práva v osobitnom registri. Typickým príkladom je práve žaloba o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, ktoré sa zapisuje do katastra nehnuteľností. Ak sa žalobca domáha určenia, že je vlastníkom nehnuteľnosti, pri ktorej je v katastri nehnuteľnosti zapísaný ako vlastník niekto iný, má vo vzťahu k tejto osobe nepochybne naliehavý právny záujem na požadovanom určení. S prihliadnutím na význam zápisu vlastníckeho práva v katastri nehnuteľností je odôvodnený záver, že právne postavenie žalobcu je v tejto situácii neisté a že bez požadovaného určenia by jeho právo mohlo byť ohrozené. Pretože súdne rozhodnutie o určení vlastníckeho práva je podkladom na vykonanie zmeny v zápise v katastri nehnuteľností, je žaloba o určenie vlastníckeho práva spôsobilým právnym prostriedkom na odstránenie neistoty o skutočných právnych vzťahoch medzi účastníkmi. Umožňuje totiž dosiahnuť zhodu medzi skutočným právnym stavom a stavom zapísaným v katastri nehnuteľností. V konaní o určení vlastníctva k spoluvlastníckemu podielu je pasívne legitimovaný iba dotknutý spoluvlastník tohto spoluvlastníckeho podielu z dôvodu, že právnej sféry ďalších ostatných spoluvlastníkov sa toto konanie netýka a výsledok konania (určenie práva k spoluvlastníckemu podielu) nemôže mať na ich právne pomery žiaden vplyv, t. j. nemôže mať žiaden dopad na vymedzenie ich práv a povinností týmto súdnym rozhodnutím. Rozsudok sa teda nemusí vzťahovať na všetkých účastníkov právneho vzťahu (uznesenie Najvyššieho súdu SR zo dňa 28.10.2010, sp. zn. 3Cdo/51/2009).

25. S ohľadom na uvedené súd prvej inštancie konštatoval, že žalobca požadoval určiť, že je podielovým spoluvlastníkom sporných nehnuteľností a taktiež sa domáhal určenia, že K. Š. (jeho bývalá manželka), ktorá nebola stranou sporu, je podielovou spoluvlastníčkou sporných nehnuteľností. Z nepopretých skutkových tvrdení žalobcu mal za nesporné, že manželstvo žalobcu so K. Š. bolo právoplatne rozvedené už pred podpisom predmetnej kúpnej zmluvy zo dňa 10.1.2017. Keďže bolo tiež nesporné, že do troch rokov od zániku ich bezpodielového spoluvlastníctva nedošlo k jeho vyporiadaniu dohodou alebo rozhodnutím súdu (takéto konanie nebolo ani vedené), vychádzal zo zákonnej domnienky, že v prípade sporných nehnuteľností by tieto mohol žalobca s bývalou manželkou vlastniť už iba v podielovom spoluvlastníctve rozvedených manželov, s rovnakými podielmi (§ 149 ods. 4 Občianskeho zákonníka). Preto dospel k záveru, že každý z bývalých manželov sa mohol po uplynutí troch rokov

od rozvodu manželstva a po zavkladovaní prevodu vlastníckeho práva na žalovaného, samostatne domáhať určenia, že je podielovým spoluvlastníkom svojho podielu na daných nehnuteľnostiach.

26. Uzavrel tiež, že v danom prípade má žalobca naliehavý záujem iba na určení, že on sám je podielovým spoluvlastníkom sporných nehnuteľností, keďže žalovaný je aktuálne zapísaný ako vlastník jeho podielu v katastri nehnuteľností a súdne rozhodnutie o určení jeho vlastníckeho práva by bolo podkladom na vykonanie zmeny v zápise v katastri nehnuteľností. Ako žalovaného riadne označil vlastníka (resp. v prípade parcely č. 52/1 podielového spoluvlastníka, ktorého podielu sa žaloba týka), ktorý bol aktuálne zapísaný v katastri nehnuteľností ako vlastník ním tvrdeného podielu. Konštatoval, že v danom prípade je predmetom žalobného petitu určenie spoluvlastníckeho práva a nie neplatnosť kúpnej zmluvy, pričom iba v prípade konania o neplatnosť kúpnej zmluvy by museli byť účastníkmi všetci, ktorí túto zmluvu uzavreli, prípadne ich právni nástupcovia, preto K. Š., ktorá bola zmluvnou stranou uzatvorenej kúpnej zmluvy, nemusela byť stranou sporu o určenie vlastníctva k žalobcovmu spoluvlastníckemu podielu. Dodal, že ak súd posudzuje platnosť alebo neplatnosť právneho úkonu (zmluvy) v inom konaní (ako v konaní o určenie neplatnosti zmluvy) ako otázku predbežnú, rieši ju bez ohľadu na to, kto je účastníkom konania.

27. Dospel preto k záveru, že žalobca nemá naliehavý záujem (ani aktívnu legitímáciu) v časti žaloby kde sa domáha určenia, že K. Š. (ktorá nie je stranou sporu) je podielovou spoluvlastníčkou spornej nehnuteľnosti. Doplnil, že nakoľko menovaná nie je stranou sporu, takéto rozhodnutie by ani nebolo spôsobilé pre zápis jej spoluvlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, keďže výrok právoplatného rozsudku je záväzný pre strany sporu a pre tých, ktorí sa stali právnymi nástupcami po právoplatnosti rozsudku (§ 228

C. s. p.). Z uvedeného dôvodu zamietol žalobu v časti, v ktorej sa žalobca domáhal určenia, že K. Š. je podielovou spoluvlastníčkou špecifikovaných nehnuteľností.

28. Súd prvej inštancie ďalej uviedol, že v danom prípade bolo medzi stranami nesporné a vykonaným dokazovaním aj preukázané, že žalobca a jeho bývalá manželka ako predávajúci dňa 10.1.2017 podpísali kúpnu zmluvu, ktorej predmetom bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zapísaným na listoch vlastníctva č. XXXX k podielu 1/1 k celku a č. XXXX k podielu 1 k celku. Vlastníctvo k celej nehnuteľnosti evidovanej na liste vlastníctva č. XXXX je aktuálne v katastri nehnuteľností zapísané na žalovaného, ktorý je zároveň zapísaný ako podielový spoluvlastník s podielom 1 k celku na nehnuteľnosti zapísanej na liste vlastníctva č. XXXX. Žalobca svoj nárok na určenie vlastníctva k sporným spoluvlastníckym podielom na nehnuteľnostiach (aktuálne vedených na žalovaného) založil na skutkovom tvrdení, že spísaná kúpna zmluva nevyjadrovala jeho skutočnú vôľu previesť nehnuteľnosť na iného, pričom potreboval iba požičať peniaze na vyrovnanie sa s bývalou manželkou a taktiež mal dlhy v F. P.. Nehnuteľnosť mu mala byť vrátená, malo ísť o dočasný prevod na žalovaného, preto sa dovoľával neplatnosti uzatvorenej kúpnej zmluvy. V danom prípade teda žalobca tvrdil, že u zmluvných strán absentovala skutočná vôľa na uzatvorenie kúpnej zmluvy a z jeho tvrdení nemožno vyvodit', že by bol uvedený do omylu. Naopak žalobca vedel, aký právny úkon uzatvára, pričom však v podstate namietal, že uvedeným právnym úkonom mal byť zastretý iný právny úkon a to zabezpečujúci prevod práva, keďže nemal vôľu nehnuteľnosť predat', ale iba získať finančné prostriedky a po získaní úveru sa nehnuteľnosť mala na žalobcu previesť naspäť.

29. Na základe skutkových tvrdení žalobcu súd prvej inštancie skúmal splnenie zákonných predpokladov platnosti právneho úkonu podľa § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Objasnil, že vôľa je základným prvkom právnych úkonov, preto sa na ich vznik vyžaduje danosť vôle, avšak nestačí danosť akejkoľvek vôle, keďže vôľa má právnu relevanciu len vtedy, ak vyhovuje náležitostiam, ktoré predpisuje právo. Občianskym právom požadovanou náležitosťou takejto vôle, okrem toho, že to musí byť vôľa skutočne daná, je to, aby bola vážna, bez omylu a slobodná. Právny úkon je urobený vážne, ak vôľa smeruje naozaj k uskutočneniu právneho úkonu. Vôľa nie je vážna, ak prejavujúci nechcel vyvolať právne následky, ktoré by inak v dôsledku prejavu takej vôle nastali. Poukázal tiež na to, že vôľa, ktorá nie je vážna (nesleduje právne následky), nemôže byť základom právneho úkonu, a preto ide o absolútne neplatný právny úkon. O neplatnosti zmluvy pre nedostatok vážnosti vôle strán spočívajúcej v simulácii možno uvažovať len v prípade, že vôľu uzavrieť zmluvu nemá ani jedna zmluvná strana. Pokiaľ jedna strana chce zmluvu uzavrieť a byť jej obsahom viazaná, zatiaľ čo druhá strana koná „naoko“, bez toho, aby to druhej strane muselo byť zrejmé, ide u strany konajúcej „nevážne“ len o mentálnu rezerváciu, ktorá nemôže mať vplyv na platnosť právneho úkonu.

30. Prípados nevážnej vôle je simulovaný právny úkon, t. j. právny úkon, ktorý bol urobený zo žartu, pri hre a pod. Ide o predstieraný prejav, ktorý má pôsobiť ako vážny úkon, ale v skutočnosti vážny nie je, lebo nevyjadruje vôľu spôsobiť právne následky. Simulovaný právny úkon je pre nedostatok vážnosti vôle podľa § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka neplatný. Táto neplatnosť sa uplatní vo vzťahu oboch účastníkov právneho úkonu, pretože obaja vedeli, že ide o simuláciu, a teda ani jeden z nich sa nemôže dovoliť dôvery v urobený prejav. Existenciu vážnej vôle k právnemu úkonu je možné posúdiť z objektívnych skutočností, za ktorých bol urobený, najmä, ak bol urobený spôsobom a za okolností, ktoré nevzbudzujú pochybnosti, že subjekt prejavujúci vôľu zamýšľal privodiť právne účinky, ktoré zákon s takým prejavom vôle spája. Ak vzniknú pochybnosti o vážnosti vôle, je potrebné posudzovať konkrétne okolnosti prípadu; až na ich podklade a z hľadiska ich vzájomných súvislostí je možné vysloviť príslušný záver.

31. O nedostatok vážnosti vôle ide vtedy, keď sa zdanlivo prejavuje vôľa, ktorá v skutočnosti neexistuje, resp. síce existuje, avšak v inej kvalite, než to ukazuje jej prejav. K takýmto prejavom vôle patria medziiným úkony urobené s vnútornou výhradou a simulované právne úkony. Pokiaľ právnym úkonom má byť zastretý iný právny úkon, platí tento iný úkon, ak to zodpovedá vôli účastníkov a ak sú splnené všetky jeho náležitosti (§ 41a ods. 2 veta prvá Občianskeho zákonníka). Z uvedeného potom vyplýva, že ak má byť určitým právnym úkonom urobeným len „naoko“ (tzv. simulovaným právnym úkonom) zastieraný iný právny úkon (tzv. disimulovaný právny úkon), je simulovaný právny úkon neplatný z dôvodu nedostatku skutočnej vôle konajúcich subjektov urobiť tento úkon. V takých prípadoch platí zastieraný právny úkon; podmienkou ale je, že zastieraný právny úkon zodpovedá vôli subjektov a že spĺňa náležitosti požadované zákonom pre jeho platnosť. Pokiaľ by bol sám zastieraný právny úkon nedovolený (priečil by sa zákonu), bol by tiež neplatný (§ 39 Občianskeho zákonníka). Tento záver zodpovedá aj súdnej praxi (napr. rozsudok Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 22Cdo/1993/2003, rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3Cdo/144/2010).

32. Súd prvej inštancie dal do pozornosti, že v konaní vykonal ako listinný dôkaz zápisnice z vykonaných výsluchov oznamovateľa a svedkov z pripojeného vyšetrovacieho spisu Okresného riaditeľstva Policajného zboru Malacky, ČVS: ORP-446/2-VYS-MA-2019, pričom v konaní vypočul strany sporu a vykonal aj výsluchy svedkov K. Š. j a F. M.. Zdôraznil, že tak žalobca, jeho bývalá manželka ako aj svedkyne Y. U., F. M. R. napokon aj samotný konateľ žalovaného v rámci svojich výpovedí uvedených vo vyšetrovacom spise v podstate potvrdili tvrdenie žalobcu uvedené v žalobe, že prevod vlastníctva na žalovaného mal byť iba dočasný a kauzou celého prevodu bolo poskytnutie určitých finančných prostriedkov žalobcovi, ktoré si nevedel zadovážiť iným spôsobom, pričom do vrátenia finančných prostriedkov žalovanému mala byť nehnuteľnosť prevedená do vlastníctva žalovaného iba ako určitá zábezpeka. Časť kúpnej ceny vo výške 10.000 eur mala byť dokonca obratom po jej vyplatení vrátená žalovanému ako určitý zisk z investície.

33. Poukázal aj na to, že žalobca vo výpovedi obsiahnutej vo vyšetrovacom spise vypovedal, že po rozvode s bývalou manželkou jej mal vyplatiť zo spoločného domu sumu 50.000 eur a nemal možnosť si vziať úver. Mala mu pomáhať Y. U. ako určitá sprostredkovateľka, aby získal peniaze na vyplatenie. Jednoznačne uviedol, že pred pôžičkou podpísali zmluvu s pani U., kde bolo uvedené, že rodinný dom sa prepíše na pána N., ale iba pokiaľ sa mu peniaze nevrátia a zmluvu podpísal, aby mohol vyplatiť svoju bývalú manželku. Teda aj pred orgánmi činnými v trestnom konaní žalobca vypovedal, že nemal vôľu dom predať, ale chcel získať iba peniaze na vyplatenie manželky z predmetného domu, aby ostal v jeho vlastníctve; rovnako vypovedal aj pred súdom. Bývalá manželka žalobcu K. Š. v rámci prešetrovania dôvodnosti trestného oznámenia vypovedala, že pani U. jej vysvetľovala, že sa musí podpísať kúpna zmluva, že našla niekoho, kto kúpi dom a keď si exmanžel vybaví úver, dom sa prepíše na nich naspäť. Rovnako vypovedala aj pred súdom prvej inštancie, pričom trvala na tom, že nehnuteľnosť nechceli predať a jej bývalý manžel potreboval iba pôžičku.

34. Tieto skutočnosti tvrdené žalobcom a jeho bývalou manželkou dosvedčila v rámci policajného vyšetrovania pri svojej výpovedi aj osoba, ktorá všetky transakcie s danými nehnuteľnosťami v podstate vymyslela, zohnala investora a predložila stranám sporu na podpis kúpnu zmluvu a to Y. U.. Zo zápisnice z jej výsluchu v postavení svedka, vykonaného v rámci trestného vyšetrovania vyplynulo, že našla investora pre žalobcu (pričom súd prvej inštancie zdôraznil, že nie kupujúceho, ale investora), ktorý bol ochotný výslovne iba „požičať“ peniaze žalobcovi pod podmienkou prepisu domu. Výslovne uviedla, že

keby mu dlh splatili, dom sa prepíše naspäť. Navyše vypovedala, že časť kúpnej ceny mala ísť v podstate obratom späť kupcovi, resp. jeho konateľovi. Vypovedala, že 10.000 eur išlo na účet Y. I., ktorá ich z účtu vybrala, dala jej ich a ona ich odniesla N., ktorý jej odmietol podpísať o tom doklad. Ďalej vypovedala, že ani zvyšných 18.000 eur nešlo žalobcovi, ale tiež na účet I., z ktorých ona poslala 4.000 eur ako províziu F.X. M., ktorá je jej kolegyňou a vozila ju. Dodal, že výsluch tejto svedkyne (Y. U. - pozn. odvolacieho súdu) pred súdom už nebolo možné vykonať pre jej úmrtie.

35. Samotná F. M., ktorá s Y. U. chodila na stretnutia so žalobcom a jeho manželkou, resp. minimálne vozila hlavnú sprostredkovateľku prevodu spornej nehnuteľnosti Y. U., vo výsluchu obsiahnutom vo vyšetrovacom spise rovnako uviedla, že žalobcovi bolo vysvetlené do čoho ide, že podpíše kúpnu zmluvu s investorom, ktorý mu vyplatí 35.000 eur, ale na zmluve bude 45.000 eur. Zmyslom toho celého bolo získať čas, kým si žalobca vybaví na seba nejaký úver, kedy investorovi vráti peniaze a dom sa napíše znova na Š.. Ešte vypovedala, že pri podpise zmluvy sa exmanželka žalobcu pýtala na to, že čo bude s jej podielom na dome, keby žalobca úver neplatil, nevrátil by peniaze investorovi, že v tom prípade ona o svoj podiel príde. Pani U. to potvrdila. Taktiež svedkyňa M. potvrdila, že do zmluvy sa dal účet jej netere. Menovaná bola vypočítaná aj v prejednávanej veci, pravdivosť svojej výpovede pred orgánmi činnými v trestnom konaní nepoprela a uviedla, že žalobca chcel úver a neriešil predaj svojej nehnuteľnosti, na podrobnosti si už však nepamätala. Súd prvej inštancie tiež konštatoval, že oboznámil aj zápisnicu o výsluchu konateľa žalovaného W. N., ktorý vypovedal v rámci vyšetrovania v pozícii svedka, pričom v prejednávanej veci bol vykonaný aj výsluch menovaného. Konateľ žalovaného počas výsluchu v rámci policajného vyšetrovania jednoznačne vypovedal, že dohoda bola taká, že on dá peniaze, ale dom sa musí napísať na neho. Výslovne uviedol, že sa dohodli, že do 20.5.2017 U. pomôže žalobcovi vybaviť úver a keď ho vyplatí, tak prepíše na neho dom späť. Počas výsluchu v prejednávanej veci už začal tvrdiť, že až následne riešili možnosť spätného odkúpenia žalobcom, keďže o dva - tri mesiace mala za ním pani U. prísť, že keby dali žalobcovi úver, či by si nehnuteľnosť mohol odkúpiť. Súd prvej inštancie uviedol, že tejto zmene vo výpovedi konateľa žalovaného neuveril, keďže odporuje všetkým iným výpovediam vykonaným v rámci predmetného vyšetrovania a napokon aj jeho výpovedi vykonanej v konaní pred orgánom činným v trestnom konaní.

36. Na základe zisteného skutkového stavu mal súd prvej inštancie preukázané, že ani jedna zo strán nemala skutočnú a vážnu vôľu uzavrieť kúpnu zmluvu. Žalobca si chcel požičať peniaze na vyplatenie svojej bývalej manželky, resp. na vyplatenie svojich dlhov, aby mu mohol byť poskytnutý úver z banky a nie predať nehnuteľnosť, pričom spolupracoval s Y. U. ako určitou finančnou poradkyňou, ktorá (keďže mu úver neposkytli banky) oslovila W. N. ako konateľa žalovaného a ten súhlasil, že bude určitým investorom na ktorého sa dočasne prevedie nehnuteľnosť, kým poskytnuté peňažné prostriedky žalobca nevráti. Navyše jednoznačne zo zápisníc o výsluchoch Y. U. ako aj F. M. vyplynulo, že skutočná kúpna cena nehnuteľnosti mala byť 35.000 eur a nie 45.000 eur ako bolo uvedené v zmluve, pričom sumu 10.000 eur vyplatil žalovaný na účet tretej osoby a to príbuznej F. M., P. I., ktorá nebola v žiadnom vzťahu s predávajúcimi, a ktorá tieto peniaze poskytla obratom Y. U., pričom tieto mali byť vrátené žalovanému. Taktiež na jej účet boli podľa kúpnej zmluvy a predložených potvrdení F. F. poskytnuté aj ďalšie finančné prostriedky, ktoré mali byť čiastočne použité na úhradu dlhov žalobcu a čiastočne Y. U. R. F. M.Á. priznali, že si z tejto sumy vyplatili províziu. Žalovaný výslovne nepoprel, že by mu Y. U. priniesla predmetný obnos peňazí vo výške 10.000 eur, ale tvrdil, že mu v podstate vracala pôžičku. V každom prípade súd prvej inštancie uzavrel, že uzatvorením kúpnej zmluvy medzi žalobcom a jeho manželkou ako predávajúcimi a žalovaným ako kupujúcim sa mal v podstate zastrieť iný právny úkon a to dočasné poskytnutie finančných prostriedkov žalobcovi (pôžička), ktoré bolo zabezpečené prevodom nehnuteľnosti na žalovaného.

37. Súd prvej inštancie vzhľadom na vyššie uvedené dôvody a skutočnosti dospel k záveru, že žalobca v konaní preukázal, že nemal vôľu uzatvoriť kúpnu zmluvu a previesť vlastnícke právo na žalovaného. Z vykonaného dokazovania nesporne vyplynulo, že kúpnu zmluvu žalovaný uzavrel iba „naoko“, nehnuteľnosť nechcel nadobudnúť v dobrej viere a s dobrým úmyslom túto vlastniť, ale primárny bol pre neho obchod a zisk, ktorý mu kúpa nehnuteľnosti mala priniesť. Žalovaný sa ani nesprával ako skutočný vlastník, ktorý chce nadobudnúť nehnuteľnosť, pretože túto si pred kúpou nebol ani fyzicky obhliadnuť, nepoznal predávajúcich a za predmetnú nehnuteľnosť mal zaplatiť kúpnu cenu 45.000 eur, pričom sám uvádzal, že bol informovaný o znaleckej hodnote nehnuteľnosti vo výške dvojnásobnej hodnote (100.000 eur), navyše z kúpnej ceny bola suma 10.000 eur podľa svedeckých výpovedí vykonaných v rámci vyšetrovania odovzdaná naspäť žalovanému ako zisk. Kúpna zmluva teda nebola uzatvorená vážne,

absentovala tam vôľa, jej vážnosť, táto je teda simulovanou zmluvou a preto je podľa § 37 Občianskeho zákonníka absolútne neplatná. Dohoda, ktorej skutočným zmyslom je (bez ohľadu na jej označenie) dojednanie tzv. prepadného zálohu (uspokojenie pohľadávky záložného veriteľa tým, že mu pripadne záloh do vlastníctva), je v rozpore s účelom záložného práva a v dôsledku toho neplatná pre rozpor so zákonom (§ 39 Občianskeho zákonníka). Dodal, že žalobca aj naďalej v spornej nehnuteľnosti býva, pričom žalovaný sa jeho vypratania od prevodu vlastníckeho práva v roku 2017 nedomáhal. Žalobcovi ani nebola vyplatená kúpna cena, keď v zmysle kúpnej zmluvy časť finančných prostriedkov bola zrejme použitá na úhradu dlhov žalobcu a časť bola rozdelená medzi sprostredkovateľku Y. U., jej pomocníčku F. M. a podľa výpovede oboch uvedených obsiahnutej vo vyšetrovacom spise, bola časť kúpnej ceny odovzdaná konateľovi žalovaného. Zdôraznil, že na základe absolútne neplatného právneho úkonu nie je možné nadobudnúť vlastnícke právo, a to ani v prípade, že na jeho podklade bol uskutočnený vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

38. Nad rámec veci súd prvej inštancie uviedol, že boli vedené viaceré obdobné spory o určenie vlastníctva k nehnuteľnosti, ktoré boli odkúpené určitými investormi pod sľubom úhrady dlhov, v ktorých bol opakovane odvolacím súdmi potvrdený záver o nedostatku vôle na uzatvorenie zmluvy a o absolútnej neplatnosti zmluvy, pričom poukázal napr. na rozsudky Krajského súdu v Nitre sp. zn. 25Co/52/2021 zo dňa 16.3.2022, sp. zn. 6Co/13/2022 zo dňa 4.5.2022, ako aj sp. zn. 9Co/226/2019 zo dňa 12.11.2020, rozsudok Krajského súdu v Žiline sp. zn. 10Co/102/2021 zo dňa 28.2.2023 a rozsudok Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 8Co/430/2010 zo dňa 25.9.2012. Dodal, že napríklad Krajský súd v Nitre v rozsudku sp. zn. 25Co/52/2021 zo dňa 16.3.2022 dokonca uviedol, že v danom prípade existovala skupina ľudí vzájomne prepojených, ktorí koordinovaným konaním vytvorili a uplatňovali v rôznych miestach Slovenska schému s cieľom zameraným na získanie neoprávnených a bezdôvodných finančných plnení, tzv. investorov poskytujúcich finančné prostriedky na výplatu dlhov osôb vo finančnej núdzi, ktoré disponovali nehnuteľnosťami. Išlo o nastrčené osoby v pozícii úverového dlžníka a kupujúceho nehnuteľnosti, bez skutočnej vôle nehnuteľnosť vlastníť. Nehnuteľnosti boli kupované od osôb v nepriaznivej finančnej situácii, ktorým bola nepravdivo prezentovaná schéma riešenia ich zlej finančnej situácie a prostriedkov na prefinancovanie dlhov a odvrátenie hroziaceho nebezpečenstva straty nehnuteľnosti. Takéto konanie nemôže požívať právnu ochranu.

39. Na základe uvedeného súd prvej inštancie za použitia § 137 písm. c), § 228 C. s. p., § 37 ods. 1, § 39, § 41a ods. 1, ods. 2, § 149 ods. 4, § 553 ods. 1, ods. 2, § 553a ods. 1, § 657 a § 658 ods. 1 Občianskeho zákonníka žalobe čiastočne vyhovel a určil, že žalobca je podielovým spoluvlastníkom v podiele 1 k celku špecifikovaných nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie obce G. a že je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľnosti zapísanej na liste vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie G. a to v podiele 1 k celku a vo zvyšku žaloby týkajúcej sa určenia vlastníctva bývalej manželky žalobcu žalobu zamietol pre nedostatok naliehavého právneho záujmu žalobcu a taktiež nedostatku vecnej legitímácie žalobcu. O trovách konania rozhodol za použitia § 255 ods. 1 C. s. p. s tým, že konanie bolo čiastočne zastavené v časti týkajúcej sa iba jedného listu vlastníctva (predstavujúceho v podstate spoločný dvor) a to iba z dôvodu zmeny rozsahu podielu, ktorého sa žalobca domáhal z 1 na 1, pričom k čiastočnému späťvzatiu došlo ešte pred prvým pojednávaním. Dôvodil, že je možné uviesť, že žalobca zavinil zastavenie konania v tejto časti, keďže bez uvedenia dôvodu znížil nárok v tejto časti žalobného petitu, ale v konečnom dôsledku išlo o nepatrnú časť nároku a vo veci samej boli obe strany čiastočne úspešné a to približne v pomerne rovnakej časti, keďže žaloba bola čiastočne zamietnutá a čiastočne bolo žalobcovi vyhovené, preto podľa pomeru úspechu žiadnej zo strán nárok na náhradu trov konania nepriznal.

40. Proti výroku o zastavení konania v časti (výrok I.), vyhovujúcemu výroku (výrok II.) a výroku o trovách (výrok IV.) rozsudku podal odvolanie žalovaný a žiadal rozsudok súdu prvej inštancie zmeniť a žalobu zamietnuť, eventuálne zrušiť a vrátiť súdu prvej inštancie. Podstatným zhrnutím skutkových tvrdení a právnych argumentov jeho odvolania (§ 393 ods. 2 C. s. p.) bola námietka, že konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, a že rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

41. Namietal záver súdu prvej inštancie, že kúpna zmluva zo dňa 10.1.2017 je neplatným právnym úkonom, pretože síce neodporuje vyslovene zákonu, ale svojimi dôsledkami sleduje ten cieľ, aby zákon

dodržaný nebol, resp. nebol rešpektovaný, čo je proti dobrým mravom. Napadol kúpnu zmluvu ako relatívne neplatný právny úkon, pretože žalobca nemal vôľu previesť nehnuteľnosti a chcel ich stále vlastníť. Nepoprel, že so žalobcom a jeho bývalou manželkou ako predávajúcimi uzatvoril kúpnu zmluvu dňa 10.1.2017, na základe ktorej nadobudol vlastníctvo k vyššie uvedeným nehnuteľnostiam, avšak túto považoval za platnú. Nesúhlasil s argumentáciou žalobcu, pričom súdu prvej inštancie vytkol, že napadnutý rozsudok tvorí nekritické prevzatie názoru žalobcu, ktoré nebolo riadne odôvodnené, ani podložené. Aj z tohto dôvodu považoval napadnutý rozsudok za nepreskúmateľný. Odmietol závery súdu prvej inštancie o okruhu účastníkov v ods. 46 napadnutého rozsudku a uviedol, že je potrebné v danej veci prejudiciálne skúmať platnosť spornej kúpnej zmluvy ako titulu pre nadobudnutie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam a taktiež obsah jej ustanovení. Mal za to, že nakoľko k plneniu v zmysle ustanovení kúpnej zmluvy došlo aj vo vzťahu k predávajúcej bývalej manželke žalobcu, predmet konania v časti posúdenia kúpnej zmluvy sa má týkať oboch predávajúcich a kupujúceho a teda účastníkom konania má byť aj predávajúca, inak žalobný návrh trpí vadou nedostatočnej vecnej legitímácie (uznesenie Krajského súdu v Nitre sp. zn. 6Co/25/2015, zo dňa 11.3.2015).

42. Dôvodil, že ak žalobca uviedol, že podpísal kúpnu zmluvu napriek tomu, že tým sledoval iný cieľ než previesť vlastníctvo k nehnuteľnostiam, ide o špekulatívne konanie a napadnutým rozsudkom tak bola poskytnutá ochrana nepoctivému konaniu (mala fides) žalobcu. S poukazom na rozhodnutia Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3Cdo/113/2008 a Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 29Cdo/1830/2007 vo vzťahu k právnej relevancii omylu uviedol, že úmyselné uvedenie druhej zmluvnej strany do omylu treba posúdiť podľa § 49a Občianskeho zákonníka ako právny úkon urobený v omyle a nie podľa § 39 Občianskeho zákonníka. Poukázal na základnú právnu zásadu, že nikto nemôže mať prospech z vlastnej nepoctivosti a s odkazom na § 40a a § 49a Občianskeho zákonníka argumentoval, že v zákonom vymedzenom okruhu osôb oprávnených namietat príslušnú kúpnu zmluvu a poukazovať na jej neplatnosť je len žalovaný a žalobcovi toto oprávnenie neprináleží. Zdôraznil, že ospravedliteľnosť omylu spočíva v tom, že k omylu došlo napriek tomu, že konajúca (mýliaca sa) osoba postupovala s obvyklou mierou opatrnosti, teda vyvinula obvyklú mieru starostlivosti, ktorú možno so zreteľom k okolnostiam konkrétneho prípadu od každého vyžadovať, aby sa takému omylu vyhla a s poukazom na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3Cdo/192/2008 uviedol, že po uzatvorení kúpnej zmluvy žalobca a ani jeho bývalá manželka ako predávajúci neodstúpili od kúpnej zmluvy, nepodali námietku v katastrálnom konaní, nenamietali nezaplatenie kúpnej ceny a nedomáhali sa jej zaplatenia, žiadnym spôsobom nespochybňovali platnosť kúpnej zmluvy. Žalobu o neplatnosť kúpnej zmluvy podal žalobca až takmer po troch rokoch od predaja nehnuteľností, čo je možné vykladať ako účelové konanie žalobcu, pričom jeho bývalá manželka ako predávajúca kúpnu zmluvu ani nenapadla a v konaní vystupovala len ako svedok.

43. Dal tiež do pozornosti, že trestné oznámenie žalobcu pre podvod, ktorý na ňom mala spáchať Y. U., vedené na Okresnom riaditeľstve Policajného zboru v Malackách pod ČVS: ORP-446/2-VYS-MA-2019 bolo napokon uznesením zo dňa 12.5.2020 odmietnuté. Poukázal na citáciu záverov orgánov činných v trestnom konaní uvedených na strane 6 tohto uznesenia z ktorého vyplývalo, že orgány činné v trestnom konaní v podstate vyhodnotili, že tvrdenia žalobcu nie sú hodnoverné a účelovo uvádza poloprávdy, aby sa prezentoval ako obeť zákerného podvodu. Zdôraznil, že voči tomuto uzneseniu žalobca nepodal opravný prostriedok a hoci uviedol, že nesúhlasí s tým, čo vypovedali svedkovia na polícii, nešpecifikoval s čím konkrétne nesúhlasí. Mal za to, že tvrdenia žalobcu, že kúpna cena nebola poukázaná spôsobom akým mal on zamýšľať si odporujú s ďalším tvrdením, že si chcel predajom nehnuteľností vyplatiť podlžnosti, aby mohol získať úver. Zároveň jeho tvrdenie, že z kúpnej ceny nič nedostal a bol oklamaný, lebo v podstate nič nevedel a všetko riešila U., neboli žiadnym spôsobom preukázané a uvedené zostalo iba v rovine jeho protichodných tvrdení. Sumárne uviedol, že vyjadrenia žalobcu v trestnom konaní a v prejednávanej veci si navzájom odporujú, avšak súd prvej inštancie ich nekriticky prevzal a stotožnil sa s nimi. Konkrétne uviedol, že žalobca sa počas výsluchu na pojednávaní v prejednávanej veci vyjadril, že vedel, že podpisuje kúpnu zmluvu a zhruba si ju prečítal a podpisoval ju naraz spolu s predávajúcou, v doplnení trestného oznámenia však uvádzal, že niečo podpísal a nevie čo. Taktiež v trestnom konaní uviedol, že kúpna zmluva aj výpisy z účtu, kam bola poukázaná kúpna cena mu bola poskytnutá konateľom žalovaného, s ktorým sa aj osobne stretol neskôr po prevode vlastníctva k nehnuteľnostiam, teda tvrdenia v žalobe, že konateľ žalovaného sa s ním odmietal kontaktovať si taktiež odporujú.

44. K tvrdeniu žalobcu, že žiadna kúpna cena nebola poukázaná zo strany kupujúceho na účet jeho bývalej manželky uviedol, že K. Š. sa v konaní (na pojednávaní dňa 10.11.2023) vyjadrila, že v čase

uzatvorenia kúpnej zmluvy mala spoločný účet s bývalým manželom (žalobcom). Pokiaľ by plná výška kúpnej ceny mala byť uhradená predávajúcej, nemohlo by dôjsť k prevodu vlastníckeho práva na žalovaného, pretože nehnuteľnosti boli zaťažené exekučnými ťarchami. Tvrdenie žalobcu, že netušil kam má byť poukázaná kúpna cena si odporuje s jeho ďalšími vyjadreniami. Dal do pozornosti, že v prípade neuhradenia kúpnej ceny mali predávajúci možnosť domáhať sa tohto nároku prostredníctvom žaloby na plnenie voči žalovanému, čo však neurobili, avšak platí, že pokiaľ sa možno domáhať ochrany žalobou na plnenie, nie je daný naliehavý právny záujem na určení. Z uvedených dôvodov namietol aj záver súdu prvej inštancie o existencii naliehavého právneho záujmu žalobcu (viď aj uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 7Cdo/46/213, zo dňa 14.5.2014). Dal tiež do pozornosti, že v trestnom konaní K. Š. uviedla, že na ňu tlačili sprostredkovateľka U. aj žalobca, aby kúpnu zmluvu podpísala, avšak žalobca sa naopak vyjadril, že do podpisu kúpnej zmluvy bol tlačný manželkou. Ani k tomuto však súd prvej inštancie nezaujal stanovisko. Bol preto názoru, že skutočný skutkový stav sa na základe v rozsudku uvedených zdôvodnení súdu prvej inštancie nepodarilo zistiť.

45. Rozporoval aj závery súdu prvej inštancie v odseku 53 (o tom, že kauzou prevodu bolo poskytnutie finančných prostriedkov žalobcovi, pričom do vrátenia financií žalovanému mala byť nehnuteľnosť prevedená do vlastníctva žalovaného ako určitá zábezpeka), aj v odseku 59 napadnutého rozsudku (že žalovaný uzatvoril kúpnu zmluvu iba „naoko“, nechcel ju nadobudnúť v dobrej viere a s dobrým úmyslom ju vlastniť), keď sám vo výsluchu v prejednávanej veci potvrdil, že mal záujem predmetné nehnuteľnosti kúpiť za účelom prenájmu alebo ďalšieho predaja ako investíciu a z tohto dôvodu uzatvoril v dobrej viere kúpnu zmluvu. S predávajúcimi sa nestretol a zmluvu podpisoval ako posledný, keď sa na nej nachádzali úradne overené podpisy oboch predávajúcich. Zotrval na tom, že až po uzatvorení kúpnej zmluvy ho kontaktovala U., že žalobca by mal záujem, ak by mu bol ako živnostníkovi poskytnutý úver kúpiť nehnuteľnosti späť, s čím predbežne súhlasil, nikto ho však ďalej v tejto veci nekontaktoval. Uviedol tiež, že k sume 10.000 eur, ktoré mu mali byť vyplatené sa vyjadril v trestnom konaní, že U. požičal peniaze, ktoré mu priebežne vracala, na túto konkrétnu platbu si však nespomínal a peniaze, ktoré mu vracala nesúviseli s týmto predajom. Dodal, že nehnuteľnosť nekupoval ako fyzická osoba za účelom zabezpečenia si bývania, ale ako obchodná spoločnosť s podnikateľským zámerom nehnuteľnosti kúpiť a prenajímať alebo predávať. Nehnuteľnosti si overil online cez katastrálny portál, google maps, prostredníctvom znaleckého posudku a na základe v tom čase dôvery v U., ktorú poznal niekoľko rokov a jej prostredníctvom kúpil a predal aj v minulosti niekoľko nehnuteľností. Reálna hodnota nehnuteľností nebola v konaní žiadnym spôsobom dokazovaná, a aj preto záver súdu prvej inštancie v tomto smere nemá oporu v žiadnom dôkaze.

46. Zdôraznil, že kúpna zmluva zo dňa 10.1.2017 mala jasne špecifikované podmienky, za ktorých malo dôjsť k prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam a právo spätného prevodu v kúpnej zmluve nebolo zakotvené. Bol preto názoru, že vo vzťahu k žalovanému nemôžu vzniknúť pochybnosti, že nemal plnú, určitú a vážnu vôľu predmetné nehnuteľnosti kúpiť. So žalobcom nepodpísal inú zmluvu ani dohodu o práve spätnej kúpy a žalobca takúto zmluvu ani nepredložil, pretože neexistuje, nemohol teda žalobcu a jeho bývalú manželku nijako uviesť do omylu. Konal v súlade so zákonom a jeho konanie nemôže byť v rozpore s dobrými mravmi. Súdu prvej inštancie tiež vytkol, že v odseku 56 napadnutého rozsudku uviedol zistenia z výpovede F. M., ktorá nemala poprieť pravdivosť svojej výpovede v trestnom konaní, avšak na pojednávaní menovaná na otázku, či si pamätá svoju výpoveď uviedla, že si rozpomenula na základe otázok právnej zástupkyne žalobcu, ale už si nepamätá na bližšie okolnosti k tejto situácii. K pravdivosti svojej výpovede sa však nevyjadrovala, taktiež nebola oboznamovaná s obsahom jej výsluchu v trestnom konaní. Mal za to, že výpoveď Y. U. v trestnom konaní je potrebné kriticky a dôkladne hodnotiť aj vzhľadom na skutočnosť, že podané trestné oznámenie žalobcu malo smerovať voči jej údajnému podvodnému konaniu pre nadobudnutie finančných prostriedkov pre žalobcu a jeho bývalú manželku.

47. Odmietol aj záver súdu prvej inštancie o simulovanom právnom úkone, teda o dočasnom poskytnutí financií žalobcovi (pôžička), ktoré bolo zabezpečené prevodom nehnuteľností na žalovaného, nakoľko nebolo v konaní preukázané, resp. súd prvej inštancie neuviedol, na základe akých dôkazov k tomuto záveru dospel. Nemal záujem o poskytnutie pôžičky predávajúcim a uvedené ani nikdy nedeclaroval. Rozporoval aj podobnosť súdom prvej inštancie uvedených prípadov (v odseku 60 napadnutého rozsudku) s prejednávanou vecou, keď v uvedených prípadoch prebiehala organizovaná trestná činnosť, spočívajúca v koordinovanom podvodnom konaní s bytmi skupinou vzájomne prepojených osôb, ktoré používali pre svoju činnosť nastrčené osoby ako biele kone, kde nebola uhrádzaná kúpna

cena za nehnuteľnosť. Tieto osoby boli následne právoplatne odsúdené. V prejednávanej veci však nejde o bytovú mafiu, trestné oznámenie žalobcu bolo odmietnuté a nebolo potvrdené, že by došlo k spáchaniu zločinu podvodu, ani že by sa spolu s bývalou manželkou stal žalobca obeťou tzv. podvodnej schémy žalovaného. K poznámke súdu prvej inštancie (odsek 59 napadnutého rozsudku), že žalobca naďalej býva v spornej nehnuteľnosti a od roku 2017 sa jeho vypratania nedomáhal uviedol, v danej nehnuteľnosti žalobca v roku 2017 nežil. Dodal, že nehnuteľnosť má spoločný dvor s ďalšou nehnuteľnosťou, ktorú vlastní brat žalobcu a žalobca sa do spornej nehnuteľnosti svojvoľne nasťahoval niekoľko rokov po podaní žaloby a skutočnosť, že ju neoprávnene obýva bez právneho dôvodu nezakladá žiadny dôvod pre argumentáciu, že nehnuteľnosť, resp. jej časť by mala patriť žalobcovi.

48. Záverom uviedol, že žalobca sa v priebehu konania nevedel vyjadriť ani k svojej aktuálnej finančnej situácii, ani k finančnej situácii v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy a poukázal na to, že po prevode vlastníckeho práva k daným nehnuteľnostiam žalobca inicioval konkurzné konanie za účelom oddĺženia svojej osoby, ktoré bolo zrušené dňom 25.8.2022 z dôvodu, že konkurzná podstata nepokryje náklady konkurzu, čo sa opäť javí ako účelové konanie žalobcu. Akcentoval, že žalobca niekoľkokrát zmenil svoje skutkové tvrdenia, ktoré uviedol v žalobe, čo je možné považovať za účelové konanie, avšak súd prvej inštancie sa s týmto žiadnym spôsobom nevysporiadal, tak ako sa dostatočne nevysporiadal ani s právnou argumentáciou žalovaného, preto rozsudok súdu prvej inštancie nemožno považovať za dostatočne odôvodnený, čo predstavuje zásadné pochybenie a porušenie práva na spravodlivý proces, k čomu dal do pozornosti Článok 46 ods. 1 Ústavy SR, nálezy Ústavného súdu SR sp. zn. I. ÚS 265/05 a sp. zn. IV. ÚS 14/07 ako aj uznesenie Najvyššieho súdu SR zo dňa 27.9.2012, sp. zn. 7Cdo/118/2011 (uverejnené v Zbierke stanovísk Najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky č. 6/2013).

49. Odvolací súd viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379, § 380 ods. 1 C. s. p.) preskúmal rozsudok súdu prvej inštancie, prejednal odvolanie žalovaného podľa § 385 ods. 1 C. s. p. na pojednávaní konanom dňa 30.9.2025, na ktorom v potrebnom rozsahu doplnil dokazovanie a dospel k záveru, že rozsudok súdu prvej inštancie je vo výroku vecne správny, preto ho v súlade s § 387 ods. 1 C. s. p. potvrdil.

50. V posudzovanej veci sa žalobca domáhal určenia, že je v špecifikovaných podieloch spoluvlastníkom nehnuteľností vedených na listoch vlastníctva č. XXXX R. Č.. XXXX, katastrálne územie G..

51. Odvolací súd primárne konštatuje, že v zmysle § 383 C. s. p. vychádzal zo skutkového stavu zisteného súdom prvej inštancie, pričom v súvislosti s povinnosťou súdu počas celého konania skúmať aktívnu aj pasívnu vecnú legitimitáciu v konaní doplnil dokazovanie k aktuálnemu stavu zápisu vlastníckeho práva na listoch vlastníctva č. XXXX a č. XXXX, katastrálne územie G., z ktorých zistil, že v priebehu odvolacieho konania došlo k zmene vlastníka sporných nehnuteľností, kedy na liste vlastníctva č. XXXX, katastrálne územie G. už nie je ako výlučný vlastník sporných nehnuteľností (parcely registra „. č. XX/X R. Č.. XX/X a stavba súpisné č. XXX na parcele č. XX/X) zapísaný žalovaný, ale W. N., O.. XX.X.XXXX, B. XXXX, U. a to na základe kúpnej zmluvy zapísanej do katastra nehnuteľností pod V-3192/24, s právoplatnosťou dňa 12.8.2024.

52. Na základe rovnakého právneho titulu je menovaný W. N. zapísaný miesto žalovaného ako vlastník spoluvlastníckeho podielu 1 na nehnuteľnostiach vedených na liste vlastníctva č. XXXX, katastrálne územie G. (parcela registra „N. Č.. XX/X), ktorých ako ďalší spoluvlastník v podiele 1 je zapísaný žalobca, a to na základe uznesenia Okresného súdu Malacky č. k. 12D/69/2020-27, Dnot 180/2020, s právoplatnosťou dňa 16.7.2020, pod Z-3690/2020. Na oboch uvedených listoch vlastníctva je pod P-29/2020 zapísaná poznámka o prebiehajúcim konaní v prejednávanej veci („súdne konanie na OS MA spis zn. 6C/6/2020 - návrh na určenie vlastníctva“).

53. V nadväznosti na uvedené odvolací súd konštatuje, že nakoľko v zmysle § 228 ods. 2 C. s. p. výrok o určení vlastníckeho práva v prejednávanej veci je z dôvodu zápisu poznámky o prebiehajúcim súdnom konaní záväzný aj pre nového nadobúdateľa vlastníckeho práva k uvedeným podielom a je aj spôsobilý záznamu v katastri nehnuteľností v zmysle § 36a ods. 2 zákona č. 162/1995 Z. z., skutočnosť, že po rozhodnutí súdu prvej inštancie došlo k zmene vlastníka sporných spoluvlastníckych podielov vedených na listoch vlastníctva

č. XXXX R. Č.. XXXX, katastrálne územie G. zo žalovaného krútava s. r. o. (pôvodne Oranit s. r. o.) na W. N., O.. XX.X.XXXX, na základe kúpnej zmluvy, ktorá bola zavkladovaná katastrom nehnuteľností pod V-3192/24, s právoplatnosťou dňa 12.8.2024, nespôsobuje nesprávnosť záveru súdu prvej inštancie o pasívnej vecnej legitímácii žalovaného v prejednávanej veci.

54. Podľa § 387 ods. 2 C. s. p. ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na konštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody.

55. Pretože sa odvolací súd v celom rozsahu stotožnil s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, konštatuje správnosť jeho dôvodov. Vo vzťahu k podstatným odvolacím tvrdeniam žalovaného o nedostatku vecnej legitímácie pri posudzovaní predbežnej otázky, o úmyselnom uvedení do omylu zo strany žalobcu a o preukázaní vôle uzavrieť kúpnu zmluvu zo strany žalovaného odvolací súd podotýka, že ide v celom rozsahu o nedôvodnú argumentáciu a to s poukazom na správne vyhodnotenie skutkových a právnych okolností vedúcich k zastaveniu konania v časti a k určení vlastníckeho práva žalobcu k sporným nehnuteľnostiam.

56. Súd prvej inštancie v preskúmvanej veci vykonal náležité dokazovanie potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností dôležitých pre posúdenie dôvodnosti žaloby, ako aj na relevantnosť tvrdení strán konania. S argumentami strán konania sa súd prvej inštancie v odôvodnení svojho rozhodnutia vysporiadal, uviedol prečo na ne neprihliadol a v dostatočne primeranom rozsahu poukázal na všetky podstatné skutočnosti vyplývajúce z vykonaného dokazovania, objasňujúce skutkový a právny základ rozhodnutia, preto nie je daný podklad pre záver, že by súd prvej inštancie svoje rozhodnutie odôvodnil spôsobom, ktorý by založil procesnú vadu arbitrárnosti, resp. nepreskúmateľnosti a tým by porušil právo žalovaného na spravodlivý proces.

57. Na zdôraznenie správnosti záverov prijatých súdom prvej inštancie, v súvislosti s odvolacou argumentáciou žalovaného, ktorý namietal nedostatok vecnej legitímácie z dôvodu, že v prejednávanej veci nebola stranou v konaní bývalá manželka žalobcu Zuzana Švajdlenková, ktorá bola pri uzatváraní zmluvy zo dňa 10.1.2017 spolu so žalobcom na strane predávajúceho, odvolací súd v zhode s argumentáciou súdu prvej inštancie (odsek 46 napadnutého rozsudku) uvádza, že z dôvodu, že platnosť uvedenej kúpnej zmluvy sa posudzuje len ako predbežná otázka v konaní o určení vlastníckeho/ spoluvlastníckeho práva žalobcu, podmienkou úspechu v prejednávanej veci nie je účasť všetkých subjektov, ktoré boli účastníkmi danej zmluvy. Odvolací súd len poznamenáva, že rovnaký záver vyplynul aj zo žalovaným do pozornosti daného uznesenia Krajského súdu v Nitre sp. zn. 6Co/25/2015, zo dňa 11.3.2015.

58. Ako nedôvodnú vyhodnotil odvolací súd aj námietku žalobcu o nesprávnych skutkových zisteniach a nesprávnom právnom posúdení, ktoré viedli súd prvej inštancie k záveru o neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 10.1.2017, na základe ktorej došlo k prevodu vlastníckeho práva k sporným nehnuteľnostiam na žalovaného.

59. Hodno uviesť, že Civilný sporový poriadok vychádza zo zásady voľného hodnotenia dôkazov, ktorá vyplýva z ústavného princípu nezávislosti súdov (Čl. 46 Ústavy SR). To znamená, že záver, ktorý si sudca urobí o vykonaných dôkazoch, z hľadiska ich pravdivosti a dôležitosti pre rozhodnutie, je vecou jeho vnútorného presvedčenia a jeho logického myšlienkového postupu. Predmetom odvolacieho prieskumu nie je potom vlastné „hodnotenie“ dôkazov súdu prvej inštancie, pretože nemožno „hodnotiť“ dôkazy „zhodnotenú“, okrem tej procesnej situácie, kedy súdom prvej inštancie vykonané hodnotenie dôkazov je v rozpore s pravidlami logického myslenia alebo v extrémnom rozpore s obsahom spisu.

60. Odvolací súd preto iba posudzuje, či v odôvodnení prvoinstančného rozhodnutia hodnotenie (inak pre rozhodnutie zásadne významných) dôkazov je alebo nie je v rozpore s pravidlami logického myslenia, a to vo väzbe na ďalšie dôkazné prostriedky; či informácie zachytené v tom - ktorom dôkaznom prostriedku sú rozdielne a súd prvej inštancie bez ďalšieho privileguje len určitý dôkaz, či určitú množinu dôkazných prostriedkov, prípadne či ponecháva bez povšimnutia (komplexného či riadne odôvodneného hodnotenia) iný dôkaz, resp. zostávajúcu množinu dôkazných prostriedkov.

61. Právnym posúdením vecí treba považovať činnosť súdu spočívajúcu v podradení zisteného skutkového stavu príslušnej právnej normy, ktorá vedie súd k záveru o právach a povinnostiach účastníkov právneho vzťahu. Súd pri tejto činnosti rieši právne otázky (questio juris). Ich riešeniu predchádza riešenie skutkových otázok (questio facty), teda zistenie skutkového stavu. Právne posúdenie je všeobecne nesprávne, ak sa súd dopustil omylu pri tejto činnosti, t. j. ak posúdil vec podľa právnej normy, ktorá na zistený skutkový stav nedopadá alebo správne určenú právnu normu nesprávne vyložil, prípadne ju na daný skutkový stav nesprávne aplikoval. Nesprávnosť právneho posúdenia vecí preto nemožno vymedziť nesprávnym či nedostatočným zistením skutkového stavu, ale len argumentáciou spochybňujúcou použitie právnej normy súdom na daný prípad, alebo jej interpretáciu, prípadne jej aplikáciu súdom na zistený skutkový stav.

62. Podstatnou pre posúdenie určenia, ktorého sa žalobca domáhal, bola otázka platnosti resp. neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 10.1.2017. S poukazom na vyššie uvedené odvolací súd konštatuje, že nezaznamenal žiadne pochybenie vo vyhodnotení skutkových zistení, ako aj v právnom posúdení žalobcom uplatneného nároku súdom prvej inštancie, ktorý vyhodnotením jednotlivých dôkazov samostatne aj vo vzájomných súvislostiach dospel k záveru o nedostatku vôle na uzavretie predmetnej kúpnej zmluvy, a to tak na strane žalobcu, ako aj na strane žalovaného. Napriek tomu, že právo spätného prevodu predmetných nehnuteľností nebolo v kúpnej zmluve obsiahnuté, z vykonaného dokazovania vyplynulo, že skutočným úmyslom tak žalobcu, ako aj žalovaného, bola dohoda o tzv. prepadnom zálohu, na zabezpečenie pohľadávky žalovaného, ktorá je neplatná pre rozpor so zákonom podľa § 39 Občianskeho zákonníka, tak ako na to poukázal aj súd prvej inštancie (odseky 52 a 59 napadnutého rozsudku).

63. Odvolací súd zdôrazňuje, že práve z dôvodu nedostatku vôle uzavrieť kúpnu zmluvu, a to nielen na strane žalobcu, ale aj na strane žalovaného, neobstojí potom argumentácia žalovaného, že bol uvedený do omylu a o potrebe aplikácie § 49a Občianskeho zákonníka, keďže z vykonaného dokazovania nevyplynulo, že by konal v omyle vyvolanom žalobcom.

64. K žalovaným vytykávaným zmenám vo výpovedi žalobcu, ako aj k rozporom vo výsluchu jednotlivých svedkov odvolací súd dodáva, že istá miera rozporov je zrejماً z dôvodu časového odstupu medzi výsluchmi v prejednávanej veci a výsluchmi v rámci vyšetrovania dôvodnosti trestného oznámenia, pričom súd prvej inštancie svoje skutkové závery založil na vyhodnotení jednotlivých výpovedí tak v konaní pred súdom, ako aj v rámci vyšetrovania a zaoberal sa aj rozporami medzi nimi, ktoré konštatoval aj pri výsluchu konateľa žalovaného (odsek 57 napadnutého rozsudku).

65. Zároveň poukaz na závery vyšetrovateľa Okresného riaditeľstva Policajného zboru v Malackách v uznesení o odmietnutí trestného oznámenia k osobe žalobcu a ani skutočnosť, že žalobca neodstúpil od zmluvy, resp. takmer tri roky nespochybňoval jej platnosť a nepodal námietku v katastrálnom konaní nemajú žiaden vplyv na záver o nenaplnení vôľovej zložky pri uzatváraní kúpnej zmluvy zo dňa 10.1.2017, teda o neplatnosti danej zmluvy, keďže tento nebol založený len na tvrdeniach žalobcu, ale na komplexnom posúdení v konaní vykonaného dokazovania, vrátane výsluchov viacerých svedkov.

66. Bez právnej relevancie je aj námietka žalovaného, že ak žalobca tvrdil, že kúpna cena nebola poskytnutá, mohli sa aj s bývalou manželkou domáhať zaplataenia kúpnej ceny žalobou na plnenie a teda nemajú naliehavý právny záujem na určení vlastníckeho práva, nakoľko naliehavosť právneho záujmu na určení vlastníckeho/spoluvlastníckeho práva je daná rozporom žalobcom tvrdeného stavu vlastníctva so zápisom v katastri nehnuteľností, ktorý by žaloba na plnenie nebola spôsobilá odstrániť.

67. Odvolací súd záverom konštatuje, že hoci žalovaný napadol odvolaním aj výrok o zastavení konania v časti (výrok I.), proti tomuto neprodukoval žiadnu odvolaciu argumentáciu, pričom odvolací súd nezistil v rámci prieskumu daného výroku z hľadiska možných väd týkajúcich sa procesných podmienok žiadne pochybenia.

68. Pretože žalovaný v podanom odvolaní neuviedol žiadne relevantné skutočnosti, ktorými by preukázal nesprávnosť rozhodnutia súdu prvej inštancie, odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne a právne správny v napadnutej časti potvrdil.

69. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa § 396 ods. 1 C. s. p. v spojení s § 255 ods. 1 C. s. p. a § 262 ods. 1 C. s. p. tak, že žalobcovi, ktorý mal v odvolacom konaní plný úspech, priznal proti žalovanému plný nárok na náhradu trov odvolacieho konania.

70. Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Bratislave pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

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

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

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.).