

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 27Co/11/2025
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8123207662
Dátum vydania rozhodnutia: 24. 06. 2025
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Marek Koščo
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2025:8123207662.2

Uznesenie

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Mareka Košča a členov senátu JUDr. Mareka Kohúta a JUDr. Jozefa Angeloviča, v spore žalobkyne: E. Z., rod. L., nar. XX.XX.XXXX, bytom G. č. XX, XXX XX A., právne zastúpená: Mgr. Štefan Jakab, advokát so sídlom Hviezdoslavova 7, 040 01 Košice, IČO: 44 727 224, proti žalovaným: 1/ T. N. Z., nar. XX.XX.XXXX, bytom G. č. XX, XXX XX A., právne zastúpený: JUDr. Vladimír Milas, advokát so sídlom Masarykova č. 13, 080 01 Prešov, IČO: 37 944 851 a 2/ T. arch. L. C., rod. Z., nar. XX.XX.XXXX, bytom A. č. XX, XXX XX K., o určenie vlastníckeho práva, o odvolaní žalobkyne proti rozsudku Okresného súdu Prešov sp. zn. 19C/59/2023 - 140 zo dňa 5.12.2024, jednohlasne takto

rozhodol:

Zrušuje rozsudok a vec vracia súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

odôvodnenie:

1. Okresný súd Prešov (ďalej len „súd prvej inštancie“) v konaní o určenie vlastníckeho práva rozhodol takto

I. Žalobu zamietla.

II. Žalobkyňa je povinná nahradiť žalovaným v 1. a 2. rade trovy konania v rozsahu 100 %.

2. V odôvodnení svojho rozhodnutia uviedol, že žalobkyňa sa podanou žalobou domáhala voči žalovaným určenia neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 31.01.2023 a určenia, že nehnuteľnosti zapísané na LV číslo XXXX k. ú. A. patria do bezpodielového spoluvlastníctva žalobkyne a žalovaného v 1. rade. (ďalej len žalovaný/1)

3. Žalobkyňa svoj návrh odôvodnila tým, že so žalovaným/1 uzatvorila manželstvo dňa 29.08.1998. Uzavretím manželstva vzniklo medzi manželmi bezpodielové spoluvlastníctvo na majetok, ktorý nadobudli počas manželstva, a ich bezpodielové spoluvlastníctvo (BSM) nebolo dodnes nijak obmedzené ani zrušené. Od spoločnosti H. a.s. si vzali úver za účelom kúpy rodinného domu so súp. č. XXX a príslušného pozemku (parc. KN-C č. XXX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere XXX m²), t.j. nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX, k.ú. A.. Za účelom zabezpečenia úveru uzavreli zmluvu o zriadení záložného práva na byt. Zo zmluvy o uzavretí záväzku a jeho zabezpečení podľa § 51 Občianskeho zákonníka zo dňa 24.03.2015 uzatvorenou medzi ňou ako veriteľom a žalovaným 1/ ako dlžníkom vyplýva, že úverová zmluva a záložná zmluva, ktorú žalobkyňa a žalovaný 1/ uzatvorili so spoločnosťou H., a.s. bola za účelom kúpy vyššie uvedenej nehnuteľnosti od M. A., kde táto kúpna zmluva pod č. XX/XXXX bola uzatvorená dňa 25.02.2015. Aj keď na kúpnej zmluve s M. A. je uvedený len žalovaný 1/, pri nadobúdaní tejto nehnuteľnosti nedošlo k zúženiu rozsahu BSM. Z uvedeného teda vyplýva, že aj keď kataster zaevidoval vo svojom operáte ako vlastníka nehnuteľnosti iba žalovaného 1/, v skutočnosti a de iure nehnuteľnosť patrí do BSM. Žalovaný 1/ kúpnu zmluvou zo dňa 31.01.2023 (V-XXX/XXXX - č. zmeny XXX/XXXX) previedol bez jej vedomia a súhlasu nehnuteľnosť na tretiu osobu, t.j.

žalovanú 2/, ktorá je jeho sestrou. Žalovanému 1/ k takémuto prevodu, kde sa jedná nie o bežný právny úkon, žalobkyňa súhlas nedala. Dodala, že s manželom má narušené spolužitie.

4. Žalovaný 1/ poprel skutkové tvrdenie žalobkyne, že bez jej vedomia a súhlasu uskutočnil prevod dvoch vyššie citovaných nehnuteľností, rodinného domu a pozemku, oboje zapísané na LV č. XXXX, nakoľko sa strany v zmluve zo dňa XX.XX.XXXX dohodli, že po nadobudnutí vlastníckeho práva k rodinnému domu žalovaný 1/ urobí všetky právne úkony potrebné k tomu, aby zrušil alebo zmenil záložnú zmluvu na byt, alebo akýmkoľvek spôsobom zrušil ťarchu na byte. Teda pokiaľ žalovaný 1/ rade predal dňa 31.01.2023 rodinný dom s príľahlým pozemkom tretej osobe a zaplatením sumy 29.000,- € ako časti kúpnej ceny vyrovnal (splatil) záväzok žalobkyne a žalovaného v 1/ voči veriteľovi - H. stavebná sporiteľňa, a.s., K. (zmluva o úvere č. XXXXXXXXX), tak konal v zmysle svojho záväzku (ako záväzku dlžníka) voči žalobkyni (ako veriteľovi) podľa čl. III. Zmluvy o uzavretí záväzku a jeho zabezpečení (§ 51 OZ) zo dňa 24.03.2015 a z tohto dôvodu konal s jej vedomím a jej súhlasom. V dôsledku predaja zanikol záväzok žalobkyne a žalovaného 1/ voči veriteľovi a zaniklo aj zabezpečovacie právo. Žalobkyňa nemá pravdu pokiaľ tvrdí, že žalovaný v 1/ rade konal bez jej súhlasu a vedomia. Poukázal aj na obsah čl. III. o uzavretí záväzku a jeho zabezpečení (§ 51 OZ) (ďalej aj len „Zmluva“), ktorý obsahuje splnomocnenie žalovaného 1/ k predaju nehnuteľností tretej osobe.

5. Žalovaná 2/ okrem iného uviedla, že kúpnu zmluvu podpísala v dobrej viere, bez úmyslu niektorého z manželov poškodiť. Uzatvorenie kúpnej zmluvy navrhla žalovanému 1/ ako vyriešenie situácie, v ktorej sa jeho rodina ocitla. Manželia majú spolu 4 deti. Na kúpu predmetnej nehnuteľnosti a jej obnovu si v roku 2015 vzali úver. V čase kúpy bola nehnuteľnosť vo veľmi zlom technickom stave. Po troch rokoch realizácie stavebných prác sa jej brat zdôveril, že peniaze, ktoré mal na rekonštrukciu, sa minuli a požiadal ju, či by mu bola ochotná pomôcť. Od roku 2018, 2019 a 2021 mu bezúročne požičala na dokončenie stavebných úprav spolu sumu vo výške 40.000,- €. Napriek tejto finančnej podpore sa žalovanému 1/ nedarilo stavebné práce ukončiť tak, aby mohla byť stavba skolaudovaná a schopná užívania. Celá rekonštrukcia sa skomplikovala aj z dôvodu že vzťahy medzi manželmi sa narušili. Požičané peniaze jej brat nebol schopný vrátiť a rekonštrukcia sa ani po siedmich rokoch nepribližovala k úspešnému koncu. Na konci roku 2022 navrhla, aby uzatvorili kúpnu zmluvu o prevode vlastníctva na predmetné nehnuteľnosti. On by jej nemusel vracať požičané peniaze, ona by uhradila zvyšnú sumu úveru a ich spoločný byt by nebol zaťažený ťarchu. Brat s jej návrhom súhlasil. Žalovaná 2/ ďalej uviedla, že od nadobudnutia predmetnej nehnuteľnosti realizovala stavebné práce v hodnote cca 20.000 €.

6. Súd prvej inštancie vykonal dokazovanie listinami predloženými stranami konania, pričom zistil tento skutkový stav:

7. Zo sobášneho listu zapísaného v knihe manželstiev M. úradu v A. vo zväzku 3, ročník XXXX, strana XXX, poradové č. XX, súd zistil, že žalobkyňa a žalovaný 1/ uzavreli manželstvo dňa XX.XX.XXXX.

8. Na základe kúpnej zmluvy číslo XX/XXXX uzavretej dňa od XX.XX.XXXX medzi M.m A., ako predávajúcim, a žalovaným 1/, ako kupujúcim, došlo k predaju nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX, k.ú. A.: pozemku, parc. KN-C č. XXX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere XXX mX a rodinného domu so súp. č. XXX, na parc. KN-C č. XXX, za cenu v celkovej výške XX.XXX,- €, pričom kúpna cena pozemku bola stanovená vo výške 11.501,- € a kúpna cena stavby s príslušenstvom vo výške 12.499,- €. Vlastnícke právo žalobcu k uvedeným nehnuteľnostiam bolo do katastra nehnuteľností zapísané pod č. vkladu V XXX/XXXX dňa 28.04.2015.

9. Žalobkyňa ako veriteľ a žalovaný 1/ ako dlžník uzavreli dňa 23.03.2015 Zmluvu o zavretí záväzku a jeho zabezpečení (§ 51 OZ). Podľa čl. I. ods. 2 sa účastníci zmluvy dohodli, že ako spoloční dlžníci uzavrú zmluvu o úvere č. XXXXXXXXX s veriteľom H. stavebná sporiteľňa, a.s., a zároveň ako záložcovia uzavrú s tým istým záložným veriteľom na zabezpečenie záväzku zo zmluvy o úvere aj záložnú zmluvu, na základe ktorej sa zriadi záložné právo v prospech záložného veriteľa (H. stavebná sporiteľňa, a.s.) kde zálohom bude byť č. XXX na 3. poschodí vo vchode č. XX bytového domu súpisného č. XXX na ulici G. č. XX v A.. V čl. II. Sa zmluvné strany dohodli, že dlžník (po nadobudnutí vlastníckeho práva k rodinnému domu so súpisným č. XXX a pozemku (parc. č. XXX) v lehote najneskôr do 1 roka od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy urobí všetky právne úkony potrebné k tomu, aby zrušil alebo zmenil záložnú zmluvu alebo akýmkoľvek iným spôsobom zrušil ťarchu spočívajúcu v zriadení záložného práva na byt a uzavrel inú alebo zmenil pôvodnú záložnú zmluvu, kde zálohom bude rodinný dom s

pozemkom. K uvedenému sa veriteľ zaviazal poskytnúť dlžníkovi potrebnú súčinnosť. V zmysle čl. III Zmluvy zabezpečenie pohľadávky veriteľa, ktorú má voči dlžníkovi spočíva v tom, že dlžník sa zaväzuje, že v prípade, že nesplní záväzok podľa čl. II. tejto Zmluvy, urobí všetky potrebné právne úkony potrebné na úspešný predaj rodinného domu za účelom splatenia záväzku zmluvných strán voči veriteľovi (H. stavebná sporiteľňa, a.s.) a k týmto právnym úkonom výslovne splnomocňuje aj veriteľa, predovšetkým ponúkne nehnuteľnosti na predaj tretím subjektom, ktorých predmetom podnikania je sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť). Podľa čl. VII. Zmluva nadobudla platnosť a účinnosť dňom jej podpísania.

10. Dňa 24.03.2015 uzavrela žalobkyňa a žalovaný 1/ so spoločnosťou H. stavebná sporiteľňa, a.s., úverovú zmluvu, na základe ktorej bol žalobkyňi a žalovanému 1/ poskytnutý medziúver vo výške 35.000,- €.

11. Toho istého dňa, t.j. 24.03.2015, žalobkyňa a žalovaný 1/ ako záložcovia uzavreli so spoločnosťou H. stavebná sporiteľňa, a. s., ako záložným veriteľom, záložnú zmluvu, predmetom, ktorej bolo zriadenie záložného práva v prospech záložného veriteľa na nehnuteľnosť bezpodielovom spoluvlastníctve žalobkyne a žalovaného 1/ zapísanej na LV č. XXXX, k.ú. A., t.j. bytu číslo XXX vo vchode č. XX obytného domu so súpisným č. XXX, postavenom na parcele č. XXX/X.

12. Na základe Kúpnej zmluvy o prevode vlastníckeho práva uzavretej medzi žalovaným 1/, ako predávajúcim, a žalovanou 2/, ako kupujúcou, žalovaný 1/ predal žalovanej 2/ rodinný dom so súp. č. XXX spolu s parc. KN-C č. XXX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere XXX m², za kúpnu cenu vo výške XX.XXX,- €, pričom časť kúpnej ceny vo výške 41.000,- € bude uhradená formou započítania vzájomných pohľadávok, nakoľko kupujúci má pohľadávku voči predávajúcemu z titulu zmlúv o pôžičke zo dňa 28.12.2018, 16.08.2019 a 20.08.2021, a zvyšná časť kúpnej ceny v sume 29.000,- € bude uhradená bezhotovostným prevodom na účet vedený v spoločnosti H. stavebná sporiteľňa, a.s.. Vlastnícke právo žalovanej 2/ bolo do katastra nehnuteľností zapísané dňa 23.03.2023 pod V-XXX/XXXX.

13. Z výpisu z účtu žalovanej 2/ súd zistil, že táto poukázala sumu vo výške 29.000,- € na účet stavebnej sporiteľne č. A VS: XXXXXXXX.

14. Spoločnosť H. poisťovňa, a.s. dňa 03.03.2023 vystavil pre žalovaného 1/ Potvrdenie o zrušení vinkulácie poisťného plnenia.

15. Následne predmetnú vec právne posúdil následovne

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

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

18. Podmienkou vzniku bezpodielového spoluvlastníctva manželov je uzavretie manželstva. Bezpodielové spoluvlastníctvo manželov vzniká aj vtedy, ak manželia spolu nežijú a nevedú spoločnú domácnosť. V bezpodielovom spoluvlastníctve manželov je všetko, čo môže byť predmetom vlastníctva a čo nadobudol niektorý z manželov za trvania manželstva. Predmetom vlastníckeho práva sú predovšetkým veci v právnom zmysle, a to či už hnuťelné alebo nehnuteľnosti

19. Na základe vykonaného dokazovania bolo preukázané, že predmetnú nehnuteľnosť - rodinný dom s príslušením pozemok, nadobudla žalobkyňa a žalovaný 1/ do bezpodielového spoluvlastníctva manželov, a to aj napriek tomu že kúpnu zmluvu s Mestom A. uzavrel len žalovaný 1/ a následne bol len on ako vlastník zapísaný do katastra nehnuteľností.

20. Ustanovenie § 145 OZ upravuje vzájomné vzťahy manželov a tretích osôb vzhľadom na právne úkony, ktorými manželia disponujú so spoločnými vecami ako predmetom bezpodielového spoluvlastníctva. Ak pôjde o inú než bežnú vec, na platnosť právneho úkonu týkajúceho sa spoločných vecí je podľa § 145 ods. 2 druhá veta OZ potrebný súhlas oboch manželov. Súhlas jedného z manželov s právnym úkonom v inej než bežnej veci môže byť vyjadrený písomne, ústne alebo aj konkludentne. Zákon preň nepredpisuje žiadnu formu. Forma súhlasu nemusí zodpovedať forme právneho úkonu. Účastníkmi právneho úkonu nemusia byť obaja manželia, stačí ak právny úkon uskutoční iba jeden z nich, podstatné je len to, aby druhý manžel vyslovil s takýmto právnym úkonom súhlas. Pokiaľ ide o vymedzenie časového hľadiska, platí, že súhlas s právnym úkonom je možné udeliť aj dodatočne po uskutočnení právneho úkonu.

21. V danom prípade kúpnu zmluva uzavretá medzi žalovaným 1/ a žalovanou 2/, na základe ktorej žalovaný 1/ previedol predmetnú nehnuteľnosť patriacu do BSM, nemožno považovať za bežnú vec. Na platnosť tohto úkonu bol teda potrebný súhlas žalobkyne. Žalovaný 1/ preukázal, že od žalobkyne mal súhlas na prevod nehnuteľnosti, a to v písomnej forme v podobe Zmluvy o uzavretí záväzku a jeho zabezpečení, konkrétne v čl. III. a zároveň bol demonštratívne uvedený aj spôsob predaja. To, že medzi udelením súhlasu a uzavretím kúpnej zmluvy prešlo dlhšie časové obdobie nie je relevantné, a to aj keby medzi manželmi došlo k zhoršeniu spolužitia, nakoľko žalobkyňa v konaní nepreukázala, že by svoj súhlas s predajom rodinného domu a pozemku vyjadrený v Zmluve odvolala do uzavretia Zmluvy medzi žalovaným 1/ a jeho sestrou.

22. Taktiež v ďalšom súd prvej inštancie uviedol, že čo sa týka námietky žalobkyne, že absentuje jej súhlas k podstatným náležitostiam kúpnej zmluvy, súd ju nepovažuje za dôvodnú. V Zmluve je špecifikovaný ako jej predmet predaja (rodinný dom a pozemok), tak aj cena resp. hodnota, pod ktorú sa nehnuteľnosť nesmela predáť. Tou hodnotou bola výška záväzku voči stavebnej sporiteľni. Ustanovenie § 589 OZ ukladá zmluvným stranám dojednať kúpnu cenu tak, aby bola v súlade so všeobecne záväznou právnou reguláciou na úseku cenotvorby. Dohodu o spôsobe, akým sa cena umožňuje aj zákon č. 18/1996 Z.z. o cenách (§ 3). Žalovaný 1/ v tomto prípade predal nehnuteľnosť za cenu, ktorá jednak pokryla výšku ich spoločného záväzku, a zároveň bola takmer trojnásobná oproti cene, za ktorú nehnuteľnosť kúpil žalovaný 1/. Otázka, či žalovaná 2/ skutočne poskytla žalovanému 1/ pôžičku na rekonštrukciu domu, a teda či došlo aj k oprávnenému započítaniu pohľadávok, nie je pre toto konanie relevantná, no môže byť predmetom vyporiadania BSM.

23. Na základe vyššie uvedených skutočností súd prvej inštancie žalobu o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalovaným 1/ a žalovanou 2/ ako nedôvodnú zamietol. Súd zároveň zamietol aj žalobu o určenie vlastníckeho práva nakoľko došlo k platnému odpredaju nehnuteľností žalovanej 2/ a teda k zmene vlastníckeho práva.

24. Súd zamietol návrh žalobkyne na vykonanie dokazovania oboznámením rozvodového spisu a prehratím zvukovej nahrávky telefonického rozhovoru medzi žalobkyňou a žalovaným 1/ z dôvodu hospodárnosti konania, nakoľko uvedené návrhy boli podané po uplynutí lehoty sudcovskej koncentrácie. Okrem toho nahrávka nebola vyhotovená so súhlasom žalobkyne a teda sa jedná o nezákonný, t.j. neprípustný dôkazný prostriedok. Súd tiež nevykonal dokazovanie oboznámením sa so spisom týkajúcim sa konania o rozvode manželstva žalobkyne a žalovaného 1/, nakoľko skutočnosť, aké mali manželia vzťahy v čase predaja nehnuteľnosti žalovanej 2/, nebola pre posúdenie veci rozhodujúca.

25. O trovách konania súd rozhodol podľa § 262 ods. 1 v spojení s § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku. Žalobkyňa bola v konaní úspešná v plnom rozsahu, súd preto zaviazal žalovaných 1/ a 2/ na náhradu trov konania v rozsahu 100 %. O výške trov konania bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnom skončení veci. (§ 262 ods. 2 CSP).

26. Proti rozsudku súdu prvej inštancie podala odvolanie žalobkyňa a to včas. Uviedla, že proti predmetnému rozsudku v zákonnej lehote podala odvolanie v celom rozsahu a to s poukazom na odvolacie dôvody v zmysle ustanovenia § 365 ods. 1 písm. c) b), e), f), g), h) CSP a § 366 písm. c) a b) CSP. Uviedla, že súd nesprávne a neúplne zistil skutkový stav veci a na základe takto neúplne a nie správne zisteného skutkového stavu dosť nesprávnym právnym záverom.

27. Rozhodnutie považuje za nepresvedčivé a nepreskúmateľné a nedostatočne odôvodnené. K neúplnému a nedostatočnému a nesprávnemu zisteniu skutkového stavu prispelo nevykonanie dôkazu a to pripojenie spisu z rozvodového konania žalobkyne a žalovaného. Žalobkyňa taktiež nemá vedomosť, že by súd uznesením poučil strany o sudcovskej koncentrácii na základe, ktorej môže súd odmietnuť pripustiť žalobkyňou navrhnutý dôkaz. Tak týmto súd zaťažil konanie vadou, ktorá znemožňuje strany uplatňovať svoje procesné práva.

28. Poukázala aj na zmluvu o uzavretí záväzku a jeho zabezpečení zo dňa 24.03.2015, z ktorej vyplýva, že v lehote najneskôr do jedného roka od nadobudnutia účinnosti dlžník (žalovaný) po nadobudnutí vlastníckeho práva k nehnuteľnosti urobí všetky právne úkony potrebné k tomu, aby zrušoval alebo menil záložnú zmluvu alebo akýmkoľvek iným spôsobom zrušil ťarchu spočívajúcu zriadení záložného práva na nehnuteľnosť. Súd uviedol, že žalovaný 1/ mal súhlas žalobkyne ku predaju nehnuteľnosti špecifikovanej v článku 3, avšak s týmito tvrdeniami súdu sa žalobkyňa nestotožňuje. Nesprávny je skutkový a právny záver súdu, podľa ktorého v predmetnej zmluve bol dohodnutý demonštratívny spôsob predaja, pretože v zmluve boli dohodnuté iba 2 spôsoby predaja prostredníctvom realitnej kancelárie alebo predaj, avšak postupom podľa zákona číslo XXX/XXXX Z. z. o dobrovoľných dražbách, kde žalovaný 1/ obidve spôsoby porušil, respektíve ignoroval. Žalobkyňa sa taktiež nestotožňuje s jednostranným tvrdením súdu, že došlo alebo nedošlo k oprávnenému započítaniu údajných pohľadávok žalovanej 2/ voči žalovanému 1/ ako spôsob splatenia kúpnej ceny, pričom a pretože pre toto konanie to nie je relevantné. Žalobkyňa je názoru, že súd opomenul a vôbec sa nevysporiadal, respektíve odmietol bez povšimnutia, či pozornosti argumentáciu vzťahujúcu sa k absolútnej neplatnosti, či už samotnej zmluvy z dôvodu jej neurčitosti a nezrozumiteľnosti alebo samotnej kúpnej zmluvy z dôvodov pre rozpor s dobrými mravmi pre nemožnosť zastúpenia žalobkyne žalovaným 1/ pre rozpor záujmov, ako aj absenciu podstatných náležitostí kúpnej zmluvy, ktorou žalovaný 1/ previedol nehnuteľnosti na žalovanú 2/. Má za to, že súdy na dôvody absolútnej neplatnosti prihliada ex offa a nemožno ich opomenúť. Podľa žalobkyne súd mal postupovať v predmetnej veci, takže mal posudzovať právne aj skutkovo aj predmetnú vec aj podľa ustanovenia § 1 ods. 1, § 3 ods. 3 OZ, § 22 ods. 2 OZ, § 34 OZ až 40 OZ a najmä § 34 OZ, § 37 ods. 1 OZ, § 38 ods. 1, § 39 OZ a § 40 ods. 1 OZ. Žalobkyňa tak ako tvrdila počas celého konania predmetnú zmluvu považuje za absolútne neplatnú, pretože žalobkyňa a žalovaní 1 boli manželmi mali BSM, kde práva a povinnosti sú zviazaní spoločne a nerozdielne. Taktiež žalobkyňi nie je zrejmé čo sa malo zabezpečovať, čo by výlučne patrilo do vlastníctva žalobkyne či dispozičnej sféry mimo BSM a nepatrilo žalovanému 1/. Uviedla, že predmetnú kúpnu zmluvu z 31.01.2009 zapísanú do katastra dňom 23.03.2023 pod Z považuje za absolútne neplatnú. Poukázala, že dňa 13.12.2024 Okresný súd Prešov v konaní o rozvod manželstva a úpravu práv a povinností na čas po rozvode k maloletým deťom spisovej značky 29P/38/2024 rozhodol, že manželstvo účastníkov konania rozviedol a žalovanému uložil povinnosť platiť výživné dlžné spolu v sume 740 eur. V ďalšom okrem iného žalobkyňa poukázala, že neobstojí ani záver všeobecného súdu o zaplatení kúpnej ceny, pretože posúdenie otázky zaplatenia kúpnej ceny považuje aj Ústavný súd za taký exces, ktorý zasahuje úplnú podstatu základného práva sťažovateľa na spravodlivé konanie. Má za to, že žalovaný nepreukázal zaplatenie kúpnej ceny ani to z vykonaného dokazovania nevyplýva. Má za to, že všeobecný súd v rámci hodnotenia dôkazov poprel základné pravidlá dokazovania. V závere okrem iného poukázala o nedostatku slobodnej a vážnej vôle na strane žalovaných, nakoľko ich cieľom bolo v skutočnosti obráť žalobkyňu o majetok, t. j. znížiť hodnotu budúcej masy BSM v prípade rozvodu. Poukázala na neurčitosť právneho úkonu, poukázala na nedostatok vôle na strane predávajúceho t. j. žalobkyne, ktorá o tomto úkone to je o predaji nehnuteľnosti nemala absolútne žiadnu vedomosť a na jeho uzatvorenie neoddelila nikdy súhlas a potom ako sa o právnom úkone dozvedela, vyjadrila svoje námietky jej uzatvorenia a podala žalobu. Uviedla, že odporuje zákonu a prieči sa dobrým mravom a absolútne absentujúce uvedenie žalobkyne- ako účastníka zmluvy zmluvnej strany, ktorá splnomocnila žalovaného 1/, absenciu podpisu v mene žalobkyne a nepravdivé vyhlásenie zo strany žalovaného 1/, o ktorých mala žalovaná 2/ vedomosť, poukázala na fiktívnu kúpnu cenu. Uviedla, že z údajného splnomocnenia obsiahnutého v zmluve o zabezpečení záväzku nevyplýva, že by žalobkyňa splnomocnila žalovaného 1/ a už vôbec nevyplýva, že by žalobkyňa splnomocnila žalovaného 1/ k dojednaniu výšky kúpnej ceny, k podpisu zmluvy, aj spôsobu zaplatenia, pretože nič z toho nebolo výslovne dojednané a dohodnuté. Má za to, že povinnosťou súdu bolo ex offa vzhliadnuť na dôvody absolútnej neplatnosti kúpnej zmluvy. Žiadala, aby odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie, alebo rozhodnutie súdu prvej inštancie zmenil a vyhovel žalobkyňi v zmysle jej návrhu a spresňujúceho petitu. Uplatnila si aj trovy odvolacieho konania.

29. K odvolaniu žalobkyne sa vyjadril žalovaný, ktorý uviedol, že bol oprávnený podpísať na základe plnej moci obsiahnutej v zmluve o uzavretí záväzku a jeho zabezpečení zo dňa 24.03.2015 medzi žalobkyňou a žalovaným, kúpnu zmluvu a preto je kúpna zmluva zo dňa 31.03.2023 platným právnym úkonom. Má za to, že súd dostatočne zistil súhlas žalobkyne v zmysle § 145 ods. 1 Občianskeho zákonníka z listiny označenej ako zmluva o uzavretí záväzku a jeho zabezpečení zo dňa 24.03.2015, čo je prejav vôle jeho účastníkov aj s ich úradne osvedčenými podpismi. Udelenie súhlasu súd zistil z vykonaných dôkazov, ktoré vysvetlil dostatočne určito a zrozumiteľne. Poukázal, že súhlas, vyžadovaný zákonom, je vyjadrením článku 3 zmluvy a má oporu v celom rozsahu zmluvy, ktorý je nesporný a konzistentný a súd to aj riadne a dostatočne uvádza a vysvetľuje. V predmetnej listine žalovaná súhlasí svojím úradne osvedčeným podpisom vyjadruje súhlas s tým, aby dlžník urobil všetky potrebné právne úkony potrebné na úspešný predaj nehnuteľnosti za účelom splatenia záväzku zmluvných strán voči veriteľovi. Má za to, že výpočet spôsobov predaja článku 3 je demonštratívny. Zmluva používa slovo predovšetkým a tvrdenie odvolateľky, že iný režim predaja, ak uvedený nebol dohodnutý nie je pravdivé. Úvahy odvolateľa o cene sú nesprávne, pretože zmluva určuje, že úspešný predaj je predaj za účelom splatenia záväzkov zmluvných strán voči veriteľom podľa článku 1 ods. 2, čo sa aj takto stalo. Úvahy odvolateľky o absencii splnomocnenia sú v rozpore s obsahom ustanovenia § 145 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Má za to, že označenie kúpnej zmluvy za absolútne neplatný právny úkon vzhľadom na znenie § 40 a OZ o relatívnej neplatnosti zo strany odvolateľa nesprávne, rovnako je nesprávne označovať za absolútne neprávny úkon zmluvu, ktorou žalobkyňa vyjadrila v písomnej forme súhlas s predajom nehnuteľnosti za tam presne dohodnutých podmienok, ktoré boli aj splnené. Navrhol, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil ako rozhodnutie vo výroku vecne správne.

30. K uvedenému sa strany sporu už nevyjadrovali.

31. Krajský súd v Prešove ako súd odvolací (§ 34 CSP) po zistení, že odvolanie proti rozsudku bolo podané v zákonom stanovenej lehote (§ 362 ods. 1 CSP) oprávneným subjektom (§ 359 CSP) proti rozhodnutiu, proti ktorému je odvolanie prípustné (§ 355 CSP), preskúmal napadnuté rozhodnutie ako aj konanie mu predchádzajúce v zmysle zásad vyplývajúcich z ustanovenia § 379 a nasl. CSP, bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 CSP) a contrario a dospel k záveru, že odvolanie žalobkyne je dôvodné.

32. Odvolací súd má za to, že súd prvej inštancie dospel na základe doposiaľ vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, taktiež nevykonal navrhované dôkazy jednou zo strán sporu a preto bolo potrebné odvolaním napadnutú vec zrušiť a vec vrátiť na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

33. Základné právo na súdnu ochranu zohráva v demokratickej spoločnosti natoľko závažnú úlohu, že pri rozhodovaní o podmienkach jeho uplatnenia neprihádza zo strany súdov do úvahy zužujúci výklad ani také interpretačné postupy pri výklade procesných predpisov, ktorých následkom by mohlo byť jeho neodôvodnené, prípadne svojvoľné obmedzenie alebo odňatie práva. Konanie a rozhodovanie všeobecných súdov sa uskutočňuje v predpísanom ústavnom a zákonnom rámci. rešpektovanie ktorého vylučuje svojvôľu v ich postupe, pričom vylúčenie svojvôle sa zabezpečuje viacerými prostriedkami vrátane ich povinnosti svoje rozhodnutia odôvodniť. Odôvodnenie rozhodnutí dovoľuje stranám sporu posúdiť ako súd v ich veci vyložil a aplikoval príslušné procesné predpisy a akými úvahami sa riadil pri svojom rozhodovaní o spore.

34. Odvolací súd v prvom rade poukazuje, že podľa stabilizovanej judikatúry Ústavného súdu Slovenskej republiky riadne odôvodnenie súdneho rozhodnutia ako súčasť základného práva na súdnu ochranu podľa článku 46 ods. 1 Ústavy slovenskej republiky vyžaduje, aby súd sa jasným právne korektným a zrozumiteľným spôsobom vyrovnal so všetkými skutkovými a právnymi skutočnosťami, ktoré sú pre jeho rozhodnutie vo veci podstatné a právne významné (IV. US 14/07). Povinnosťou všeobecného súdu je uviesť v rozhodnutí dostatočné a relevantné dôvody, na ktorých svoje rozhodnutie založil. Dostatočnosť a relevantnosť týchto dôvodov sa musí týkať tak skutkovej, ako i právnej stránky rozhodnutia za (3 ÚS 107/07). V prípade, keď právne závery súdu z vykonaných skutkových zistení v žiadnej možnej interpretácii odôvodnenia súdneho rozhodnutia nevyplývajú, treba takéto rozhodnutie považovať za rozporné s článkom 46 ods. 1 ústavy, respektíve článkom 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a slobôd (1. ÚS 243/07).

35. Súd by mal byť preto vo svojej argumentácii obsiahnutej v odôvodnení koherentný, to je, že jeho rozhodnutie musí byť konzistentné a jeho argumenty musia podporiť príslušný záver. Súčasne musí dbať tiež na jeho celkovú presvedčivosť, teda inými slovami na to, aby premisy zvolené v rozhodnutí rovnako ako záver, ku ktorému sa na základe týchto premís dostal, boli pre širšiu právnickú (ale aj laickú) verejnosť prijateľné, racionálne, ale v neposlednom rade aj spravodlivé a presvedčivé (1 ÚS 243/07, 1 ÚS 155/07, 1 ÚS 402/08).

36. Ďalej odvolací súd konštatuje, že z obsahu vykonaných dôkazov nezodpovedá záver súdu prvej inštancie o tom, že námietku žalobkyne, že absentuje súhlas s podstatnými náležitosťami kúpnej zmluvy, nepovažuje za dôvodnú.

37. Zmluva o uzavretí záväzku a jeho zabezpečení zmysle ustanovenia § 51 Občianskeho zákonníka uzavretá medzi E. Z., rod. L., ako veriteľom a T. N. Z. ako dlžníkom dňa 2X.03.2015 okrem iného stanovuje, že zmluvné strany sa dohodli, že dlžník po nadobudnutí vlastníckeho práva k nehnuteľnosti uvedenej v článku I ods. 3 (zmluvy) v lehote najneskôr do jedného roka od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy urobí všetky právne úkony potrebné k tomu, aby zrušil alebo zmenil záložnú zmluvu alebo akýmkoľvek spôsobom zrušil ťarchu spočívajúcu v zriadení záložného práva na nehnuteľnosť a na zabezpečenie záväzku voči veriteľovi uzavrel inú alebo zmenil pôvodnú záložnú zmluvu, v ktorej zálohom bude nehnuteľnosť špecifikovaná v čl. I. ods.3 zmluvy.(rodinný dom a pozemok). V bode III. zmluvy je uvedené, že zabezpečenie pohľadávky, ktorú má veriteľ voči dlžníkovi, spočíva v tom, že dlžník sa zaväzuje, že prípade, že nesplní záväzok podľa článku II. tejto zmluvy, urobí všetky potrebné právne úkony potrebné na úspešný predaj nehnuteľnosti špecifikovanej v článku I. ods. 3 za účelom splatenia záväzku zmluvných strán voči veriteľovi podľa článku I. ods. 2 a k týmto právnym úkonom výslovne splnomocňuje aj veriteľa, predovšetkým ponúkne nehnuteľnosti na predaj tretím subjektom, ktorých predmetom podnikania je sprostredkovanie prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť) alebo nehnuteľnosť predá podľa zákona číslo 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady číslo 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti v znení neskorších predpisov. V bode VI. je uvedené, že zabezpečovacie právo zaniká úplným splnením záväzku zabezpečovaného touto zmluvou.

38. V zmysle § 51 Občianskeho zákonníka (inominátna zmluva) účastníci môžu uzavrieť i takú zmluvu, ktorá nie je osobitne upravená; zmluva však nesmie odporovať obsahu alebo účelu tohto zákona. K uvedenému je potrebné pripomenúť, že keď pri zmluvných typoch pomenovaných zákonodarca upravuje, na ktorých bodoch sa musia strany zhodnúť, aby zmluva vznikla pri nepomenovaných zmluvách, táto vznikne až na základe dohody strán o podstatných náležitostiach zmluvy, ale tých, ktoré nie sú pre zákonodarcu dôležité, ale pre zmluvné strany. Vyžaduje sa preto zjavnosť o tom, či došlo k dohode o všetkých podstatných častiach zmluvy .

39. Z obsahu zmluvy o uzavretí záväzku a jeho zabezpečení však jednoznačne vyplýva, že dlžník po nadobudnutí vlastníckeho práva k nehnuteľnosti uvedenej v článku I. ods. 3 (rodinného domu so súpisným číslom XXX na parc. č. XXX na ulici J. K. č. XX v A. a pozemku C KN parc. č. XXX zastavaná plocha o výmere XXX m²) najneskôr do jedného roka od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy urobí všetky právne úkony potrebné k tomu, aby zrušil alebo zmenil záložnú zmluvu podľa článku I. ods. 2 alebo akýmkoľvek iným spôsobom zrušil ťarchu spočívajúcu v zriadení záložného práva na nehnuteľnosť špecifikovanú v článku 1. Z uvedeného tak vyplýva, že zmluvné strany pri tejto zmluve uzavretej dňa 23.03.2015 sa výslovne dohodli a to v článku II. na tom, že dlžník tak urobí príslušné úkony najneskôr do jedného roka od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. Táto zmluva nadobudla účinnosť dňa XX.XX.XXXX, respektíve 24.03.2015, kedy boli overené podpisy účastníkov tejto zmluvy a najneskôr do dňa 24.03.2016 vrátane, dlžník, t.j. žalovaný 1/ T. N. Z. mohol príslušné úkony urobiť. Aj z samotného obsahu tejto zmluvy vyplýva, jej účel uvedený v článku II. v predmete zmluvy. Účelom zmluvy bolo zabezpečenie záväzku v prospech veriteľa t. j. žalobkyne., nie však akýmkoľvek odpredaj nehnuteľnosti patriacej do BSM v budúcnosti, bez súhlasu jedného z manželov.

40. Ďalej odvolací súd pripomína ustanovenie § 143 OZ (predmet bezpodielového spoluvlastníctva). V bezpodielovom vlastníctve manželov je všetko, čo môže byť predmetom vlastníctva a čo nadobudol niektorý z manželov za trvania manželstva zmení s výnimkou vecí získaných dedičstvom alebo darom ako aj vecí, ktoré podľa svojej povahy slúžia osobnej potrebe alebo výkonu povolania len jedného manžela, no a vecí vydaných v rámci predpisov o reštitúcii majetku jednému z manželov, ktorý mal

vydanú vec vo vlastníctve pred uzavretím manželstva alebo ktorému vec bola vydaná ako právnomu nástupcovi pôvodného vlastníka.

41. Predmet bezpodielového spoluvlastníctva manželov je vymedzený v § 143 OZ. Do bezpodielového spoluvlastníctva manželov patrí tak iba majetok, ktorý napĺňa definičné znaky bezpodielového spoluvlastníctva uvedené v paragrafe 143 OZ. Majetok niektorého z manželov, ktorý nie je v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov, je výlučným majetkom jedného z manželov alebo je v ich podielovom spoluvlastníctve. V bezpodielovom spoluvlastníctve manželov je podľa zákonného vymedzenia všetko, čo môže byť predmetom vlastníctva a čo nadobudol niektorý z manželov za trvania manželstva s výnimkami uvedenými v § 143 OZ. Do bezpodielového spoluvlastníctva manželov patria aj nehnuteľnosti, pozemky, stavby, byty a nebytové priestory, ak ide o postavenie stavby, ktorej stavebníkmi boli obidvaja manželia a stavba bola za trvania manželstva dokončená, hoci aj len sčasti zo spoločných prostriedkov a preto aj stavba patrí do bezpodielového spoluvlastníctva manželov.

42. Z obsahu preskúmaného spisu vyplýva, že medzi mestom A. ako predávajúcim a žalovaným v 1/ rade ako kupujúcim, bola uzavretá kúpna zmluva číslo XX/XXXX dňa XX.XX.XXXX, v zmysle ktorej predávajúci, ako výlučný vlastník nehnuteľnosti odpredal žalovanému v 1. rade, ako kupujúcemu, do výlučného vlastníctva pozemok C KN parc. č. XXX zastavaná plocha o výmere XXX mX a stavbu rodinného domu súpisné číslo XXX na parc. č. XXX v celosti za dohodnutú kúpnu cenu. Z obsahu súdneho spisu taktiež vyplýva, že žalobkyňa a žalovaný v X/rade uzavreli manželstvo dňa XX.XX.XXXX avšak len z odvolania žalobkyne vyplýva, že Okresný súd Prešov v konaní sp. 29P/38/2024 rozhodol tak, že manželstvo účastníkov konania (žalobkyne a žalovaného /1) rozvádza a to dňa 13.12.2024. Odvolaciemu súdu však nie je známe, či tento rozsudok o rozvode manželstva nadobudol právoplatnosť. Je však nesporné, že zmluva uzavretá medzi mestom A. ako predávajúcim a T.. N. Z. ako kupujúcim, zo dňa XX.XX.XXXX bola uzatvorená počas trvania manželstva, čo znamená v konečnom dôsledku znamená, predmetné nehnuteľnosti patria do bezpodielového spoluvlastníctva manželov.

43. Z obsahu spisu taktiež vyplýva, že súd prvej inštancie sa nedostatočne zaoberal otázkou súhlasu žalobkyne s uzavretím kúpnej zmluvy o prevode vlastníckeho práva uzavretej medzi predávajúcim T.. N. Z. a kupujúcou T.. Q.. L. C., rodinou Z. (v zmluve absentuje uvedený dátum podpisu, overený podpis predávajúceho je zo dňa XX.XX.XXXX) . Z obsahu tejto zmluvy ani vyplýva, že žalobkyňa ani nebola účastníkom takejto zmluvy. Už len skutočnosť, že pokiaľ na písomnom vyhotovení tejto kúpnej zmluvy o prevode vlastníckeho práva absentuje aj podpis žalobkyne so súhlasom predaja týchto nehnuteľností, javí sa takáto zmluva už v tomto štádiu konania zmluvou neplatnou.

44. Bude preto povinnosťou súdu prvej inštancie podrobnejšie sa zaoberať všetkými námietkami žalobkyne vznesenými počas konania na súde prvej inštancie s tým, že súhlas žalobkyne s uzavretím takejto zmluvy predmetom ktorej bol majetok patriaci do BSM musí preukazovať žalovaný /1, na ktorom spočíva dôkazné bremeno.

45. Uvedené skutočnosti odvolací súd považuje za natoľko významné, že považoval za potrebné podľa § 389 ods. 1 písm. c/ CSP bez ďalšieho odôvodnenia zrušiť rozsudok súdu prvej inštancie a vec mu vrátiť na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

46. S ohľadom na dôvody zrušenia rozsudku, ako aj na to, že výsledkom doplneného dokazovania môže byť aj iný záver súdu prvej inštancie, než k akému dospel v pôvodnom rozhodnutí, odvolací súd nepovažoval za efektívne podrobne sa zaoberať ďalšími odvolacími námietkami žalobkyne, ktoré v kontexte vyššie uvádzaného považuje za dôvodné.

47. Súd prvej inštancie, ktorý je viazaný právnym názorom odvolacieho súdu (§ 391 ods. 2 CSP) v novom rozhodnutí o veci rozhodne aj o trovách odvolacieho konania (§ 396 ods. 3 CSP).

48. Rozhodnutie bolo prijaté odvolacím senátom Krajského súdu v Prešove v pomere hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu nie je prípustné odvolanie.

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

Dovolateľ má právo zvoliť si advokáta a možnosť obrátiť sa na Centrum právnej pomoci (§ 160 ods. 2 CSP).

Podanie vo veci samej urobené v elektronickej podobe bez autorizácie podľa osobitného predpisu treba dodatočne doručiť v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu; ak sa dodatočne nedoručí súdu do desiatich dní, na podanie sa neprihliada. Súd na dodatočné doručenie podania nevyzýva (§ 125 ods. 2 CSP).

Dovolateľ musí byť s výnimkou prípadov podľa § 429 ods.2 v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

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