

Súd: Okresný súd Revúca
Spisová značka: 4C/24/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6813200760
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 06. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Vladislav Ďurkáň
ECLI: ECLI:SK:OSRA:2021:6813200760.11

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Revúca, sudcom Mgr. Vladislavom Ďurkáňom, v právnej veci žalobkyne: Y. K., L.. XX.XX.XXXX, J. Š. X, XXX XX P., právne zast. JUDr. Pavlom Halajom, advokátom, so sídlom Námestie Slobody 2, 050 01 Revúca, proti žalovaným: 1./I. C., L.. XX.XX.XXXX, J. G. XXXX/XX, XXX XX P., X./P. C., L.. XX.XX.XXXX, J. G. XXXX/XX, XXX XX P., žalovaní právne zast. Beňo & partners, advokátska kancelária, s.r.o., so sídlom Nám. sv. Egídia č. 93, 058 01 Poprad, o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, takto

rozhodol:

I. Určuje, že žalobkyňa je vlastníčkou nehnuteľností v podiele 1/1:

- rodinný dom súp. č. XXXX nachádzajúci sa na parcele registra „C“ parcelné číslo XXXX/X,
- hospodárska budova súp. č. XXXX nachádzajúca sa na parcele registra „C“ parcelné číslo XXXX,
- dreváreň bez súp. čísla nachádzajúca sa na parcele registra „C“ parcelné číslo 2193/2,
- parc. reg. „C“ č. XXXX/X - zastavané plochy a nádvoría o výmere 80 m²,
- parc. reg. „C“ č. XXXX/X - zastavané plochy a nádvoría o výmere 203 m²,
- parc. reg. „C“ č. XXXX - zastavané plochy a nádvoría o výmere 49 m²,

všetko zapísané na liste vlastníctva č. XXXX, okres O., obec P., katastrálne územie P..

Žiadna zo strán nemá právo na náhradu trov prvostupňového a odvolacieho konania.

odôvodnenie:

1. Žalobou zo dňa 08.02.2013 sa žalobkyňa domáhala, aby súd určil, že je vlastníčkou nehnuteľností, a to:

- rodinný dom súp. č. XXXX nachádzajúci sa na parcele registra „C“ parcelné číslo 2191/2,
- hospodárska budova súp. č. XXXX nachádzajúca sa na parcele registra „C“ parcelné číslo 2194,
- dreváreň bez súp. čísla nachádzajúca sa na parcele registra „C“ parcelné číslo 2193/2,
- parc. reg. „C“ č. XXXX/X - zastavané plochy a nádvoría o výmere 80 m²,
- parc. reg. „C“ č. XXXX/X - zastavané plochy a nádvoría o výmere 203 m²,
- parc. reg. „C“ č. XXXX - zastavané plochy a nádvoría o výmere 49 m²,

všetko zapísané na liste vlastníctva č. XXXX, okres O., obec P., katastrálne územie P..

2. Ďalej sa žalobkyňa žalobou domáhala, aby súd určil, že je oprávnená užívať predmetné nehnuteľnosti a že je neplatné ukončenie nájmu zo dňa 15.10.2012, ktorým pôvodne žalovaná 2/ - C. O., L.. XX.XX.XXXX s okamžitou platnosťou zrušila nájomnú zmluvu zo dňa 07.11.2011 uzavretú medzi žalobkyňou ako nájomníčkou a ňou ako prenajímateľkou.

3. Súd uznesením č. k. 4C/24/2013 - 79 zo dňa 15.04.2016 vylúčil vec určenia neplatnosti okamžitého ukončenia nájmu nehnuteľností na samostatné konanie. Predmetom tohto konania tak ostalo určenie vlastníckeho práva k vyššie uvedeným nehnuteľnostiam a určenie, že žalobkyňa je oprávnená uvedené nehnuteľnosti užívať.

4. Okresný súd pôvodne vo veci rozhodol rozsudkom č.k. 4C/24/2013-120 zo dňa 25.10.2016 (ďalej tiež „prvý rozsudok“), ktorým žalobe v časti určenia, že žalobkyňa je vlastníčkou sporných nehnuteľností vyhovel, a ďalším výrokom žalobu v časti o určenie oprávnenia žalobkyne sporné nehnuteľnosti užívať zamietol. Posledným výrokom rozhodol, že žiadna zo strán nemá nárok na náhradu trov konania.

5. Uznesením Krajského súdu v Banskej Bystrici č.k. 13Co/380/2017-183 zo dňa 18.12.2018 na odvolanie žalovaného odvolací súd v časti, ktorou súd určil, že žalobkyňa je vlastníčkou sporných nehnuteľností a v závislom výroku o náhrade trov konania, prvý rozsudok okresného súdu zrušil a vrátil mu vec na ďalšie konanie a rozhodnutie. Odvolací súd svojim uznesením zo dňa 18.12.2018 zároveň rozhodol, že vo výroku, ktorým súd žalobu v prevyšujúcej časti o určenie, že žalobkyňa je oprávnená užívať nehnuteľnosti zamietol, zostalo prvostupňové rozhodnutie súdu nedotknuté, a v tomto výroku už rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť a konanie sa tým v uvedenej časti skončilo. A predmetom konania tak ostalo určenie vlastníckeho práva k vyššie uvedeným nehnuteľnostiam.

6. Na návrh žalobcu na pojednávaní konanom dňa 30.06.2021 súd uznesením vyhláseným na uvedenom pojednávaní pripustil vstup manželky žalovaného P. C., L.. XX.XX.XXXX do konania, ako žalovanej v 2. rade.

7. Žalobu žalobkyňa odôvodnila tým, že je výlučnou vlastníčkou predmetných nehnuteľností. Od roku 2009 poberá starobný dôchodok vo výške 274,- € mesačne. V roku 2006 sa jej syn I. K. rozviedol a začal s ňou bývať. Na základe jeho podnetu, keďže mal dlhy, ktoré potreboval splatiť, uzavrela žalobkyňa zmluvu o pôžičke so spoločnosťou InDevel, s.r.o., so sídlom Jesenského 1089/11, 010 01 Žilina, IČO: 36 418 234, na základe ktorej jej bolo poskytnutých 3000,- €, ktoré odovzdala synovi na úhradu jeho záväzkov. Na zabezpečenie pohľadávky bolo zriadené záložné právo k predmetným nehnuteľnostiam v prospech záložného veriteľa InDevel, s.r.o. Syn žalobkyne následne získal telefónne číslo na W. I., ktorého požiadal o poskytnutie pôžičky. Na základe predchádzajúceho telefonického dohovoru prišiel dňa 07.11.2011 pán I. s pani C. O. do rodinného domu žalobkyne. Žalobkyňa uviedla, že sa s pánom I. dňa 07.11.2011 ústne dohodli, že on uhradí jej pôžičku v spoločnosti InDevel, s.r.o. a ona mu bude platiť mesačné splátky vo výške 108,- € po dobu 60 mesiacov. Na zabezpečenie pohľadávky pána I. mala previesť na neho svoj rodinný dom s tým, že po úplnom splatení pôžičky ho pán I. opäť prevedie na ňu. Pán I. jej odovzdal papier, na ktorom bolo uvedené číslo účtu a výška dohodnutých mesačných splátok. Pán I. mal všetky písomnosti vopred pripravené, ešte v jej dome jej dal podpísať nejaké papiere, následne ju odviezol k notárovi JUDr. Ivanovi Strinkovi do Revúcej, kde sa opäť podpísala a notár jej podpisy overil. Následne odišli na Správu katastra Revúca, kde na pokyn pána I. opäť podpisovala nejaké písomnosti. Uviedla, že žiadnu z písomností, ktoré podpísala, jej pán I. neposkytol na prečítanie a nepoznala ich obsah. V súlade s ústnou dohodou pravidelne mesačne splácala na určené číslo bankového účtu sumu 108,- € (16.11.2011, 16.12.2011, 16.01.2012, 15.02.2012, 13.04.2012, 15.05.2012). Nakoľko jej syn stratil v máji 2012 zamestnanie, nemala dostatok finančných prostriedkov, a preto dňa 18.06.2012 uhradila len sumu 40,- €. Na základe telefonického rozhovoru s pánom I. požiadala o odklad splátok po dobu troch mesiacov a v mesiacoch júl, august a september 2012 neuhradila žiadnu splátku. Dňa 16.10.2012 bola uhradená splátka v dohodnutej výške 108,- €. Zo zbierky listín Správy katastra Revúca získala zmluvu o prevode vlastníctva nehnuteľností uzavretá dňa 07.11.2011 podpísanú ňou ako predávajúcou a pani C. O. ako kupujúcou, predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k dotknutým nehnuteľnostiam za kúpnu cenu 7000,- €. Podľa článku III. bod 3 kúpnej zmluvy mala byť časť kúpnej ceny vo výške 4000,- € uhradená žalobkyne v hotovosti a zvyšná časť kúpnej ceny v sume 3000,- € mala byť uhradená ako dlh voči spoločnosti InDevel, s.r.o. Sumou 3000,- Eur bola skutočne splatená pôžička žalobkyne u spoločnosti InDevel, s.r.o., o čom má vedomosť, pretože jej uvedená spoločnosť zaslala kvitanciu, v ktorej potvrdzuje zánik záložného práva k dotknutým nehnuteľnostiam v dôsledku vyplatenia pohľadávky dňa 08.11.2011. Podľa žalobkyne k platnému uzavretiu kúpnej zmluvy však nedošlo, C. O. nikdy neposkytla žalobkyne sumu 4000,- €. Uvedenú kúpnu zmluvu považuje za absolútne neplatný právny úkon v zmysle § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého sa právny úkon musí urobiť slobodne a vážne, určito a zrozumiteľne, inak je neplatný. Z aktuálneho listu vlastníctva

č. XXXX Správy katastra Revúca pre k.ú. P. vyplýva, že C. O. previedla vlastnícke právo k dotknutým nehnuteľnostiam na žalovaného kúpnu zmluvou, ktorej vklad bol povolený rozhodnutím Správy katastra Revúca č. E.-XXXX/XXXX zo dňa 16.11.2012, ktorý je zapísaný ako ich výlučný vlastník. Nakoľko však nikto nemôže platne previesť viac práv ako má sám, je neplatnou i táto kúpna zmluva. Podľa názoru žalobkyne má vzhľadom na aktuálny výpis z LV č. XXXX pre k.ú. P. naliehavý právny záujem aj na určení, že je oprávnená dotknuté nehnuteľnosti aj užívať, nakoľko bez tohto určenia je jej právne postavenie neisté a reálne jej hrozí možnosť vypratania z dotknutých nehnuteľností. Na preukázanie svojich tvrdení žalobkyňa označila, predložila, resp. navrhla vykonať tieto dôkazy: výpisy z listu vlastníctva č. XXXX, okres O., obec P., katastrálne územie P. zo dňa 23.02.2011 a 28.12.2012, pokladničné potvrdenky zo dňa 16.11.2011, 16.12.2011, 16.01.2012, 15.02.2012, 13.04.2012, 15.05.2012, 18.06.2012, 16.10.2012, upovedomenie o začatí trestného stíhania za prečin podvodu podľa § 221 ods. 1, ods. 2 Trestného zákona zo dňa 14.11.2012, kvitanciu (potvrdenie) o zániku záložného práva spoločnosti InDevel, s.r.o., zmluvu o prevode vlastníctva nehnuteľnosti zo dňa 07.11.2011.

8. Na pojednávaní konanom dňa 26.05.2016 žalobkyňa doplnila, že kúpna zmluva zo dňa 07.11.2011 je neplatná, pretože tento právny úkon nebol urobený z jej strany vážne. Išlo o úkon, ktorý urobila v tiesni a nikdy nemala záujem previesť vlastnícke právo na pani C. O., ale mala záujem o poskytnutie pôžičky na splatenie jej záväzku voči spoločnosti InDevel, s.r.o.

9. Žalovaný vo svojich vyjadreniach na pojednávaniach konaných dňa 26.05.2016 a 25.10.2016 uviedol, že žalobkyňa sa v priebehu konania dobrovoľne z rodinného domu vysťahovala, zohnala si jednoizbový podnájom v Tornali. Preto už on v rodinnom dome býva od júna 2015. Odvtedy prerobil rodinný dom a investoval do neho a prísluších nehnuteľností cca 7500,- €. Je platiteľom dane z nehnuteľností, čo podľa neho dokazuje, že je platným vlastníkom uvedených nehnuteľností. Žalovaný mal za to, že dňa 07.11.2011 bola platne uzavretá kúpna zmluva medzi predávajúcou Y. K. a kupujúcou C. O., pričom žalobkyňa v tom čase ani v súčasnosti nie je zbavená svojprávnosti, konala pri plnom vedomí. Každá zmluva, hlavne kúpna zmluva je dohodou dvoch zmluvných strán. Už to, že bola uzatvorená pred notárom a žalobkyňa tam išla dobrovoľne, svedčí o jej platnosti. Pani O. vo viacerých svojich vyjadreniach uviedla, že notár pred podpisom kúpnej zmluvy žalobkyňu túto zmluvu prečítal, zmluvu žalobkyňa podpísala dobrovoľne, bez akéhokoľvek nátlaku. Bola uzrozumená aj s výškou kúpnej ceny a spôsobom jej vyplatenia a to tak, že prevzatie 4000,- € v deň podpisu tejto zmluvy v hotovosti potvrdila svojim podpisom na zmluve a 3000,- € bolo na druhý deň, t.j. 08.11.2011 poukázaných pre spoločnosť InDevel, s.r.o. ako splátka úveru. Ďalej mal žalovaný za to, že pokiaľ neprerušil konanie kataster, zmluva bola platná. O zaplatení sumy 3000,- € svedčí aj to, že akonáhle bol úver v spoločnosti InDevel, s.r.o. splatený, kataster vykonal na základe jej kvitancie výmaz jej záložného práva k nehnuteľnostiam. Pokiaľ ide o dobromyseľnosť žalobkyne pri podpise kúpnej zmluvy, nasvedčuje tomu aj fakt, že samotná predávajúca žalobkyňa spolu s pani O. na kataster a zrýchleným konaním za sumu 266,- € previedli tieto nehnuteľnosti do vlastníctva pani O.. Toto všetko sa udialo 07.11.2011, pričom do februára 2013 žalobkyňa nekonala vôbec, začala konať len po skutočnosti, keď jej pani O. ako výlučná vlastníčka predmetných nehnuteľností obsiahnutých v žalobe vypovedala nájomnú zmluvu a to 15.10.2012 už aj s úmyslom takým, že viac ako rok bola vlastníčkou nehnuteľností, na ktoré bola vyhotovená, čo sa týka ich užívania nájomná zmluva, platenie nájomného a platenie splátok predmetného úveru. Keďže pani O. bola výlučnou dobromyseľnou vlastníčkou predmetných nehnuteľností, rozhodla sa tieto nehnuteľnosti odpredať a to zmluvou o prevode vlastníckeho práva uzavretou medzi ňou a ním ako žalovaným dňa 29.10.2012 s tým, že prevodom vlastníckeho práva katastrálnym úradom prešlo toto na neho dňa 16.11.2012. Žalovaný uviedol, že s predávajúcou pani O. v každom prípade túto zmluvu uzavrel dobromyseľne, taktiež bez akéhokoľvek nátlaku, neuzavrel ju v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, čiže jednoznačne mal za to, že aj táto kúpna zmluva je naďalej platná. Vyplýva to podľa neho aj zo skutočnosti, že on sa domáhal svojho vlastníckeho práva od začiatku od roku 2012, bolo mu to umožnené až 05.07.2015, kedy mu žalobkyňa osobne volala, že mu dobrovoľne vypratala túto nehnuteľnosť. Žalovaný je v dobrom úmysle a v dobrej viere, že nehnuteľnosti nadobudol do svojho výlučného vlastníctva, keďže kataster neprerušil toto konanie. Aby mal na splatenie kúpnej ceny, predal svoj vlastný byt a keďže mu potom od toho novembra 2012 až do roku 2015 nebolo umožnené nehnuteľnosti v jeho výlučnom vlastníctve užívať, musel si on so svojou rodinou - so svojou manželkou a so svojim dieťaťom zabezpečiť náhradné ubytovanie, a to formou nájmu, od roku 2012 do roku 2015 teda platil nájom, taktiež platil pôžičku, pričom to všetko vynaložil len kvôli tomu, že mu nebolo umožnené žalobkyňou užívať jeho vlastné nehnuteľnosti. Uzavrel, že má za teda za to, že prejav vôle na zmluve medzi žalobkyňou ako predávajúcou a kupujúcou pani O. bol zrealizovaný podpisom pred notárom,

kúpna zmluva zo dňa 07.11.2011 je platná, taktiež je platná kúpna zmluva, ktorá bola uzavretá medzi pani O. ako predávajúcou a ním ako kupujúcim v roku 2012. Preto žiadal žalobu ako nedôvodnú zamietnuť v plnom rozsahu.

10. Súd po vrátení veci odvolacím súdom vec opakovane prejednal a vykonal dokazovanie v zmysle záväzných pokynov odvolacieho súdu vo vzťahu k zrušeným výrokom prvého rozsudku Okresného súdu o určení vlastníckeho práva žalobkyne k sporným nehnuteľnostiam a v závislom výroku o náhrade trov konania. Súd tak v predmetnej veci vykonal dokazovanie oboznámením sa s obsahom spisu, a to výpismi z listu vlastníctva č. XXXX, okres O., obec P., katastrálne územie P. zo dňa 23.02.2011 a 28.12.2012 a 31.10.2013, pokladničnými potvrdenkami zo dňa 16.11.2011, 16.12.2011, 16.01.2012, 15.02.2012, 13.04.2012, 15.05.2012, 18.06.2012, 16.10.2012, upovedomením o začatí trestného stíhania za prečin podvodu podľa § 221 ods. 1, ods. 2 Trestného zákona zo dňa 14.11.2012, kvitanciou (potvrdením) o zániku záložného práva spoločnosti InDevel, s.r.o., zmluvou o prevode vlastníctva nehnuteľnosti zo dňa 07.11.2011, zmluvou o prevode vlastníctva nehnuteľností zo dňa 29.10.2012 a dodatkom k nej zo dňa 16.11.2012, rozhodnutím Správy katastra Revúca číslo vkladu: E. XXXX/XX zo dňa 16.11.2012 o povolení vkladu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam v prospech žalovaného, oboznámením sa s obsahom trestného spisu tunajšieho súdu sp. zn. 1T/111/2013, a to zápisnicou o výsluchu obvinenej C. O. zo dňa 25.03.2013 na č. l. 44 - 53, zápisnicou o výsluchu obvineného W. I. zo dňa 25.03.2013 na č. l. 54 - 65, zápisnicou o konfrontácii medzi obvineným W. I. a svedkom Y. K. zo dňa 05.06.2013 na č. l. 66 - 69, zápisnicou o konfrontácii medzi obvinenou C. O. a svedkom Y. K. zo dňa 05.06.2013 na č.l. 73 - 75, zápisnicou o výsluchu svedka - poškodeného Y. K. zo dňa 03.12.2012 na č.l. 79 - 83, ako aj zo dňa 15.04.2013 na č. l. 84 - 91, zápisnicou o výsluchu svedka - W. I. zo dňa 13.12.2012 na č. l. 126 - 127, zápisnicou o výsluchu svedka C. O. zo dňa 13.12.2012 na č. l. 128 - 129, zápisnicou o výsluchu osoby W. I. zo dňa 29.10.2012 na č. l. 159 - 163, zápisnicou o výsluchu osoby C. O. zo dňa 29.10.2012 na č. l. 164 - 166, zápisnicou o výsluchu žalovaného I./ zo dňa 05.12.2012 na čl. 110-116, výpoveďou svedka I. K. na stranách 10 - 15 zo zápisnice o hlavnom pojednávaní z 19.02.2014, zápisnicou o výsluchu svedka I. K. zo dňa 05.12.2012 a 02.05.2013 na č. l. 92 - 96, zápisnicou o výsluchu svedka I. K. zo dňa 02.05.2013 na č. l. 97 - 100, zmluvou o úvere na č. l. 298 - 301, nájomnou zmluvou na č. l. 302 - 303, rozhodnutím Správy katastra nehnuteľností Revúca na č. l. 305 - 306, znaleckým posudkom č. 8/2011 zo dňa 03.04.2011 na č. l. 351 - 366, podstatným obsahom zápisnic o hlavnom pojednávaní na č. l. 529 - 559, 618 - 631, 680 - 687, znaleckým posudkom č. 15/2014 zo dňa 30.06.2014 ohľadne duševného stavu žalobkyne na č. l. 641 - 666, obžalobou prokurátora zo dňa 08.10.2013 na č. l. 495 - 503, rozsudkom Okresného súdu Revúca č. k. 1T/111/2013 - 693 zo dňa 29.10.2014, uznesením Krajského súdu v Banskej Bystrici č. k. 5To/2/2015 zo dňa 21.04.2015, znaleckým posudkom č. 10/2020 č.l. 217-272, kúpnu zmluvou uzavretou dňa 26.10.2012.

11. Z vykonaného dokazovania súd zistil nasledovný skutkový stav:

12. Dňa 07.11.2011 uzavreli žalobkyňa a pani C. O., L.. XX.XX.XXXX zmluvu označenú ako zmluva o prevode vlastníctva nehnuteľností podľa § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka. Predmetom zmluvy bol prevod vlastníckeho práva žalobkyne k nehnuteľnostiam:

- rodinný dom súp. č. XXXX nachádzajúci sa na parcele registra „C“ parcelné číslo 2191/2,
- hospodárska budova súp. č. XXXX nachádzajúca sa na parcele registra „C“ parcelné číslo 2194,
- dreváreň bez súp. čísla nachádzajúca sa na parcele registra „C“ parcelné číslo 2193/2,
- parc. reg. „C“ č. XXXX/2 - zastavané plochy a nádvorcia o výmere 80 m²,
- parc. reg. „C“ č. XXXX/2 - zastavané plochy a nádvorcia o výmere 203 m²,
- parc. reg. „C“ č. XXXX - zastavané plochy a nádvorcia o výmere 49 m²,

všetko zapísané na liste vlastníctva č. XXXX, okres O., obec P., katastrálne územie P. na pani C. O., pričom pani C. O. sa zaviazal vyplatiť žalobkyni sumu 7000,- €, a to tak, že žalobkyňa podpisom zmluvy potvrdila prevzatie sumy 4000,- € a zvyšok - suma 3000,- € bola dňa 08.11.2011 poukázaná na úhradu úveru poskytnutého žalobkyni spoločnosťou InDevel, s.r.o. Zmluvné strany v zmluve prehlásili, že ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená, zmluvu uzatvárajú slobodne a vážne a obsah zmluvy zodpovedá ich skutočnej vôli. Zároveň v článku X. predmetnej zmluvy sa dohodli, že k odovzdaniu a prevzatiu nehnuteľností dôjde jedine v tom prípade, že žalobkyňa poruší podmienky platenia úveru (v zmluve bližšie nešpecifikovaného) a zároveň, že po prevode nehnuteľnosti na C. O. sa žalobkyňa nebude odhlasovať z odberu a C. O. sa nebude nahlasovať k odberu elektrickej energie, plynu, káblovej

televízie, telefónnej prípojky a pod., pokiaľ žalobkyňa neporuší podmienky úverovej zmluvy (v zmluve bližšie nešpecifikovanej).

13. Toho istého dňa (07.11.2011) uzavreli C. O. ako veriteľka a žalobkyňa ako dlžníčka zmluvu o úvere podľa § 497 a nasl. Obchodného zákonníka, predmetom ktorej bolo poskytnutie úveru vo výške 6480,- € zo strany veriteľky dlžníčke. Podpisom zmluvy žalobkyňa potvrdila prevzatie uvedenej sumy a zaviazala sa ju vrátiť v mesačných splátkach po 108,- € vždy k 20. dňu kalendárneho mesiaca. V článku článkom III. bode 4a. zmluvy o úvere bolo zmluvnými stranami dojednané, že s cieľom eliminovať riziká návratnosti úveru sa dlžník (žalobkyňa) zaväzuje alternatívne vykonať tieto opatrenia - zaručiť návratnosť úveru (zárukou). V článku III. bode 6. zmluvy o úvere bolo zmluvnými stranami dojednané, že pri prevode nehnuteľnosti, ktorá je zárukou platenia dlhu sa dlžník zaväzuje zaplatiť úver najneskoršie ku dňu prevodu. Žalobkyňa uhradila po 108,- € dňa 16.11.2011, 16.12.2011, 16.01.2012, 15.02.2012, 13.04.2012, 15.05.2012, dňa 18.06.2012 sumu 40,- € a dňa 16.10.2012 sumu 108,- €.

14. Dňa 29.10.2012 uzatvorili C. O. ako predávajúca a žalovaný 1./ ako kupujúci zmluvu o prevode vlastníctva nehnuteľnosti podľa § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka. Predmetom zmluvy bol prevod vlastníckeho práva C. O. k nehnuteľnostiam:

- rodinný dom súp. č. XXXX nachádzajúci sa na parcele registra „C“ parcelné číslo 2191/2,
- hospodárska budova súp. č. XXXX nachádzajúca sa na parcele registra „C“ parcelné číslo 2194,
- dreváreň bez súp. čísla nachádzajúca sa na parcele registra „C“ parcelné číslo XXXX/2,
- parc. reg. „C“ č. XXXX/2 - zastavané plochy a nádvorja o výmere 80 m²,
- parc. reg. „C“ č. XXXX/2 - zastavané plochy a nádvorja o výmere 203 m²,
- parc. reg. „C“ č. XXXX - zastavané plochy a nádvorja o výmere 49 m²,

všetko zapísané na liste vlastníctva č. XXXX, okres O., obec P., katastrálne územie P. na žalovaného, pričom žalovaný sa zaviazal zaplatiť C. O. kúpnu cenu určenú dohodou vo výške 18.000,- € na bankový účet uvedený v zmluve. Následne bol rozhodnutím vtedajšej Správy katastra Revúca číslo vkladu: E. XXXX/XX zo dňa 16.11.2012 povolený vklad vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam v prospech žalovaného.

15. Dňa 14.11.2012 sa začalo trestné stíhanie pre prečin podvodu podľa § 221 ods. 1, ods. 2 Trestného zákona a následne k vzneseniu obvinenia a obžalovaniu pána W. I. a C. O.. Rozsudkom Okresného súdu Revúca č. k. 1T/111/2013 - 693 zo dňa 29.10.2014 bolí títo oslobodení spod obžaloby pre konanie kvalifikované obžalobou ako zločin podvodu podľa § 221 ods. 1, ods. 2, ods. 3 písm. c/ Tr. zákona s poukazom na § 138 písm. g/ Tr. zákona spáchaný v spolupáchateľstve podľa § 20 Tr. zákona, ktorého sa mali dopustiť tak, že dňa 7. novembra 2011 v Revúcej po predchádzajúcej vzájomnej dohode uviedli do omylu Y. K., L. XX. XX. XXXX, P. J. P., G. Č. XXXX/XX, M. O., majiteľku rodinného domu č. XXXX nachádzajúceho sa v P., zapísaného na LV č. XXXX, katastrálne územie P. tým, že využíjúc Y. K. neskúsenosť, nevedomosť a finančnú tieseň v úmysle získať uvedenú nehnuteľnosť ohodnotenú znaleckým posudkom na sumu 19 900,- €, jej dali podpísať zmluvu o úvere zo dňa 07. 11. 2011, z ktorej časť finančných prostriedkov Y. K. chcela použiť na zaplatenie svojho dlhu voči spoločnosti In Devel, s.r.o., Jesenského 1089/11, Žilina, IČO: 36 418 234 vo výške 3 247,99 €, kde zmluvnými stranami bola C. O. ako veriteľ a Y. K. ako dlžník a predmetom zmluvy bolo poskytnutie úveru dlžníkovi vo výške 6 480,- €, ktorý mala Y. K. podľa článku II. uvedenej zmluvy prevziať pri jej podpise a zároveň sa zaviazala úver splácať pravidelnými mesačnými splátkami vo výške 108,- € po dobu 60 mesiacov do 20. 11. 2016, pričom C. O. súhlasila s poskytnutím úveru len v prípade, ak Y. K. na dobu splatenia úveru, č.j. od 07. 11. 2011 do 20. 11. 2016 predmetnú nehnuteľnosť prepíše na ňu a po splatení úveru sa vykoná spätný prepis nehnuteľnosti na Y. K., čo však do zmluvy nezakomponovali, hoci to Y. K. tvrdili a v tejto súvislosti toho istého dňa v Revúcej C. s W. I. v rozpore s ustanovením čl. II odsek 6 tejto zmluvy o úvere zo dňa 07. 11. 2011 dali Y. K. podpísať aj zmluvu o prevode vlastníctva nehnuteľnosti, ktorej predmetom boli nehnuteľnosti nachádzajúce sa v katastrálnom území Tornaľa, zapísané na LV č. XXXX, vedené Správou katastra Revúca a to rodinný dom sú. č. 1081, hospodárska budova na parcele číslo XXXX so sú. číslom XXXX, dreváreň na parcele číslo 2193/2 so súp. číslom 1081 a parcely registra „C“ parcelné číslo 2194 o výmere 49 m² a tiež nájomnú zmluvu zo dňa 07. 11. 2011, kde C. O. ako prenajímateľ prenechala Y. K. ako nájomcovi predmetné nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX nachádzajúce sa v k.ú. P. výlučne za účelom bývania za odplatu vo výške 158,- € mesačne, ale zároveň v ten istý deň zmluvu o prevode vlastníctva nehnuteľnosti spolu s návrhom na vklad do katastra

nehnutelnosti doručili na Správu katastra Revúca, následne rozhodnutím Správy katastra Revúca zo dňa 14. 12. 2011 číslo vkladu E. XXXX/XX došlo k povoleniu vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľnosti k predmetným nehnuteľnostiam v prospech C. O. v podiele 1/1, na základe ktorého sa vlastníkom nehnuteľnosti s príslušenstvom zapísaných na LV č. XXXX v k.ú. P. stala C. O., ktorá dňa 15. 12. 2012 ukončila s Y. K. nájom z dôvodu neuhrádzania splátok úveru a nehnuteľnosť dňa 29. 10. 2012 na základe zmluvy o prevode vlastníctva nehnuteľnosti predala za cenu 18 000,- € novému majiteľovi I. C., L. XX. XX. XXXX, P. J. P., X. Č.. XXX/X, M. O., a to aj napriek tomu, že Y. K. žiadnu finančnú hotovosť na základe podpísanej úverovej zmluvy neprevzala, i keď zo strany W. I. došlo dňa 08. 11. 2011k uhradeniu záväzku Y. K. vo výške 3 250,- € v prospech spoločnosti InDevel, s.r.o. Žilina, teda zo strany Y. K. nedošlo k porušeniu zmluvných podmienok zmluvy o úvere, a tým nemalo dôjsť k uzatvoreniu zmluvy o prevode vlastníctva nehnuteľnosti ani k samotnému prevodu nehnuteľnosti, čím svojím konaním spôsobili Y. K. škodu vo výške nie menej ako 23 130,- €, z dôvodu, že skutok nie je trestným činom a odkázal žalobkyňu ako poškodenú s nárokom na náhradu škody na občianske súdne konanie. Z odôvodnenia predmetného rozsudku vyplýva, že zjednodušene možno konštatovať, že obžalovaní poskytli svoje finančné prostriedky žalobkyňi, táto ich prestala splácať a riešenie situácie formou kúpnej zmluvy bolo jednou zo zákonných možností zabezpečenia ich pohľadávky vzhľadom na ich dispozičné právo, a teda nie úmyselným konaním s cieľom niekoho poškodiť alebo seba obohatiť. Uznesením Krajského súdu v Banskej Bystrici č. k. 5To/2/2015 zo dňa 21.04.2015 bolo odvolanie prokurátora proti rozsudku zamietnuté.

16. Z výsluchov svedka I. K. - syna žalobkyne v trestnom konaní vyplynulo, že potreboval s matkou peniaze, nakoľko mali viacero úverov v nebankových spoločnostiach a chceli ich zaplatiť jednou sumou. Nakontaktovali sa na pána W. I., ktorý spolu s C. O. prišli k nim domov. On však pri uzatváraní zmlúv nebol.

17. Z výsluchov žalobkyne v trestnom konaní vyplynulo, že so synom bývajú v spoločnej domácnosti a z dôvodu zlej finančnej situácie si boli nútení vziať pôžičky od nebankových subjektov. Nechcela prísť o dom, a preto chcela od W. I. pôžičku. Dňa 07.11.2011 prišli k nim domov W. I. S. C. O., doniesli papiere, aby tieto podpísala, chceli, aby sa ponáhľala, keďže chceli ísť k notárovi a na kataster. Nevedela, čo podpisuje, nemala čas čítať zmluvy, od nich žiadnu hotovosť nedostala, hoci v úverovej zmluve je uvedené, že jej bol poskytnutý úver vo výške 6480,- €, avšak jediné čo vyplatili za ňu, bola suma 3250,- € pre spoločnosť InDevel, s.r.o. Po podpise zmlúv u notára jej pán W. I. povedal, aby sa nebála, že ak bude platiť nájomné vo výške 108,- € po dobu 60 mesiacov, rodinný dom sa prepíše z C. O. späť na ňu. Dodala, že nemala nikdy v úmysle dom predať, chcela si len požičať peniaze, aby mohla splatiť dlhy, nechcela prísť o dom. W. I. S. C. O. jej tvrdili, že dom sa prevedie opäť na ňu, keď dospláca úver.

18. Z výsluchov C. O. v trestnom konaní vyplynulo, že so žalobkyňou podpísala dňa 07.11.2011 kúpno-predajnú zmluvu, zmluvu o úvere a nájomnú zmluvu. V ten deň bol podaný návrh na vklad do katastra nehnuteľností. Za nehnuteľnosť bola žalobkyňi vyplatená kúpna cena, pričom časť z nej bola zaplatená vo forme úhrady dlhu žalobkyne v prospech spoločnosti InDevel, s.r.o. Keďže žalobkyňa si neplnila svoje zmluvné záväzky, neplatila nájom, rozhodli sa dom predať a to žalovanému za sumu 18000,- €. So žalobkyňou sa teda dohodli, že dom od nej kúpi, bude jej poskytnutá pôžička a žalobkyňa bude v splátkach splácať úver a platiť nájom. Považovali to za výhodnú investíciu, pretože žalobkyňa tam chcela ostať bývať a platila nájom. Jednalo sa o prevod - predaj nehnuteľnosti. Bola to vzájomná dohoda medzi ňou a žalobkyňou. Nie je pravdou, že by na žalobkyňu ona s W. I. tlačili. Doklady mala žalobkyňa u seba už pred 07.11.2011, keď jej ich sám doniesol pán I.. Predtým bola ešte telefonická komunikácia. Kúpna cena bola stanovená na 7000,- €, znalecká hodnota nehnuteľnosti bola určená sumou 18900,- €, pričom žalobkyňa chcela ešte pôžičku vo výške 6450,- €, celková cena bola teda 13500,- €. Záverom uviedla, že táto suma bola zaručená nehnuteľnosťou, táto bola zábezpekou pre nich s tým, že žalobkyňa mala záujem si nehnuteľnosť späť odkúpiť.

19. Z výsluchov W. I. v trestnom konaní vyplýva, že s C. O. najneskôr od leta 2011 vedeli o problémoch žalobkyne, keď viackrát mali v ponuke prefinancovanie nehnuteľností žalobkyne. Najprv prebiehala všetka komunikácia so žalobkyňou telefonicky, dohodli sa na osobnom stretnutí, kde sa jasne a zreteľne rozprávali o celom postupe a ako to bude celé prebiehať, koľko je žalobkyňa ochotná splácať. Žalobkyňi v tom čase hrozili tri exekúcie uspokojenia pohľadávok veriteľov odobratím nehnuteľnosti, jednou pohľadávkou bola aj pohľadávka spoločnosti InDevel, s.r.o. Po vyžiadaní správy o zostatku pohľadávky od spoločnosti InDevel, s.r.o. žalobkyňou sa začali dohadovať na kúpnych zmluvách a

všetkých okolnostiach. Znalecký posudok v tej dobe v roku 2011 znel na 18000,- € a žalobkyňa od nich žiadala pôžičku okolo 15000 - 18000,- €, ktorú však neboli ochotní akceptovať, tak sa dohodli na kúpnej cene nehnuteľnosti a bezúročnej finančnej pôžičke. Dokopy poskytnutá čiastka predstavovala okolo 13300 - 13500,- €. Vyplývajú z časového obdobia museli byť zmluvy robené pred 07.11.2011, pretože ku dňu podpisu a vzhľadom na vyčíslenie zostatku bola v zmluvách uvedená suma nižšia, pričom kým došlo k podpisu zmlúv, táto suma sa už na nich nemenila. Žalobkyňa so všetkým súhlasila, mala možnosť pred podpisom zmlúv si ich návrhy riadne prečítať a mohla ich znenie hocikedy, pokiaľ by sa jej niečo nepáčilo namietat, alebo nepodpísať. Uviedol, že všetky zmluvy konzultoval s JUDr. O. E., snažili sa urobiť zmluvy v súlade so zákonom, neuviesť nikoho do omylu, nespôsobiť na úrokoch vážnu ujmu a ich cieľom bolo dostať žalobkyňu z problémov a ich jediný profit z celej záležitosti bolo platenie mesačného nájmu. Nemali v úmysle nikoho poškodiť, ani iným spôsobom obrať žalobkyňu o nehnuteľnosť. Keď žalobkyňa prestala voči nim platiť svoje záväzky, rozhodli sa konať. Viackrát telefonicky urgoval a prosil o nejaké normálne dohodnutie celej záležitosti, žiadal žalobkyňu, aby doplatila len pôžičku, teda nech vráti peniaze, ktoré jej požičali, no nereagovala. Keď už vyše roka nebola ani jedna splátka uhradená, vypovedali písomne nájomnú zmluvu a on ju doniesol žalobkyni. Táto mala vtedy stále možnosť vec doriešiť a dohodnúť sa na splátkach, no bezvýsledne. Preto jej povedal, že bude nútený si svoju pohľadávku voči nej uspokojiť.

20. Z výsluchov žalovaného 1./ v trestnom konaní vyplýva, že bývali s rodinou v panelovej bytovke a na jeseň roku 2012 sa rozhodli, že byť predajúci a že si kúpia nejaký rodinný dom v Tornali. Dali si do okna inzerát na predaj, záujemkyňa o kúpu ich bytu, že si vie vybaviť úver a má záujem kúpiť ich byt. Boli pozerat' viacero rodinných domov, ale v tom čase sa im zdali ceny privysoké. Záujemkyňa im neskôr dala kontakt na p. D. a tá ich nakontaktovala na p. I., ten mu povedal, že na G. ulici bude na predaj starší rodinný dom, jedna časť dvojdomu, pretože majitelia nevedia platiť nájom. Po kontrole katastra nehnuteľností zistili, že dom už patrí p. O., potom predali tretej osobe ich byt a dohodli sa, že kúpia ten rodinný dom. Dohodli sa s I., že napriek tomu, že dom v deň stretnutia s ním nevideli, že ho kúpia. Dohodli sa na kúpnej cene 18 000 Eur, podľa výsluchu žalovaného v prípravnom konaní sa žalovaným zdala cena výhodná. Za byt dostali 16 500 Eur. Najprv podpísali kúpnu zmluvu, potom šiel do banky vyplatiť kúpnu cenu na účet. Dom kupoval s manželkou, v kúpnej zmluve je ale uvedený len on. Uviedol tiež, že pred tým, ako uzavrel kúpnopredajnú zmluvu na dom, nebol si tento dom pozrieť. Ale bol tam dávnejšie, ten dom poznal. Uviedol, že vedel, že žalobkyňa je zadlžená, Tornaľa nie je veľké mestečko, takže to vedeli (s manželkou). P. I. mu povedal, že takéto veci sa rýchlo vybaví a bude to bezproblémové.

21. Z výsluchu svedkyne W. S. G. na pojednávaní konanom dňa 30.06.2021 vyplynulo, že svedkyňa vzhľadom na zdravotný stav žalobkyne túto pri všetkých úkonoch súdu a orgánov činných v trestnom konaní pozná, preto má vedomosť o predmete konania. V súvislosti s týmto konaním jej žalobkyňa hovorila o situácii, že bola podvodným spôsobom obraná o dom. Pomohla žalobkyni pri podávaní trestného oznámenia v tejto súvislosti. Volali aj centrum právnej pomoci. To trestné oznámenie podávali pamätá, že 16.10.2012. Následne zhruba 2-3dni po tom jej žalobkyňa zavolała, že sa podvečer u nej zastavil I., O. a ešte nejaký pán. Nevedela ho identifikovať. Bol označený ako nový majiteľ domu. Domáhali sa vstupu do nehnuteľností. Ona sa cítila v práve, nakoľko bolo podané trestné oznámenie preto uviedla, že im zamieťa vstup do nehnuteľnosti. Tak sa dozvedela, že p. C. mala volať p. K.. Uviesť, že buď kúpili alebo že chcú kúpiť dom. P. K. považovala za potrebné stretnúť sa s manželmi C., uviesť ich do obrazu, teda aká je situáciu ohľadom nehnuteľnosti, nakoľko mala za to, že o dom prišla podvodným konaním. Komunikovalo sa na samotnom stretnutí maďarsky. Prítomná bola svedkyňa, manželka C., p. K.. Išlo skôr o také vyrozprávanie p. K., ktorá celú situáciu manželom opisovala. Stretnutie bolo veľmi krátke. Trvalo zhruba 10-15 min. Počas neho p. C. spomínal, že nechce tetu obrať o dom. P. C. sa počas stretnutia nevyjadřila. Ako som uviedla, v zásade sa vyrozprávala žalobkyňa a následne manželka odišla. Boli, poviem to bez emócií. Nevedela som odhadnúť, či si uvedomili, že urobili nejaký zlý obchod, alebo aké je ich stanovisko k tomu, nakoľko žiadne emócie som u nich v tej veci nevidela.

22. Zo znaleckého posudku č. 15/2014 zo dňa 30.06.2014 vypracovaného MUDr. Máriou Martinove, PhD., znalcom z odboru zdravotníctvo a farmácia, odvetvie psychiatria vyplýva, že žalobkyňa v čase podpisovania zmlúv ani v čase vyšetrenia netrpela žiadnou duševnou chorobou ani poruchou, dokáže udalosti správne vnímať, vie spoľahlivo zažitú udalosť reprodukovať, neboli u nej zistené poruchy vnímania ani myslenia, ovládacie a rozpoznávacíe schopnosti boli zachované. Schopnosť rozpoznáť následky svojho vtedajšieho konania tiež nebola chorobne zmenená, avšak vzhľadom na jej osobnosť (neistá, nerozhodná, labilnejšia v nových a konfliktných situáciách, s nedostatočnou racionálnou

reguláciou myslenia, chýbajúcou predstavivosťou v myslení) pri prípadnom účelovom zavádzaní inými osobami, uvedení do omylu, nepresnom poskytovaní informácií, pri tlaku na menovanú a pod. mohla byť pri jej rozhodovaní ovplyvnená, nie však chorobne, nie v dôsledku psychózy.

23. Zo znaleckého posudku č. 8/2011 zo dňa 03.04.2011 vypracovaného znalcom Ing. Róbertom Magom, znalcom z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľnosti vyplýva, že celková všeobecná trhovú cenu vyššie uvedených nehnuteľností činila ku 03.04.2011 19.900,- €.

24. Podľa znaleckého posudku č. 10/2020 zo dňa 23.03.2020 Ing. Emíliou Hasíkovou, znalcom z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľnosti vyplýva, že celková všeobecná trhovú cenu vyššie uvedených nehnuteľností v roku 2012 mala byť 17 200,- €.

25. Pri svojom výsluchu na pojednávaní dňa 30.06.2021 žalobkyňa čítala prehlásenie, v zmysle ktorého tak týždeň po podaní trestného oznámenia (oznámenie bolo podané dňa 16.10.2012) vo večerných hodinách jej silno zaklopali na okne izby. Brána už bola zamknutá. Pod oknom na chodníku stáli I., O. a jeden neznámy muž. Muž mal na hlave kapucňu, tak mu nevidela do tváre. I.Í. chcel aby som ich pustila dnu, požadoval nejaké papiere odo mňa, muža predstavil ako nového majiteľa domu. Nakoľko bola sama, bála sa a tak ich odmietla pustiť. I. naďalej naliehal, tak mu hovorila, že je podané trestné oznámenie proti jeho osobe a keď okamžite neodíde tak zavolá na políciu. Zatvorila okno, niekoľko minút ešte sa dohadovali ale potom odišli. Druhý alebo tretí deň po tomto incidente, vo večerných hodinách zazvonil telefón (mobil), ženský hlas jej oznámil, že kúpili dom alebo kúpia dom, už sa nepamätá presne ako to bolo oznámené. Žalobkyňa na to povedala, že dom nie je na predaj a opýtala sa s kým hovorí, ona na to oznámila, že je C.. Vtedy prvý krát počula meno C. v súvislosti s domom. Žalobkyňa krikom objasnila že dom nie je na predaj, C. zložila telefón. Vzhľadom na vážnosť situácie, žalobkyňa považovala za dôležité manželov C. informovať. Cez telefón s pánom C. si dohodli stretnutie u žalobkyne. Manželia C. prišli v dohodnutý čas, ako svedka si žalobkyňa zavolala neteť G. S.Ž.. Pána C. vtedy videla prvý krát, pani C. pozná od detstva, pochádzajú z jednej dediny. Manželia vypočuli, že je začaté policajné šetrenie a že má žalobkyňa právniko vo veci určenia vlastníckeho práva. Hovorila im, že všetko urobím, aby nestratila svoj dom, že je obeťou podvodu a nemá kde bývať. C. nič nechceli vidieť, nepreukázali sa, že by boli vlastníckmi domu, v podstate nič nehovorili. Pán C. len toľko hovoril, citovala: "Nechcem obrať tetu o dom." Zdržali sa krátko, na nič sa nepýtali, nejavili známku prekvapenia a odišli. Následne tlaky zo strany C. sa stali častejšími, v decembri 2012 vyhrážali vypratáním z domu, ktorá bola pozastavená rozhodnutím súdu na základe jej žiadosti. 1. júla 2015 sa vystaňovala z domu, už nemohla zniesť to časté obťažovanie.

26. Z výsluchu žalovaného v 1. rade na pojednávaní konanom dňa 30.06.2021 vyplynulo, že v čase, keď sa žalovaný 1./ stretol s p. I.L. a tento žalovanému hovoril o spornom dome, žalovaný si dom pozrieť nebol. P. I. mu ukázal LV na ktorom ako vlastníck figurovala jeho družka p. O.W.. Ešte pred podpisom kúpnej zmluvy mu sprostredkovateľ p. I. oznámil, že v dome býva žalobkyňa. Ako dôvod predaja uviedol, to že p. K. nestíha splácať úvery. Preto bude dom vypratáný a bude na predaj. O tom, že si žalobkyňa uplatňuje práva k spornej nehnuteľnosti sa dozvedel po tom, čo vyplatil kúpnu cenu. Prvýkrát žalovaným o probléme povedala predávajúca, p. O. v čase, keď po vyplatení kúpnej ceny išli pozrieť dom k žalobkyne a táto ich nechcela pustiť dnu, k čomu p. O. uviedla, že pani si nabrala pôžičky a má teraz nejaké finančné problémy. Do tohto momentu neboli ani pred uvedeným domom. V kupovanej nehnuteľnosti bol žalovaný prvýkrát až po podpísaní kúpnej zmluvy, keď ich s manželkou zavolala p. K. porozprávať sa. So žalobkyňou sa poznali ako obyvatelia mesta z videnia, pred kúpou domu sa spolu nerozprávali.

27. Z výsluchu žalovanej 2./ na pojednávaní konanom dňa 30.06.2021 vyplynulo, že: Pre kúpu sporného domu sa rozhodli, lebo chceli mať rodinný domček. Pred kúpou domu vedeli, že v dome niekto býva. Žalovaná poznala p. K., vedela, že tam býva. Z výsluchu tiež vyplynulo, že pred kúpou nekomunikovala s I. ani O., ale jej manžel. Mala záujem ísť na obhliadku domu pred kúpu, ale manžel s I. sa dohodli, že ten dom môžu ísť obhliadať až v ten deň, keď podpíšu kúpnu zmluvu. Po tom, čo sa snažili dostať na obhliadku v deň podpisu kúpnej zmluvy p. K., po tom, čo ich nespustila, zistili, že niečo s tým nebude v poriadku tak sa rozprávali, sadli si do pizzérie s p. I. a p. O.. Oni tam uviedli, že budú vypracované papiere na vypratanie p. K. z nehnuteľnosti a potom na to nejaké 2-3 dni volala p. K.. Opýtala sa, že kedy opustí dom. Ona uviedla, že tento dom nie je na predaj, nebude sa nič predávať, a zložila telefón. Zhruba týždeň od tohto telefonátu boli na návšteve u p. K.. Rozprávala najmä p. G., ktorá hovorila o tej situácii ako si p. K. brala pôžičku od spoločnosti Indeval, spomínala, že je jej ľúto, že sa žalovaní dostali

do tejto situácie. P. G. uviedla, že nech sú pokojní, že nejaké riešenie sa nájde. Na ničom konkrétnom sa nedohodli. Žalovaná tiež uviedla, že svoj byt predali skôr ako došlo k podpisu kúpnej zmluvy na kúpu sporného domu, a jej manžel mal dôveru v p. O., že p. O. ten dom prevedie na nich a nie na niekoho iného. Uviedla tiež, že keď predávali svoj byt, keď sa podpisovala kúpna zmluva, mali zabezpečené ubytovanie u rodičov, aj v čase keď odovzdávali byt kupujúcej. Oni chceli kúpiť dom až po tom, keď budú mať peniaze vyplatené za predaj bytu.

28. Z kúpnej zmluvy uzavretej dňa 26.10.2012 predloženej žalovaným vyplynulo, že medzi žalovaným 1./ ako predávajúcim previedol na S. O. ako kupujúcu vlastnícke právo k trojizbovému bytu v P., L. A. X., ktorý, ako vyplynulo z výsluchu žalovaných, bol v tom čase ich spoločným bydliskom. V zmysle zmluvy sa zmluvné strany dohodli, že kúpnu cenu kupujúca zaplatí po podpise zmluvy najneskôr do 10.11.2012 prostredníctvom úveru.

29. Na základe vykonaného dokazovania a v súlade s nižšie citovanou právnou úpravou sa súd riadil nasledovnými úvahami pri hodnotení dôkazov a dospel k nasledovným právnym záverom:

30. Podľa § 137 písm. c) Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“) žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o určení, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem; naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať, ak vyplýva z osobitného predpisu.

31. Súd sa v prvom rade zaoberal otázkou, či na určení vlastníckeho práva žalobkyne k sporným nehnuteľnostiam je naliehavý právny záujem. Ak totiž tento predpoklad nie je splnený, nemá právny význam zaoberať sa vecou samou. V tejto súvislosti poukazuje na konštantnú judikatúru - napr. ZSP 48/2004 - „Ak je žalovaný (odporca) zapísaný v katastri nehnuteľností ako vlastník spornej nehnuteľnosti, žalobca (navrhovateľ) má naliehavý právny záujem na určení svojho vlastníckeho práva, lebo len také súdne rozhodnutie môže byť aj podkladom pre vykonanie zmeny zápisu v katastri nehnuteľností.“ ZSP 3/2009 - „S prihliadnutím na význam zápisu vlastníckeho práva v katastri nehnuteľností (výpis z katastra nehnuteľností slúži na preukázanie vlastníckeho práva) a na jeho právne účinky je odôvodnený záver, že právne postavenie žalobcu (navrhovateľa) je za tejto situácie neisté a že bez požadovaného určenia by jeho právo mohlo byť aj ohrozené. Súdne rozhodnutie o určení vlastníckeho práva k nehnuteľnosti je vždy podkladom na vykonanie zmien v zápisoch katastra nehnuteľností.“ Vzhľadom na uvedené možno uzavrieť, že ak sa má určovacou žalobou dosiahnuť zhoda medzi skutočným stavom a stavom zapísaným v katastri nehnuteľností, bude naliehavý právny záujem na určení vlastníckeho práva daný vždy.

32. Podľa § 37 ods. 1 OZ právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný.

33. Tvrdenia žalobkyne, že zmluvy uzavreté dňa 07.11.2011 nemala možnosť prečítať, nemala možnosť oboznámiť sa s ich obsahom pred ich podpisom, nepoznala ich obsah, podpísala ich v tiesni a sumu úveru vo výške 6480,- € a sumu 4000,- € nedostala, neboli v tomto konaní preukázané. Nakoľko sa nejedná o spotrebiteľský spor, dôkazné bremeno ohľadne preukázania týchto tvrdení je na žalobkyni. V ustanovení článku VII. bode 5. žalobkyňa výslovne prehlásila, že zmluvu uzatvorila slobodne a vážne. Vykonaným dokazovaním nebol preukázaný opak. Nebolo ani preukázané, že zmluvy boli uzavreté žalobkyňou v tiesni. Navyše, aj keby to bolo preukázané, zakladalo by to právo na odstúpenie od zmluvy v zmysle § 49 OZ, nie neplatnosť zmluvy. Žalobkyňa od zmlúv neodstúpila. Z ustanovenia článku III. bodu 4. zmluvy označenej ako zmluva o prevode vlastníctva nehnuteľnosti zo dňa 07.11.2011 mal súd za preukázané prevzatie sumy 4000,- € žalobkyňou pri podpise zmluvy, pretože podpisom zmluvy potvrdila prevzatie tejto sumy. Taktiež z ustanovenia článku II. zmluvy o úvere zo dňa 07.11.2011 vyplýva, že žalobkyňa prevzala sumu 6480,- € pri podpise zmluvy. Tieto skutočnosti neboli žalobkyňou nijako vyvrátené.

34. Podľa § 38 ods. 1 OZ neplatný je právny úkon, pokiaľ ten, kto ho urobil, nemá spôsobilosť na právne úkony.

35. Podľa § 38 ods. 2 OZ takisto je neplatný právny úkon osoby konajúcej v duševnej poruche, ktorá ju robí na tento právny úkon neschopnou.

36. Z vykonaného dokazovania vyplynulo, že žalobkyňa bola v čase uzavretia (podpisu) zmlúv plne spôsobilá na právne úkony (žiadnym rozhodnutím súdu nebola pozbavená, či obmedzená v spôsobilosti na právne úkony), ani netrpela žiadnou duševnou poruchou, ktorá by ju bola robila na dané právne úkony nespôsobilou. Bola schopná ovládať svoje konanie a rozpoznať jeho následky.

37. Podľa § 588 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení (ďalej len „OZ“) z kúpnej zmluvy vznikne predávajúcemu povinnosť predmet kúpy kupujúcemu odovzdať a kupujúcemu povinnosť predmet kúpy prevziať a zaplatiť zaň predávajúcemu dohodnutú cenu.

38. Podľa § 607 OZ kto predá hnuiteľnú vec s výhradou, že má právo žiadať vrátenie veci do určitej doby po kúpe, ak vráti kupujúcemu zaplatenú cenu, má právo spätnej kúpy. Zmluva o práve spätnej kúpy sa musí uzavrieť písomne.

39. Podľa § 608 OZ právo spätnej kúpy musí predávajúci uplatniť písomnou formou, a ak nie je dohodnuté inak, najneskôr do jedného roka od odovzdania veci kupujúcemu, inak právo spätnej kúpy zanikne. Ak predávajúci využije právo spätnej kúpy, musí kupujúci vrátiť vec bez zbytočného odkladu a každá strana má práva a povinnosti, ktoré mala druhá strana z pôvodnej kúpnej zmluvy.

40. Podľa § 609 ods. 2 OZ, ak sa právo spätnej kúpy týka veci jednotlivo určenej, je kupujúci povinný vrátiť tú istú vec, ktorú kúpil. Zmluva o scudzení veci, ktorou sa porušilo právo spätnej kúpy, je neplatná.

41. Podľa § 553 ods. 1 OZ splnenie záväzku možno zabezpečiť dočasným prevodom práva dlžníka alebo tretej osoby v prospech veriteľa (ďalej len "zabezpečovací prevod práva"). Pri zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva sa dočasne prevádza vlastníctvo k prevádzanej veci podľa všeobecných ustanovení o nadobudnutí vlastníctva zmluvou (§ 133).

42. Podľa § 553 ods. 2 OZ, ak je prevádzané právo zapísané v katastri nehnuteľností alebo v inom verejnom registri, veriteľ je povinný oznámiť dočasnosť prevodu práva v katastri nehnuteľností alebo v inom verejnom registri.

43. Podľa § 553 ods. 3 OZ uspokojením zabezpečenej pohľadávky prechádza právo späť na toho, kto ho previedol.

44. Podľa § 553a ods. 1 OZ zmluva o zabezpečovacom prevode práva sa musí uzatvoriť písomne.

45. Podľa § 553a ods. 2 OZ zmluva o zabezpečovacom prevode práva musí obsahovať vymedzenie zabezpečeného záväzku a označenie práva, ktoré sa prevádza v prospech veriteľa, práva a povinnosti účastníkov zmluvy k prevedenému právu počas trvania zabezpečovacieho prevodu práva, jeho ocenenie v peniazoch, spôsob výkonu zabezpečovacieho prevodu práva a najnižšie podanie v prípade dobrovoľnej dražby; ak sa prevádza právo inej osoby ako dlžníka, zmluva o zabezpečovacom prevode práva musí obsahovať aj označenie dlžníka.

46. Podľa § 553c ods. 1 OZ, ak zabezpečený záväzok nie je riadne a včas splnený, veriteľ je oprávnený začať výkon zabezpečovacieho prevodu práva a prevedené právo speňažiť spôsobom uvedeným v zmluve alebo dražbou podľa osobitného zákona.

47. Podľa § 553c ods. 2 OZ dohody, ktorých obsahom alebo účelom je uspokojenie veriteľa tým, že si natrvalo ponechá prevedené právo uzavreté pred splatnosťou zabezpečenej pohľadávky, sú neplatné.

48. Podľa § 553d ods. 1 veta prvá OZ zánikom zabezpečovaného záväzku právo prechádza späť na osobu, ktorá zabezpečenie poskytla.

49. Podľa § 35 ods. 2 OZ právne úkony vyjadrené slovami treba vykladať nielen podľa ich jazykového vyjadrenia, ale najmä tiež podľa vôle toho, kto právny úkon urobil, ak táto vôľa nie je v rozpore s jazykovým prejavom.

50. Podstatou sporu medzi stranami je výklad zmlúv uzavretých dňa 07.11.2011, najmä zmluvy označenej ako zmluva o prevode vlastníctva nehnuteľnosti podľa § 588 a nasl. OZ. Vo svojom prvom

rozsudku zo dňa 25.10.2016 sa súd vysporiadal s otázkou posúdenia a platnosti predmetných zmlúv. S uvedenými závermi sa v plnom rozsahu stotožnil aj krajský súd vo svojom uznesení zo dňa 18.12.2018, preto už neboli predmetom skúmania v ďalšom konaní pred prvostupňovým súdom po vrátení veci odvolacím súdom. Len pre úplnosť a konzistentnosť rozhodnutia vo veci samej, súd v bodoch 52. až 60. odôvodnenia tohto rozsudku zopakuje závery vyplývajúce zo svojho prvého rozsudku vo vzťahu k charakteru a platnosti zmluvy zo dňa 07.11.2011.

51. Z označenia právneho úkonu by sa mohlo zdať, že sa jedná o kúpnu zmluvu podľa § 588 a nasl. OZ. Súd však posudzuje právne úkony podľa ich skutočného obsahu, aj keď sú nesprávne označené. Pri hlbšom skúmaní obsahu danej zmluvy súd napriek označeniu zmluvných strán pojmami predávajúci a kupujúci a dojednaniu „kúpnej ceny“ za prevod nehnuteľností dospel k záveru, že v skutočnosti sa jedná o zmluvu o zabezpečovacom prevode práva. Vyvodil to z obsahu ustanovenia článku X. danej zmluvy v spojení s článkom III. bod 4a a bod 6. zmluvy o úvere zo dňa 07.11.2011. V týchto sa uvádza, že zmluvné strany (žalobkyňa a C. O.) sa dohodli, že k odovzdaniu a prevzatíu nehnuteľností dôjde jedine v tom prípade, že žalobkyňa poruší podmienky platenia úveru a zároveň, že po prevode nehnuteľnosti na C. sa žalobkyňa nebude odhlasovať z odberu a C. sa nebude nahlasovať k odberu elektrickej energie, plynu, káblovej televízie, telefónnej prípojky a pod., pokiaľ žalobkyňa neporuší podmienky úverovej zmluvy. S cieľom eliminovať riziká návratnosti úveru sa dlžník (žalobkyňa) zaväzuje alternatívne vykonať tieto opatrenia - zaručiť návratnosť úveru (zárukou). Pri prevode nehnuteľnosti, ktorá je zárukou platenia dlhu sa dlžník zaväzuje zaplatiť úver najneskoršie ku dňu prevodu. Z uvedených ustanovení v ich vzájomnej spojitosti podľa názoru súdu teda vyplýva vôľa zmluvných strán zabezpečiť vrátenie poskytnutého úveru vo výške 6480,- € a poskytnutej sumy 7000,- €, ktorá podľa názoru súdu bola taktiež de facto úverom poskytnutým zo strany C. O. (vyplýva to aj z toho, že jej časť vo výške 3000,- € bola poskytnutá na vyrovnanie iného úveru u spoločnosti InDevel, s.r.o.). Spätný prevod vlastníckeho práva na dlžníka (žalobkyňu) v prípade splnenia zabezpečeného záväzku (vrátenia poskytnutej sumy spolu vo výške 13480,- €) nastáva zo zákona v zmysle § 553 ods. 3 OZ, resp. § 553d ods. 1 veta prvá OZ.

52. V tejto súvislosti je potrebné vysporiadať sa s názorom trestného súdu - Krajského súdu v Banskej Bystrici vyjadreného v uznesení č. k. 5To/2/2015 zo dňa 21.04.2015, ktorý ustanovenie článku X. zmluvy o prevode vlastníctva nehnuteľností zo dňa 07.11.2011 v spojitosti s ustanovením článku III. bod 6. zmluvy o úvere zo dňa 07.11.2011 vyložil ako právo spätnej kúpy. Súd uvádza, že v zmysle § 193 CSP je viazaný rozhodnutiami trestných súdov o tom, že bol spáchaný trestný čin, priestupok alebo iný správny delikt postihnuteľný podľa osobitného predpisu, a o tom, kto ich spáchal (teda je viazaný rozhodnutiami trestných súdov o tom, že skutok nie je trestným činom), nie však výkladom obsahu občianskoprávných úkonov zo strany trestného súdu. Podľa neho uvedené formulácie svedčia o dojednaní práva spätnej kúpy. Súd si dovoľí s uvedeným názorom nesúhlasiť. Formulácia, že žalobkyňa odovzdá a C. O. prevezme nehnuteľnosti, ak žalobkyňa poruší podmienky platenia úveru svedčí len o tom, že dočasný vlastník - C. O. ponechala užívacie právo k nehnuteľnosti naďalej žalobkyňi (podmienky užívania bližšie dojednali v nájomnej zmluve zo dňa 07.11.2011), nehovorí o práve spätnej kúpy. Účelom a zmyslom práva spätnej kúpy je dať pôvodnému vlastníkovi možnosť do určitej doby (zákonom stanovenej na jeden rok) si predaj veci rozmyslieť a požadovať jej vrátenie uplatnením práva spätnej kúpy. Právo spätnej kúpy teda nie je viazané na iné podmienky - napr. splácanie úveru. Práve naopak sankciou za nesplácanie úveru je povinnosť žalobkyne vysťahovať sa z nehnuteľností. K účinnosti (dočasného) prevodu vlastníckeho práva totiž v zmysle článku X. bodu 3. a článku XI. bodu 5. zmluvy označenej ako zmluva o prevode vlastníctva nehnuteľností došlo dňom právoplatnosti rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Pri výklade obsahu zmlúv odvolací trestný súd opomenul článok III. bod 4a zmluvy o úvere. Podľa § 608 OZ, ak predávajúci využije právo spätnej kúpy, musí kupujúci vrátiť vec bez zbytočného odkladu a každá strana má práva a povinnosti, ktoré mala druhá strana z pôvodnej kúpnej zmluvy. V zmluve nie je zmienka o tom, že v prípade splatenia úveru riadne a včas môže žalobkyňa požadovať vrátenie nehnuteľností, z čoho by bolo teoreticky možné vyvodzovať dojednanie práva spätnej kúpy. Pri zabezpečovacom prevode práva to nie je potrebné dojednávať, pretože k prevodu práva späť na dlžníka pri splnení zabezpečeného záväzku dochádza zo zákona. Navyše úver sa mal vrátiť v 60 mesačných splátkach, čo je až doba 5 rokov (nie 1 roka - prekluzívna lehota na uplatnenie práva spätnej kúpy).

53. Taktiež z vykonaného dokazovania, najmä výsluchov žalobkyne, W. I. a C. O. v trestnom konaní civilnému súdu vyplynulo, že hlavným účelom poskytnutia sumy v celkovej výške 13480,- € bolo poskytnutie úveru na vyplatenie iného úveru (pôžičky) v snahe zabrániť výkonu záložného práva

spoločnosti InDevel, s.r.o. na nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom tohto sporu a na zabezpečenie platenia zvyšku poskytnutej sumy. Nimi spomínaný možný spätný prevod vlastníckeho práva späť na žalobkyňu v prípade vrátenia poskytnutých peňazí neznamená právo spätnej kúpy, ale ako už bolo uvedené vyššie zákonný následok splnenia zabezpečeného záväzku v zmysle § 553 ods. 3, resp. § 553d ods. 1 veta prvá OZ.

54. Napokon vzhľadom na okolnosti prípadu sa súdu zdá byť nelogické, aby skutočnou vôľou žalobkyne pri uzatváraní zmlúv bolo trvalo previesť vlastnícke právo k nehnuteľnostiam, keď hlavným motívom jej konania - uzavretia zmlúv dňa 07.11.2011 bolo práve odvrátenie hrozby trvalej straty vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam v dôsledku výkonu záložného práva spoločnosti InDevel, s.r.o., čo potvrdili aj W. I. a C. O. pri svojich výpovediach v trestnom konaní.

55. Podľa § 39 OZ neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

56. Vzhľadom na vyššie uvedené súd s poukazom na § 35 ods. 2 OZ a skutočnú vôľu žalobkyne uzavrel, že zmluva zo dňa 07.11.2011 formálne označená ako zmluva o prevode vlastníctva k nehnuteľnosti je v skutočnosti podľa obsahu v spojitosti so zmluvou o úvere zo dňa 07.11.2011 zmluvou o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam podľa § 553 a nasl. OZ. To je obsah zmluvy zodpovedajúci skutočnej vôli v zmysle článku VII. bodu 5. zmluvy napriek jej formálnemu označeniu. Zmluva bola uzavretá písomne a obsahuje v zmysle § 553a OZ vymedzenie zabezpečeného záväzku (zaplatenie spolu sumy 13.480,- €) a označenie práva, ktoré sa prevádza v prospech veriteľa (vlastnícke právo) práva a povinnosti účastníkov zmluvy k prevedenému právu počas trvania zabezpečovacieho prevodu práva (užívanie nehnuteľnosti žalobkyňou), jeho ocenenie v peniazoch (7.000,- €). V uvedenej zmluve však absentuje spôsob výkonu zabezpečovacieho prevodu práva a najnižšie podanie v prípade dobrovoľnej dražby. Dojednanie spôsobu výkonu trvalým prevodom vlastníckeho práva pred splatnosťou zabezpečenej pohľadávky na veriteľa je zakázaný. Preto je zmluva o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam absolútne neplatná pre rozpor so zákonom v zmysle § 39 OZ. Žalobkyňa je teda naďalej vlastníčkou nehnuteľností, ktoré sú predmetom tohto sporu. Na absolútnu neplatnosť právneho úkonu prihliada súd ex offio (z úradnej povinnosti) bez ohľadu na to, či túto neplatnosť niektorý z účastníkov namieťa. Takýto právny úkon je absolútne neplatný od počiatku, nevyvoláva žiadne právne účinky. Absolútna neplatnosť nie je závislá ani od toho, či na základe tohto právneho úkonu už došlo k plneniu.

57. Nesplnenie si oznamovacej povinnosti veriteľa voči katastru nehnuteľností o dočasnosti prevodu vlastníckeho práva nemôže byť na ujmu vlastníka (žalobkyne) a nemožno len z nevyznačenia dočasnosti prevodu v katastri a na liste vlastníctva vyvodzovať, že sa nejedná o dočasný, ale o trvalý prevod vlastníckeho práva. Urýchlenie zápisu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, taktiež nesvedčí o tom, kto je vlastníkom nehnuteľností. Taktiež samotná skutočnosť, že správa katastra neprerušila konanie o zápise práv k nehnuteľnostiam sama osebe nehovorí nič o tom, kto je skutočným vlastníkom nehnuteľností a prípadné pochybenie pri skúmaní obsahu zmlúv z jej strany neznamená, že súd nemôže vyhodnotiť tieto úkony inak.

58. Ani platenie dane z nehnuteľnosti žalovaným ako vlastníkom evidovaným v katastri nehnuteľností, či investície do nehnuteľnosti po uzavretí kúpnej zmluvy dňa 29.10.2012 ako následne udalosti nemajú žiaden vplyv na posúdenie platnosti zmluvy zo dňa 07.11.2011. Túto ujmu si môže žalovaný riešiť dodatočne rokovaniami so žalobkyňou S. C. O., nie sú však predmetom tohto konania.

59. Ani skutočnosť, že žalovaná napokon nehnuteľnosti vypratala neznamená, že nie je vlastníčkou nehnuteľností. Opäť je to len následná skutočnosť, ktorá nemá právny význam pre určenie vlastníckeho práva z hľadiska posúdenia platnosti nadobúdacieho titulu.

60. Súd už vo svojom prvom rozsudku dospel k záveru, že podľa zásady: „Nikto nemôže previesť na iného viac práv, než má sám“, nemohla C. O. ako nevlastníčka previesť právo, ktoré nemala (vlastnícke právo) k nehnuteľnostiam na žalovaného zmluvou zo dňa 29.10.2012, a preto ani žalovaný nie je vlastníkom nehnuteľností, ktoré sú predmetom určenia vlastníckeho práva a práva užívania k nim v tomto konaní.

61. V zmysle uznesenia odvolacieho súdu sp. zn. 13Co/380/2017 zo dňa 18.12.2018, ktorým odvolací súd v časti zrušil rozsudok prvostupňového súdu a vrátil na ďalšie konanie, odvolací súd vytkol okresnému súdu „že sa nezaoberal kolíziou princípu ochrany dobrej viery nového nadobúdateľa a princípu ochrany vlastníckeho práva pôvodného vlastníka. Odvolací súd sa stotožnil so záverom okresného súdu v jeho prvom rozsudku, že žalovaný nadobudol na základe kúpnej zmluvy sporné nehnuteľnosti od predávajúceho, ktorý v dobe jej uzavretia odvodzoval svoje vlastnícke právo od neplatného právneho úkonu (zmluvy o zabezpečovacom prevode práva. Úlohou súdu po vrátení veci odvolacím súdom tak už nebolo skúmanie platnosti kúpnopredajnej zmluvy medzi žalobkyňou a žalovanými, ani zmluvy o zabezpečovacom prevode práva medzi žalobkyňou a treťou osobou, ktorá jej predchádzala. Úlohou okresného súdu po vrátení veci odvolacím súdom bolo už len posúdenie skutkových tvrdení žalovaného o jeho dobromyseľnosti pri nadobúdaní nehnuteľnosti, t.j. otázkou dobrej viery žalovaného v súvislosti s nadobudnutím vlastníctva. Súd tak považoval za nadbytočné opakovane sa vyjadrovať k otázke platnosti jednotlivých vyššie uvedených zmlúv, a to osobitne k otázke neplatnosti zmluvy o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti zo dňa 07.11.2011, čo v zmysle záverečného vyjadrenia na pojednávaní požadovali od súdu žalovaní. Vzhľadom na pripustenie vstupu žalovanej 2./ do konania, ktorá je manželkou žalovaného 1./, ktorí manželia nemali spísanú dohodu o zúžení rozsahu bezpodielového spoluvlastníctva manželov (viď zápisnica z pojednávania 30.06.2021), smeroval skúmanie prípadnej dobromyseľnosti pri nadobúdaní vlastníckeho práva k sporným nehnuteľnostiam aj vo vzťahu k nej.

62. V zmysle väčšiny rozhodnutí súdnych autorít SR, ktoré sa zaoberali kolíziou princípov „Nemo plus iuris ad alium transfere potest quam ipse habet,, a princípu ochrany dobromyseľného nadobúdateľa (napr. Uznesenie NS SR 6Cdo/71/2011, nálezy ÚS SR I. ÚS 50/2010, I. ÚS 151/2016, I. ÚS 460/2017 a ÚS 92/2018) musí byť dobrá viera hodnotená veľmi prísne. Ochrana skutočného vlastníka, zaručovaná zásadou „nikto nemôže previesť viac práv, než má sám“ možno prelomiť ochranou dobrej viery nadobúdateľa len celkom výnimočne, pokiaľ je nad akúkoľvek pochybnosť zrejmé, že nadobúdateľ je dobromyseľný, že vec riadne podľa práva nadobudol. V zmysle ÚS SR I. 50/2010 o dobrú vieru ide vtedy ak nadobúdateľ ani pri vynaložení potrebnej opatrnosti, ktorú možno od neho s ohľadom na okolnosti a povahu prípadu požadovať, nemal pochybnosti o tom, že v skutočnosti subjektu, ktorý je ako nositeľ určitého práva zapísaný v katastri nehnuteľností, takéto právo nesvedčí. V danom prípade po doplnení dokazovania a zo skutkových tvrdení strán sporu mal súd jednoznačne a nad mieru všetkých pochybností preukázané, že žalovaný 1./ ako nadobúdateľ vlastníckeho práva z neplatnej zmluvy nevyňaložil potrebnú opatrnosť vyžadovanú na to, aby jeho konanie bolo možné hodnotiť ako dobrú vieru a poskytnúť mu tak ochranu proti skutočnému vlastníkovi. Zároveň aj vzhľadom na všetky okolnosti prípadu mal súd dôvodné pochybnosti o dobromyseľnosti žalovaných pri nadobúdaní sporných nehnuteľností. Žalovaní priznali, že už pred kúpou z videnia poznali žalobkyňu, bývali v blízkosti sporného domu (100m), z výsluchu žalovaného v trestnom konaní vyplynulo, že s manželkou vedeli o dlhoch žalobkyne, nakoľko Tornaľa je malé mestečko, a aj keď vedel, že v dome býva takáto osoba, a vedel tiež, že uvedená osoba je zadlžená, neobzretne dôveroval sprostredkovateľovi predaja p. I., že dom bude vypratávaný a predaj bude bezproblémový. Žalovaný tak pri kúpe nehnuteľnosti postupoval neobzretne, pred samotnou kúpou a vyplatením kúpnej ceny si ani len neobhliadol nehnuteľnosť, ktorá bola predmetom predaja a v ktorej bývala osoba s finančnými problémami, čo mu pred kúpou bolo známe, nepresvedčil sa tak ani len o možných zjavných faktických ako aj právnych vadách nehnuteľnosti, čo nemožno považovať za vynaloženie potrebnej opatrnosti pri takom zásadnom úkone, akým je kúpa nehnuteľnosti. Uvedené skutočnosti nemožno nezohľadniť pri posudzovaní dobrej viery žalovaných, ktorej súd podľa judikatúry (ktorá navyše nie je konštantou a ustálenou), poskytuje ochranu len výnimočne a ak je nad mieru všetkých pochybností o takejto dobrej viere presvedčený a javí sa mu to ako spravodlivé.

63. Vo vzťahu k tvrdeniam žalovaného 1./, že z dôvodu kúpy spornej nehnuteľnosti predal svoj byt a investoval značnú sumu, a že v uvedenej nehnuteľnosti žije on s manželkou aj s maloletými deťmi, žalobkyňa správne poukázala na to, že žalovaní byt predávali už pred kúpou spornej nehnuteľnosti a ak investovali do spornej nehnuteľnosti v čase, keď prebiehal spor k uvedenej nehnuteľnosti teda museli vedieť o tom, že investujú do dubióznej nehnuteľnosti a môže ísť o investíciu do cudzej veci. Zároveň tvrdenia žalovaného, že predal svoj byt, aby mal na splatenie kúpnej ceny vyvrátila samotná žalovaná 2./, ktorá na pojednávaní konanom dňa 30.06.2021 uviedla, že v čase, keď sa rozhodli predáť svoj byt a dali si inzerát na jeho predaj, nemali ešte vyhladený konkrétny dom, len si plánovali nejaký rodinný dom kúpiť. Vo vzťahu k uvedeným zisteniam už pre súd nebola zásadná otázka ohodnotenia

a ceny samotnej nehnuteľnosti. Možno sa však prikloniť k názoru žalobkyne, že posudok vypracovaný v trestnom konaní (2011) zohľadňoval cenu nehnuteľnosti (19900 Eur) podľa názoru súdu vernejšie, ako dodatočne žalovaným predložený znalecký posudok z r. 2020 (17 200 Eur), nakoľko to zodpovedá aj tvrdeniu samotného žalovaného ešte v dobe blízkej od kúpy, ktorý v trestnom konaní vypovedal, že cena domu sa im zdala dobrá, preto mali záujem o kúpu, ceny ostatných rodinných domov sa im zdali prívysoké. Žalovaní na pojednávaní konanom dňa 30.06.202 navrhli výsluch svedkov p. I. a p. O. za účelom zisťovania, aké skutočnosti mali žalovaným uviesť. V tejto súvislosti súd uvádza, že zmyslom a účelom dokazovania, je preukázanie konkrétnych tvrdených skutočností, nie ich zisťovanie. (napr. Števček, M., Ficová, S., Baricová, J., Mesiarkinová, S., Bajánková, J., Tomašovič, M., a kol. Civilný sporový poriadok. Komentár. Praha: C. H. Beck, 2016, s. 571). Zároveň vo vzťahu k skúmaniu dobrej viery u žalovaných považoval súd zistený skutkový a právny stav za dostatočný a uvedené dôkazy už nebolo hospodárne a účelné vykonávať. Preto ich vykonanie súd zamietol.

64. Súd doplneným dokazovaním vo vzťahu k skúmaniu dobromyseľnosti žalovaných pri nadobúdaní vlastníckeho práva k sporným nehnuteľnostiam dospel k záveru, že v tomto konaní nebolo vzhľadom na okolnosti prípadu spravodlivé prelomiť princíp „Nemo plus iuris ad alium transfere potest quam ipse habet“, v neprospech žalobkyne a nad rámec zákona tak poskytnúť žalovaným ochranu patriacu tzv. dobromyseľným nadobúdateľom pred skutočným vlastníkom. Súd preto žalobe v časti určenia, že žalobkyňa je vlastníčkou vyššie uvedených nehnuteľností vyhovel.

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

66. Podľa § 255 CSP súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

67. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol podľa § 255 CSP nasledovne:

68. Keďže žalobe bolo vyhovené v polovičnej časti a v polovičnej časti bola zamietnutá (prvým rozsudkom Okresného súdu v spojení s uznesením Krajského súdu), úspech žalobkyne a žalovaného v tomto konaní je rovnaký - 50 %, preto súd vyslovil, že žiadna zo strán sporu nemá právo na náhradu trov konania, a to tak prvostupňového ako aj odvolacieho.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie, ktoré možno podať v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom Okresného súdu Revúca na Krajský súd v Banskej Bystrici, v dvoch vyhotoveniach.

Odvolanie môže podať strana sporu, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

V odvolaní je nevyhnutné popri všeobecných náležitostiach podania (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, podpis a uvedenie spisovej značky tohto konania) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

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

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v predchádzajúcom odseku, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

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

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