

Súd: Krajský súd Žilina
Spisová značka: 11Co/11/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5115215068
Dátum vydania rozhodnutia: 15. 06. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Roman Tichý
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2021:5115215068.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Romana Tichého a členov senátu JUDr. Evy Malíkovej a Mgr. Miroslava Šeptáka, v spore žalobcu: U. O., nar. XX.XX.XXXX, bytom M. č. XX, právne zastúpeného: JUDr. Magda Poliačiková, advokátka, s. r. o., so sídlom Národná 17, Žilina, IČO: 36 848 654, proti žalovanému: D. X., nar. XX.XX.XXXX, bytom S. - X. č. XXX/XX, právne zastúpenému Mgr. Stanislavom Záhumenským, advokátom, so sídlom C. O. XXXX, C., o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Žilina č. k. 7C/249/2015-119 zo dňa 27. augusta 2018, takto

rozhodol:

Rozsudok súdu prvej inštancie m e n í tak, že u r č u j e , že kúpna zmluva o kúpe nehnuteľnosti uzavretá podľa § 588 Občianskeho zákonníka zo dňa 07.01.2008, uzatvorená medzi žalobcom ako predávajúcim a žalovaným ako kupujúcim, predmetom ktorej bol predaj pozemku KNC parcela č. 416/33 - trvalé trávnaté porasty o výmere 2161 m², zapísanej na LV č. XXX pre katastrálne územie E., obec E., okres N. za kúpnu cenu 1.296.600,- Sk a ktorej vklad bol povolený dňa 11.01.2008 Správou katastra v Žiline, v celom rozsahu prevodu podielu 1/1 v nehnuteľnosti, nachádzajúcej sa v katastrálnom území E., obec E., okres N., zapísanej na LV č. XXX, a to KNC parcela č. 416/33 - trvalé trávnaté porasty o výmere 2161 m², j e n e p l a t n á .

Žalobcovi p r i z n á v a voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie žalobu žalobcu, ktorou sa domáhal určenia, že kúpna zmluva, ktorej vklad bol povolený 11.01.2008 pod č. V 143/08 Správou katastra Žilina, predmetom ktorej bol prevod nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území E., obec E., okres N., zapísanej na LV XXX, a to KNC parcela č. 416/33 - trvalé trávnaté porasty o výmere 2161 m² je neplatná, zamietol. Nárok na náhradu trov konania priznal žalovanému.

2. Rozsudok súdu prvej inštancie sa opiera o ust. § 34, § 35, § 37 ods. 1, § 39, § 40 ods. 1, § 46 ods. 1, 2, § 133 ods. 1, 2, § 588 Občianskeho zákonníka.

3. Podľa súdu prvej inštancie sporná kúpna zmluva uzavretá medzi žalobcom a žalovaným, predmetom ktorej bola vyššie konkretizovaná nehnuteľnosť, bola urobená v zákonom predpísanej forme, spĺňala všetky náležitosti platného právneho úkonu v zmysle § 37 Občianskeho zákonníka a nevyplýva z nej ani, že by jej účastníci vznik, zmenu alebo zánik práva a povinnosti viazali na splnenie podmienky (§ 36 Občianskeho zákonníka). Ďalej súd prvej inštancie dôvodil, že v neposlednom rade nemožno z tejto zmluvy vyvodit', že by svojím obsahom alebo účelom odporovala zákonu alebo ho obchádzala alebo sa priečila dobrým mravom (§ 39 Občianskeho zákonníka), nakoľko úmyslom žalobcu bolo nehnuteľnosť predat' a žalovaného ako kupujúceho kúpiť. Žalobca mal teda vôľu predmetnú

nehnutelnosť predať, za týmto účelom aj podpísal kúpnu zmluvu, ako aj návrh na vklad vlastníckeho práva a ničím nemôže odôvodniť tvrdenie, že kúpnu zmluvu si neprečítal, nevedel, kto je kupujúci a mal za to, že nehnuteľnosť predáva S. P.. Ak teda žalobca chcel predať nehnuteľnosť len S. P., nikto ho nenútil predať túto žalovanému, toto nakoniec nevyplývalo ani z výsledkov trestného konania vedeného proti S. P. a P. P., v ktorom žalovaný vystupoval v pozícii svedka a nie ako obvinený a ani ako poškodený. Žalovaný pri uzatváraní kúpnej zmluvy konal v dobrej viere a z ničoho nevyplýva, že by mal akúkoľvek vedomosť, príp. akúkoľvek pochybnosť o tom, že by prejav žalobcu v predloženej kúpnej zmluve nezodpovedal jeho skutočnej vôli. Podľa súdu prvej inštancie sama skutočnosť, že S. P. a P. P. boli uznaní vinnými z trestného činu podvodu, nespôsobuje absolútnu neplatnosť predmetnej kúpnej zmluvy. Nie nezanedbateľnou je podľa súdu prvej inštancie aj tá skutočnosť, že S. P. bol v trestnom konaní právoplatne zaviazaný na náhradu škody, ktorú žalobcovi svojim zavineným protiprávnym konaním spôsobil, a to vo výške 541.000,- Sk, teda vo výške, o ktorej žalobca tvrdil, že mu ju S. P. mal vyplatiť. Žalobcu neospravedlňuje, že si pred podpisom kúpnu zmluvu neprečítal s tvrdením, že nemal okuliare (súd prvej inštancie v tejto súvislosti len poukazuje na jeho samotné tvrdenie pri jeho výsluchu v trestnom konaní, že aj prvú zmluvu, ktorú uzatváral s S. P., v domnení, že predáva jemu, si neprečítal, lebo nemal okuliare a až potom neskôr zistil, že kupujúcim je niekto iný, ale to neriešil, lebo dostal kúpnu cenu). O omyl nejde, ak bol zavinený nedbanlivosťou pri možnosti overiť si skutočnosť rozhodne pre uskutočnenie zamýšľaného právneho úkonu. Pri zachovaní obvyklej opatrnosti, ktorú bolo od neho možné spravodlivo požadovať, mu nič nebránilo v tom, aby sa oboznámil s právnym úkonom, ktorý mal v úmysle urobiť a nie potom následne tvrdiť, že si zmluvu neprečítal. Podľa súdu prvej inštancie žalobca sa nesporne slobodne rozhodol predmetnú nehnuteľnosť predať a vážnosť tejto svojej slobodnej vôle deklaroval uzatvorením spornej kúpnej zmluvy určitým a zrozumiteľným spôsobom. Predmet kúpnej zmluvy bol podľa zákona možný a dovolený a vznik, zmena alebo zánik práv a povinností zo zmluvy neboli viazané na splnenie (žiadnej) podmienky. V danom prípade nešlo o simulovaný, a teda absolútne neplatný právny úkon. Pokiaľ by žalobca skutočne chcel nehnuteľnosť predať len S. P., neexistovali zákonné prekážky brániace uzatvoreniu takejto kúpnej zmluvy. Kúpna zmluva zo dňa 07.01.2008 uzatvorená medzi zmluvnými stranami v nej označenými je perfektným a platným písomným právnym úkonom, jej obsah je jasný, určitý a zrozumiteľný, na jej základe došlo k povoleniu vkladu v katastri nehnuteľností a žalovaný bol zapísaný ako vlastníč predmetnej nehnuteľnosti. V konaní nebolo sporné, že dohodnutá kúpna cena vo výške 1.296.600,- Sk - 43.039,24 eur nebola zaplatená spôsobom, ako je to deklarované v bode 2 zmluvy, nezaplatenie kúpnej ceny však samo osebe nezakladá neplatnosť právneho úkonu, zakladá úplne odlišné hmotnoprávne dôsledky, len ich je potrebné uplatniť. Súd prvej inštancie na základe zisteného skutkového stavu a vyššie uvedeného právneho názoru žalobu žalobcu zamietol. O nároku na náhradu trov konania súd prvej inštancie rozhodol podľa ust. § 262 ods. 1 CSP v spojení s vyššie cit. ust. § 255 ods. 1 CSP, keďže žalovaný bol v konaní úspešný, súd prvej inštancie mu priznal nárok na náhradu trov konania proti neúspešnému žalobcovi v celom rozsahu.

4. V zákonnej lehote podal odvolanie voči citovanému rozsudku žalobca. Mal za to, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Žiadal napadnutý rozsudok zrušiť a vec vrátiť súdu prvej inštancie na ďalšie konanie, resp. zmeniť tak, že jeho žalobe o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy odvolací súd vyhovie. Odvolateľ poukázal na tú skutočnosť, že P. P. nikdy nepoznal a nemal s ním nikdy nič spoločné. Rovnako nepoznal D. X.. Mal vôľu uzavrieť kúpnu zmluvu, a to tak, že predá nehnuteľnosť S. P. za kúpnu cenu 541.000,- Sk a spôsob výplaty kúpnej ceny bude na jeho účet. Skutočnosť, ktorá bola odobrená napadnutým rozsudkom, bola nasledovná, a to v tom smere, že nehnuteľnosť bola odpredaná D. X. za fiktívnu kúpnu cenu 1.296.000,- Sk, pričom kúpna cena bola vyplatená na účet úplne cudzej osoby P. P. Takýto postup súd prvej inštancie považoval za súladný so zákonom a s dobrými mravmi. Podľa odvolateľa predmetná kúpna zmluva bola realizovaná v rozpore s ust. § 588 Občianskeho zákonníka, keďže on ako predávajúci, keďže nepoznal kupujúceho, mu nemohol predmet kúpy odovzdať a kupujúci predmet kúpy od neho ako od predávajúceho nemohol prevziať. Žalovaný ako kupujúci nezaplatil žalobcovi ako predávajúcejmu dohodnutú kúpnu cenu, čo bolo preukázané podľa odvolateľa v trestných konaniach výpoveďami žalovaného, P. P., S. P. a žalobcu. Podľa názoru odvolateľa došlo k podvodnému konaniu aj zo strany žalovaného, ktorý úmyselne vyplatil kúpnu cenu na účet svojho kamaráta P. P., nakoľko bolo preukázané, že tieto finančné prostriedky boli z účtu P. P. vybrané a nie je vylúčené, že tieto finančné prostriedky P. P. žalovanému aj vrátil v hotovosti naspäť. Taktiež je v rozpore s dobrými mravmi, aby žalovaný vlastnil nehnuteľnosť a nezaplatil predávajúcejmu žiadnu kúpnu cenu. Preto pokladá kúpnu zmluvu zo dňa 07.01.2008 za absolútne neplatný právny úkon v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka pre rozpor s dobrými mravmi. Predmetná

kúpna zmluva ani neodráža vôľu žalobcu, nakoľko žalobca mal celý čas záujem odpredať nehnuteľnosť S. P. za 541.000,- Sk.

5. Krajský súd, ako súd odvolací, preskúmal napadnutý rozsudok na základe odvolania žalobcu v rozsahu a z dôvodov daných ust. § 379, § 380 CSP a po vykonaní pojednávania, na ktorom došlo k opakovaniu dokazovania, rozsudok súdu prvej inštancie zmenil v zmysle ust. § 388 CSP.

6. Podľa ust. § 388 CSP, odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie zmení, ak nie sú splnené podmienky na jeho potvrdenie, ani na jeho zrušenie.

7. Odvolací súd po zopakovaní dokazovania a výsluchu procesných strán dospel k záveru, že odvolanie žalobcu je dôvodné. Rozhodnutie súdu prvej inštancie je založené na nesprávnom právnom posúdení veci.

8. Odvolací súd na nariadenom pojednávaní vypočul procesné strany a zopakoval dokazovanie vykonaním listinných dôkazov:

- čiastkový výpis z LV č. XXX zo dňa 24.04.2015 z č. I. 4 spisu,
- spis Správy katastra Žilina V 143/08 č. I. 17 - 24 spisu,
- zápisnica o výsluchu svedka D. X. zo dňa 30.03.2009 č. I. 5 spisu,
- zápisnica o výsluchu poškodeného U. O. zo dňa 04.03.2009 č. I. 6 - 7 spisu,
- kúpna zmluva z č. I. 21 - 22 spisu,
- ďalej sa oboznamuje spis OS Žilina sp. zn. 1T 64/2011, najmä rozsudok sp. zn. 1T 64/2011 zo dňa 29.06.2015 č. I. 27 - 37 v spojení s uznesením KS Žilina 1Tos 116/2015
- ďalej sa oboznamuje spis sp. zn. 34T 119/2019, najmä rozsudok zo dňa 09.10.2009 č. I. 138 - 139.

9. Odvolací súd po zopakovaní dokazovania a vypočutí procesných strán, zároveň vychádzajúc z obsahu spisu, zistil tento skutkový stav veci:

Z písomnej kúpnej zmluvy zo dňa 07.01.2008 súd zistil, že došlo medzi žalobcom ako predávajúcim a žalovaným ako kupujúcim k uzatvoreniu písomnej kúpnej zmluvy, v ktorej v ods. 1 je uvedené, že predávajúci je výlučným vlastníkom pozemku parc. č. 416/33, KN - trvalý trávnatý porast vo výmere 2161 m² v obci E., k. ú. E., čo je zapísané v Správe katastra Žilina na LV č. XXX. V ods. 2 je uvedené, že predávajúci predáva a kupujúci kupuje pozemok uvedený v ods. 1 tejto zmluvy za dohodnutú kúpnu cenu v sadzbe á 600,- Sk/m², čo predstavuje za 2161 m² kúpnu cenu 1.296.600,- Sk. Zmluvné strany súhlasne potvrdzujú, že predávajúci prevzal od kupujúceho celú kúpnu cenu 1.296.600,- Sk ku dňu uzavretia tejto zmluvy, čo sa potvrdzuje podpismi zmluvných strán na tejto zmluve. Pravosť podpisu predávajúceho - žalobcu bola osvedčená notárkou JUDr. Zuzanou Kolembusovou dňa 07.01.2008, ktorý listinu pred ňou vlastnoručne podpísal a centrálny register osvedčovaných podpisov pridelil podpisu poradové číslo XXXXXX/XXXX.

Návrh na vklad predmetnej kúpnej zmluvy zo dňa 07.01.2008 podpísanými obidvoma účastníkmi zmluvy bol Správe katastra Žilina doručený dňa 08.01.2008 a vklad bol Správou katastra Žilina povolený dňa 11.01.2008 pod č. V 143/08. Žalovaný je zapísaný ako vlastníak predmetného pozemku na LV XXX pre k. ú. E..

Rozsudkom Okresného súdu v Žiline č. k. 34T 119/2009-207 zo dňa 09.10.2009 súd podľa § 334 ods. 1, 4 Tr. por. schválil dohodu o vine a treste zo dňa 27.07.2009 so zmenou vykonanou na verejnom zasadnutí dňa 09.10.2009 uzavretú medzi prokurátorom Okresnej prokuratúry v Žiline a obvineným S. P. v nasledovnom znení: „Obvinený S. P. je vinný, že 1. Dňa 28.12.2007 v rodinnom dome vo M. č. XX okres N. S. P. požiadal U. O., aby mu predal pozemok v k. ú. E., okres N. parc. č. 416/33 KN o výmere 2161 m² za dohodnutú cenu 541.000,- Sk, na tento účel si v tento istý deň 28.12.2007 o 14.32 hod. U. O. založil účet č. XXXXXXXXXXX/XXXX v T. W., Y. N., k čomu mu S. P. poskytol 1.000,- Sk, dňa 7.1.2008 na svojom motorovom vozidle zaviezol U. O. do Žiliny, kde mu mal poukázať na jeho novozaložený účet zálohovú platbu za pozemok vo výške 341.000,- Sk zo svojho účtu č. XXXXXXXXXXX/XXXX v a.s. X. X. - pobočka Žilina s tým, že zvyšnú kúpnu cenu 200.000,- Sk mu doplatí neskôr. V skutočnosti mu zo svojho účtu poukázal dňa 7.1.2008 len sumu 1.000,- Sk a príkaz na úhradu vlastnoručne pozmenil na sumu 341.000,- Sk a v takejto podobe ho ukázal U. O., v ten istý deň 7.1.2008 popoludní zaviezol U. O. na Notársky úrad v Žiline, kde U. O. v dôvere S. P. bez prečítania podpísal kúpnopredajnú zmluvu o pozemku a až následne zistil, že touto zmluvou totožný pozemok predal inému kupujúcemu D. X. za sumu 1.296.000,- Sk a túto sumu D. X. reálne zaplatil S. P. na účet jeho brata P. P., ale S. P. za pozemok nemal v úmysle zaplatiť a ani nezaplatil dohodnutú kúpnu cenu, čím spôsobil U. O. škodu vo výške

17.957,91 € (541.000,- Sk), 2. Dňa 28.12.2007 S. P. navrhol U. O., aby si finančné prostriedky, ktoré má doma vložil na svoj novozałożený účet v Y. T. W. č. XXXXXXXXXXXX/XXXX prostredníctvom jeho účtu v Y. X..X. pobočka Žilina č. XXXXXXXXXXXX/XXXX, s čím U. O. súhlasil, zveril mu sumu 390.000,- Sk S. P., ktorý za jeho prítomnosti toho istého dňa 28.12.2007 o 15.26 hod. vložil túto sumu na svoj účet v Y. X.. X. a následne o 15.59 hod. dal príkaz na prevod tejto sumy zo svojho účtu na účet U. O. v Y. T. W., ale ešte v ten istý deň neskôr, bez vedomia U. O. požiadaval o vrátenie predmetnej platby na svoj účet, čo odôvodnil mylne zadaným účtom príjemcu a na základe žiadosti X.. X., Y. požiadala T. W. Y. o vrátenie platby, k čomu napokon nedošlo, ale v prípade vrátenia platby z účtu U. O. by mu spôsobil škodu vo výške 12.945,63 € (390.000,- Sk), teda na škodu cudzieho majetku sa obohatil tým, že uviedol niekoho do omylu, alebo využil niečí omyl a spôsobil tak na cudzom majetku značnú škodu, pritom sčasti k dokonaniu skutku nedošlo, čím spáchal zločin podvodu podľa § 221 ods. 1, ods. 3, písm. a/ Trestného zák. sčasti dokonaný, sčasti v štádiu pokusu podľa § 14 ods. 1 Trestného zák." Za uvedený skutok bol S. P. odsúdený na trest odňatia slobody vo výmere 2 roky s podmieneným odkladom výkonu trestu odňatia slobody s určením skúšobnej doby na 3 roky. Zároveň súd podľa § 287 ods. 1 Trestného poriadku uložil obvinenému S. P. povinnosť uhradiť škodu poškodenému U. O. vo výške 17.957,91 eur (541.000,- Sk). Predmetný rozsudok nadobudol právoplatnosť dňa 09.10.2009.

Okresný súd Žilina rozsudkom č. k. 1T 64/2011-521 zo dňa 29.06.2015 obžalovaného P. P. uznal za vinného z účasti formou pomoci na prečine podvodu podľa § 21 ods. 1 písm. d) Tr. zák. k § 221 ods. 1, ods. 2 Tr. zák., ktorého sa dopustil tým, že po predchádzajúcej dohode so svojim bratom S. P. za totožný skutok právoplatne odsúdeným, dňa 28.12.2007 S. P. požiadala U. O. v jeho rodinnom dome vo M. č. XX, okres N., aby mu predal pozemok v k.ú. E., parc. č. 416/33 KN o výmere 2161 m², s čím U. O. súhlasil, pričom sa dohodli na cene 8,30 eur/ (250,- Sk/m²), teda v celkovej kúpnej cene 17.957,91 eur (541.000,- Sk) sumu, ktorú mu mal kupujúci poukázať na jeho účet č. XXXXXXXXXXXX/XXXX v T. W. Y. ktorý si U. O. na jeho požiadanie dňa 28.12.2007 založil, k čomu mu S. P. poskytol 33,19 eur (1.000,- Sk) začiatkom januára 2008 v presne nezistený deň S. P. navštívil advokáta JUDr. Gabriela Šujana v N. a požiadala ho o vyhotovenia kúpnej zmluvy na predmetný pozemok, k čomu mu poskytol potrebné údaje, pričom ako kupujúceho uviedol svojho brata P. P. a kúpnu cenu 17.957,91 eur (541.000,- Sk). Krátko nato S. P. požiadala JUDr. Gabriela Šujana o vykonanie zmien v kúpnej zmluve a to zmenu kúpnej ceny z 17.957,91 eur (541.000,- Sk) na 43.039,24 eur (1.296.600,- Sk) a zmenu kupujúceho z P. P. na D. X.. Súčasne žiadala doplniť do zmluvy klauzulu, podľa ktorej „zmluvné strany súhlasne potvrdzujú, že predávajúci prevzal od kupujúceho celú kúpnu cenu 1.296.600,- Sk ku dňu uzavretia zmluvy, čo sa potvrdzuje podpismi zmluvných strán na tejto zmluve“ a takto upravené čistopisy kúpnej zmluvy a návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľnosti prevzal od JUDr. Gabriela Šujana P. P.. Dňa 07.01.2008 S. P. zaviezol svojím motorovým vozidlom U. O. do Žiliny, kde mu mal vykonať platbu za pozemok zo svojho účtu v X. X. Y., pobočka Žilina č. XXXXXXXXXXXX/XXXX na jeho novozałożený účet v T. W., Y., č. XXXXXXXXXXXX/XXXX vo výške 11.319,13 eur (341.000,- Sk) a zvyšnú kúpnu cenu 6.638,78 eur (200.000,- Sk) mu sľúbil doplatiť neskôr. V skutočnosti mu poukázal zo svojho účtu len sumu 33,19 eur (1.000,- Sk), potom kópiu príkazu na úhradu vlastnoručne pozmenil na sumu 11.319,13 eur (341.000,- Sk) a v takej podobe ho odovzdal U. O., v ten istý deň 07.01.2008 popoludní S. P. zaviezol U. O. na Notársky úrad v Žiline, kde U. O. bez prečítania podpísal kúpno predajnú zmluvu k pozemku a až následne z obsahu zmluvy zistil, že pozemok predal D. X. za sumu 43.039,24 eur (1.296.600,- Sk), ktorú sumu D. X. reálne zaplatil dňa 08.01.2008 prevodom zo svojho účtu č. XXXXXXXXXXXX/XXXX vo Q., Y. na účet P. P. č. XXXXXXXXXXXX/XXXX v X., Y. ktorý si tento účet založil v deň prevodu kúpnej ceny na požiadanie S. P., pričom číslo účtu kupujúceho D. X. nahlásil sprostredkovane S. P., ale S. P. nemal v úmysle zaplatiť za pozemok ani nezaplatil, konal s úmyslom získať vyplatenie kúpnej ceny, čím spôsobili U. O. škodu vo výške 541.000,- Sk (17.957,91 eur), teda inému poskytol pomoc k tomu, aby tento mohol na škodu cudzieho majetku seba alebo iného obohatiť tým, že uvedenie niekoho do omylu a spôsobil tak na cudzom majetku väčšiu škodu. Za to bol odsúdený na peňažný trest vo výmere 1.000,- eur a pre prípad, že by výkon peňažného trestu mohol byť úmyselne zmarený, mu bol stanovený náhradný trest odňatia slobody vo výmere 30 dní. Súd poškodeného U. O. s nárokom na náhradu škody odkázal na občianske súdne konanie. Rozsudok nadobudol právoplatnosť dňa 10.11.2015.

10. Podľa žalobcu predmetnú kúpnu zmluvu zo dňa 07.01.2008 mu priniesol vyhotovenú S. P., a to priamo na Notársky úrad JUDr. Zuzany Kolembusovej. S. P. prišiel pre neho autom do M., kde býva a asi o 16.30 hod. ho zaviezol na Notársky úrad JUDr. Kolembusovej. Vie, že už bola tma. V tom čase mal 52 rokov a nosil okuliare na čítanie. S. P. prišiel za ním neohlásene, takže si zabudol so sebou zobrať okuliare. Ešte predtým, ako prišli k notárke, S. P. išiel do pobočky X. X., on ho počkal v aute a asi po 15 minútach sa vrátil naspäť a ukázal mu doklad, že previedol na jeho účet v T. W. sumu 341.000,-

Sk. Odkontroloval si číslo svojho účtu, ktoré sedelo. Tvrdil, že rozdiel 200.000,- Sk mu doplatí, keď mu odblokujú účet. Pýtal sa ho, či mu môže veriť a on mu povedal: „Ujo, ja nie som podvodník, nebojte sa.“ Tento doklad bol dať prefotiť a jeden prefotený mu odovzdal. Zaviezol ho domov a ešte raz prišiel s tým, že ho zavezie podpísať kúpnu zmluvu k notárovi. Kúpna zmluva ešte nebola podpísaná kupujúcim. Keďže nemal okuliare a bola tma, zmluvu si prečítať nemohol, lebo nevidel. Bol v tom, že kupujúcim je S. P., ako mu tvrdil, lebo tvrdil, že pozemok kupuje pre seba a že tam chce jeho brat stavať chalupu. Predmetnú zmluvu si mohol prečítať až doma, keď mal okuliare a následne telefonoval S. P., prečo je zapísaný ako kupujúci nejaký D. X., keď mu tvrdil, že pozemok kupuje pre seba. Ohľadne kúpnej ceny mu povedal, že on tam dal napísať schválne vyššiu cenu kvôli DPH, ale aby sa nebál, že peniaze 541.000,- Sk, na ktorých sa dohodli, dostane. O 2 - 3 dni išiel pozrieť na účet, že či mu prišli peniaze a v banke mu povedali, že na jeho účet prišlo 1.000,- Sk z účtu S. P.. To ho zarazilo a nešlo mu to do hlavy, pretože mu dal doklad na 341.000,- Sk. Potom mu telefonoval a oznámil, že mu poslal len 1.000,- Sk, na čo mu tento odpovedal, že v tých bankách majú bodrel a že peniaze mu donesie do chalupy. Následne však telefón žalobcovi nedvíhal, S. P. už ani neprišiel.

11. Odvolanie žalobcu je založené na odvolacích námietkach, ktorými namieta nesprávne právne posúdenie veci súdom prvej inštancie.

12. Žalobca má za to, že predmetná kúpna zmluva bola realizovaná v rozpore s § 588 Občianskeho zákonníka, keď žalobca ako predávajúci, ktorý nepoznal kupujúceho, nemohol mu predmet kúpy odovzdať a kupujúci predmet kúpy prevziať. Zároveň žalovaný ako kupujúci nezaplatil kúpnu cenu žalobcovi ako predávajúcemu, keďže kúpna cena bola vyplatená tretej osobe. Žalobca okrem ust. § 37 Občianskeho zákonníka o neplatnosti právneho úkonu namietal neplatnosť kúpnej zmluvy aj podľa § 39 Občianskeho zákonníka.

13. Podľa ust. § 588 Občianskeho zákonníka, z kúpnej zmluvy vznikne predávajúcemu povinnosť predmet kúpy kupujúcemu odovzdať a kupujúcemu povinnosť predmet kúpy prevziať a zaplatiť zaň predávajúcemu dohodnutú cenu.

14. Podľa ust. § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka, právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne.

15. Odvolací súd, vychádzajúc z vykonaného dokazovania, dospel k záveru, že právny úkon, teda kúpna zmluva, ktorou mal previesť žalobca ako predávajúci na žalovaného ako kupujúceho predmetnú nehnuteľnosť, trpí vadami vôle nielen vo vzťahu k žalobcovi, ale aj k žalovanému, majúcimi za následok jeho absolútnu neplatnosť (§ 37 Občianskeho zákonníka), keďže nebol urobený predovšetkým zo strany žalobcu slobodne a jediným dôvodom, pre ktorý ho žalobca urobil (fakticky ho len podpísal bez toho, aby si riadne prečítal obsah alebo mu bol jeho písomný obsah podrobnejšie a hlavne pravdivo vysvetlený), bola bezvýhradná dôverčivosť žalobcu k osobe S. P. hraničiaca až s naivitou žalobcu, ktorá však bola hrubo zneužitá. Žalobca kúpnu zmluvu pred jej podpísaním ani nečítal a ani jej obsah mu nebol S. P. pravdivo komunikovaný a vysvetľovaný, práve naopak, bol hrubo zavádzaný aj utvrdzovaný touto osobou v tom, že predmetnú nehnuteľnosť kupuje pre seba, resp. svojho brata a že žalobca sa nemusí ničoho obávať, keďže on nie je žiadny podvodník. Za podstatné pre konštatovanie, že žalobca nekonal slobodne, odvolací súd považoval aj to, že k podpisu kúpnej zmluvy zo strany žalobcu došlo za situácie, keď prišiel S. P. za žalobcom dňa 07.01.2008 neohlásený a zaviezol ho na Notársky úrad JUDr. Kolebusovej v čase 16.30 hod., pričom už bola tma a on nosil okuliare na čítanie, ktoré si navyše zabudol vziať so sebou. S ohľadom na miesto a žalobcom popisovanými okolnosťami, za ktorých došlo k podpísaniu predmetnej kúpnej zmluvy, v ktorej bol uvedený ako predávajúci D. X. (o ktorej skutočnosti mal S. P. vedomosť), šlo podľa odvolacieho súdu o neprípustnú formu psychického nátlaku na žalobcu, využívajúc (zneužívajúc) vedomostnú úroveň žalobcu, ktorá podľa poznatkov získaných odvolacím súdom vyplynula tak z výsledkov trestného konania, ako aj písomných podaní, resp. jeho výpovede s výrazne prítomnými prejavmi stresu, negatívne ovplyvňujúcimi racionálne uvažovanie. Uvedené podľa odvolacieho súdu svedčí aj o tom, že S. P. úmyselne zvolil taký spôsob kontrahovania v prospech D. X., využívajúc moment prekvapenia a jeho nepripravenosť (iné by bolo, ak by žalobcovi zaslal, príp. predložil návrh kúpnej zmluvy v dostatočnom časovom priestore na riadne oboznámenie sa a preštudovanie obsahu predmetného návrhu kúpnej zmluvy). Oslabenú schopnosť žalobcu racionálne, slobodne a vážne konať dokresľuje aj tá skutočnosť, že žalobca potom, ako si doma predmetnú kúpnu zmluvu aj skutočne prečítal a následne sa dopytoval S. P. na rozpor medzi zamýšľaným predajom nehnuteľnosti,

tak vo vzťahu k osobe kupujúceho, ako aj vo vzťahu ku kúpnej cene, tento ho ubezpečil, že aby sa nebál, že pozemok je stále jeho a že obaja musia prísť na Správu katastra Žilina a že tam budú posledné podpisy, čiže tam sa rozhodne, či sa pozemok predá alebo nie. Podľa odvolacieho súdu aj z uvedeného je zrejmé, že žalobca bol osobou, ktorej právne vedomie bolo skôr na nižšej než priemernej úrovni, navyše za situácie, keď podobným spôsobom uvedená osoba so žalobcom konala už skôr, a to práve za tým účelom, aby utvrdila a zároveň eliminovala schopnosť žalobcu racionálne uvažovať.

16. Odvolací súd pokladá za rozhodujúce, že predmetná kúpna zmluva bola zrealizovaná v rozpore s ust. § 588 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého z kúpnej zmluvy vznikne povinnosť predávajúcemu predmet kúpy odovzdať kupujúcemu a kupujúcemu povinnosť predmet kúpy prevziať a zaplatiť predávajúcemu kúpnu cenu. V danom prípade nemohol žalobca ako predávajúci predmet kúpy odovzdať kupujúcemu, keďže kupujúceho ani nepoznal a kupujúci predmet kúpy od predávajúceho nemohol prevziať. V tejto súvislosti odvolací súd konštatuje, že žalobca so žalovaným nikdy nerokoval o uzavretí predmetnej kúpnej zmluvy, nikdy žalovaného ani nevidel. Podľa názoru odvolacieho súdu nebola naplnená obligatórna náležitosť kúpnej zmluvy, a to dohoda o kúpnej cene, keďže žalobca so žalovaným nikdy o tejto náležitosti nerokoval. V tejto súvislosti odvolací súd konštatuje, že predmetná kúpna zmluva neodráža skutočnú vôľu žalobcu odpredať predmetnú nehnuteľnosť žalovanému za kúpnu cenu 1.296.000,- Sk. Navyše podľa § 588 Občianskeho zákonníka bolo povinnosťou predávajúceho zaplatiť kúpnu cenu kupujúcemu, k čomu však nikdy nedošlo, nakoľko kúpna cena bola žalovaným zaplatená nie žalobcovi, ale tretej osobe, čo bolo jednoznačne preukázané v súvislosti s výsledkami trestného konania, na základe ktorých boli odsúdení tak S. P., ako aj jeho brat P. P.. Podľa názoru odvolacieho súdu žalovaný nikdy nemal vôľu zaplatiť kúpnu cenu žalobcovi, keďže napriek tomu, že si kúpnu zmluvu prečítal, vyplatil kúpnu cenu na účet tretej osoby (účet P. P.) bez toho, aby si overil identitu osoby, ktorej finančné prostriedky platí. Bolo podľa vyššie citovaného ustanovenia povinnosťou kupujúceho, aby zaplatil kúpnu cenu predávajúcemu a pri zachovaní obvyklej opatrnosti, ktorá sa pri tomto úkone žalovaného ako kupujúceho predpokladá, resp. vyžaduje, by nikdy nemohlo dôjsť k nezaplateniu kúpnej ceny žalobcovi ako predávajúcemu. Na uvedenom závere odvolacieho súdu nič nemení ani tvrdenie žalovaného, že len plnil pokyny sprostredkovateľa, keďže v priebehu konania nepreukázal existenciu takého právneho úkonu, ktorý by splnomocňoval tretiu osobu za žalovaného konať pri uzatváraní predmetnej kúpnej zmluvy. Okrem toho sa odvolaciemu súdu javí značne nedôveryhodný postup žalovaného pri platení kúpnej ceny, a to predovšetkým s ohľadom na jej výšku. Navyše pokiaľ žalovaný zaplatil sumu 1.296.600,- Sk na účet č. XXXXXXXXXXX/XXXX, konal tak v rozpore s obsahom predmetnej kúpnej zmluvy, z ktorého obsahu ani nevyplývalo, že by mal zaplatiť kúpnu cenu takýmto spôsobom.

17. Pokiaľ však ide o ďalšiu odvoláciu námietku žalobcu, a to, že zmluva je neplatná pre rozpor s ust. § 39 Občianskeho zákonníka, odvolací súd považuje aj túto jeho odvoláciu námietku za dôvodnú.

18. Podľa ust. § 39 Občianskeho zákonníka, neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

19. Posudzovanie súladnosti výkonu práv a povinností s dobrými mravmi je prioritnou otázkou, ktorou sa musí súd zaoberať. Porušenie povinnosti zaoberať sa súladnosťou s dobrými mravmi v prípade, že strana konania namieta ich nesúlad, je vždy porušením práva na súdnu ochranu. Zároveň možno konštatovať, že súd vždy musí posudzovať súladnosť právneho úkonu s dobrými mravmi a prihliadať na prípadnú absolútnu neplatnosť právneho úkonu z úradnej povinnosti, ak vyjdú v konaní najavo také okolnosti, ktoré by túto neplatnosť spôsobovali. Zásada súladu práv, resp. ich výkonu s dobrými mravmi predstavuje významný princíp, ktorý v odôvodnených prípadoch dovoľuje zmierňovať tvrdosť zákona a dáva sudcovi priestor pre uplatnenie pravidiel slušnosti (nález Ústavného súdu ČR sp. zn. IV. ÚS 2842/10 z 25.05.2011). Posúdenie správania ako odporujúceho dobrým mravom prináleží výhradne všeobecným súdom. Pokiaľ súd prvej inštancie došiel k záveru, že uzatvorená zmluva nie je v rozpore s dobrými mravmi, odvolací súd sa s týmto záverom nestotožňuje a považuje ho za nesprávny.

20. Neplatnosť pre rozpor konania s dobrými mravmi v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka prichádza do úvahy vtedy, ak ide o úkon, ktorý inak nie je v rozpore so zákonom a ani ho neobchádza. Dôvodom neplatnosti sa tak môže stať iba vtedy, ak inak právny úkon zodpovedá zákonu. V prípade rozporu s dobrými mravmi ide o také správanie, ktoré odporuje takým pravidlám správania, ktoré nemajú povahu právnych noriem a ktoré zákonodarca urobil podporným zdrojom pre určenie pravidiel

žiaduceho správania. Vysloveniu záveru o nesúlade s dobrými mravmi nebráni, že posudzovaný úkon bol výsledkom slobodného dispozičného dojednaní strán a ani to, kto rozpor s dobrými mravmi spôsobil, alebo či niektorá zo strán bola pri uzatváraní zmluvy v dobrej viere. Rozhodujúci je iba výsledok - rozpor s dobrými mravmi. Vyplýva to z ust. § 39 Občianskeho zákonníka, z ktorého je zrejmé, že súd posudzuje platnosť úkonu (jeho súlad s dobrými mravmi) bez zreteľa na to, či tento je výsledkom vyplývajúcim zo zákona alebo je výsledkom realizácie dispozičného oprávnenia strán.

21. Právna úprava neobsahuje legálnu definíciu pojmu dobré mravy. Tá je vymedzená judikatúrou súdov. Z teoretického hľadiska patrí ust. § 3 ods. 1 medzi normy s abstraktnou hypotézou. Z toho vyplýva, že aplikujúci orgán musí sám v konkrétnej veci vymedziť hypotézu právnej normy. Je to možné iba pri dôkladnom poznaní skutkového stavu, a to na strane každej strany, ktorá vystupuje v danom vzťahu. Iba poznanie všetkých okolností prípadu umožní správne stanovenie hypotézy významnej v tomto vzťahu a je predpokladom správnej úvahy súdu. Vyžaduje sa teda individuálne a samostatné zhodnotenie konkrétnych skutočností. Definovanie pojmu dobré mravy je preto možné iba vo veľmi širokej a všeobecnej podobe. Tento pojem negatívne definovalo rozhodnutie Ústavného súdu ČR vo veci sp. zn. IV. ÚS 1735/07 tak, že ho „nemožno vykladať iba ako súbor mravných pravidiel užívaných ako korektívy či doplnujúce obsahový faktor výkonu subjektívnych práv a povinností, ale ako príkaz sudcom rozhodovať praeter legem alebo dokonca contra legem, pokiaľ ide o reprobáciu rokovaní priečiacich sa dobrým mravom. Dobré mravy v tomto poňatí sú teda súhrnom etických všeobecne uznávaných a udržiavaných zásad“.

22. Právny úkon sa prieči dobrým mravom, ak sa jeho obsah (bez ohľadu na zmluvnú voľnosť tento obsah stanoviť a bez ohľadu na to, kto rozpor s dobrými mravmi zaviniť a na to, či druhá strana pri vzniku zmluvy bola v dobrej viere) ocitne v rozpore so všeobecne uznávanou mienkou, ktorá vo vzájomných vzťahoch medzi ľuďmi určuje, aký má byť obsah ich správania, aby bolo v súlade so základnými zásadami mravného poriadku v demokratickej spoločnosti. Dobré mravy netvorí spoločenský normatívny systém, ale sú skôr merítkom etického hodnotenia konkrétnych situácií, zodpovedajúcich všeobecne uznávaným pravidlám slušnosti, poctivého správania a pod. Dobré mravy sú vykladané ako súhrn spoločenských, kultúrnych a mravných noriem, ktoré v historickom vývoji osvedčujú istú nemennosť, vystihujú podstatné historické tendencie, sú zdieľané rozhodujúcou časťou spoločnosti a majú povahu noriem základných.

23. V súvislosti so skúmaním súladu uzatvorenej kúpnej zmluvy s dobrými mravmi treba zdôrazniť, že predmetom sporu v súdnej veci je scudzenie nehnuteľnosti žalobcom bez skutočného zaplatenia kúpnej ceny žalovaným. V tejto súvislosti odvolací súd konštatuje, že právo vlastníť majetok má každý, pričom vlastnícke právo všetkých vlastníkov má rovnaký zákonný obsah a ochranu. Majetok nadobudnutý v rozpore s právnym poriadkom ochranu nepožíva. Uvedené právo pritom predstavuje základné ľudské právo chránené aj Ústavou Slovenskej republiky (čl. 20 ods. 1 Ústavy SR). V danej veci vyšli najavo skutočnosti týkajúce sa procesu kontraktácie, pre ktoré odvolací súd došiel k záveru, že predmetná kúpna zmluva odporuje aj dobrým mravom.

24. Podľa názoru odvolacieho súdu bolo preukázané, že ani kúpna cena 1.296.600,- Sk a ani označenie kupujúceho v kúpnej zmluve nebolo v súlade so skutočnosťou a s vôľou žalobcu, preto ide o konanie v rozpore s dobrými mravmi, keďže zodpovedný kupujúci by kúpnu cenu zaplatil po patričnom overení identity skutočnému predávajúcemu a nie na účet tretej osoby.

25. Rozpor subjektívneho práva s dobrými mravmi môže mať za následok absolútnu neplatnosť právneho úkonu (§ 39 OZ). Dobré mravy predstavujú korektív za účelom dosiahnutia idey spravodlivosti. „Nemožno vylúčiť, aby so zreteľom na všetky okolnosti konkrétneho prípadu sa prihliadlo, hoci celkom výnimočne, na okolnosti tkvejúce v osobe alebo v pomeroch účastníka, ktorý sa domáha ochrany proti neoprávnenému zásahu. Môže pravda ísť len o také okolnosti, ktoré svojou závažnosťou tento mimoriadny ohľad vyžadujú, pričom je potrebné obzvlášť dbať na to, aby ten, kto sa ich dovoľáva, sám nekonal v rozpore s dobrými mravmi a nevyžadoval ohľady neúmerne okolnostiam konkrétneho prípadu a zabránil snahe alebo možnosti ich zneužitia (Z IV., s. 471).“

26. V súdnej veci sú podľa názoru odvolacieho súdu také okolnosti vychádzajúce z procesu kontraktácie, správania sa dotknutých subjektov a z osobitostí na strane žalobcu ako slabšej zmluvnej strany, že predmetná kúpna zmluva z hľadiska dobrých mravov neobstojí.

27. Vzhľadom na uvedené skutočnosti odvolací súd dospel k záveru, že uzatvorená kúpna zmluva medzi žalobcom a žalovaným je absolútne neplatným právnym úkonom pre rozpor s dobrými mravmi.

28. Výrok o trovách konania sa opiera o ust. § 396 ods. 2 CSP (ak odvolací súd zmení rozhodnutie, rozhodne aj o nároku na náhradu trov konania na súde prvej inštancie) s poukazom na ust. § 255 ods. 1 CSP (súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci).

29. Žalobca bol úspešnou stranou sporu, preto mu patrí náhrada trov prvoinštančného i odvolacieho konania voči neúspešnému žalovanému.

30. V zmysle ust. § 262 ods. 2 CSP, o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

31. Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Žiline pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa. (§ 419 CSP)

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

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

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

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

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

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

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

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

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné. (§ 423 CSP)

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy.

Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde. (§ 427 ods. 1 a 2 CSP)

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania ustanovených v § 127 ods. 1 CSP (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpísania) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh). (§ 428 CSP)

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom.

Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

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

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže dovolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie dovolania. (§ 430 CSP)