

Súd: Okresný súd Žiar nad Hronom
Spisová značka: 9C/7/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6420200809
Dátum vydania rozhodnutia: 08. 04. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Igor Valent
ECLI: ECLI:SK:OSZH:2021:6420200809.10

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Žiar nad Hronom pred sudcom JUDr. Igorom Valentom v spore žalobcu: H. K., K. F., X.. XX.XX.XXXX, V. L. P. Ž.G. XX, proti žalovanému: Hugo reality, spol. s r. o. so sídlom Žiar nad Hronom, M. R. Štefánika 4, IČO: 48 133 825, v konaní zastúpený advokátom Mgr. Róbert Pilník, advokát so sídlom Žiar nad Hronom, M. R. Štefánika 454/26, o žalobe na určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam takto

rozhodol:

Súd žalobu žalobcu **z a m i e t a**.

Súd neodkladné opatrenie tunajšieho súdu sp. zn. 9C/7/2020 - 28 zo dňa 10.03.2020 **z r u š u j e**.

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

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca podal dňa 04.03.2020 na tunajší súd žalobu, ktorou sa domáhal určenia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam vedeným Okresným úradom Ž. X. P., odbor katastrálny pre k. ú. P. Ž. X. Z. Č.. XXX ako stavba, letná kuchyňa číslo súpisné XX, nachádzajúca sa na M. J.. Č.. XXX zastavané plochy a nádvoria o výmere XX H.X, stavba rodinný dom číslo súpisné XX, nachádzajúci sa na M. J.. Č.. XXX zastavaná plocha a nádvorie o výmere XXX H.X, pozemková nehnuteľnosť M. J.. Č.. XXX zastavaná plocha a nádvorie o výmere XX H.X, pozemková nehnuteľnosť M. J.. Č.. XXX zastavaná plocha o výmere XXX H.X, pozemková nehnuteľnosť M. J.. Č.. XXX/X trvalý trávnatý porast o výmere X.XXX H.X, pozemková nehnuteľnosť M. J.. Č.. XXX/X zastavaná plocha a nádvorie o výmere XXX H.X, pozemková nehnuteľnosť M. J.. Č.. XXX/X trvalý trávnatý porast o výmere XXX H.X, pozemková nehnuteľnosť M. J.. Č.. XXX/X zastavaná plocha a nádvorie o výmere XX H.X, pozemková nehnuteľnosť M. J.. Č.. XXX záhrada o výmere XXX H.X (ďalej len „nehnuteľnosti“) dôvodiac tým, že kúpna zmluva uzatvorená medzi žalobcom ako predávajúcim a žalovaným ako kupujúcim zo dňa 11.10.2019 je absolútne neplatnou kúpnu zmluvou. Žalobca považoval kúpnu zmluvu za neplatnú z dôvodu, že túto neuzatváral slobodne a vážne, nemal vôľu uzatvoriť kúpnu zmluvu. Takúto uzatváral v tiesni s tým, že zmluva slúžila len na zabezpečenie záväzku a to finančnej pôžičky od žalovaného. Žalobca osvedčoval existenciu naliehavého právneho záujmu s odkazom na ustanovenie § 137 písm. c) Civilného sporového poriadku (ďalej len CSP) tým, že určovací výrok, ktorým súd určí, že žalobca je vlastníkom nehnuteľnosti je spôsobilým prostriedkom na odstránenie právnej neistoty na strane žalobcu a je podkladom pre vykonanie zmeny vlastníctva v katastri nehnuteľností, kde v súčasnej dobe vlastnícke právo svedčí práve žalovanému, ktorý je v konaní vecne pasívne legitimovaný.

2. Spolu so žalobou žalobca podal tiež návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým sa domáhal uložiť žalovanému povinnosť zdržať sa nakladania s nehnuteľnosťami a to najmä v rozsahu

ich prevodu na inú osobu, vkladať ich do spoločnosti alebo družstva, zriaďovať záložné práva a vecné práva, meniť výmeru a druh, zriaďovať na nehnuteľnostiach stavby, stavebné úpravy, terénne úpravy, prenechať užívanie nehnuteľností, o ktoré v konaní ide tretím osobám, vstupovať na nehnuteľnosti a to i prostredníctvom tretích osôb, zdržať sa právnych úkonov smerujúcich k odpojeniu nehnuteľnosti od dodávok vody, elektrickej energie a zemného plynu, a to až do rozhodnutia vo veci samej. Súčasne z dôvodu, že žalobkyňa sporné nehnuteľnosti využíva za účelom uspokojovania svojich potrieb, žiadala uložiť pre žalovaného povinnosť znášať užívanie týchto nehnuteľností žalobkyňou a jej rodinnými príslušníkmi až do právoplatného skončenia konania vedeného pred tunajším súdom.

3. Uznesením 9C/7/2020 - 28 zo dňa 10.03.2020 súd nariadil neodkladné opatrenie v znení, ako to žiadal žalobca a uložil žalovanému povinnosť zdržať sa nakladania s nehnuteľnosťami, a tiež povinnosť žalovanému znášať užívanie nehnuteľností a to do skončenia konania vedeného pred tunajším súdom pod sp. zn. 9C/7/2020.

4. Súd žalovanému žalobu spolu s uznesením v zmysle ustanovenia § 167 ods. 2 CSP s uložením povinnosti vyjadriť sa k žalobe, tiež s povinnosťou označenia rozhodujúcich skutočností na svoju obranu a pripojením listín a označených dôkazov doručil súd pre dňa 11.03.2020.

5. Žalovaný prostredníctvom splnomocneného advokáta zaslal súdu dňa 23.03.2020 vyjadrenie k žalobe, poprel dôvody neplatnosti kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi stranami sporu v rozsahu ako tieto označoval žalobca. Vyjadril sa, že zmluva obsahuje všetky zákonné náležitosti, o čom svedčí i to, že príslušný Okresný úrad Žiar nad Hronom, katastrálny odbor, na základe takto uzatvorenej zmluvy povolil vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam v prospech žalovaného. Žalovaný uviedol, že žalobca vopred odsúhlasil podmienky zmluvy vrátane platobných podmienok, zmluvu mal možnosť pripomenkovať, túto uzatvoril dobrovoľne. Žalovaný poprel tvrdenia žalobcu o tom, že zmluva bola uzatváraná zo strany žalobcu v tiesni, resp. že vôľa žalobcu nebola slobodná a vážna, odkázal na samotné znenie kúpnej zmluvy a súčasne uviedol, že kúpna cena nehnuteľností ako i spôsob jej výplaty bola určená vzájomnou dohodou zmluvných strán. Žalovaný zdôraznil, že žaloba zo strany žalobcu je len účelová so snahou vyhnúť sa právnym následkom vlastnej neschopnosti uhrádzať splatné záväzky a žalobca rešpektoval znenie zmluvy i zmluvné dojednania týkajúce sa úhrady kúpnej ceny za nehnuteľnosti pokiaľ žalovaný z titulu kúpnej ceny uhradil dlhy žalobcu. Až v okamihu, kedy prejavil žalovaný záujem ako vlastníak reálne disponovať i s nehnuteľnosťami, ktoré z titulu kúpnej zmluvy nadobudol do výlučného vlastníctva, žalobca na súd podal predmetnú žalobu.

6. Vyjadrenie žalovaného spolu s uznesením v zmysle ustanovenia § 167 ods. 3 CSP súd doručil pred žalobcu dňa 17.04.2020. V tom čase právny zástupca žalobcu JUDr. Ján Segeč, spol. s r. o. podaním zo dňa 20.07.2020 súdu oznámil, že vypovedal plnomocenstvo žalobkyňi. Žalobkyňa sa následne k vyjadreniu žalovaného nevyjadrila.

7. Súd vo veci následne určil termín pojednávania na deň 21.07.2020, na ktoré pojednávanie riadne a včas predvolal strany sporu. Žalobkyňa svoju neúčasť z dôvodu dočasnej práceneschopnosti ospravedlnila, a preto súd určil nový termín pojednávania na deň 13.10.2020, na ktoré pojednávanie súd znovu strany sporu včas a riadne predvolal.

8. Na ďalšom pojednávaní dňa 13.10.2020 súd realizoval dokazovanie výsluchom samotných strán sporu a súčasne sa oboznámil s listinami, ktoré žalobca pripojil k žalobe. Žalobkyňa v postavení predávajúceho a žalovaný ako kupujúci uzatvorili dňa 11.10.2019, kúpnu zmluvu v zmysle ustanovení § 588 a nasl. Zák. č. 40/1964 Zb. v platnom znení (Občiansky zákonník, ďalej len „OZ“). Predmetom kúpnej zmluvy boli nehnuteľnosti špecifikované v článku I. zmluvy zapísané Okresným úradom Ž. X. P., katastrálnym odborom na Z. Č.. XXX J. F.. Ú.. P. Ž.. V článku II kúpnej zmluvy bol deklarovaný technický stav predmetu kúpy a pohľadávky tretích osôb. Zmluvné strany v článku III. dojednali kúpnu cenu za predmet kúpy vo výške 85.000,- €, a tiež platobné podmienky, akým spôsobom kúpna cena bude uhradená. Článok IV. určoval nadobudnutie vlastníctva a článok V. osobitné ustanovenia, kde predávajúci vyhlásil, že je výlučným vlastníkom predmetu kúpy, a tiež vyhlásil, že predmet kúpy je bez akýchkoľvek ďalších tiarch, vrátane záložných práv, predkupného práva, vecných bremien, okrem záložného práva v prospech VÚB a exekučných záložných práv tak, ako tieto boli označené v článku V. bod 1 písm. ba) až bg). V článku VI. kúpnej zmluvy, zmluvné strany dohodli, za akých podmienok možno odstúpiť od zmluvy a v článku VII. samotné odovzdanie a prevzatie predmetu kúpy. Žalobkyňa

uvádzala, že predmetná kúpna zmluva je absolútne neplatná s poukazom na ustanovenie § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka s tvrdením, že jej vôľa nebola slobodná a vážna. Tvrdila, že nemala úmysel a zámer uzatvoriť so žalovaným kúpnu zmluvu, ale takáto zmluva slúžila ako zmluva na zabezpečenie finančných prostriedkov, ktoré jej poskytol žalovaný. Na vysvetlenie žalobkyňa ozrejmila, že v čase uzatvárania predmetnej zmluvy sa nachádzala vo finančných problémoch s množstvom záväzkov, prioritne vo vzťahu k Všeobecnej úverovej banke z titulu hypotekárneho úveru a situáciu potrebovala riešiť i vo vzťahu k ďalším záväzkom a exekúciám, ktoré sa viedli voči jej osobe. Žalobkyňa poukázala na to, že na odporúčanie osoby A. A. H., bola kontaktovaná žalovaným (konateľom žalovaného A. L.) s tým, že tento sa vyjadril, že všetky jej záväzky vo vzťahu k VÚB, ako i vo vzťahu k exekútorom uhradí a po troch mesiacoch od uzavretia kúpnej zmluvy dôjde k zrealizovaniu spätnej kúpy. Žalobkyňa sa vyjadrovala, že práve za týmto účelom uzatvorila predmetnú kúpnu zmluvu. Má záujem získať iný úver a situáciu vyriešiť spätnou kúpou od žalovaného. Súčasne ozrejmila, že kúpna cena za nehnuteľnosti predstavovala v dojednaní sumu 85.000,- €, avšak reálne takéto finančné prostriedky od kupujúceho žalobca neobdržal. Na vysvetlenie žalobkyňa ozrejmila, že kúpna cena bola zaplatená spôsobom takým, že finančné prostriedky vo výške 15.600,63 € jej boli vložené na účet, ďalej kupujúci vyplatil záväzok vo vzťahu k Všeobecnej úverovej banke asi v sume 59.000,- € a vyplatil i všetky exekúcie tak, ako sú špecifikované v časti kúpnej ceny a platobných podmienok v samotnej písomnej kúpnej zmluve čím došlo k naplneniu i kúpnej ceny 85.000,- €. Žalobkyňa v konaní však tiež tvrdila, že bezprostredne v deň úhrady kúpnej ceny žalovaným v prospech bankového účtu v sume 15.000,- €, reálne zo svojho účtu uskutočnila výber v sume 10.000,- €, ktoré odovzdala žalovanému a práve z týchto finančných prostriedkov následne žalovaný uskutočnil výplaty ďalších záväzkov žalobkyne vo vzťahu k jednotlivým exekútorovým úradom z titulu vedených exekúcií. Žalobkyňa zdôrazňovala, že v čase uzatvárania kúpnej zmluvy konala v tiesni pod nátlakom a bola nútená riešiť celú situáciu, keďže jej hrozilo, že reálne príde o domovú nehnuteľnosť z titulu realizácie záložného práva veriteľa Všeobecnej úverovej banky. Ďalej v konaní žalobca tvrdil, že následne po uzavretí kúpnej zmluvy žalovaný požadoval od žalobkyne mesačne úhradu 3.500,- € pokiaľ chcela zotrvať v rodinnom dome, ktorý nadobudol do výlučného vlastníctva žalovaný spolu s maloletým dieťaťom.

Všetky tvrdenia žalobcu žalovaný poprel, poukázal na to, že kúpnu zmluvu uzatvoril so žalobkyňou ako predávajúcou bez akéhokoľvek nátlaku, bez toho, aby akýmkoľvek spôsobom žalobkyňu k uzavretiu takejto kúpnej zmluvy navádzal alebo nútil, bola to slobodná voľba žalobkyne a sama prejavila záujem kúpnu zmluvu uzatvoriť. Konateľ žalovaného uviedol, že predmetná kúpna zmluva bola uzatváraná v Ž. X. P. na Notárskom úrade, pripravená právny zástupcom žalovaného, s presným označením účtov a záväzkov, ako i ďalších podmienok týkajúcich sa predmetu zmluvy, kúpnej ceny, splatnosti kúpnej ceny, ktoré boli vopred odsúhlasené žalobkyňou, inak by nemohol byť ani len dojednaný spôsob úhrady kúpnej ceny, ak by žalovaný nemal vedomosť od žalobcu o jeho záväzkoch. Žalovaný ozrejmil, že sa vyskytla kúpa nehnuteľností od žalobkyne, a preto túto realizoval. Podľa žalovaného kúpna zmluva spĺňa všetky atribúty a náležitosti jednak po formálnej ako i materiálnej stránke. Je koncipovaná jasným zrozumiteľným spôsobom, na čom sa zmluvné strany dohodli. Bez vyvíjania akéhokoľvek nátlaku zo strany žalovaného voči žalobcovi s tým, že žalobkyňa boli zrejmé všetky s tým spojené právne následky. Žalovaný zdôraznil, že žaloba na určenie vlastníckeho práva zo strany žalobkyne dôvodiac neplatnosťou uzavretej kúpnej zmluvy je účelová, žalobkyňa si vyriešila a vyrovnala svoje záväzky vo vzťahu k tretím osobám práve z titulu úhrady kúpnej ceny a následne sa domáha vyslovenia neplatnosti kúpnej zmluvy. Žalovaný poprel tvrdenia žalobkyne o tom, že medzi stranami sporu existovala akákoľvek dohoda ohľadom spätnej kúpy predmetných nehnuteľností.

Žalobca na preukázanie svojich skutkových tvrdení predložil súdu kópiu kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi stranami sporu dňa 11.10.2019, ktorej vklad bol povolený Okresným úradom Ž. X. P., katastrálny odbor vkladovom konaní Y.-XXXX/XXXX, výpis účtu manžela žalobkyne za obdobie od 01.10.2019 do 31.10.2019, inzerciu z internetového portálu Bazos.sk ohľadom avizovaného predaja nehnuteľností žalovaného tretím osobám.

Z takýchto listinných dôkazov predložených žalobcom o skutkových tvrdeniach žalobcu nebolo sporné, že žalovaný v postavení kupujúceho a žalobca ako predávajúci uzatvorili dňa 11.10.2019 kúpnu zmluvu, predmetom ktorej boli nehnuteľnosti špecifikované v článku I predmetnej kúpnej zmluvy. Zo samotného znenia kúpnej zmluvy a to článku III nebola sporná ani kúpna cena a platobné podmienky s tým, že kúpna cena predstavovala sumu 85.000,- € a zmluvné strany sa dohodli na platobných podmienkach, v zmysle ktorých časť kúpnej ceny vo výške 15.600,63 € vloží kupujúci na účet predávajúceho označený v kúpnej

zmluve, časť kúpnej ceny uhradí spôsobom, že zadá prevodný príkaz v sume 61.035,21 € v prospech bankového účtu Všeobecnej úverovej banky, a. s., časť kúpnej ceny vyplatí sumou 422,14 € v prospech bankového účtu na úhradu záväzkov v exekučnom konaní U. XXX/XXXX vedenom Mgr. Vladimírom Cipárom, časť kúpnej ceny vo výške 1.258,78 € vyplatí v prospech bankového účtu na úhradu záväzkov predávajúceho v exekučnom konaní vedenom U. XXX/XXXX pred JUDr. Petrom Cirbesom, časť kúpnej ceny vo výške 2.324,87 € vyplatí v prospech bankového účtu na úhradu záväzkov predávajúceho v exekučnom konaní U. XXXX/XXXX, časť kúpnej ceny vyplatí v sume 1.968,10 € v prospech bankového účtu na úhradu záväzkov predávajúceho v exekučnom konaní U. XXX/XX JUDr. Lucii Uliankovej, časť kúpnej ceny vo výške 966,55 € vyplatí v prospech bankového účtu na úhradu záväzkov predávajúceho v exekučnom konaní U. XXX/XX vedenom pred JUDr. Andreou Ondrejkovou a časť kúpnej ceny vo výške 1.423,75 € vyplatí v prospech bankového účtu vedeného na úhradu záväzkov predávajúceho v exekučnom konaní U. XXX/XX pred JUDr. Andreou Ondrejkovou.

Dojednanú výšku kúpnej ceny, ako i spôsob a platobné podmienky úhrady kúpnej ceny nepoprel ani žalovaný, a preto s odkazom na ustanovenie § 151 ods. 1 CSP, súd takéto skutkové tvrdenia strany žalobcu považoval za nesporné.

Identicky žiadna zo strán sporu nenamietala ani samotný predmet kúpnej zmluvy tak, ako sú nehnuteľnosti špecifikované i v článku I. kúpnej zmluvy.

Spornou otázkou v konaní bolo tvrdenie žalobkyne, že medzi stranami sporu existovalo dojednanie ohľadom spätnej kúpy, tvrdenie o tom, že žalovaný v prospech žalobcu nevyplatil kúpnu cenu v celej výške a sumu 15.600,63 € žalobkyňa po úhrade na účet vrátila v prospech žalovaného späť, a tiež tvrdenia o tom, že žalobkyňa zmluvu uzatvárala v tiesni, kúpnu zmluvu neuzatvárala slobodne a vážne a kúpna zmluva slúžila len na zabezpečenie záväzku a to pôžičky od žalovaného.

9. Za účelom preukázania svojich skutkových tvrdení žalobkyňa pripojila jednak listinné dôkazy, a to výpis z účtu na meno H. K., za obdobie od 01.10.2019 do 31.10.2019, označila osobu, ktorú žiadala v konaní vypočuť ako svedka A. A. H. za účelom preukázania tvrdení o existencii dohody o spätnej kúpe, existencii dôvodov tiesne v čase uzatvárania kúpnej zmluvy na strane žalobkyne, a tiež spôsobu samotného dojednania a uzavretia kúpnej zmluvy s tým, že žalobkyňa uvádzala práve túto osobu v prvotnej výpovedi ako osobu, ktorá vie svojou svedeckou výpoveďou takéto skutkové tvrdenia žalobcu potvrdiť.

10. Prioritne súd podrobil samotné znenie kúpnej zmluvy uzavretej medzi stranami sporu dňa 11.10.2019 kontrole a konštatuje, že takáto zmluva spĺňa formálnu ako i obsahovú stránku a má všetky náležitosti v zmysle ustanovení § 588 a nasledujúcich Občianskeho zákonníka. Predmet kúpy (článok I) ako i kúpna cena (článok III bod 1) a tiež platobné podmienky kúpnej zmluvy (článok III bod 2) boli riadnym a zrozumiteľným spôsobom dojednané. Zo znenia kúpnej zmluvy je zrejmé, že riadnym spôsobom došlo i k prejavu vôle na podmienkach pri uzatváraní samotnej zmluvy s tým, že táto vôľa ako zo strany predávajúceho tak i zo strany kupujúceho bola dobrovoľná, slobodná, vážna, bez skutkového či právneho omylu pri plnej spôsobilosti na právne úkony. Zmluvné strany v článku VI predmetnej kúpnej zmluvy tiež prehlásili, že sú plne spôsobilé na právne úkony a tiež to, že ich zmluvná vôľa nie je obmedzená a uzavretiu tejto zmluvy nie sú na prekážku žiadne okolnosti, ktoré by bránili nakladaniu s predmetom kúpy a právo predávajúceho disponovať s predmetom kúpy nie je ničím obmedzené.

11. Žalobkyňa v konaní zaťažovalo dôkazné bremeno pokiaľ uvádzala, ako dôvod neplatnosti zmluvy skutočnosť, že právny úkon nebol urobený slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne a tvrdila, že vôľou zmluvných strán nebolo uzatvoriť kúpnu zmluvu, predmetom ktorej by bol prevod vlastníckeho práva k sporným nehnuteľnostiam, ale takáto kúpna zmluva mala slúžiť na zabezpečenie záväzku žalovaného, ktorý jej poskytol finančné prostriedky na vyriešenie zlej finančnej situácie.

Žalobkyňa zdôrazňovala, že takýto právny úkon na viac uzatvárala v tiesni, keďže jej hrozila strata domovej nehnuteľnosti, za nevýhodných podmienok ak nehnuteľnosti odpredala za sumu 85.000,- €, z ktorej jej reálne nebola ani vyplatená časť kúpnej ceny vo výške 15.600,63 € pokiaľ následne tieto nehnuteľnosti formou inzercie mal žalovaný záujem scudziť za sumu 99.000,- €. Zdôrazňovala tiež skutočnosť, že vzájomné dojednanie medzi zmluvnými stranami bolo také, že dôjde v lehote troch mesiacov k zrealizovaniu spätnej kúpy na osobu žalobkyne, resp. na inú tretiu osobu, ktorú žalobkyňa

žalovanému označí. Žalobkyňa na vysvetlenie ozrejmovala, že jeho úmyslom bolo získať úver za účelom spätnej kúpy nehnuteľnosti od žalovaného a za účelom preukázania takýchto tvrdení označil svedka, ktorého v konaní žiadal vypočuť, s tým, že účasť svedka žalobca zabezpečí.

12. Svedok, ktorého v konaní žalobca označil A. A. H. sa súdneho pojednávania nezúčastnila, žalobca vysvetlil súdu, že nie je schopný účasť svedka zabezpečiť a požiadal súd o predvolanie svedka. Po tom čo súd svedka riadne predvolal za účelom podania svedeckej výpovede, tento súdu dňa 10.02.2021 oznámil dôvod nemožnosti zúčastniť sa na pojednávaní spolu s potvrdením dočasnej práceneschopnosti s argumentáciou absolvovania onkologickej operácie. Súd preto pristúpil v zmysle ustanovenia § 196 ods. 3 Civilného sporového poriadku k výsluchu svedka písomnou formou s náležitým poučením, pričom svedok na otázky žalobkyne odpovedal, že nebol prítomný pri uzatváraní a vyhotovovaní znenia kúpnej zmluvy dňa 11.10.2019 medzi stranami sporu, vyjadril sa, že nemá ani vedomosť čo je obsahom takejto kúpnej zmluvy. Svedok sa nevedel vyjadriť ani k otázke žalobcu, prečo a za akých okolností došlo k uzatvoreniu kúpnej zmluvy, vypovedal, že nesprostredkoval žiadny úkon pre žalobcu za účelom uzavretia kúpnej zmluvy a sama žalobkyňa svedkovi oznámila, že jej hrozí dražba s tým, či nepozná žalovaného a má informácie o tom, že žalovaný kupuje nehnuteľnosti, ktoré idú do dražby a požiadala svedkyňu o kontakt. Svedkyňa sa vyjadrila tiež, že nemá vedomosť o akýchkoľvek dojednaniach ohľadom spätnej kúpy, a tiež či kúpna zmluva bola uzatváraná ako zmluva na zabezpečenie nejakého záväzku, zopakovala, že jej vedomosti o podmienkach kúpnej zmluvy ani čo a za akých podmienok sa v rámci poskytnutej kúpnej ceny vyplácalo, nie sú žiadne.

Žalobca po tom, ako bol oboznámený s výpoveďou svedka, ktorú realizoval písomnou formou uviedol na pojednávaní dňa 08.04.2021, že svedok neuvádza pravdu, klame a súčasne žalobca svedka, ktorého sám v konaní za účelom preukázania svojich skutkových tvrdení označil, považoval za svedka, ktorý nevypovedal pravdivo z dôvodu, že žalovaný a svedok sa vzájomne poznajú.

13. Súd vec právne posúdil nasledovne:

Podľa § 137 písm. c) Civilného sporového poriadku 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.

Podľa § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka (ďalej len OZ), právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný.

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

Podľa § 39a OZ, neplatný je právny úkon urobený fyzickou osobou, nepodnikateľom, pri ktorom niekto zneužije tieseň, neskúsenosť, rozumovú vyspelosť, rozrušenie, dôverčivosť, ľahkomyselnosť, finančnú závislosť alebo neschopnosť plniť záväzky druhej strany a dá sa alebo inému sľúbiť alebo poskytnúť plnenie, ktorého majetková hodnota je vzhľadom na vzájomné plnenie v hrubom nepomere.

14. Súd v konaní primárne skúmal existenciu naliehavého právneho záujmu na strane žalobcu v zmysle vyššie citovaného ustanovenia § 137 písm. c) Civilného sporového poriadku a má za to, že pokiaľ sa žalobca domáhal určenia vlastníckeho práva k sporným nehnuteľnostiam s tým, že je výlučným vlastníkom týchto nehnuteľností, je na strane žalobcu daný naliehavý právny záujem, pretože takýto určovací výrok v celom rozsahu vie vyriešiť neisté právne postavenie žalobcu vyplývajúce z jeho tvrdení o tom, že kúpna zmluva, ktorú uzatvoril so žalovaným dňa 11.10.2019 je neplatná. Súdna rozhodnutie o určení vlastníckeho práva je spôsobilým prostriedkom na odstránenie takejto právnej neistoty na strane žalobcu s poukazom na ustanovenie § 34 ods. 1 Katastrálneho zákona (Zák. č. 162/1995 Z. z.), kde súdna rozhodnutia o určení vlastníckeho práva sú podkladom pre vykonanie zmeny zápisu záznamu do katastra nehnuteľností. Takéto rozhodnutie potom je rozhodnutím, ktoré zosúladuje existujúci právny stav so stavom v katastri evidovaným.

Súd následne predmetnú kúpnu zmluvu podrobil kontrole a má za to, že spĺňa jednak formálne a obsahové náležitosti v zmysle hmotného práva (Občiansky zákonník) s poukazom na ustanovenia § 588 a nasl. OZ. Zmluva je jasná, zrozumiteľná, určitá, je dostatočným spôsobom určito a zrozumiteľne

špecifikovaný nielen predmet kúpy, ale i cena dohodnutá zmluvnými stranami, a tiež spôsob platby takejto kúpnej ceny v zmysle článku III bod 2 kúpnej zmluvy. Jasným a zrozumiteľným spôsobom podľa súdu i určite je prejavená vôľa ako na strane predávajúcej, tak i na strane kupujúceho práve v súvislosti s uzavretím kúpnej zmluvy a nie žiadnej inej zmluvy ako to tvrdila v konaní žalobkyňa, preto súd i s poukazom na ustanovenie § 37 ods. 1 OZ považoval takýto právny úkon za určitý a zrozumiteľný.

Z dokazovania, ktoré súd vykonal nemožno mať za preukázané tvrdenia žalobkyne o tom, že žalobkyňa nemala vôľu uzatvoriť kúpnu zmluvu, ale zmluvu iného charakteru slúžiacu na zabezpečenie záväzku voči žalovanému. Žalobkyňa neprodukovala žiadne jednak skutkové tvrdenia a ani dôkazy za účelom preukázania takýchto skutkových tvrdení o tom, že na jej strane v čase účinenia právneho úkonu spočívajúceho v uzavretí kúpnej zmluvy absentovala takáto slobodná vôľa. Na viac žalobkyňa ani len neosvedčila jej tvrdenia o tom, že v čase uzatvárania kúpnej zmluvy existoval akýkoľvek záväzok žalobkyne vo vzťahu k žalovanému a kúpna zmluva slúžila len na zabezpečenie takéhoto záväzku. V tejto súvislosti súd poukazuje na skutočnosť, že zmluvné strany samé sa slobodne rozhodli a dohodli na jednak výške kúpnej ceny v sume 85.000,- € a tiež na samotných platobných podmienkach, kde okrem iného kúpna cena za nehnuteľnosti, ktoré boli predmetom kúpnej zmluvy, bola uhrádzaná nielen bezhotovostným prevodom v prospech účtu predávajúceho, ale tiež úhradou záväzkov samotného predávajúceho, a to v prospech záložného veriteľa Všeobecnej úverovej banky ako i výplatom jednotlivých častí kúpnej ceny z titulu záväzkov predávajúceho v rámci exekučných konaní tak ako je to špecifikované v článku III bod. 2 kúpnej zmluvy. Napriek tomu, že zmluvné strany dohodli úhradu kúpnej ceny týmto spôsobom, podľa názoru súdu kúpna cena bola nielen jasne, zrozumiteľne a určito definovaná, ale jasne, zrozumiteľne a určite boli dojednané i platobné podmienky kúpnej ceny.

Žalobkyňa nepreukázala ani ďalšie svoje tvrdenie o tom, že časť kúpnej ceny vyplatenej žalovaným v prospech žalobkyne bezhotovostným prevodom na účet H. K. v sume 15.600,63 € následne žalobkyňa formou výberu v hotovosti, ktorý uskutočnila v deň 11.10.2019 v sume 10.000,- € a 4.000,- € a táto suma bola použitá na úhradu výplaty záväzkov vo vzťahu k jednotlivým exekúciám. Ak odkazovala na výpis bankového účtu (čl. 12 spisu), ktorý dôkaz síce svedčí o výbere takýchto finančných prostriedkov žalobkyňou, avšak žiadnym spôsobom nepreukazuje jej tvrdenia o tom, že práve tieto finančné prostriedky použil žalovaný na úhradu záväzkov žalobkyne vo vzťahu k exekúciám na výplatu kúpnej ceny ako to bolo zmluvnými stranami dohodnuté.

15. Žalobkyňa nepreukázala ani ďalšie dôvody, pre ktoré sa domáhala vyslovenia neplatnosti uzavretej kúpnej zmluvy a následného určenia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, ktoré boli predmetom kúpy, pokiaľ tvrdila, že kúpna zmluva bola uzatváraná z jej strany v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok.

Súd mal síce za preukázané, že voči žalobkyni sa viedlo niekoľko exekučných konaní, avšak už od roku 2013. Tiež mal za preukázané z vyjadrení samotných zmluvných strán, že hypotekárna banka (VÚB, a. s.) pristúpila k výkonu záložného práva predajom nehnuteľnosti, čo však samo o sebe žiadnym spôsobom nepreukazuje tieseň na strane žalobkyne pri uzatváraní spornej zmluvy.

Je potrebné uviesť, že žalobkyňa v čase uzatvárania kúpnej zmluvy sa nenachádzala v náhodnom nepriaznivom finančnom aktuálnom stave, ktorý by u žalobkyne mohol takúto tieseň vyvolať a mohol by mať vplyv i na rozhodovanie pri uzavretí spornej kúpnej zmluvy, čo by bolo v neprospech samotnej žalobkyne. Naopak, na strane žalobkyne sa jedná o dlhodobé nepriaznivé okolnosti, ktoré spočívali v rýdzo osobných dôvodoch (dlhodobá neschopnosť splácania záväzkov, exekúcie, hrozba dražby nehnuteľnosti), a preto žalobca si musel byť objektívne vedomý, že v prípade neuzavretia kúpnej zmluvy so žalovaným o nehnuteľnosti, ktoré boli predmetom tejto kúpnej zmluvy v rámci dražby môže prísť. Naopak uzatvorením kúpnej zmluvy a získaním kúpnej ceny žalobca získal finančné prostriedky, ktoré boli sčasti použité na úhradu jeho dlhov (úhrada hypotekárneho úveru, úhrada exekúcií) a zvyšnú časť kúpnej ceny (15.600,63 €) mohol použiť žalobca pre vlastnú potrebu. Za danej situácie nemožno podľa názoru súdu konštatovať, že pri uzatváraní spornej kúpnej zmluvy so žalovaným, žalobca konal v tiesni.

Súd nezistil ani to, že takáto kúpna zmluva bola uzatvorená za nápadne nevýhodných podmienok na čo poukazuje žalobca pokiaľ uvádza, že kúpna cena predstavovala sumu 85.000,- € a následne žalovaný mal snahu nehnuteľnosti formou inzercie odpredať za sumu 99.000,- €.

Pokiaľ žalovaný mal snahu scudzit' nehnuteľnosti (ani len nezrealizoval predaj) za vyššiu cenu než za ktorú nehnuteľnosti odkúpil od žalobcu, je táto skutočnosť bezvýznamná, preukazujúca len to, že mal snahu majetok speňažiť lepšie ako žalobca (pozri Rozsudok NS ČR 29Cdo/2568/2000). Tiež treba poukázať na skutočnosť, že nemožno pokladať cenu vo výške 85.000,- €, za ktorú odpredala nehnuteľnosti žalobkyňa žalovanému za cenu, ktorá by bola podstatne nižšia a podhodnotená, pokiaľ snahou žalovaného je odpredať nehnuteľnosti za sumu 99.000,- € (pozri Rozsudok KS Košice 9Co/79/2018).

Z dokazovania pre súd vyplynula tiež okolnosť, že žalobkyňa nie je osobou neznalou v otázke uzatvárania obdobných zmlúv, resp. financovania pokiaľ v konaní deklarovala, že ako samostatne zárobkovo činná osoba prichádzala do styku s obdobnými kúpnyimi zmluvami (čl. 79 spisu) v rámci podnikateľských aktivít.

16. Z celkového dokazovania možno vyvodit' záver, že žalobkyňa nepreukázala svoje skutkové tvrdenia a neuniesla dôkazné bremeno pokiaľ v konaní uvádzala, že kúpnu zmluvu uzatvárala v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok. Žalobkyňa nepreukázala ani ďalšie tvrdenie, pre ktoré sa domáhala vyslovenia absolútnej neplatnosti kúpnej zmluvy, t. j. že takýto právny úkon neučinila slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne. Žalobkyňa nepreukázala, že by uzatvárala kúpnu zmluvu pod tlakom násillia, resp. pod tlakom bez právnej vyhrážky, resp. s fyzického donútenia ani ďalšie okolnosti vylučujúce jej slobodnú vôľu. Samotná okolnosť a jediná argumentácia žalobkyne, že jej reálne v čase uzatvárania kúpnej zmluvy hrozila dražba sporných nehnuteľností, nemôže byť dôvodom, ktorý vzhľadom na iné okolnosti na strane subjektu žalobcu (dlhodobé finančné problémy s uhrádzaním záväzkov), by bolo možné pokladať za konanie v tiesni bez prejavu slobodnej vôle.

17. S poukazom na ustanovenie § 335 ods. 1 CSP súd zrušil neodkladné opatrenie nariadené po začatí konania uznesením 9C/7/2020-28 zo dňa 10.03.2020, keďže žalobu žalobkyne vo veci samej zamietol.

18. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol podľa § 262 ods. 1 CSP, kedy o nároku na náhradu trov konania rozhodne súd aj bez návrhu v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

Súd o náhrade trov konania rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP a žalovanému, ktorý bol v konaní úspešný, priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 % trov konania.

O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 CSP).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Žiar nad Hronom, písomne v dvoch vyhotoveniach (§ 362 ods. 1 CSP).

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 359 CSP). Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné (§ 358 CSP).

Podľa § 363 CSP sa v odvolaní popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, 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). Ak zákon na podanie nevyžaduje osobitné náležitosti, v podaní sa uvedie, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sa ním sleduje a musí byť podpísané. Náležitosťou odvolania je aj uvedenie spisovej značky tohto konania (§ 127 CSP). Podanie treba predložit' s potrebným počtom rovnopisov a s prílohami tak, aby jeden rovnopis s prílohami zostal na súde a aby každý ďalší subjekt dostal jeden rovnopis s prílohami. Ak sa nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie podania na trovy toho, kto podanie urobil (§ 125 ods. 3 CSP).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 364 CSP).

Odvolaie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, 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.

Odvolaie 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 odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Odvolaie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 365 CSP).

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie (§ 366 CSP).

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (Zákon č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti - Exekučný poriadok a o zmene a doplnení ďalších zákonov, v znení neskorších predpisov).