

Súd: Krajský súd Žilina
Spisová značka: 7Co/142/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3716205906
Dátum vydania rozhodnutia: 24. 02. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jana Kotrčová
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2021:3716205906.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Jany Kotrčovej a členov senátu Mgr. Františka Dulačku a Mgr. Márie Kašíkovej, v spore žalobcu: X. I., nar. XX.X.XXXX, trvale bytom Z. XXXX/XX, V. O., právne zastúpený: Advokátskou kanceláriou JUDr. Jozef Plačko, s.r.o., IČO: 47241411, so sídlom Námestie Andreja Hlinku 29/34, Považská Bystrica, proti žalovaným: 1/ Q. Q., rod. I., nar. XX.X.XXXX, trvale bytom F. XXXX/XX, O., 2/ J. I. nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom V. Z. XXXX/XX, P. K. B., 3/ P. I., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom G. XXX/XX, B. J., 5/ Q. Z., nar. XX.X.XXXX, trvale bytom V. XXX, 6/ Q. Z., rod. Q., nar. XX.X.XXXX, trvale bytom V. XXX, žalovaní v rade 1/, 3/, 5/ a 6/ právne zastúpení: Advokátskou kanceláriou JUDr. Róbert Mendel, s.r.o., IČO: 47 256 591, advokát so sídlom Sidónie Sakalovej 190, Bytča, adresa na doručovanie: J. Milca 6, Žilina, o určenie, že nehnuteľnosť patrí do dedičstva, na odvolanie žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Žilina č. k. 8C/191/2016-166 zo dňa 1.7.2020, takto

rozhodol:

Rozsudok prvoinštančného súdu **p o t v r d z u j e .**

Odvolanie žalovaného v rade 2/ **o d m i e t a .**

Žalovaným v rade 1/, 2/, 3/, 5/ a 6/ **p r i z n á v a** vo vzťahu k žalobcovi nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

Žalovanému v rade 2/ nárok na náhradu trov odvolacieho konania **n e p r i z n á v a .**

o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom prvoinštančný súd žalobu žalobcu v celom rozsahu zamietol, žalovaným v rade 1/, 3/, 5/ a 6/ priznal proti žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %, žalovaného v rade 2/ nárok na náhradu trov konania nepriznal. Z vykonaného dokazovania mal za preukázané, že U. I. (ďalej iba „poručiiteľka“) uzavrela XX.XX.XXXX kúpnu zmluvu spolu s U. X. a R. B. ako podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností evidovaných na LV č. XXX pre katastrálne územie V., a to pozemok parcela registra C-KN parc. č. 206 (v súčasnosti parc. č. 206/1 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 675 m² a pozemok parcela registra C-KN parc. č. 206/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 47 m²), rodinný dom súp. č. XXX postavený na pozemku parc. č. 206 (v súčasnosti parc. č. 206/1). Menovaní ako predávajúci predali predmetné nehnuteľnosti žalovaným v rade 5/ a 6/ ako kupujúcim do ich bezpodielového spoluvlastníctva manželov v podiele 1/1-ina. V zmysle článku III. kúpnej zmluvy U. I. ako podielovej spoluvlastníčke 1/2-ice nehnuteľnosti vyplatili žalovaní v rade 5/ a 6/ kúpnu cenu vo výške 100.000,- Sk a R. B. a U. X. za ich spoluvlastnícke podiely v 1/4-ine každému z nich po 250.000,- Sk. Z kúpnej zmluvy zo dňa 28.1.2008 vyplýva, že U. I. ako predávajúca predala žalovaným v rade 5/ a 6/ ako kupujúcim nehnuteľnosť v k. ú. V. evidovanú na LV č. XXX, parc. č. 207 - záhrady o výmere 214 m². Podľa článku IV. bola kúpna cena dohodnutá v sume 1,- Sk. Podľa

znaleckého posudku č. 90/2007 vypracovaného znalcom Ing. Bohuslavom Osadským bola všeobecná hodnota nehnuteľností spolu v sume 800.000,- Sk, t. j. podiel U. I. ako podielovej spoluvlastníčky 1/2-ice nehnuteľnosti predstavoval sumu nie 100.000,- Sk, ale 400.000,- Sk (13.277,57 €). Z uvedeného súd považoval za nesporné, že medzi žalovanými v rade 5/ a 6/ a U. I. došlo k uzatvoreniu dvoch kúpnych zmlúv, a to zo dňa 19.10.2007 a 28.1.2008, že U. I. mala právo doživotného byvania v predmetných nehnuteľnostiach - rodinnom dome so súp. č. XXX, ktoré sa nesporne realizovalo a samotní žalovaní v rade 5/ a 6/ sa o menovanú doživotne starali. Uvedené nespochybnil ani samotný žalobca. Žalovaný 2/ matku navštevoval veľmi zriedkavo, čo odôvodnil narušenými vzťahmi už za života otca. Žalobca navštevoval matku častejšie až do času, kedy s ňou začali žiť žalovaní v rade 5/ a 6/. Žalobca a žalovaný v rade 2/ zhodne tvrdili, že o plánoch matky nehnuteľnosti odpredať nevedeli. Z výpovedí ostatných žalovaných však vyplynulo, že o potrebe odkúpenia polovice nehnuteľnosti sa v rodine vedelo už dlhšie, nakoľko ďalší podieloví spoluvlastníci nehnuteľnosti pán X. a pani B. ju núkali rodinným príslušníkom na predaj a uviedli, že inak ju ponúknu iným záujemcom. Predaj nehnuteľností pani B. a pán X. dlhšie inzerovali. Samotného žalobcu matka nabádala, aby odkúpil polovicu rodinného domu, avšak nemal dostatok peňazí. Z uvedeného súd považoval za nesporné, že samotný žalobca vedel o potrebe vyriešenia majetkovej otázky a odkúpení časti rodinného domu, a preto považoval za logické a pravdivé tvrdenie žalovaných (s výnimkou žalovaného v rade 2/) o tom, že U. I. žiadala rodinných príslušníkov o odkúpenie polovice nehnuteľností od zvyšných podielových spoluvlastníkov z obavy, že bude v dome bývať s cudzími ľuďmi. Následne došlo k predaju celého rodinného domu s príľahlými nehnuteľnosťami na žalovaných v rade 5/ a 6/. Žalobca žalobu postavil predovšetkým na rozpore reálnej kúpnej ceny nehnuteľnosti s cenou určenou v znaleckom posudku. Vo vyjadrení k vyjadreniu žalovaných rozšíril dôvody žaloby o rozpor vôle a prejavu predávajúcej a tvrdil, že U. I. nikdy nemala vôľu nehnuteľnosti odpredať. Za sporné a nepreukázané súd považoval tvrdenia žalobcu o tom, že U. I. podpísala uvedené kúpne zmluvy v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, bez skutočnej predstavy o ich obsahu. Z tvrdení žalobcu nie je zrejmé, na základe čoho dospel k takémuto záveru a nenavrhol vykonať žiaden dôkaz, ktorý by jeho tvrdenia preukázal. Za nelogické súd považoval tvrdenie žalobcu, že jeho matka nechcela nehnuteľnosti odpredať, nakoľko v opačnom prípade by nepristúpila k podpisu kúpnej zmluvy zo dňa 19.10.2007 a na žalovaných v rade 5/ a 6/ by bola prevedená iba polovica nehnuteľností od zostávajúcich podielových spoluvlastníkov (R. B. a U. X.). Následne by tiež nepristúpila k uzatvoreniu kúpnej zmluvy zo dňa 28.1.2008, na základe ktorej previedla na žalovaných v rade 5/ a 6/ zostávajúce nehnuteľnosti (záhrady). Ani tvrdenie o tom, že U. I. si myslela, že dom jej v polovici stále patrí, žalobca nepreukázal. Pokiaľ i tvrdil, že sa stále cítila byť podvedená a oklamaná, za života nepodnikla žiadne kroky k zvráteniu tohto stavu. Naopak, až do konca svojho života (v roku XXXX) žila v rodinnom dome spolu so žalovanými v rade 5/ a 6/, ktorí jej poskytovali nielen bývanie, ale aj potrebnú starostlivosť v starobe a chorobe. Pokiaľ spochybňoval dohodu o práve doživotného byvania a užívania, listinu o spôsobe vzájomného vyporiadania medzi deťmi U. I., z listín je zrejmé, že ju podpísal žalobca aj žalovaní v rade 1/ - 3/ a všetci podpisom potvrdili vyplatenie sumy 50.000,- Sk s výnimkou žalovanej v rade 1/ ako matky žalovanej v rade 6/, ktorá sa vyplatenia vzdala v prospech žalovaných v rade 5/ a 6/. Žalobca spochybňoval podpis na predmetnej listine, tvrdil, že je sfalšovaný, namietol chybnú adresu uvedenú pri jeho mene a tiež chýbajúci dátum podpisu. Žalovaný v rade 2/ na pojednávaní dňa 8.6.2020 k podpisu na listine uviedol, že podpis na listine môže byť jeho, ale listina neobsahuje dátum, ani komu sa čo dáva. Ďalej tvrdil, že zo žiadneho predaja doklady nemá. Žalovaný v rade 3/ na pojednávaní potvrdil, že sumu 50.000,- Sk od žalovaných v rade 5/ a 6/ obdržal a podpísal aj spornú listinu, pričom tá už bola podpísaná jeho bratmi. Podpisoval ju ako tretí v poradí, žalovaná v rade 1/ uviedla, že sa svojho nároku na sumu 50.000,- Sk vzdala, pretože žalovaná v rade 5/ je jej dcéra. Vo vzťahu k predmetnej ústnej dohode o vyplatení detí U. I. súd poznamenal, že takýto úkon, t.j. vyplatenie detí podielovej spoluvlastníčky nehnuteľností, od ktorej bol podiel 1/2-ica odkúpený, predstavuje iba dobrú vôľu kupujúcich, z právneho hľadiska nebol potrebný a pokiaľ by i bola predmetná listina popretá, vo vzťahu k predmetu sporu súd nepovažoval za potrebné skúmať jej pravosť. Za paradox považoval, že na strane žalovaných vystupoval v priebehu sporu žalovaný v rade 2/, ktorý svojou argumentáciou podporoval tvrdenia žalobcu. Zdôrazňoval, že jeho nárok na sporné nehnuteľnosti vyplýva aj z titulu dedenia po nebohom otcovi. Tvrdil, že 1/4-inu rodinného domu nadobudla poručiťka po smrti ich otca, no tohto sa ostatní súrodenci nevzdali s tým, že celá polovica rodinného domu bude predmetom dedičského konania po matke. Na základe dohody dedičov U. I. nadobudla podiel ich otca vo výške 1/4-ina, ale iba v dedičskom konaní si mohli ustupujúci dedičia uplatniť nárok na vyplatenie hodnoty nadobudnutého spoluvlastníckeho podielu. Po právoplatnosti dedičského rozhodnutia sa U. I. stala podielovou spoluvlastníčkou nehnuteľnosti v podiele 1/2-ica, následne mohla týmto svojím majetkom ako podielová spoluvlastníčka voľne disponovať. Žalobca argumentoval, že kúpne zmluvy sú absolútne

neplatné práve pre rozpor s dobrými mravmi, ktorý spočíval v tom, že v zmluvách dohodnuté kúpne ceny za nehnuteľnosti sú disproporčne oproti všeobecnej hodnote nehnuteľností. V spojitosti s tým súd konštatoval, že platnosť právneho úkonu sa posudzuje podľa všeobecne záväzných právnych predpisov existujúcich v dobe, keď bol právny úkon urobený, t. j. nie v dobe, keď sa o neplatnosti právneho úkonu rozhoduje pred súdom. Ak právny úkon odporuje zákonným ustanoveniam, ktoré nemajú kogentnú povahu (dispozitívne ustanovenia), nemá to za následok neplatnosť právneho úkonu. Takéto právne úkony totiž pripúšťajú, aby sa napríklad dohodou upravili práva a povinnosti inak, takže odchýlka od zákonných ustanovení dispozitívne povahy nie je v takomto prípade vlastne v rozpore so zákonom. Dohoda o kúpnej cene nemá kogentnú povahu, ide o dispozitívne ustanovenie, ktoré predstavuje zmluvnú voľnosť strán. Ustanovenie § 589 OZ uvádza, že cenu treba dojednať v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, inak je zmluva neplatná podľa § 40a, t.j. ide o relatívnu neplatnosť zmluvy. Uvedené ustanovenie sa však predovšetkým vzťahuje na tovary a služby, ktoré sú predmetom cenovej regulácie, čo nemožno uplatniť v prejednávanej veci. V tejto súvislosti prvoinštančný súd dal do pozornosti rozhodnutie Najvyššieho súdu SR z 27. júna 2019, sp. zn. 3 Cdo 244/2018. Pri skúmaní rozporu s dobrými mravmi súd zohľadnil, že žalovaní v rade 5/ a 6/ vyplatili nielen kúpnu cenu dohodnutú v kúpnej zmluve U. I., no mali i snahu vyplatiť dedičov po nej, čo práve preukazovali listinou, pri ktorej námietku pravosti podpisu žalobcu súd preukázanú nemal. Súd tak nepovažoval za preukázané, že by kúpne zmluvy uzatvorené medzi U. I. a žalovanými v rade 5/ a 6/ boli absolútne neplatnými právnymi úkonmi, či už pre rozpor s dobrými mravmi alebo so zákonom. Rovnako nemal za preukázané, že U. I. uzatvárala zmluvy za nápadne nevýhodných podmienok, či už v tiesni, nakoľko bolo vykonaným dokazovaním preukázané, že mala právo doživotného bývania v rodinnom dome, ktorý i po prevode na žalovaných v rade 5/ a 6/ nerušene užívala. O nároku na náhradu trov konania rozhodol s poukazom na ustanovenie § 255 ods. 1, § 262 ods. 1 CSP. Žalovanému v rade 2/, ktorý si nárok na náhradu trov konania neuplatnil, nárok na náhradu trov konania nepriznal. V zmysle zásady úspechu v spore žalovaným v rade 1/, 3/, 5/ a 6/ ako úspešnej strane sporu priznal nárok na náhradu trov konania voči žalobcovi.

2. Proti rozsudku prvoinštančného súdu v zákonnej lehote doručil odvolanie žalovaný v rade 2/. Uviedol, že rozsudok je nespravodlivý v každej jeho časti, neboli splnené procesné podmienky, súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces. Súd nevykonal navrhnuté dôkazy potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností. Na základe vykonaných dôkazov dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam, zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo útoku, ktoré neboli uplatnené. Žalobca pre svoj vek, zdravotný stav, nedostatok finančných prostriedkov nepodal, ale tiež sleduje odstránenie nespravodlivého stavu, kedy jeho sestra Q. Q., jej dcéra Q. Z. a zať Q. Z. svojimi výpoveďami na súde kryli zmluvy, ktoré matka U. I. podpísala nevediac alebo nechápajúc, čo presne obsahujú. V čase podpisovania zmlúv mala 80 rokov a na jedno oko horšie videla. Bola odkázaná na starostlivosť iných osôb. Uviedol, že celkom chápe prístup sestry Q. Q. k skúmanej právnej záležitosti, že nespravodlivými kúpnopredajnými zmluvami, ktoré zabezpečujú privlastnenie majetku rodičov, ušetria veľké finančné prostriedky pre zabezpečenie bývania svojej dcéry. Naopak, nemilo bol prekvapený z nepravdivej výpovede brata P. I.. Všimol si, že na súdnom pojednávaní sa správal povýšenecky a tvrdil nepravdy. Prejednávanie tak dôležitých záležitostí, ako je odstránenie podvodu s predajom rodinného domu a pozemkov, by nemalo byť uskutočňované s prekrytými tvármi. Súd ľudí, ktorých vidí prvýkrát, by mal mať možnosť vidieť, kto vypovedá pravdu a kto klame. Vplyvom rúška bola znemožnená výstižná artikulácia sudkyne alebo zúčastnených osôb a keďže má problémy so sluchom, niektorým vetám poriadne nerozumel a tým pádom nemohol na ne ani zareagovať. O mnohých nezrovnalostiach a klamstvách sa dočítal až po doručení zápisnice v písomnej verzii po skončení pojednávania. Pri predaji nehnuteľnosti mali byť splnené tri podmienky. Jednou z nich bolo, že sa žalovaní v rade 5/ a 6/ budú o matku starať. Pri návštevách sa mu však zmienila o tom, že si obedy zabezpečovala zo školskej jedálne, neskôr z reštaurácie poskytujúcej obedové menu. Počas života matky nemali žalovaní 5/, 6/ zasahovať do rekonštrukcie rodinného domu. Naopak, v tom čase (roky 2011, 2012) bola prebúraná stena, matke bola zobraňaná spáľňa a musela sa presťahovať do obývacej izby. Po tom, čo matka už vedela skutočnú pravdu o predaji rodinného domu a príľahlých pozemkoch, pri jeho návštevách mu hovorila, že by radšej predala dom cudzím ľuďom, keby vedela, že s predajom sa to skončí tak, ako to napokon dopadlo. Do konca života sa cítila byť oklamaná, podvedená a nemala chuť a silu tento stav zvrátiť. Poprel, že by o odkúpení polovice domu sa v rodine vedelo dlhšie, že by pán X. a pani B. im ju núkali na predaj. Matka nemala úmysel dom predať, dedičstva sa nevzdal a dohoda medzi súrodencami bola taká, že na prípadnom predaji domu sa budú podieľať všetci. Dohodu o vyplatení kúpnej ceny označil za klamstvo a podvrh, ktorý nikdy nebol v takejto podobe predložený

všetkým stranám podpísaným na dokumente. Spomínané strany sa nikdy spoločne nestretli za účelom podpisu tohto dokumentu a prevzatia spomínanej finančnej čiastky. Navyše, falšovateľia tohto dokumentu boli takí nepozorní, že si ani nepozreli nezrovnalosti na údajnej dohode (na dohode je uvedený iný dátum vyhotovenia kúpno-predajnej zmluvy - 6.11.2007 a nie 19.10.2007), sú na nej nesprávne uvedené adresy (jeho a brata X.). Tento dokument nemá oficiálny názov, nie je napísané, kde a kedy bol podpísaný, podpisy sú slabo viditeľné, nakoľko oficiálny dokument neexistuje, jedná sa iba o sfaľšovanú fotokópiu. Bolo preukázané, že o možnosti predaja rodinného domu sa rozprávalo pri príležitosti osláv 80-tich narodenín matky, na tejto sa zúčastnil len krátko a spomínané sporné prejednávacie kúpy domu bolo vykonané až po jeho odchode. Aj to, čo bolo jeho a postavené z vlastných finančných prostriedkov a svojpomocne (garáž), mal ponúknuť, aby si rozobral a materiál zobral. Hospodársku budovu, ktorá bola tiež predmetom dedenia, postavil spolu s otcom ešte ako študent strednej školy. Za smutné a zarážajúce považoval, že ten, kto sa na rodinnom pozemku najviac napracoval a tak prispel k jeho zveľadeniu, dostal zo strany predovšetkým svojich súrodencov (žalovaných v rade 1/ a 3/) výsmech a zneváženie. Vyššie uvedené správanie žalovaných v rade 1/, 3/, 5/ a 6/ sudkyňa nazýva dobrými mravmi? S týmto prístupom a nepravdou sa nestotožňuje, preto žiada, aby bol zrušený nespravodlivý rozsudok založený na klamstvách a podvodoch.

3. Žalobca v odvolaní proti rozsudku prvoinštančného súdu poukázal na ustanovenie § 365 ods. 1 písm. a), b), d), f), g) a h) CSP. Vytýkal súdu, že nekriticky a bez náležitého odôvodnenia prevzal zmätočnú a vzájomne sa vylučujúcu a protichodnú argumentáciu žalovaných. Skutkové tvrdenia prezentované žalobcom alebo žalovaným v rade 2/ súd označil ako tvrdenia v rozpore s výsledkami dokazovania. Za výsledky dokazovania univerzálne považoval iba tvrdenia žalovaných s výnimkou žalovaného v rade 2/. Takýto notorický selektívny prístup ku rozporným tvrdeniam strán je zrejme už zo samotného komentovania vykonaného dokazovania, v plnej sile sa jeho škodlivosť prejavuje pri právnych záveroch uvedených v rozsudku. Žalovaní prostredníctvom ich právneho zástupcu už v prvom úkone súdu (vyjadrenie ku žalobe zo dňa 28.12.2016) tvrdili a súd to prevzal do odôvodnenia, že „predaj nehnuteľností mal tri podmienky, 1/ že U. I. bude môcť v dome bývať až do smrti, 2/ že sa o ňu postarajú žalovaní v rade 5/ a 6/ a 3/ že vyplatia žalovaných v rade 1/ a 4/ sumou 50.000,- Sk“. Napriek spochybneniu splnenia týchto troch skutkových okolností žalobcom a žalovaným v rade 2/ ich súd považoval za preukázané. Navyše uviedol, že tieto okolnosti bez ohľadu na to, či sú, alebo nie sú preukázané, nemajú na rozhodnutie súdu žiaden vplyv. Ak zmluvné strany tvrdia tri podmienky, je dôležité splnenie týchto 3 podmienok riadne preskúmať a vyhodnotiť ich splnenie. Napriek tomu súd rezignoval nesprávnou domnienkou, že nemajú na rozhodnutie žiaden vplyv. Ak k tomu pristupuje neodôvodnená asymetria dôveryhodnosti strán, teda ak žalobca a žalovaný v rade 2/, manželka žalovaného v rade 2/ U. I. v procesnom postavení svedok požívajú celkom evidentne inú dôveryhodnosť ako zostávajúci žalovaní, takýto selektívny prístup nemôže viesť k rozhodnutiu spĺňajúcemu požadované štandardy na rozsudok. V tejto súvislosti poukázali na ústavnoprávnu povinnosť súdu vyplývajúcu nielen z Ústavy SR, ale aj Dohovoru, ako i početnú judikatúru Ústavného súdu SR. Žalobou boli napadnuté dva právne úkony, a to kúpna zmluva zo dňa 19.10.2007 a kúpna zmluva zo dňa 28.1.2008, ktoré sú odplatné, a teda ide o taký vzájomný záväzok, pri ktorom sú vzájomné práva a povinnosti predávajúceho a kupujúceho vo vzájomnej korelácii, čiže právu jednej zmluvnej strany zodpovedá povinnosť druhého účastníka právneho vzťahu. Neplatnosť právnych úkonov žalobca odôvodnil aj judikatúrou (R 21/76), ktorá odklon už pri 17 % považovala za podstatný a dôvodný na neplatnosť kúpnej zmluvy, pričom v prejednanom prípade ide o disproporciu ceny na úrovni 75 % zo všeobecnej hodnoty. Už počas účinnosti CSP vo vyjadrení zo dňa 20.1.2017 žalobca predstavil i druhý dôvod neplatnosti právnych úkonov, a to, že po podpísaní zmlúv a jej následnom oboznámení sa s obsahom predávajúca U. I. zistila, že mala nesprávnu, resp. nedostatočnú predstavu o právnych účinkoch úkonu. Bola uvedená do omylu, nakoľko jej bol na podpis podsunutý taký obsah zmluvy, s ktorým nesúhlasila a ktorým by bola poškodená plnením v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok. Súd pri svojom rozhodovaní nesprávne vychádzal z oddeleného hodnotenia obidvoch tvrdení žalobcu napriek tomu, že boli od počiatku myslené a na prvom pojednávaní súdu už prezentované spoločne, nedeliteľne a vo vzájomných súvislostiach. Žalobca neporušil žiadne procesné ustanovenie v konaní pred súdom, žiadnu koncentráciu konania. Za neakceptovateľné považoval, aby súd svoje rozhodnutie postavil na selektívnom prístupe k skutkovým tvrdeniam prezentovaným súdu ako spoločné a vzájomne sa podmieňujúce. K predaju nehnuteľností jednoznačne došlo výrazne pod trhovú hodnotu, pričom až následne po podpise kúpnej zmluvy predávajúca zistila, že mala nedostatočnú predstavu o právnych účinkoch právnych úkonov, bola uvedená do omylu, zmluvy podpísala za nápadne nevýhodných podmienok. Pokiaľ i súd považoval za paradox, že žalovaný v rade 2/ žalobu nepodal, ale skutkovými

tvrdeniami sa prikláňal na stranu žalobcu, nejde o žiadny procesný paradox, ale o to, že žalovaný v rade 2/ vypovedal pravdu, vysvetľoval skutkové okolnosti tak, ako ich videl, ako si ich pamätal, ako mu to jeho súčasný zdravotný stav a pamäťové schopnosti umožňujú. V tomto údajnom procesnom paradoxe nebol sám, lebo podobné skutkové tvrdenia súdu prezentovala jeho manželka v procesnom postavení svedka, ku konaniu ktorej procesný paradox súdom priznaný nebol. V odvolacom návrhu žiadal, aby odvolací súd rozsudok prvoinštančného súdu zrušil, vec mu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, prípadne rozsudok prvoinštančného súdu zmenil a žalobe žalobcu vyhovel.

4. Žalovaní v rade 1/, 3/, 5/ a 6/ vo vyjadrení k odvolaniu žalobcu žiadali rozsudok prvoinštančného súdu ako správny potvrdiť. Z vykonaného dokazovania považovali za jednoznačne preukázané, že právna predchodkyňa strán U. I. pri odpredaji nehnuteľného majetku žalovaným v rade 5/ a 6/ konala slobodne a vážne. ňou uzatvorené kúpne zmluvy a nadväzujúce právne dokumenty sú platné, netrpia žiadnou vadou. To, že kúpna cena za odpredaj nehnuteľností nemusí byť totožná s cenou zistenou v znaleckom posudku, je všeobecne známa nespochybniteľná skutočnosť podopretá viacerými rozhodnutiami súdov. Odôvodnenie rozsudku je presvedčivé, dostatočne vyargumentované z hľadiska skutkového, ako i z hľadiska právneho. Žalobca v podanom odvolaní reaguje na nie úplne podstatné skutočnosti obsiahnuté v odôvodnení napadnutého rozsudku. Z jeho odvolania ani riadne nevyplýva, prečo by malo byť rozhodnutie súdu prvej inštancie zrušené alebo zmenené. I keď v úvode odvolania vymenoval prakticky všetky zákonné odvolacie dôvody, v podanom odvolaní nie všetky podrobne zdôvodnil.

5. Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací (§ 34 CSP), súc viazaný rozsahom podaného odvolania a jeho odôvodnením (§ 379, § 380 CSP), postupom bez nariadenia pojednávania podľa § 385 CSP a contrario odvolaním napadnuté rozhodnutie prvoinštančného súdu ako správne postupom podľa § 387 ods. 1, 2 CSP potvrdil, odvolanie žalovaného v rade 2/ ako odvolanie podané neoprávnenou osobou odmietol (§ 386 písm. b/ CSP).

6. Rozhodnutie odvolacieho súdu závisí od výsledku zistenia, ku ktorému dospel po preskúmaní napadnutého rozhodnutia. Odvolací súd môže rozhodnúť o odvolaní tak, že ho odmietne, rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdí, zmení alebo rozhodnutie súdu prvej inštancie zruší. Bez toho, aby odvolací súd skúmal obsah napadnutého rozhodnutia, odvolanie odmietne, ak bolo podané oneskorene, neoprávnenou osobou, smeruje proti rozhodnutiu, proti ktorému nie je odvolanie prípustné alebo nemá náležitosti podľa § 363 CSP, ak pre vady odvolania nie je možné v odvolacom konaní pokračovať. Jednou z objektívnych podmienok na to, aby odvolanie vyvolalo zamýšľané právne následky, je včasnosť podania odvolania. Podat' odvolanie je však oprávnená strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané. To znamená, že v prípade, pokiaľ súd žalobu zamietne, prípadne nevyhovie inému procesnému návrhu žalobcu, je tento stranou oprávnenou na podanie odvolania. Ak naopak súd žalobe žalobcu vyhovie a jeho rozhodnutie vyznieva v neprospech žalovaných, osobami oprávnenými na podanie odvolania sú v takomto prípade žalovaní. V prejednávanej veci prvoinštančný súd žalobu žalobcu zamietol, čo v prenesenom význame znamená, že úspešnými stranami v spore boli žalovaní. V takomto prípade pokiaľ žalovaný v rade 2/ bol v zmysle rozhodnutia prvoinštančného súdu úspešnou stranou v konaní, v zmysle § 386 písm. b) CSP nebol oprávnenou osobou na podanie odvolania. Napokon, pokiaľ žalovaný v rade 2/ mal právny záujem na výsledku konania, mohol sa zúčastniť na konaní popri žalobcovi, či už v zmysle OSP ako vedľajší účastník alebo podľa § 81 CSP ako intervenient. V priebehu celého sporu však zotrval v pozícii žalovaného ako žalovaný v rade 2/, a teda z hľadiska svojho postavenia bol úspešnou stranou v spore a to i napriek tomu, že ako dedič po zomrelej U. I. mohol mať a mal právny záujem na výsledku sporu. Ani táto skutočnosť ho však z titulu jeho postavenia v konaní neoprávňovala na podanie odvolania.

7. V nadväznosti na uvedené, odvolací súd preskúmal rozsudok prvoinštančného súdu na podklade odvolania žalobcu. Po preskúmaní veci dospel k záveru, že prvoinštančný súd vykonal vo veci dostatočné dokazovanie, z výsledkov vykonaného dokazovania dospel k správnym skutkovým zisteniam, vyvodil správny právny záver, svoje rozhodnutie náležitým a vyčerpávajúcim spôsobom odôvodnil.

8. Žalobca či už v podanej žalobe alebo v priebehu sporu poukazoval, že U. I., čo by predávajúca nehnuteľnosti, bola uvedená kupujúcimi do omylu, zmluvy podpísala za nápadne nevýhodných podmienok, v tiesni, mala nedostatočnú predstavu o právnych účinkoch ňou vykonaných právnych úkonoch, k odpredaju nehnuteľnosti došlo výrazne pod trhovú hodnotu, čo malo za následok neplatnosť

uzatvorených kúpno predajných zmlúv, v zmysle ust. § 3 v súvislosti s ust. § 39 OZ. Každý zo žalobcom poukazovaných hmotnoprávnych inštitútov však smeruje k odlišným právnym následkom.

9. Ust. § 49 zákona č. 40/1964 Z. z. Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“) umožňuje účastníkov, ktorý uzavrel zmluvu v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, aby od tejto zmluvy odstúpil. Právna teória i súdna prax hovoria, že odstúpiť možno len od platnej zmluvy. Podľa § 37 OZ je podmienkou platnosti právneho úkonu jeho slobodné vykonanie. Podľa § 39 OZ je zas právny úkon neplatný, ak je vykonaný v rozpore s dobrými mravmi. Naproti tomu konanie v omyle, na ktorý sa žalobca taktiež v konaní odvoláva, spôsobuje relatívnu neplatnosť právneho úkonu, ktorej sa treba v zákonom stanovenej lehote dotknutým účastníkom zmluvy dovolať. Na druhej strane právna teória nevyklučuje, že sa obsah hypotéz noriem ust. § 39 a § 49 OZ v niektorých situáciách môže prekryvať, no nie nevyhnutne vo všetkých. Otázkou potom zostáva, či žalobca má žalovať neplatnosť právneho úkonu alebo má najprv preventívne od zmluvy odstúpiť.

10. V spore nebolo spochybnené, že právna predchodkyňa žalobcu od kúpnych zmlúv uzatvorených so žalovanými v rade 5/ a 6/ zo dňa 19.10.2007 a 28.01.2008 neodstúpila a taktiež sa relatívnej neplatnosti oboch kúpnych zmlúv s poukazom na ust. § 49a v súvislosti s ust. § 40a OZ nedovolala.

11. Správne preto prvoinštančný súd pozornosť zameril na zistenie, či skutočnosti uvádzané žalobcom podporované vyjadreniami a stanoviskom žalovaného v rade 2/ môžu zakladať absolútnu neplatnosť oboch kúpnych zmlúv pre rozpor s dobrými mravmi v zmysle ust. § 39 OZ.

12. I odvolací súd, vychádzajúc z výsledkov znaleckého posudku č. 90/2007 vypracovaného znalcom Ing. Bohuslavom Osadským, z porovnania kúpnej ceny, ktorú žalovaní v rade 5/, 6/ za odpredaj nehnuteľností v zmysle kúpno predajnej zmluvy uzatvorenej 19.10.2007 vyplatili R. B. a U. X. v porovnaní s kúpnu cenou vyplatenou U. I., prisvedčil domnienke a presvedčeniu žalobcu, ako i žalovaného v rade 2/ o tom, že nesporne žalovaní 5/ a 6/ boli zvýhodnení v neprospech U. I. a že ustálením kúpnej ceny nastal nerovnovážny vzťah, nastal nepomer medzi plnením a protiplnením kupujúcich a predávajúcej.

13. Správne preto prvoinštančný súd skúmal, či tvrdené zvýhodnenie žalovaných v rade 5/ a 6/ bolo možné považovať za nespravodlivé zvýhodnenie vo vzťahu k predávajúcej a či žalobcom tvrdený nerovnovážny vzťah je v rozpore so zásadou equity vedúcim k záveru o rozpore s dobrými mravmi.

14. V tejto súvislosti prvoinštančný súd správne poukázal na to, že každá strana sporu má nielen povinnosť tvrdenia, ale i povinnosť dôkaznú, čo znamená, že o skutočnostiach, ktoré v konaní strana tvrdí, musí predložiť i hodnoverné dôkazy. Znamená to, že ak žalobca tvrdí určité skutočnosti, z ktorých vyvodzuje v konaní tvrdené a uplatňované právo, musí o týchto skutočnostiach súdu predložiť dôkazy. Ak žalobca v konaní tvrdil, že predávajúca U. I. bola uvedená do omylu, konala v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, bola nespravodlivo znevýhodnená uzavretím kúpno predajných zmlúv so žalovanými 5/, 6/, bol povinný súdu o týchto tvrdeniach predložiť dôkazy, z ktorých by súd mohol nepochybne ním tvrdené závery vyvodiť. V tejto súvislosti i odvolací súd za nie bez významu považuje, že obe kúpno predajné zmluvy boli uzatvorené či už koncom roka 2007 alebo začiatkom roka 2008, U. I. zomrela v roku 2014. Od uzatvorenia kúpno predajných zmlúv so žalovanými v rade 5/, 6/ až do svojej smrti nevykonala žiadne úkony, nezanechala žiadnu listinu, prípadne iný dôkaz, v ktorom by tvrdenia žalobcu, resp. žalovaného v rade 2/ zaznamenala, prípadne, že by sa svojich práv vo vzťahu k žalovaným z namietaných právnych úkonov akýmkoľvek spôsobom dovoľavala. Sám žalobca v konaní potvrdil, že matku síce navštevoval častejšie ako žalovaný v rade 2/, avšak iba do času, kedy s ňou začali žiť žalovaní v rade 5/ a 6/. Žalovaný v rade 2/ matku navštevoval veľmi zriedkavo, dôvodiac narušenými vzťahmi už za života otca. V konaní žalobca a žalovaný v rade 2/ zhodne tvrdili, že o plánoch matky nehnuteľností odpredať nevedeli, na druhej strane samotného žalobcu matka nabádala, aby odkúpil polovicu rodinného domu od pani B. a pána X., na čo však nemal dostatok finančných prostriedkov. Pokiaľ i zhodne žalobca a žalovaný 2/ udávajú, že matka sporné nehnuteľnosti odpredať nemienila, kúpno predajné zmluvy podpísala a k uzatvoreniu právnych úkonov pristúpila. To, či si U. I. myslela, že dom jej v polovici stále patrí alebo sa cítila byť podvedená a oklamaná, ani žalobca, ani žalovaný v rade 2/ dôkazmi nepodložili, ani počas života svojej matky žiadne kroky k zvráteniu stavu, ktorý kúpno predajnými zmluvami nastal, nepristúpili. V tejto súvislosti odvolací súd považuje za potrebné upriamiť pozornosť i na to, že U. I. a žalovaní v rade 5/ a 6/ uzatvorili dohodu o práve doživotného bývania, na podklade ktorej U. I. až do svojej smrti bývala v rodinnom dome spoločne so žalovanými v rade 5/ a 6/, ktorí jej

poskytovali nielen bývanie, ale aj potrebnú starostlivosť v starobe a chorobe. To, že by sa tak nestalo, žalobca ani žalovaný v rade 2/ v konaní nepreukázali. Jediný dôkaz, ktorým by naplnenie obsahu dohody vyvrátili, súdu nedoložili. To, že žalovaní v rade 5/, 6/ nevyplatili ustupujúcim dedičom po 50.000,- Sk v zmysle listiny o spôsobe vzájomného vyporiadania, ktorú v konaní doložili, nepreukázali. V tejto súvislosti správne prvoinštančný súd uzavrel, že ani právo z predmetnej listiny, ani okolnosť vyplatenia tvrdenej sumy dedičom po U. I. nemá zásadný význam pre posúdenie odôvodnenosti žalobcom podanej žaloby a pre rozhodnutie vo veci samej. Pokiaľ i žalobca poukazoval na judikatúru, ktorú v žalobe alebo v priebehu sporu označil, je potrebné uviesť, že ide o značne prekonané rozhodnutia súdnych autorít.

15. Vychádzajúc z čl. 2 ods. 1, 2 Základných princípov Civilného sporového poriadku zákona č. 160/2015 Z. z. (ďalej len „CSP“), odvolací súd považuje za potrebné poukázať na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR z 27. júna 2019, sp. zn. 3Cdo 244/2018, v ktorom Najvyšší súd konštatoval, že sama skutočnosť, že účastníci kúpnej zmluvy dohodli príliš nízku kúpnu cenu (v danom prípade za odpredaj polovice rodinného domu 100.000,- Sk a za odpredaj pozemku 1,- Sk), nepredstavuje rozpor so zákonom a nezakladá absolútnu neplatnosť tohto právneho úkonu v zmysle § 39 OZ. Tým pravda v niektorých individuálnych prípadoch nie je dotknutý možný dopad tohto ich dojednaní, napr. z hľadiska daňového. Neprieči sa zákonu, pokiaľ účastníci kúpnej zmluvy v prípade, na ktorý sa nevzťahuje cenová regulácia, dojednávajú kúpnu cenu vo výške, ktorá je buď vyššia alebo nižšia ako cena obvyklá (trhová). V rámci zmluvnej voľnosti nie je v týchto prípadoch právnym poriadkom zakázané ani dojednanie príliš nízkej kúpnej ceny, resp. dojednanie, pri ktorom je zvlášť hrubý nepomer medzi plnením a protiplnením pri kúpe nehnuteľností. Pokiaľ bolo uzavretie kúpnej zmluvy výsledkom dohody jej účastníkov nespätej s konaním priečiacim sa dobrým mravom, dojednanie kúpnej ceny v tejto výške nemá spoločensky neakceptovateľné ciele a ani dôsledky, ktoré by boli v kolízii s dobrými mravmi.

16. Žalobca v spore nepreukázal, že by ním tvrdený nerovnovážny vzťah založený dojednaním o kúpnej cene, v namietaných právnych úkonoch zakladal nespravodlivé zvýhodnenie žalovaných v rade 5/, 6/ v neprospech U. I., nebol výsledkom vyjadrenia ich zhodnej, autonómnej vôle. Na svoje tvrdenia, spoločne so žalovaným v rade 2/ nepredložili jediný dôkaz, ktorým by zhmotnili svoje domnienky a presvedčenie do takej miery, že by ich považoval súd za objektívne dané a hodnoverné. Inými slovami, pokiaľ sa i z hľadiska dojedanej kúpnej ceny javí konanie žalovaných v rade 5/, 6/ vo vzťahu k U. I. ako predávajúcej nespravodlivé a nevyvážené, toto samo osebe bez doloženia, že pri uzatváraní právnych úkonov vôľa U. I. bola manipulovaná a zneužitá, nemôže byť dôvodom pre vyslovenie absolútnej neplatnosti ňou uzatváraných právnych úkonov. Platnosť právneho úkonu sa má posudzovať podľa stavu v čase jeho uzatvorenia. U. I., čo by strana zmluvy, už nie je spôsobilá ani schopná tvrdenia žalobcu a žalovaného v rade 2/ verifikovať. Zdanie nespravodlivosti samo osebe, bez toho, aby tu nespravodlivosť i objektívne bola daná, nemôže byť dostatočným podkladom k tomu, aby súd zneplatnil právny úkon, ktorý bol takmer po dobu 6 rokov samotným vykonávateľom tohto právneho úkonu a jeho najbližšími nespochybnými a akceptovanými.

17. Z týchto dôvodov preto odvolací súd rozsudok prvoinštančného súdu, stotožniac sa s jeho odôvodnením, ako správny postupom podľa § 387 ods. 1, 2 CSP potvrdil.

18. Žalobca v odvolacom konaní úspešný nebol, v nadväznosti načo odvolací súd priznal žalovaným v rade 1/, 2/, 3/, 5/ a 6/ vo vzťahu k žalobcovi nárok na náhradu trov odvolacieho konania. Žalovanému v rade 2/ nárok na náhradu trov odvolacieho konania nepriznal. Urobil tak z dôvodu, že žalovaný v rade 2/ podal proti rozsudku prvoinštančného súdu odvolanie, ktoré bolo ako odvolanie podané neoprávnenou osobou odmietnuté.

19. Rozhodnutie prijal senát odvolacieho súdu 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)