

Súd: Krajský súd Trenčín
Spisová značka: 5Co/21/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3818205271
Dátum vydania rozhodnutia: 26. 01. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Denis Vékony
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2021:3818205271.1

Uznesenie

Krajský súd v Trenčíne v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Denisa Vékonyho a sudkýň JUDr. Eriky Zajacovej a JUDr. Márie Vrtochovej v spore žalobkyne B. Y., nar. XX.XX.XXXX, bytom Z. K. XX, zastúpenej JUDr. Janou Bezákovou, advokátkou, so sídlom Prievidza, Bakalárska 38/6 proti žalovanému Casareal, s.r.o., so sídlom Piešťany, Winterova 1777/60, IČO: 46 478 264, o určenie vlastníckeho práva, na odvolanie žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Prievidza č. k. 14C/31/2018-65 zo dňa 19. novembra 2019, takto

rozhodol:

Odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie **z r u š u j e** a vec **v r a c i a** súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie určil, že žalobkyňa je vlastníčkou nehnuteľností zapísaných v katastri nehnuteľností, vedenom Okresným úradom Prievidza, katastrálny odbor na liste vlastníctva číslo 1945 pre katastrálne územie Valaská Belá, obec Valaská Belá, okres Prievidza ako rodinný dom súpisné číslo XX postavený na pozemku parcelné číslo CKN XXXX, pozemok parcelné číslo CKN XXXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 1165 m, pozemok parcelné číslo CKN XXXX/X - orná pôda o výmere 718 m a pozemok parcelné číslo CKN XXXX/X ostatné plochy o výmere 420 m /výrok I./ a rozhodol, že žalobkyňa má proti žalovanému nárok na náhradu 100% trov konania / výrok II./. Na odôvodnenie tohto rozsudku uviedol, že žalobkyňa sa podanou žalobou domáhala určenia svojho vlastníckeho práva k vyššie špecifikovaným nehnuteľnostiam tvrdiac, že bola ich vlastníčkou a do vlastníctva žalovaného prešli predstieraným právny úkonom - kúpnu zmluvou, ktorú ona nikdy nemala v úmysle uzatvoriť, keď chcela len od žalovaného získať úver na vyplatenie skorších úverov u iných osôb a na nákup zariadenia do domácnosti. Žalovaný jej však predložil k podpisu rôzne listiny, ktorým obsahu nerozumela, nemala časť si ich naštudovať a bola žalovaným ubezpečená, že ich musí podpísať pokiaľ chce dostať úver. Takto so žalovaným uzatvorila kúpnu zmluvu na predmetné nehnuteľnosti, čo však nikdy nemala v skutočnom úmysle.

2. Súd prvej inštancie vykonal vo veci dokazovania, z ktorého zistil, že zapísaným vlastníkom predmetných nehnuteľností v katastri nehnuteľností je v súčasnosti žalovaný, ktorý mal vlastnícke právo nadobudnúť na základe kúpnej zmluvy zo dňa 11.3.2014. Dňa 11.3.2014 žalobkyňa uzatvorila kúpnu zmluvu, ktorou previedla na žalovaného vlastnícke právo k rodinnému domu, v ktorom býva, k príslušným pozemkom /všetko predmetné nehnuteľnosti/ a k hnutel'ným veciam, ktoré sa nachádzali v deň podpisu zmluvy na týchto nehnuteľnostiach. Kúpna cena bola dohodnutá vo výške 12.000,- eur. Z čl. III. ods. 3 kúpnej zmluvy vyplýva, že kupujúci mal uhradiť časť kúpnej ceny vo výške 9.700,- eur priamym vkladom na účet patriaci spoločnosti Tatra credit, a.s. a zostatok kúpnej ceny vo výške 2.300,- eur mal kupujúci uhradiť predávajúcej, priamym vkladom na jej účet v Poštovej banke v deň podpisu kúpnej zmluvy. Žalobkyňa zároveň v ten istý deň uzatvorila so žalovaným nájomnú zmluvu, na základe ktorej žalovaný ako prenajímateľ prenajal žalobkyňu ako nájomcovi predmetné nehnuteľnosti. Výška nájomného bola 360,- eur a nájom mal trvať do 11.9.2014. Dodatkami k nájomnej zmluve číslo I zo dňa 11.8.2014 a číslo 2 zo dňa 11.3.2015 bol nájom postupne predĺžený až do 11.9.2015. Po skončení

nájmu podal žalovaný proti žalobkyni na súde žalobu o vypratanie predmetných nehnuteľností. Okresný súd Prievidza rozsudkom č.k. 13C/4/2018-28 zo dňa 17.8.2018 uložil žalobkyni povinnosť vypratať predmetné nehnuteľnosti. Tento rozsudok ešte nenadobudol právoplatnosť, žalobkyňa sa proti nemu odvolala. Žalobkyňa opísala priebeh vzniku textu zmlúv, ktoré so žalovaným uzatvorila a okolnosti ich podpisu. Z jej výpovede vyplynulo, že sa vôbec nepodieľala na tvorbe zmlúv. Pred napísaním zmlúv neprebehli žiadne rokovania o budúcich zmluvných podmienkach, žalobkyňa bola úplne vylúčená z kontraktačného procesu, resp. možno tvrdiť, že riadny kontraktačný proces ani neprebehol. Žalobkyni bolo umožnené oboznámiť sa s textom zmlúv až po tom, čo ich podpísala. Žalovanému sa v konaní nepodarilo tieto skutkové tvrdenia žalobkyne vyvrátiť. Nepreukázal opak žiadnymi dôkazmi. Jediný dôkaz, ktorý k tomu navrhol bol výsluch svedkyne JUDr. Evy Vyskokovej, ktorá bola prítomná pri podpise zmlúv ako notárka. JUDr. Vyskoková však už medzičasom ukončila notársku činnosť. Z adresy jej úradu ju už teda nebolo možné predvolať a súd inou jej adresou nedisponoval. Súd preto vyzýval žalovaného, aby súdu oznámil adresu navrhovanej svedkyne aby ju bolo možné predvolať, alebo aby zabezpečil jej prítomnosť na pojednávaní. Žalovaný však uvedené neučinil, preto výsluch tejto svedkyne nebolo možné vykonať. Podľa súdu obsah kúpnej zmluvy zodpovedá tvrdeniam žalobkyne, že v tom čase mala peňažné záväzky, najmä dlh voči spoločnosti Tatra credit, a.s. a tento dlh chcela zaplatiť prostriedkami z ďalšieho úveru, ktorý si mienila vziať. V čl. III. ods. 2 kúpnej zmluvy bolo uvedené: „Dohodnutá kúpna cena nehnuteľnosti vo výške 12.000 eur, odráža (aj) skutočnosť, že na nehnuteľnostiach viaznu farchy opísané v čl. V tejto kúpnej zmluvy“. Záväzok žalobkyne voči spoločnosti Tatra credit, a.s., bol teda zabezpečený záložným právom viaznucim na nehnuteľnostiach žalobkyne. V súčasnosti je už táto farcha vymazaná, čo zodpovedá tvrdeniam žalobkyne, že časť kúpnej ceny zaplatenej žalovaným bola použitá na uhradenie záväzku žalobkyne voči spoločnosti Tatra credit, a.s.. Súd uveril žalobkyni, že jej úmyslom nebolo predat' nehnuteľnosť žalobcovi ale chcela aby jej žalobca poskytol, prípadne zabezpečil poskytnutie spotrebiteľského úveru. Súdu sa po vykonanom dokazovaní zdá nepravdepodobné, že by žalobkyňa sama aktívne vyhľadala žalovaného s úmyslom predat' mu svoju nehnuteľnosť, t.j. dom v ktorom býva, pričom v tom čase nemala (a ani v súčasnosti nemá možnosť) bývať inde, a že by zároveň aj po predaji domu chcela naďalej zostať bývať v tomto dome a platiť žalovanému nájomné. Zároveň je podľa názoru sudu aj v rozpore so zdravým rozumom, že by žalobkyňa chcela predat' žalobcovi aj všetky hnutelné veci, t.j. aj zariadenie svojho domu a všetky osobné veci v ňom, teda, že by sa žalobkyňa kúpnu zmluvou sama vedome zbavila všetkého svojho majetku a zaťažila sa platením mesačného nájomného vo výške 360,- eur. Naopak súd považoval za pravdivé skutkové tvrdenia žalobkyne, že jej motiváciou na vstup do zmluvných vzťahov so žalovaným bola snaha získal spotrebiteľský úver predovšetkým z dôvodu, aby ho zbavila svojho záväzkov z predchádzajúceho úveru. Zvyšné prostriedky úveru poskytnutého žalobcom mienila žalobkyňa použiť vo svoj prospech. Výpoveď žalobkyne potvrdil svojou výpoveďou aj svedok O. Y., syn žalobkyne. Podľa neho mala matka dlhy, potrebovala si požiť. On na internete našiel spoločnosť žalovaného, ktorá mala poskytovať pôžičky. S pani, ktorá od žalovaného prišla sa aj s matkou dohodli na úvere 30.000 eur, so splátkami 360,- eur mesačne. Nedojednával sa žiaden nájom, kúpa nehnuteľností ani nič podobné.

3. Uvedené skutočnosti súd posúdil podľa § 39 Občianskeho zákonníka a uviedol, že žalobu žalobkyne posúdil ako dôvodnú. Z dokazovania vyplynulo, že žalovaná mala v úmysle uzatvoriť zmluvu o spotrebiteľskom úvere, t.j. vziať si úver. S uvedeným úmyslom oslovila žalovaného, ktorý jej tvrdil, že jej poskytnutie takéhoto spotrebiteľského úveru dokáže zabezpečiť. Právna úprava spotrebiteľských vzťahov je v Slovenskej republike prísne regulovaná a vyplývajú z nej mnohé obmedzenia v porovnaní s právnou úpravou zmluvných vzťahov, v ktorých subjekty nevystupujú v postavení dodávateľa a spotrebiteľa. Požiadavky na obsah spotrebiteľských zmlúv sú stanovené veľmi prísne. Spotrebiteľské úvery môžu poskytovať len podnikatelia, ktorí splnili podmienky ustanovené zákonom a ich podnikanie podlieha dohľadu Národne banky Slovenska. Žalovaný nemá v predmete podnikania poskytovanie spotrebiteľských úverov. Keďže žalovaný nemohol ako veriteľ riadne uzatvoriť so žalobkyňou zmluvu spotrebiteľskom úvere, riešil túto situáciu tak, že so žalobkyňou uzatvoril kúpnu zmluvu, ktorou od žalobkyne kúpil jej nehnuteľnosti a hnutelné veci, pričom podstatná časť kúpnej ceny bola poukázaná na vyplatenie skoršieho úveru žalobkyne. Žalobkyňa zároveň žalovanému formou nájmu v podstate splácala poskytnutú sumu. Žalovaný tak mal svoj pohľadávku voči žalovanej zabezpečenú vlastníctvom nehnuteľností. Súd dospel k záveru, že žalobca uvedeným postupom konal tak, že obišiel zákon. Formálne platným právnym úkonom, teda kúpnu zmluvou na ňu nadväzujúcou nájomnou zmluvou obišiel zákonné ustanovenia upravujúce poskytovanie spotrebiteľských úverov, t.j. najmä § 52 a nasl. Občianskeho zákonníka a ustanovenia zákona č. 129/2010 Z.z. o spotrebiteľských úveroch a tiež ustanovenie o zabezpečovanom prevode práva (ktoré je pri spotrebiteľských úveroch vylúčené podľa § 553 Občianskeho zákonníka). Kúpna zmluva zo dňa 11.3.2014 je teda neplatná podľa § 39 Občianskeho

zákonníka a nenastali preto právne následky tejto zmluvy ako právneho úkonu a k prevodu vlastníckeho práva žalobkyne na žalovaného nedošlo. Žalovaný sa tak nemohol stať vlastníkom predmetných nehnuteľností. Na základe uvedeného súd určil, že vlastníčkou predmetných nehnuteľností je žalobkyňa.

4. Rozhodnutie o náhrade trov konania súd odôvodnil podľa § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku /ďalej len CSP/ plným procesným úspechom žalobkyne v spore.

5. Proti tomuto rozsudku podal včas odvolanie žalovaný. Podľa neho súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k celkom nesprávnym skutkovým zisteniam a jeho rozhodnutie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Žalobkyňa so žalovaným vedome uzatvorila kúpnu zmluvu a bola si plne vedomá o aký právny úkon sa jedná. Samotná žalobkyňa uviedla, že jej bolo vysvetlené, že bude podpisovať kúpnu zmluvu, po uzavretí ktorej z kúpnej ceny budú vyplatené jej úvery. Ak vedela, že uzatvára kúpnu zmluvu, musela súčasne vedieť aké právne následky a aké právne účinky sú s takýmto právnym úkonom spojené. Pred uzavretím napadnutej kúpnej zmluvy so žalovaným mala žalobkyňa v minulosti uzatvorené s tretími osobami zmluvy, predmetom ktorých bolo poskytnutie peňažných prostriedkov žalobkyňi ako dlžníčke a rozdiel medzi zmluvou o pôžičke resp. úvere a kúpnu zmluvou tak musel byť žalobkyňi dobre známy. Nie je preto možné uvažovať o tom, že by žalobkyňa sledovala uzatvorením kúpnej zmluvy len získanie finančných prostriedkov. Okrem toho žalobkyňa v čase uzatvorenia napadnutej kúpnej zmluvy so žalovaným nebola zjavne v ekonomickom postavení, ktoré by jej umožňovalo splácať akýkoľvek peňažný záväzok. Nebola schopná riadne a včas splácať ani svoj peňažný záväzok voči jej veriteľovi spoločnosti Tatra credit, a s.. Preto tvrdenie, že žalobkyňa mala uzatvorením napadnutej kúpnej zmluvy sledovať len získanie peňažnej pôžičky, je absolútne nelogické a odporuje výsledkom vykonaného dokazovania. Ďalej žalovaný poukázal na to, že žalobkyňi bolo doručované rozhodnutie o povolení vkladu vlastníckeho práva k príslušným nehnuteľnostiam v prospech žalovaného, a preto minimálne momentom doručenia takéhoto rozhodnutia musela mať žalobkyňa jednoznačnú vedomosť o strate jej vlastníckeho práva k daným nehnuteľnostiam bez akéhokoľvek časového obmedzenia. Cieľom napadnutej kúpnej zmluvy jednoznačne bolo nadobudnutie vlastníckeho práva k predávaným nehnuteľnostiam žalovaným a nadobudnutie kúpnej ceny žalobkyňou. Zo žiadneho z vykonaných dôkazov, s výnimkou účelovej výpovede samotnej žalobkyne, nevyplývalo, že by žalobkyňa mala v úmysle uzatvoriť so žalovaným iný zmluvný typ ako napadnutú kúpnu zmluvu a s ňou súvisiace právne úkony alebo že by so žalovaným o uzatvorení zmluvy o pôžičke resp. úverovej zmluvy kedykoľvek a akýmkoľvek spôsobom jednala. Kúpna zmluva bola uzavretá už dňa 11. 03. 2014 a od uvedeného dátumu všetci účastníci tejto zmluvy považovali označenú zmluvu za platnú a svojim správaním rešpektovali stav založený týmto právnym úkonom. Žalovaný si od nadobudnutia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam ako vlastníčom riadne plnil všetky svoje povinnosti aj vo vzťahu k tretím osobám napr. na úseku platenia dane z nehnuteľností. Naopak, žalobkyňa vedomá si prevodu vlastníckeho práva si tieto povinnosti, logicky, prestala plniť. Aj z uvedeného vyplýva, že všetci účastníci napadnutej kúpnej zmluvy sledovali jej uzavretím riadny prevod vlastníckeho práva a zmenu v osobe vlastníka. Podľa žalovaného neobstojí záver vyslovený súdom prvej inštancie, že predmetná kúpna zmluva obchádza zákon. Pre takýto záver neexistuje vo výsledkoch vykonaného dokazovania akýkoľvek reálny základ. Interpretácia obsahu právneho úkonu súdom podľa § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka nemá nahrádzať alebo meniť prejavenu vôľu. Použitie zákonných výkladových pravidiel má vždy viesť iba k tomu, aby obsah právneho úkonu, ktorý účastník urobil, bol vyložený v súlade s stavom, ktorý existoval v čase, kedy bol úkon robený. Ak je v zmluve obsiahnutá dohoda tak jednoznačná, že jej znenie nepripúšťa rôzny výklad tak, ako v prejednávanej právnej veci, nie je dokonca dôvod na to, aby súd vôbec vykonával dokazovanie na výklad prejavu vôle konajúcich osôb, aj keď sa toho jedna zo strán domáha (rozsudok Najvyššieho súdu SR č. 4Obo/66/2002 zo dňa 01. 11. 2003 publikovaný aj časopise Zo súdnej praxe pod R. 81/2003). Zo strany súdu prvej inštancie zostalo nepovšimnuté aj to, že žalovaný sa v súlade s obsahom napadnutej kúpnej zmluvy voči žalobkyňi dokonca súdnou cestou domáhal vypratania daných nehnuteľností. K podaniu žaloby zo strany žalobkyne došlo s časovým odstupom viacerých rokov od uzavretia napadnutej kúpnej zmluvy a až po tom, čo bola žalobkyňi dokonca rozsudkom súdu uložená povinnosť dané nehnuteľnosti vypratať a odovzdať ich žalovanému. Žalobkyňa počas uvedeného konania o vypratanie nehnuteľností ani v rámci svojich písomných podaní a dokonca ani v rámci svojej výpovede nikdy nespochybňovala platnosť dotknutých právnych úkonov, či existenciu jej slobodnej a vážnej vôle na takéto úkony, a svoju žalobu podala až po vynesení rozsudku súdom prvej inštancie vo veci vypratania a po uplynutí viac ako štyroch rokov od uzatvorenia dotknutých zmlúv. Tieto skutočnosti však súd prvej inštancie vôbec nebral do úvahy, a ani sa nimi žiadnym spôsobom nevysporiadal. Nelogická je podľa žalovaného aj úvaha súdu prvej inštancie, že je nepravdepodobné, že by žalobkyňa sama aktívne vyhľadala žalovaného s úmyslom predať mu predmetné nehnuteľnosti, t.j.

dom, v ktorom bývala. Súd prehliadol, že práve kúpna cena, ktorú žalovaný žalobkyni titulom uzatvorenej kúpnej zmluvy vyplatil, umožnila žalobkyni splatiť jej peňažný záväzok voči jej veriteľovi a bez kúpnej zmluvy by žalobkyňa nedisponovala finančnými prostriedkami potrebnými na splatenie jej záväzku voči spoločnosti Tatra credit a.s., ktorá spoločnosť mala svoju pohľadávku voči žalobkyni zabezpečenú záložným právom k dotknutým nehnuteľnostiam. Žalobkyňa by teda pri nesplatení svojho záväzku nepochybne čelila výkonu záložného práva. Postup žalobkyne, ktorá si uzatvorením kúpnej zmluvy spolu s nájomnou zmluvou, zabezpečila aspoň možnosť ďalšieho minimálne dočasného, užívania daných nehnuteľnosti, bol tak celkom normálny, logický a absolútne štandardný a bežný. Žalovaný ako podnikateľsky subjekt predmetné nehnuteľnosti kupoval práve za účelom ich následného nájmu, prípadného predaja tak, ako ďalšie desiatky, či stovky podnikateľských subjektov. Žalovaný nikdy nebol a nie je poskytovateľom financií, a preto vo vzťahu k jeho spoločnosti je úplne bezpredmetne rozvádzať polemiku o podmienkach poskytovania finančných služieb. Pokiaľ súd prvej inštancie v odôvodnení napadnutého rozsudku tvrdí, že si osvojil výpoveď žalobkyne o jej prvotnom kontakte zo strany žalovaného, žalovaný považuje takýto záver sudu prvej inštancie za arbitrárny. Žalobkyňa v konaní vyššie uvedenú skutočnosť nijakým spôsobom nepreukázala a na preukázanie pravdivosti takéhoto tvrdenia žalobkyňa nepredložila akýkoľvek dôkaz. Pokiaľ žalobkyňa ako aj v konaní vypočutý svedok Peter Y. spomínajú osobu vystupujúci pod menom pani „N.“, žalovaný uvádza, že takáto osoba nikdy nebola ani zamestnankyňou žalovaného a ani osobou spolupracujúcou so spoločnosťou žalovaného. Ak teda svedok O. Y. mal komunikovať s takto označenou osobou o možnosti poskytnutia úveru jeho matke - žalobkyni, takýto kontakt nemožno stotožňovať s konaním žalovaného. Žalovaný vo vzťahu k svedeckej výpovedi svedka O. Y. ešte poukázal na to, že tento vypovedal, že po tom, čo žalobkyňa prišla domov s napadnutými právnymi úkonmi (zmluvami), tieto preštudoval a zistil, že sa má jednať o kúpnu zmluvu a nájomnú zmluvu. Bez vysvetlenia a logického zdôvodnenia však zo strany sudu prvej inštancie zostalo zodpovedanie otázky, z akého dôvodu, ak by predmetné úkony nemali zodpovedať vôli jeho matky, ani svedok a ani žalobkyňa niekoľko rokov neuskutočnili akýkoľvek právny úkon smerujúci k náprave takéhoto stavu. Súd prvej inštancie napokon nevzal do úvahy, že súčasťou napadnutých právnych úkonov bola aj notárska zápisnica zo dňa 11. 03. 2014, z obsahu ktorej vyplýva, že žalobkyňa bola oboznámená so skutočnosťou, že došlo k uzatvoreniu kúpnej zmluvy z jej osoby na žalovaného a že o tejto skutočnosti bola žalobkyňa súdnym komisárom riadne poučená, keď že notárska zápisnica bola žalobkyni prečítaná a jej obsah riadne vysvetlený. V prípade notárskej zápisnice sa pritom vždy jedná o verejnú listinu, pričom dôkazné bremeno na preukázanie opaku toho, čo je vo verejnej listine uvedené, spočíva na tom, kto chce preukázať opak a nie na tom, tvrdenie koho sa v spore o verejnú listinu opiera. Na preukázanie opaku však nemôže podľa žalovaného postačovať len účelové a hlavne ničím nepodložené tvrdenia žalobkyne, ktoré v konaní neboli podporené čo i len jediným listinným dôkazom.

6. Žalobkyňa k odvolaniu žalovaného uviedla, že na notárskom úrade JUDr. Vyskokovej dňa 11.03.2014 podpísala viacero listín, ktoré jej neboli vysvetlené a nebol jej daný ani časový priestor, aby sa s nimi riadne oboznámila. Nebola preto schopná posúdiť následky podpísaných listín, medzi nimi aj kúpnej zmluvy na predmetné nehnuteľnosti. V konaní bolo podľa nej preukázané, že nikdy nemala v úmysle previesť predmetné nehnuteľnosti do vlastníctva žalovaného a tiež aj to, že samotný žalovaný sám záujem o vlastníctvo predmetných nehnuteľností nemal /v zmluve je uvedené, že žalovaný nie je konečným užívateľom nehnuteľností/. Rovnako bolo preukázané, že žalovaný sa na internetových stránkach prezentuje ako spoločnosť poskytujúca pôžičky a na súdoch prebieha viacero konaní, podľa ktorých žalovaný rovnako ako voči žalobkyni postupoval aj voči iným osobám. Pokiaľ ide o konanie o vypratanie žalobkyne z predmetných nehnuteľností, tu sa žalobkyňa proti rozsudku súdu odvolala a rozsudok bol odvolacím súdom zrušený. Navrhla preto, aby odvolací súd v tejto veci napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdil.

7. Krajský súd v Trenčíne ako súd odvolací preskúmal vec podľa § 379 a § 380 CSP v rozsahu a z dôvodov odvolania žalovaného, bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 385 CSP a dospel k záveru, že rozsudok súdu prvej inštancie je potrebné podľa § 389 ods. 1 písm. c) CSP zrušiť a vec vrátiť súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie (§ 391 ods. 1 CSP).

8. Súd prvej inštancie založil svoje napadnuté rozhodnutie o určení vlastníckeho práva žalobkyne k predmetným nehnuteľnostiam na tých záveroch, že kúpna zmluva, ktorú žalobkyňa so žalovaným uzatvorila a ktorej predmetom bol prevod vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam je absolútne neplatným úkonom, a to jednak z toho dôvodu, že ňou bol obchádzaný zákon a jednak preto, že nevyjadruje ani vôľu žalobkyne. Podľa súdu prvej inštancie z dokazovania vyplynulo, že žalovaná mala v úmysle uzatvoriť zmluvu o spotrebiteľskom úvere, t.j. vziať si úver a nie previesť svoje vlastnícke právo k predmetným nehnuteľnostiam na žalovaného /pokiaľ ide o skutočnú vôľu žalobkyne ako dôvod neplatnosti právneho úkonu/ a žalovaný, ktorý nemá v predmete podnikania poskytovanie

spotrebiteľských úverov nemohol ako veriteľ riadne uzatvoriť so žalobkyňou zmluvu spotrebiteľskom úvere, riešil túto situáciu tak, že so žalobkyňou uzatvoril kúpnu zmluvu, ktorou od žalobkyne kúpil jej nehnuteľnosti a hnutelné veci a žalobkyňa zároveň žalovanému formou nájmu v podstate splácala poskytnutú sumu, teda žalovaný kúpnu zmluvou a na ňu nadväzujúcou nájomnou zmluvou obišiel zákonné ustanovenia upravujúce poskytovanie spotrebiteľských úverov /pokiaľ ide o obchádzanie zákona ako dôvod neplatnosti právneho úkonu/.

9. Odvolací súd po preskúmaní veci dospel k záveru, že uvedené závery súdu prvej inštancie nemajú dostatočný skutkový základ vo vykonanom dokazovaní. Súd prvej inštancie sa vo svojich záveroch oprel z hľadiska skutkového stavu len o skutočnosti, ktoré zistil výsluchom žalobkyne a svedka O. Y., syna žalobkyne. Nijako sa však pri svojom rozhodnutí nevysporiadal a teda ani neprihliadol aj na iné skutočnosti, ktoré vyšli počas konania najavo, a ktoré jeho skutkové závery, ktoré boli podkladom je záverov minimálne spochybňujú. V prvom rade je tu žaloba žalobkyne, v ktorej ona sama uviedla, že pani N., ktorá sa s nimi skontovala ako pracovníčka žalovaného jej vysvetlila, že pripraví listiny, na základe ktorých žalovaný odkúpi od žalobkyne predmetné nehnuteľnosti a potom cez úver žalobkyňa tieto od neho odkúpi naspäť /bod III. odôvodnenia žaloby/. Aj v ďalšom texte žaloby žalobkyňa uviedla, že pri podpisovaní pripravených listín na notárskom úrade dňa 11.3.2014 jej bolo vysvetlené, že bude podpisovať kúpne zmluvy, po uzavretí ktorej budú z kúpnej ceny vyplatené jej staré úvery a následne si bude môcť vybaviť úver, cez ktorý odkúpi nehnuteľnosti späť /bod III. odôvodnenia/. Tieto žalobné tvrdenia sú pritom v rozpore s výpoveďou žalobkyne ako strany sporu pred súdom prvej inštancie na pojednávaní dňa 19.11.2019, kde žalobkyňa uviedla, že pracovníčka žalovaného sľúbila poskytnúť pôžičku, zmluvu podpísali a potom prišli /asi so synom O. Y./ na to, že je to kúpna zmluva; pri podpise papierov jej nič nevysvetlili, že v tých zmluvách nie je nič také dôležité, povedali jej, že dostane pôžičku. Uvedený rozpor medzi žalobnými tvrdeniami žalobkyne a jej výpoveďou súd prvej inštancie nijako neodstraňoval a v odôvodnení svojho rozhodnutia sa s ním nijako nevysporiadal.

10. Súd prvej inštancie sa ďalej nijako nevysporiadal so skutočnosťou, že z výpovede svedka O. Y. pred súdom /pojednávanie dňa 19.11.2019/ vyplynulo, že po tom, čo jeho matka - žalobkyňa priniesla podpísané zmluvy domov, zistil, že sa nejedná o úverovú zmluvu ale o kúpnu zmluvu. Ak uvedenú skutočnosť dáme do súvislosti so skutočnosť, že žalobkyňa podala svoju žalobu o určenie vlastníckeho práva až dňa 13.11.2018, teda viac ako 4 a pol roka po uzatvorení kúpnej zmluvy na predmetné nehnuteľnosti /zmluva uzatvorená dňa 11.03.2014/ a medzičasom platila žalovanému aj nájomné za užívanie predmetných nehnuteľností, je logickou otázkou, či uzatvorená kúpna zmluva skutočne nevyjadrovala jej vážnu vôľu na prevode vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam na žalovaného. Rovnako tiež treba vziať do úvahy, že žalobkyne muselo byť doručené rozhodnutie správneho orgánu o vklade vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľností v prospech žalovaného, takže o prevode vlastníckeho práva na žalovaného objektívne musela vedieť a napriek tomu v období viacerých rokov nenamietala neplatnosť kúpnej zmluvy z dôvodu vady jej vôle. Ak chce aj pri týchto skutočnostiach prijať súd prvej inštancie záver, že žalobkyňa nikdy nemala vôľu previesť vlastnícke práva k predmetným nehnuteľnostiam na žalovaného, musí sa s uvedenými skutočnosťami v odôvodnení svojho rozhodnutia náležite vysporiadať.

11. Pokiaľ ide o ďalší dôvod neplatnosti kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi stranami sporu, obchádzanie zákona, aj tu považuje skutkový stav zistený vykonaným dokazovaním súdom prvej inštancie za nedostatočný. Skutočnosti, ktoré boli podkladom pre tento záver súdu prvej inštancie podľa súdu prvej inštancie vyplynuli z výsluchu žalobkyne a svedka O. Y.. Žalovaný však akékoľvek obchádzanie zákona pri uzatváraní zmlúv so žalobkyňou vylučuje a samotná výpoveď žalobkyne je v rozpore s jej žalobnými tvrdeniami. Za tejto situácie je preto na pováženie, prečo súd prvej inštancie nevykonal na riadne zistenie skutkového stavu veci aj ďalšie dokazovanie, keď samotná žalobkyňa v podaní zo dňa 03.01.2019 súdu prvej inštancie oznámila, že rovnaký postup akým žalovaný nadobudol jej nehnuteľnosti zvolil aj pri iných fyzických osobách, o ktorých právach sa vedú súdne konania, ktoré žalobkyňa označila. Práve právoplatné rozhodnutia v týchto právnych veciach by mohli dať odpoveď na to, či žalovaný obchádzal zákonné ustanovenia o poskytovaní spotrebiteľských úverov v napadnutom rozsudku popísaným spôsobom, alebo nie.

12. Na základe týchto záverov preto odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie podľa § 389 ods. 1 písm. c) CSP zrušil, pretože toto rozhodnutie je predčasné, bez dostatočnej opory v skutkovom stave zistenom vykonaným dokazovaním a podľa § 391 ods. 1 CSP vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

13. V ďalšom konaní súd prvej inštancie sa najmä pokúsi o odstránenie rozporov medzi výpoveďou žalobkyne a jej žalobnými tvrdeniami, vypočuje žalobkyňu ohľadne doby po ktorú nenamietala platnosť kúpnej zmluvy uzatvorenej so žalovaným, dôvodov jej konania a vykoná dokazovania ohľadne

konania žalovaného voči iným fyzickým osobám podľa súdnych konaní, ktoré žalobkyňa označila. Následne opätovne posúdi zistený skutkový stav a po jeho následnom právnom posúdení opätovne vo veci rozhodne. V novom rozhodnutí vo veci samej súd prvej inštancie znova rozhodne o trovách prvoinštančného konania, ako aj o trovách odvolacieho konania /§ 396 ods. 3 CSP/.

14. Toto rozhodnutie prijal senát odvolacieho súdu jednotyseľne.

Poučenie:

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

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolania musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

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