

Súd: Okresný súd Kežmarok
Spisová značka: 6C/15/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8420200559
Dátum vydania rozhodnutia: 14. 10. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Lucia Baštová
ECLI: ECLI:SK:OSKK:2020:8420200559.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Kežmarok sudkyňou JUDr. Luciou Baštovou v spore žalobcov: 1/ Z. G., nar. XX.X.XXXX, bytom Z. K. F. XX, X., 2/ M. G., nar. XX.X.XXXX, bytom Z. K. F. XX, X., obaja právne zastúpení JUDr. JCLic. Tomášom Majerčákom, PhD., advokátom, so sídlom Južná trieda 28, Košice, IČO: 42 109 159 proti žalovanému: LBG byty, s. r. o., so sídlom Pribinova 25, Bratislava, IČO: 35 768 436, právne zastúpenému JUDr. Katarínou Hegedúšovou, advokátkou, so sídlom Majerníkova 3/A, Bratislava, IČO: 42 185 190, o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam s príslušenstvom, takto

rozhodol:

I. Súd určuje, že bezpodielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností nachádzajúcich sa v okrese Kežmarok, obci X., k. ú. X., zapísaných na liste vlastníctva č. XXX, a to parcely registra U. H. Č.. XX/X, druh pozemku orná pôda o výmere 1034 m², parcely registra U. H. Č.. XX/X, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 262 m², parcely registra U. H. Č.. XX/X, druh pozemku orná pôda o výmere 759 m², parcely registra D. H. Č.. XXX, druh pozemku orná pôda o výmere 175 m² a stavby rodinný dom postavený na parcele registra U. H. Č.. XX/X, súpisné číslo XXX sú Z.J. G., rod. G., nar. XX.XX.XXXX, r. č. XXXXXX/XXXX, bytom Z. K. F. XX, X. M. M. G., rod. E., nar. XX.XX.XXXX, r. č. XXXXXX/XXXX, bytom Z. K. F. XX, X. v podiele 1/1 k celku.

II. Žalobcom 1/ a 2/ p r i z n á v a voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %, o výške ktorého po právoplatnosti rozsudku rozhodne súd samostatným uznesením, ktoré vydá vyšší súdny úradník.

odôvodnenie:

1. Uznesením č. k. 9C/88/2016-189 zo dňa 06.02.2020 súd vylúčil vzájomnú žalobu žalobcov 1/ a 2/ o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zapísaným na liste vlastníctva č. XXX, k. ú. X. na samostatné konanie a zároveň II. výrokom prerušil konanie vedené na Okresnom súde Kežmarok pod sp. zn. 9C/88/2016 do právoplatného rozhodnutia o predmetnej vzájomnej žalobe. Žalobcovia 1/ a 2/ vzájomnou žalobou doručenou súdu dňa 23.08.2016, upravenou podaním zo dňa 24.08.2017 a zmenou zo dňa 29.09.2017 žiadali, aby súd určil vlastnícke právo k nehnuteľnostiam zapísaným na liste vlastníctva č. XXX, k. ú. X.. Zmena vzájomnej žaloby bola pripustená uznesením zo dňa 19.04.2018, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 26.04.2018.

2. Žalobou v spore vedenom na Okresnom súde Kežmarok pod sp. zn. 9C/88/2016 žalobca, spoločnosť EX CREDIT, a. s., so sídlom Šustekova 29, Bratislava, IČO: 36 572 586 žiadal, aby súd uložil žalovaným 1/ Z. G., nar. XX.XX.XXXX, bytom Z. K. F. XXX/XX, X. a 2/ M. G., nar. XX.XX.XXXX, bytom Z. K. F. XXX/XX, X. povinnosť vypratať nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva č. XXX, k. ú. X., a to parcelu registra U. H. Č.. XX/X, druh pozemku orná pôda o výmere 1034 m², parcelu registra U. H. Č.. XX/X, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 262 m², parcelu registra U. H. Č.. XX/X, druh pozemku orná pôda o výmere 759 m², parcelu registra D. H. Č.. XXX, druh pozemku

orná pôda o výmere 175 m² a stavbu rodinný dom postavený na parcele registra U. H. Č.. XX/X, súpisné číslo XXX v X. dôvodiac, že zmluvou o prevode vlastníckych práv k nehnuteľnostiam- kúpnu zmluvou uzatvorenou podľa § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka zo dňa 27.11.2008 žalovaní 1/ a 2/ predali žalobcovi predmetné nehnuteľnosti. Vklad vlastníckeho práva bol povolený Okresným úradom Kežmarok, katastrálnym odborom rozhodnutím o povolení vkladu pod sp. zn. I. XXXX/XX-XXX/XX. Následne zmluvou o budúcej kúpnej zmluve č. XXXXXXXXXXXX uzatvorenej dňa 27.11.2008 medzi žalobcom ako budúcim predávajúcim a žalovanými 1/ a 2/ ako budúcimi kupujúcimi sa zmluvné strany zaviazali uzavrieť v budúcnosti realizačnú kúpnu zmluvu na odpredaj nehnuteľností v termíne do siedmich dní od vyplatenia kúpnej ceny a jej príslušenstva za podmienok dohodnutých v uvedenej zmluve. V zmluve bolo dohodnutých 36 mesačných splátok kúpnej ceny. Tvrdil, že napriek tomu, že sa žalovaní 1/ a 2/ zaviazali uhrádzať splátky kúpnej ceny podľa Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, tieto neuhradili v zmysle dohodnutého splátkového kalendára. Zaslal im výzvu č. II zo dňa 26.08.2009, výzvu č. II zo dňa 03.11.2009, výzvu č. II zo dňa 18.01.2010 a výzvu č. II zo dňa 26.04.2010. Ďalej poukázal na čl. IV bod 6 Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve podľa ktorého, ak budúci kupujúci nezaplatia riadne celú kúpnu cenu, prípadne dohodnutú mesačnú splátku, t. j. svoj záväzok nesplnia úplne v lehote určenej podľa čl. III, budúcemu predávajúcemu zanikajú obmedzenia výkonu vlastníckeho práva vyplývajúce pre budúceho predávajúceho z tejto zmluvy, ktoré sú obsiahnuté v čl. IV bod. 1. a 2. a budúci predávajúci je oprávnený uplynutím dňa splatnosti predmetného dlhu s nehnuteľnosťami voľne ako vlastník disponovať a tieto i scudzíť v prospech tretej osoby. Zároveň sa budúci kupujúci pre tento prípad zaviazali vypratať predmetné nehnuteľnosti do 30 dní odo dňa splatnosti dlhu a v prípade, ak tak neurobia, sú povinní zaplatiť budúcemu predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške 33,19 eur za každý započatý deň z nevystaňovania sa. Budúci kupujúci súhlasili, aby budúci predávajúci po márnom uplynutí výzvy na vypratanie nehnuteľnosti vypratali nehnuteľnosti sám, tzv. svojpomocne v zmysle ustanovenia § 6 Občianskeho zákonníka. Ani jeden zo žalovaných sa so žalobcom neskontoval ani písomne ani telefonicky, nehnuteľnosti neboli ani v dodatočnej 20- dňovej lehote vypratane a situáciu sa nesnažili riešiť dohodou. Vzhľadom k tomu, že žalovaní 1/ a 2/ sa neoprávnene zdržiavali v nehnuteľnostiach, ktoré boli vo výlučnom vlastníctve žalobcu, bol žalobca nútený podať predmetnú žalobu.

3. K žalobe v spore sp. zn. 9C/88/2016 žalobca na preukázanie svojich tvrdení označil a predložil Zmluvu o prevode vlastníckych práv k nehnuteľnostiam - kúpna zmluva uzatvorená podľa § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka zo dňa 27.11.2008, návrh na vklad zo dňa 26.11.2008, Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve č. XXXXXXXXXXXX zo dňa 27.11.2008, výpis z listu vlastníctva č. XXX, k. ú. X., výzvy na úhradu splátok s upozornením na vypratanie a uplatnenie zmluvných pokút a výzvu na vypratanie nehnuteľnosti zo dňa 17.06.2015.

4. Žalovaní 1/ a 2/ v spore sp. zn. 9C/88/2016 vo vyjadrení zo dňa 22.08.2016 k žalobe o vypratanie nehnuteľnosti, ktorým zároveň odôvodnili podanú vzájomnú žalobcu uviedli, že nárok žalobcu neuznávajú, nakoľko v roku 2008 boli v hmotnej tiesni (neskôr uviedli, že voči žalovanému 1/ bolo vedených niekoľko exekúcií) a zobrali si od žalobcu- spoločnosti EX CREDIT, a. s. pôžičku vo výške 6.638,- eur, ktorá bola zabezpečená tým, že previedli na žalobcu nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva č. XXX, k. ú. X.. Z ich strany nešlo o riadnu kúpu, ale nehnuteľnosti previedli z dôvodu zabezpečenia záväzku. Predmetné nehnuteľnosti by nikto v roku 2008 nepredal za 6.638,- eur, keďže ich hodnota bola niekoľkonásobne vyššia, pričom len samotné pozemky bez rodinného domu stali cca 45.000,- eur. Tvrdili, že žalobca ich dobehol ako spotrebiteľov neznalých práva. Chápali to tak, že keď splatia 6.638,- eur, tak nehnuteľnosti budú na nich naspäť prepísané. K júlu 2016 zaplatili spolu 8.365,40 eur. O tom, že skutočne išlo o pôžičku a nehnuteľnosti mali slúžiť len na zabezpečenia záväzku svedčí aj skutočnosť, že okrem kúpnej zmluvy (ďalej len „KZ“) podpísali aj zmluvu o budúcej kúpnej zmluve (ďalej len „ZBKZ“), v ktorej kúpna cena už nebola 6.638,- eur ale 11.202,25 eur, lebo v tejto sume už boli zahrnuté úroky a poplatky. Pôžičku si zobrali v novembri 2008 vo výške 6.638,- eura, ale k februáru 2012 (za 4 roky) mali zaplatiť 11.202,25 eur, čo predstavuje minimálne 25 % ročný úrok, ktorý je niekoľkonásobne vyšší ako poskytovali banky v tomto období. KZ a ZBKZ sa žalobca- spoločnosť EX CREDIT, a. s. snažil obísť to, aby podpísal riadnu zmluvu o pôžičke, aj keď v skutočnosti išlo o pôžičku a žalovaní ako spotrebiteľia, ktorí si od neho požičiavali peniaze to aj tak chápali. Nikdy by za sumu 6.638,78 eur nepredali svoje nehnuteľnosti. Takýmto spôsobom žalobca zneužil ich tieseň, neskúsenosť, rozumovú vyspelosť, rozrušenie, dôverčivosť, ľahkomyselnosť, finančnú závislosť a získal nehnuteľnosti vysokej hodnoty, ktoré sú v zjavnom nepomere k poskytnutej finančnej pôžičke. Napriek tomu, že mu vrátili poskytnuté finančné prostriedky, nemajú ani nehnuteľností ani peniaze. Vzhľadom k

uvedenú žiadali žalobu zamietnuť a zároveň vzájomnou žalobou žiadali, aby súd určil neplatnosť KZ s poukazom na ustanovenie § 39 Občianskeho zákonníka.

5. Žalobca vo vyjadrení v spore sp. zn. 9C/88/2016 k vyjadreniu žalovaných 1/ a 2/ zotrval na všetkých svojich tvrdeniach a tvrdenia žalovaných 1/ a 2/ o tom, že si zobrali pôžičku od žalobcu v hmotnej tiesni považoval za účelové v snahe vyhnúť sa splneniu povinností.

6. Žalovaní 1/ a 2/ vo vyjadrení zo dňa 02.05.2017 zdôraznili spotrebiteľský charakter sporu, keďže spoločnosť EX CREDIT, a. s. konala pri uzatváraní KZ v rámci svojej obchodnej alebo podnikateľskej činnosti a žalovaní naproti tomu nie sú podnikatelia. Tvrdili, že konanie žalobcu, na ktoré poukázali aj v predchádzajúcom vyjadrení je v rozpore s dobrými mravmi, ktoré sa prejavilo nielen v tom, že žalobca sa KZ a ZBKZ snažil obísť zmluvu o pôžičke, ale aj tým, že namiesto toho, aby v zmluve ustanovil úrok z omeškania, ktorého horná hranica úrokov je stanovená všeobecne záväzným právnym predpisom a ktorej prekročenie nie je prípustné (1Cdo/58/98), dal do zmluvy neprímerane vysokú zmluvnú pokutu až vo výške 1% z celkovej dlžnej kúpnej ceny za každý deň omeškania a zároveň zmluvnú pokutu vo výške 33,19 eur za každý začatý deň nevystaňovania sa. Ustanovenie KZ čl. IV bod 6 a čl. IV bod 9, na ktoré sa žalobca odvolával sú v hrubom rozpore s dobrými mravmi podľa § 3 ods. 1 OZ a sú v súlade s § 39 OZ absolútne neplatné. V ďalšom vyjadrení zo dňa 24.08.2017 uviedli, že nehnuteľnosti mali slúžiť len na zabezpečenie spotrebiteľského úveru a z povahy inštitútu zabezpečovacieho prevodu práva podľa § 553 OZ vyplýva, že nemá uhradzovaciu funkciu ale zabezpečovaciu funkciu a poukázali na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 8Sžo/17/2017 z 12.12.2007 a sp. zn. 1Sžo/95/2007 z 11.03.2008. Zhrnuli, že rozpor s dobrými mravmi, so zákonom a snahu obísť zákon videli v tom, že nebola riadne uzatvorená zmluva o pôžičke, aj keď išlo o pôžičku, kde by sa uviedlo, ako je pohľadávka žalobcu zabezpečená (prevodom vlastníckeho práva). Pôžička bola v tak nízkej výške (kúpna cena 6.638,- eur bola niekoľkonásobne nízka, nakoľko išlo o kúpu rodinného domu s pozemkami, ktoré majú veľkú výmeru a na ktorých je podľa územného plánu možné stavať), že by žalobca neobstál v súlade s právnou úpravou a judikatúrou zabezpečovací prevod vlastníckeho práva k rodinnému domu a pozemkom v niekoľko násobne vyššej hodnote, tak ich donútil, aby podpísali KZ. Ak by ju nepodpísali, nedostali by pôžičku. Poukázali aj na ustanovenie § 4 ods. 1 zákona č. 258/2001 Z. z. Dôkazmi preukazujúcimi ich tvrdenia sú KZ, ZBKZ, splátkové kalendáre pripojené k zmluvám a výzvy žalobcu. Týmto vyjadrením upravili vzájomných návrh a žiadali, aby súd určil, že sú vlastníkami nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva č. XXX, k. ú. X.. Vo vyjadrení zo dňa 29.09.2017 poukázali na to, že KZ a ZBKZ simulovali zmluvu o pôžičke a zabezpečovací prevod práva, čo vyplývalo z toho, že obe zmluvy boli uzavreté v ten istý deň, pričom kúpna cena v KZ bola vo výške 6.638,78 eur a ZBKZ vo výške 11.202,25 eur; ďalej zo spôsobu úhrady kúpnej ceny v ZBKZ, kde je uvedený splátkový kalendár pôžičky; a napokon aj zo skutočností, že žalobca má v predmete podnikania činnosť poskytovanie úverov nebankovým spôsobom z vlastných zdrojov. Poukázali na rozsudok Najvyššieho súdu sp. zn. 5MCdo/11/2009 a s tým súvisiacu absolútnu neplatnosť oboch právnych úkonov. Zastieraný právny úkon- zabezpečovací prevod práva je podľa § 53 ods. 7 OZ neplatný a zmluva o pôžičke, keďže neobsahuje náležitosti zákona č. 258/2001 Z. z. o spotrebiteľských úveroch a o zmene a doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 71/1986 Zb. o Slovenskej obchodnej inšpekcii v znení neskorších predpisov je bezúčinná a bezpôplatková.

7. Na pojednávaniach súdu v spore sp. zn. 9C/88/2016 žalobca- spoločnosť EX CREDIT, a. s. zotrval na všetkých svojich vyjadreniach a žiadal, aby súd žalobe vyhovel. Uzavretie KZ a ZBKZ nepovažoval za obchádzanie zákona, nakoľko žalovaní 1/ a 2/ mali k dispozícii tieto zmluvy, boli im vysvetlené, prečítali si ich. Žiadnym spôsobom nešlo o nejakú pôžičku alebo niečo podobné. Tým, že sa im poskytlo odkúpiť nehnuteľnosti naspäť, im bol daný splátkový kalendár na vyššiu sumu. Napriek tomu tam žalovaní 1/ a 2/ ostali bývať, nemuseli platiť žalobcovi žiaden nájom, žalobca uhradza daň z nehnuteľnosti. Ďalej uviedol, že je voľnosťou zmluvných strán stanoviť si kúpnu cenu, predmet kúpy a dohodnúť podmienky, s ktorými budú obe zmluvné strany súhlasiť. Ohľadne vzájomnej žaloby uviedol, že už nie je vlastníkom nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva č. XXX, k. ú. X., ich vlastníkom je spoločnosť LBG byty s. r. o. na základe Zmluvy o predaji časti podniku zo dňa 2.3.2018, a preto z dôvodu straty vecnej legitímácie je vzájomná žaloba nedôvodná. Čo sa týka simulovaných právnych úkonov mal za to, že nebola naplnená podmienka 41a ods. 2 OZ, nakoľko žalobca nemal vôľu uzatvoriť zmluvu o pôžičke a teda chyba podstatná náležitosť pre simulovaný právny úkon.

8. Žalovaní 1/ a 2/ prostredníctvom svojho právneho zástupcu na pojednávaniach súdu v spore sp. zn. 9C/88/2016 uviedli, že žalobca sa nikdy nestal vlastníkom predmetných nehnuteľností s poukazom

na § 39 Občianskeho zákonníka, keďže jeho postup bol účelový a obchádzal ustanovenie § 53 ods. 7 OZ, ktorým sa od 1.11.2008 vylúčil zo zabezpečovania spotrebiteľských záväzkov zabezpečovací prevod práva. V tomto prípade vzhľadom na skutkový stav išlo jednoznačne o snahu zabezpečiť záväzok prevodom vlastníckeho práva. Práve preto, že takéto zabezpečenie Občiansky zákonník nepripúšťal, vymyslel žalobca konštrukciu, pri ktorej sa v totožný deň uzavrela KZ a následne aj ZBKZ. To, že ide o zabezpečovací prevod práva, ktorým sa zabezpečuje splnenie peňažnej pôžičky vyplýva z toho, že kúpna cena v kúpnej zmluve bola stanovená na sumu 6.638,78 eur, pričom kúpna cena podľa ZBKZ sa blížila takmer k sume 12.000,- eur, dvojnásobku pôvodnej kúpnej ceny. To, že pôvodným záväzkovým vzťahom malo byť poskytnutie pôžičky alebo úveru zo strany žalobcu vyplýva taktiež zo spôsobu úhrady kúpnej ceny dohodnutej v ZBKZ a z predmetu podnikania žalobcu- poskytovanie úverov nebankovým spôsobom z vlastných zdrojov. Poukázali na simuláciu právnych úkonov. Ohľadne kúpnej ceny nehnuteľností predložili znalecký posudok, podľa ktorého hodnota nehnuteľností bola v roku 2008 vo výške 63.400,- eur, a teda kúpna cena dosahovala takmer iba desatinu reálnej hodnoty nehnuteľnosti. Pri uzatváraní KZ sa nerobil znalecký posudok, pretože nemali nikdy v úmysle prediť nehnuteľnosti. To, že platil žalobca daň z nehnuteľností je veľmi slabý argument, keďže z jeho vlastnej iniciatívy a podnikateľskej činnosti sa zapísal ako vlastník, a to neoprávnene. Žalobca v jeden deň nadobudol nehnuteľnosti a v rovnaký deň sa tieto nehnuteľnosti zaviazal prediť za dvojnásobnú cenu, čo je jednoznačne výkonom podnikateľskej činnosti za účelom dosiahnutia zisku, čiže nešlo o nadobudnutie nehnuteľnosti na podnikateľské účely ani nič podobné, ale výlučne za účelom dosiahnutia zisku, a to konkrétne za účelom zabezpečenia pôžičky, resp. úveru poskytnutého žalovaným. Ďalej uviedli, že KZ je formulárová, bola predložená a vyhotovená žalobcom, dole pod čiarou v záhlaví zmluvy sú uvedené údaje žalobcu, a preto nemali možnosť zasahovať do jej obsahu. Ako pôžička im stačili finančné prostriedky vo výške 6.638,- eur, a preto ani nežiadali viac.

9. Žalovaný 1/ vo výpovedi k predmetu sporu uviedol, že si potreboval požičať peniaze na domácnosť, bežné veci a na dlhy za elektrinu a ďalšie dlžoby, tak si ich požičal od žalobcu. Žalobca mu povedal, že mu peniaze požičia, ale treba založiť dom a keď to splatí, tak bude všetko ako predtým. Dom nepredával, chcel si chcel len požičať peniaze, pričom už zaplatil cez 11.000,- eur a nakoniec sa dozvedel, že chcú prediť dom niekomu inému. Žalovaná 2/ sa vo svojej výpovedi k predmetu sporu stotožnila s tvrdeniami žalovaného 1/, že potrebovali peniaze jednak na kúpu dreva ale aj automatickú práčku. Mali deti, tak si tie peniaze požičali. Asi pred 4 a 5 rokmi sa informovali, koľko treba ešte uhradiť a dohodli sa na 100,- eur splátkach zvyšku neuhradenej pôžičky, s tým, že keď všetko vyplatia, bude dom na nich naspäť prepísaný a nakoniec sa dozvedeli, že ich chcú vystaňovať.

10. Po pripustení zmeny petitu vzájomnej žaloby uznesením č. k. 9C/88/2016-131 zo dňa 19.04.2018, právoplatným dňa 26.04.2018, podľa ktorého I. výrokom mal súd určiť vlastníctvo žalovaných 1/ a 2/ k nehnuteľnostiam zapísaným na liste vlastníctva č. XXX, k. ú. X., II. výrokom zaviazal žalobcu na vydanie bezdôvodného obohatenia žalovaným 1/ a 2/ a III. výrokom priznať žalovaným nárok na náhradu trov konania, žalobca vo vyjadrení zo dňa 21.08.2018 uviedol, že z jeho strany nešlo o simulované právny úkony a poukázal na čl. VIII bod 1 KZ, podľa ktorého strany v zmluve prejavili svoju vôľu slobodne a vážne, súhlasia s jej obsahom, na znak čoho ju vlastnoručne podpisujú a čl. X ZBKZ, podľa ktorého účastníci zmluvy vyhlasujú, že sú oboznámení s obsahom tejto zmluvy pred jej podpísaním a že táto zmluva je uzatvorená po vzájomnej dohode, slobodne a vážne, zrozumiteľne a určito, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a taktiež nie v omyle, na dôkaz čoho ju vlastnoručne podpisujú. Žalovaní 1/ a 2/ nepredložili žiaden dôkaz preukazujúci svoje tvrdenia, sú pasívni, aj keď oni boli tí, ktorí iniciovali uzavretie zmlúv v danej podobe a až po takmer 8 rokoch došli k záveru, že zmluvy sú pre nich subjektívne nevýhodné, čo nemôže byť na ujmu žalobcu, ktorý konal v dobrej viere. Kúpna cena bola žalovanými odsúhlasená a dohodnutá, aj keď žalobca im ponúkol za predmet kúpy vyššiu cenu, túto žalovaní odmietli a požadovali len sumu vo výške 6.638,78 eur (čl. II bod 1 KZ). Ohľadne námietok nezákonnosti kúpnej ceny poukázal na ustanovenie § 40a OZ, relatívnu neplatnosť právneho úkonu a vzniesol námietku premlčania, keďže premlčacia doba začala plynúť dňa 28.11.2008 a uplynula dňa 28.11.2011. Z uvedených dôvodov navrhol vzájomnú žalobu žalovaných 1/ a 2/ zamietnuť ako nedôvodnú.

11. Podaním doručeným súdu dňa 14.09.2018 žalovaní 1/ a 2/ navrhli pristúpenie ďalšieho účastníka do konania na strane žalovaného, a to spoločnosť LBG byty, s. r. o., so sídlom Pribinova 25, Bratislava, IČO: 35 768 436, a to v časti vzájomnej žaloby o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zapísaným na liste vlastníctva č. 812, k. ú. Lendak. Keďže v spore o vypratanie nehnuteľnosti ostali pôvodné strany

sporu avšak vo vzájomnej žalobe o určenie vlastníckeho práva rozhodnutím o návrhu na pristúpenie ďalšieho účastníka konania na strane žalovaného, by došlo k zmene žalovaného, ale v časti vzájomnej žaloby o vydanie bezdôvodného obohatenia ostali taktiež pôvodné strany sporu, súd uznesením č. k. 9C/88/2016-189 zo dňa 06.02.2020, ako to už bolo vyššie uvedené, vylúčil vzájomnú žalobu žalobcov 1/ a 2/ o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zapísaným na liste vlastníctva č. 812, k. ú. Lendak na samostatné konanie. Následne vo vylúčenom spore vedenom pod sp. zn. 6C/15/2020 súd uznesením č. k. 6C/15/2020-86 zo dňa 02.04.2020 pripustil zmenu strany sporu na strane žalovaného tak, že namiesto pôvodného žalovaného EX CREDIT, a. s. vstúpil do konania žalovaný LBG byty, s. r. o., so sídlom Pribinova 25, Bratislava, IČO: 35 768 436. Uznesenie nadobudlo právoplatnosť dňa 11.05.2020.

12. Žalovaný, spoločnosť LBG byty, s. r. o. vo vyjadrení doručenom súdu dňa 17.07.2020 poukázal na to, že nehnuteľnosť nadobudol na základe zmluvy o predaji časti podniku zo dňa 18.12.2017 s poukazom na ustanovenie § 31 zákona č. 162/1995 Z. z. katastrálneho zákona s tým, že pri rozhodovaní o vklade prihliadal okresný úrad aj na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu. Keďže všetky podmienky na vklad vlastníckeho práva boli splnené, katastrálny úrad povolil vklad vlastníckeho práva v prospech žalovaného. Uviedol, že žalovaní 1/ a 2/ nepreukázali, že by mali naliehavý právny záujem na v žalobe obsiahnutom určení vlastníckeho práva. Opätovne, tak ako aj jeho právny predchodca zdôraznil, že KZ a ZBKZ boli riadne, písomne uzavreté a podpísané oboma zmluvnými stranami. Skutočnosť, že žalovaní mali v úmysle previesť predmetné nehnuteľnosti potvrdzuje aj to, že návrh na vklad bol podaný dňa 26.11.2008 a žaloba na určenie vlastníckeho práva až dňa 29.09.2017. Nestotožnil sa s tvrdením žalobcov 1/ a 2/, že KZ bola uzatvorená v rozpore s dobrými mravmi. Kúpna cena bola žalobcami 1/ a 2/ odsúhlasená, dohodnutá na znak čoho bola zmluva podpísaná. Poukázal na čl. II bod 1 KZ, v ktorom im kupujúci ponúkol vyššiu cenu, čo predávajúci odmietli. Ako jeho právny predchodca, aj on zotrval na tom, že nie je sporné v prípade, ak by kúpna cena nebola v súlade so zákonom podľa § 589 OZ dovoľávať sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu podľa § 40a OZ, avšak len v rámci premlčacej doby, ktorá uplynula dňa 28.11.2011. Poprel tvrdenia žalobcov o simulovanom právnom úkone a obchádzaní zákona s poukazom na čl. VIII bod 1 KZ a čl. X ZBKZ. Je nepochybné, že žalobcovia a EX CREDIT, a. s. uzatvorili výhradne KZ a ZBKZ a akékoľvek iné tvrdenia sú len účelové, keďže žalobcovia nepredložili žiaden dostatočný dôkazný prostriedok preukazujúci opak. V závere uviedol, že ako nadobúdateľ v čase uzatvárania Zmluvy o predaji časti podniku nemal vedomosť o spore vedenom na Okresnom súde Kežmarok (azda len omylom vo vyjadrení uviedol Okresnom súde Ružomberok), a preto dobromyseľnému nadobúdateľovi vlastníckeho práva musí byť v materiálnom právnom štáte poskytnutá súdna ochrana aj pred pôvodným (skutočným) vlastníkom. Žiadal žalobu v celom rozsahu zamietnuť.

13. V spore bolo nariadené pojednávanie na deň 14.10.2020, na ktoré sa nedostavili žalobcovia 1/ a 2/ a žalovaný, ktorých neúčast' ospravedlnili ich právni zástupcovia. Nakoľko nebol podaný návrh na odročenie pojednávania ani dôvody jeho odročenia, súd v súlade s § 180 Civilného sporového poriadku pojednával v neprítomnosti žalobcov 1/ a 2/ a žalovaného.

14. Žalobcovia 1/ a 2/ prostredníctvom svojho právneho zástupcu na pojednávaní súdu trvali na podanej žalobe. K naliehavému právnomu záujmu uviedli, že konštantná judikatúra vychádza zo skutočností, že pokiaľ raz svedčí vlastnícke právo na liste vlastníctva v prospech niekoho iného, tak vždy je naliehavý záujem v prospech toho, komu vlastnícke právo svedčí. K dobromyseľnosti žalovaného uviedli, že je podstatný rozdiel, keď kupuje niekto nehnuteľnosť a keď kupuje niekto podnik, lebo v tomto prípade išlo o kúpu podniku ako takého. A pri kúpe podniku sa kupujú aj záväzky aj dlhy, je preto potrebné preskúmať aj to, či sa vedú súdne konania alebo nie. LBG byty, s. r. o. a EX CREDIT, a. s. nie sú tak vzdialené subjekty, sú navzájom prepojené, to znamená, že o týchto kauzách vedeli. Na strane žalovaného nie je dobromyseľnosť nadobudnutím, aj keď nebola ešte poznámka na liste vlastníctva, lebo kto by upodozrieval to, že EX CREDIT, a. s. bude prevádzať svoju organizačnú zložku alebo nejakú časť podniku na iný subjekt. Nešlo výslovne o predaj konkrétnej nehnuteľnosti, pretože ak by išlo o predaj konkrétnej nehnuteľnosti, tak každý kupujúci pri opatrnosti, by si mal zistiť, akým spôsobom to bolo nadobudnuté. V spore boli predložené listinné dôkazy, pričom dôvodnosť žaloby odôvodňuje už samotný fakt, že kúpna zmluva na predmetné nehnuteľnosti a zmluva o budúcej kúpnej zmluve boli podpisované súčasne, na pojednávaní boli vypočutí a hovorili, že im išlo o pôžičku. Sú jednoduchí ľudia a chceli si len požičať peniaze. Nestatie zákonodarca zmenil zákon, že pokiaľ išlo o spotrebiteľov nebolo možné uzatvárať zabezpečovacie zmluvy prevodu vlastníckeho práva pri poskytovaní úveru. V záverečnej reči

zotrvali na všetkých tvrdeniach, a to, že určovacia žaloba bola podaná neskôr, odôvodnili tým, že si mysleli, že uzavreli zmluvu o pôžičke, nevedeli, že previedli nehnuteľnosti. O ich prevode sa dozvedeli, až keď im prišla žaloba o vypratanie nehnuteľnosti, a to bolo aktom, kedy sa začali zaoberať otázkou, prečo majú vypratať nehnuteľnosť. Vtedy sa dozvedeli, že mali de facto previesť nehnuteľnosti. Súd by preto mal žalobe vyhovieť a určiť, že sú vlastníkami nehnuteľností.

15. Žalovaný prostredníctvom svojho právneho zástupcu poukázal na zmluvnú vôľu zmluvných strán v čase, keď podpisovali zmluvy, a preto sa žalobcovia 1/ a 2/ nemôžu vyhovárať nato, že sú jednoduchí ľudia. Všetci mali spôsobilosť na právne úkony, vedeli posúdiť aké zmluvy podpisujú a v prípade, že nemali istotu v tom čo podpisujú, čo je obsahom tých zmlúv, mohli si sami privolať právnu pomoc a nepodpísať to v danom okamihu. Žalobcovia nepreukázali dostatočný právny záujem na určení vlastníckeho práva, všetky kúpne zmluvy o prevode vlastníckeho práva sú platné. V záverečnej reči zdôraznil nedostatok naliehavého právneho záujmu žalobcov 1/ a 2/, pretože ak by mali pocit, že došlo k nejakým obštrukciám v ich právach, mohli podať aj žalobu o neplatnosť predmetných zmlúv. Kataster nehnuteľností je verejný zoznam a k prevodu nehnuteľností nedošlo poza chrbát žalobcov 1/ a 2/. Preto určite nie je pravdivé ich tvrdenie, že o prevode nehnuteľností nemali žiadnu vedomosť. Je to len zanedbanie ich povinnosti v rámci normálneho fungovania, a toho, že sa mali zaoberať tým, čo podpísali. V prípade, ak mali za to, že podpisujú zmluvu, ktorá nebola v ich prospech, nemuseli ju podpísať. Bola to ich vôľa, či uzavrú právny úkon alebo nie. Je preto namieste žalobu zamietnuť.

16. Súd po oboznámení sa s obsahom vzájomnej žaloby, prednesmi strán sporu, výsluchom žalobcov 1/ a 2/, spisom Okresného súdu Kežmarok sp. zn. 9C/88/2016, na základe vykonaného dokazovania listinnými dôkazmi predloženými žalobcami 1/ a 2/ a žalovaným, resp. jeho právnym predchodcom, nakoľko vykonanie žiadneho z nich nebolo stranami namietané ani súdom vyhodnotené ako nedôvodné, zistil nasledovný skutkový stav:

17. Dňa 27.11.2008 uzatvorili žalobcovia 1/ a 2/ ako predávajúci a právny predchodca žalovaného - spoločnosť EX CREDIT, a. s. ako kupujúci Zmluvu o prevode vlastníckych práv k nehnuteľnostiam - kúpna zmluva uzatvorená podľa § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka (KZ), na základe ktorej predávajúci predali kupujúcemu za kúpnu cenu 6.638,78 eur, ktorá bola vyplatená predávajúcim v hotovosti do vlastných rúk pred podpisom zmluvy, nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva č. XXX, k. ú. X., a to parcelu registra U. H. Č.. XX/X, druh pozemku orná pôda o výmere 1034 m², parcelu registra U. H. Č.. XX/X, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 262 m², parcelu registra U. H. Č.. XX/X, druh pozemku orná pôda o výmere 759 m², parcelu registra D. H. Č.. XXX, druh pozemku orná pôda o výmere 175 m² a stavbu rodinný dom postavený na parcele registra U. H. Č.. XX/X, súpisné číslo XXX v X.. Predávajúci v čl. II zároveň prehlásili, že výška kúpnej ceny je adekvátna, primeraná, nemajú voči nej žiadnych výhrad, bola stanovená po vzájomnej dohode, avšak z ich podnetu, kupujúci im za predmet kúpy ponúkol vyššiu cenu, predávajúci ju však odmietli, kupujúci výšku kúpnej ceny za predmet kúpy akceptoval až po ponúknutí vyššej kúpnej ceny predávajúcim. Predávajúci túto skutočnosť potvrdzujú svojimi podpismi na tejto zmluve. Zároveň predávajúci prehlásili, že dôvodom, ktorým navrhli výšku kúpnej ceny za predmet kúpy, nebola ich finančná alebo iná tieseň, alebo tieseň im blízkej osoby. Z bodu 3 čl. II KZ zároveň vyplýva, že v čase uzavretia kúpnej zmluvy bola na liste vlastníctva č. XXX, k. ú. X. zapísaná jedna obmedzujúca poznámka týkajúca sa exekučného konania vedeného u súdneho exekútora JUDr. Michala Bulka pod č. EX 668/2006 a dve informatívne poznámky týkajúce sa exekučného konania vedeného u súdneho exekútora JUDr. Michala Bulka pod č. EX 668/2006 a exekučného konania vedeného u súdneho exekútora Mgr. Dušana Sopka pod č. EX 50/07. V závere čl. II KZ je uvedené, že kupujúci prikladá správe katastra výmaz týchto poznámok.

18. Dňa 27.11.2008 uzatvorili žalobcovia 1/ a 2/ ako budúci kupujúci a právny predchodca žalovaného - spoločnosť EX CREDIT, a. s. ako budúci predávajúci Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve č. XXXXXXXXXXXX, variabilný symbol podľa § 50a Občianskeho zákonníka, kde sa žalobcovia 1/ a 2/ ako budúci kupujúci a právny predchodca žalovaného ako budúci predávajúci dohodli, že v termíne do siedmich pracovných dní od vyplatenia kúpnej ceny a jej príslušenstva v najneskoršom termíne podľa čl. III tejto zmluvy uzatvoria realizačnú kúpnu zmluvu na odpredaj nehnuteľností uvedených v čl. II, t. j. nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva č. XXX, k. ú. X.. V čl. III ZBKZ sa zmluvné strany dohodli na kúpnej cene vo výške 11.202,25 eur, ktorá mala byť vyplatená budúci kupujúcimi budúcu predávajúcemu v 36. vzájomne dohodnutých mesačných splátkach kúpnej ceny, ktoré boli rozpísané v tabuľke, v ktorej bolo uvedené číslo splátky, dátum splatnosti, výška mesačnej splátky. Pod písm. b) bolo ďalej uvedené, že po splatení týchto splátok budúci kupujúci budú mať možnosť odkúpiť byt (nie rodinný

dom a ďalšie nehnuteľnosti, pozn. súdu) jednorazovou splátkou vo výške 4.741,55 eur- to je 36. splátka splatná dňa 26.02.2012- zostatok kúpnej ceny. Budúci kupujúci budú môcť pokračovať v ďalšom splácaní (odkupovaní) bytu a to v rovnakej mesačnej splátke....posledná dohodnutá mesačná splátka by bola splatná 26.02.2015. Podľa čl. IV zmluvy boli budúci kupujúci oprávnení aj naďalej užívať nehnuteľnosti, avšak len do času, kým budúci predávajúci nepristúpi k predaju týchto nehnuteľností v prospech tretej osoby. Budúci kupujúci v ZBKZ prehlásili a uznali, že užívanie nehnuteľností je užívaním bez právneho titulu s tým, že nie sú oprávnení požadovať akékoľvek plnenie od budúceho predávajúceho (najmä bytová náhrada). ZBKZ obsahuje ustanovenia týkajúce sa vypratania a množstvo sankcií- zmluvných pokút v prospech budúceho predávajúceho, napr. čl. IV bod 6- zmluvná pokuta za omeškanie s vypratáním vo výške 33,19 eur za každý deň; čl. IV bod 8- zmluvná pokuta za omeškanie so splácaním vo výške 1 % z celkovej dlžnej sumy kúpnej ceny za každý deň..., čl. IV bod 11- zmluvná pokuta za vzdanie sa predkupného práva vo výške 3.319,40 eur, čl. IV bod 14- zmluvná pokuta za doporučenú zásielku vo výške 33,19 eur.

19. Podľa znaleckého posudku č. 130/2017 vypracovaného znalcom F. Z. Y., N. E. X bola všeobecná cena nehnuteľností zapísaná na liste vlastníctva č. XXX, k. ú. X. k dátumu, ku ktorému boli nehnuteľnosti ohodnotené, t. j. k roku 2008 vo výške 63.400,- eur.

20. Právny predchodca žalovaného v spore sp. zn. 9C/88/2016 predložil splátkový kalendár, z ktorého vyplýva, že na úhradu kúpnej ceny si viedol prehľad splátok v rozsahu splatnosť= má dať, splátka a zaplatené= dal, dátum. Žalobcovia 1/ a 2/ podľa prehľadu splátok uhradili 9.174,67 eur.

21. Z aktuálneho výpisu z listu vlastníctva č. XXX, k. ú. X. súd zistil, že vlastníkom nehnuteľností je žalovaný s titulom nadobudnutia Zmluva o predaji časti podniku zo dňa 02.03.2018- I. XXX/XX-XXX/XX, ktorého konateľom je podľa výpisu z Obchodného registra Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sa, Vložka číslo: XXXXX/B, Ľubomír Balog, Grosslingova 10, Bratislava, člen dozornej rady právneho predchodcu žalovaného- spoločnosti EX CREDIT, a. s. Táto spoločnosť podľa výpisu z Obchodného registra Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sa, Vložka číslo: XXXX/B od dňa 01.05.2018 predala časť podniku „Predaj divízie realitných činností“ na základe Zmluvy o predaji časti podniku zo dňa 18.12.2017 spoločnosti LBG byty, s. r. o., so sídlom Pribinova 25, 811 09 Bratislava, IČO: 35 768 436, zapísanej v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sa, Vložka číslo: XXXXX/B.

22. Vzhľadom k tomu, že v spore vedenom pod sp. zn. 9C/88/2016 bol podaný návrh na zmenu strany sporu vo vzájomnej žalobe o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, v dôsledku čoho by došlo k znepríhľadneniu účastníkov konania tak na strane žalobcov ako aj žalovaných, súd rozhodol o vylúčení vzájomnej žaloby v časti určenia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam kvôli zmene na strane žalovaného. Vo vylúčenom konaní súd už ďalšie dôkazy nevykonával, nakoľko po pripustení zmeny na strane žalovaného rozhodol v spore na základe už vykonaných dôkazov z vylúčeného spisu sp. zn. 9C/88/2016.

23. Podľa § 137 písm. c) zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok 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.

24. Podľa § 3 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení účinnom ku dňu 27.11.2008 (ďalej len Občiansky zákonník) výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi.

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

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

27. Podľa § 41a ods. 2 Občianskeho zákonníka ak právnym úkonom má byť zastretý iný právny úkon, platí tento iný úkon, ak to zodpovedá vôli účastníkov a ak sú splnené všetky jeho náležitosti. Neplatnosti takého právneho úkonu sa nemožno dovolávať voči účastníkovi, ktorý ho považoval za nezastretý.

28. Podľa § 52 ods. 1, 2, 3, 4 Občianskeho zákonníka spotrebiteľskou zmluvou je každá zmluva bez ohľadu na právnu formu, ktorú uzatvára dodávateľ so spotrebiteľom. Ustanovenia o spotrebiteľských zmluvách, ako aj všetky iné ustanovenia upravujúce právne vzťahy, ktorých účastníkom je spotrebiteľ, použijú sa vždy, ak je to na prospech zmluvnej strany, ktorá je spotrebiteľom. Odlišné zmluvné dojednania alebo dohody, ktorých obsahom alebo účelom je obchádzanie tohto ustanovenia, sú neplatné. Dodávateľ je osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy koná v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti. Spotrebiteľ je fyzická osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy nekoná v rámci predmetu svojej obchodnej činnosti alebo inej podnikateľskej činnosti.

29. Podľa § 53 ods. 7 Občianskeho zákonníka zabezpečenie splnenia záväzku zo spotrebiteľskej zmluvy prostredníctvom zabezpečovacieho prevodu práva k nehnuteľnosti je pri spotrebiteľskej zmluve neprípustné.

30. Podľa § 553 ods. 1, 2 a 3 Občianskeho zákonníka Splnenie záväzku možno zabezpečiť dočasným prevodom práva dlžníka alebo tretej osoby v prospech veriteľa (ďalej len "zabezpečovací prevod práva"). Pri zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva sa dočasne prevádza vlastníctvo k prevádzanej veci podľa všeobecných ustanovení o nadobudnutí vlastníctva zmluvou (§ 133). Ak je prevádzané právo zapísané v katastri nehnuteľností alebo v inom verejnom registri, veriteľ je povinný oznámiť dočasnosť prevodu práva v katastri nehnuteľností alebo v inom verejnom registri. Uspokojením zabezpečenej pohľadávky prechádza právo späť na toho, kto ho previedol.

31. Podľa § 657 Občianskeho zákonníka zmluvou o pôžičke prenecháva veriteľ dlžníkovi veci určené podľa druhu, najmä peniaze, a dlžník sa zaväzuje vrátiť po uplynutí dohodnutej doby veci rovnakého druhu.

32. Podľa § 658 ods. 1 Občianskeho zákonníka pri peňažnej pôžičke možno dohodnúť úroky.

33. Žalovaný vo svojom vyjadrení namietal nedostatok naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zo strany žalobcov 1/ a 2/. Keďže nedostatok naliehavého právneho záujmu predstavuje samostatný a prvoradý dôvod, pre ktorý žaloba na určenie práva nemôže obstať a ktorý sám osobe vedie k zamietnutiu žaloby, skúmal súd najskôr opodstatnenosť námietky žalovaného.

34. Právny záujem, ktorý je podmienkou procesnej prípustnosti určovacej žaloby v zmysle § 137 písm. c) Civilného sporového poriadku musí byť naliehavý. Naliehavý právny záujem je daný tam, kde sa nemožno domáhať priamo plnenia a ak právne postavenie žalobcu by bez takéhoto určenia bolo neisté. Ak má otázka, o ktorej sa má rozhodnúť na základe návrhu na určenie, povahu otázky predbežnej vo vzťahu k inej právnej otázke, nie je daný naliehavý právny záujem na určení tejto predbežnej otázky, ak možno priamo žalovať určenie existencie alebo neexistencie samotného práva alebo právneho vzťahu. Tam, kde možno žalovať určenie vlastníckeho práva, nemožno spravidla žalovať určenie neplatnosti zmluvy, či iných úkonov a právnych skutočností. V danom prípade sa žalobcovia 1/ a 2/ domáhajú určenia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, z dôvodu, že podľa ich názoru sú KZ a ZBKZ neplatné, pretože sú v rozpore s dobrými mravmi a týmito zmluvami mal byť zastretý iný právny úkon - zmluva o pôžičke so zabezpečovacím prevodom práva. Následne v dôsledku neplatnosti týchto zmlúv by mala byť neplatná aj zmluva uzavretá medzi právnym predchodcom žalovaného a žalovaným, na základe ktorej malo dôjsť k prevodu predmetných nehnuteľností na žalovaného. Tu je potrebné uviesť, že otázku platnosti, resp. neplatnosti KZ a ZBKZ bude súd riešiť ako prejudiciálnu pri rozhodovaní o určení vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam.

35. Naliehavý právny záujem na určení vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam súd videl v tom, že jediným prostriedkom na odstránenie neistého právneho postavenia žalobcov 1/ a 2/ je žaloba o určenie vlastníckeho práva, v rámci ktorého konania bude posúdená platnosť uzavretých zmlúv a na základe ktorej by mohlo prísť v prípade kladného rozhodnutia o veci k obnove zápisov vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam. Súdna prax sa ustálila na názore, že určovacia žaloba je prípustná pri spornosti práv (právnych vzťahov) k nehnuteľnostiam evidovaných v katastri nehnuteľností, ak rozsudok vyhovujúci žalobe môže privodiť zosúladenie evidovaného a právneho stavu. (rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp.

zn. 1Cdo/56/2003- ak je žalovaný zapísaný v katastri nehnuteľnosti ako vlastník spornej nehnuteľnosti, žalobca má naliehavý právny záujem na určení vlastníckeho práva). Súd teda mal za to, že v tomto spore je daný naliehavý právny záujem, ktorý tak ako to uviedli žalobcovia 1/ 2/ na pojednávaní súdu vyplýva z konštantnej judikatúry.

36. Nedostatok vážnosti vôle je okolnosť zakladajúca neplatnosť zmluvy v zmysle § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný. O nedostatok vážnosti vôle ide vtedy, keď sa zdanlivo prejavuje vôľa, ktorá v skutočnosti neexistuje, resp. síce existuje, avšak v inej kvalite, než to ukazuje jej prejav. K takýmto prejavom vôle patria medziiným úkony urobené s vnútornou výhradou a simulované právne úkony.

37. Pokiaľ právnym úkonom má byť zastretý iný právny úkon, platí tento iný úkon, ak to zodpovedá vôli účastníkov a ak sú splnené všetky jeho náležitosti (§ 41a ods. 2 veta prvá Občianskeho zákonníka). Z uvedeného potom vyplýva, že ak má byť určitým právnym úkonom urobeným len „naoko“ (tzv. simulovaným právnym úkonom) zastieraný iný právny úkon (tzv. disimulovaný právny úkon), je simulovaný právny úkon neplatný z dôvodu nedostatku skutočnej vôle konajúcich subjektov urobiť tento úkon. V takých prípadoch platí zastieraný právny úkon; podmienkou ale je, že zastieraný právny úkon zodpovedá vôli subjektov a že spĺňa náležitosti požadované zákonom pre jeho platnosť. Pokiaľ by bol sám zastieraný právny úkon nedovolený (priečil by sa zákonu), bol by tiež neplatný (§ 39 Občianskeho zákonníka), (rozhodnutie Najvyššieho súdu SR z 30.03.2011, sp. zn. 3Cdo 144/2010 a z 26.01.2017, sp. zn. 3Cdo 223/2016).

38. Ustanovenie § 41a ods. 2 Občianskeho zákonníka rieši prípad spoločnej vedomej nezahody vôle a prejavu, ktorá spočíva v tom, že pri dvojstrannom právnom úkone (zmluve) obe strany po vzájomnej dohode zhodne prejavujú niečo iné, než v skutočnosti chcú. To znamená, že ich vôle sa zhodujú a zhodujú sa aj ich vzájomné prejavy, ale niet zhody medzi ich spoločnou vôľou a ich zhodnými prejavmi. Takýto právny úkon je simulovaný (urobený naoko) a je vadný pre nedostatok vážnosti vôle konajúcej soby a z tohto dôvodu je absolútne neplatný. Ako už bolo vyššie uvedené, ak má byť určitým právnym úkonom, t. j. konkrétne predstieraným právnym úkonom - urobeným naoko (tzv. simulovaným právnym úkonom)- zastretý iný právny úkon (tzv. dissimulovaný právny úkon), je simulovaný právny úkon neplatný pre nedostatok potrebnej vôle subjektu ho uzavrieť. Práve pre absenciu vôle v skutočnosti tu o žiadny právny úkon nejde (tam kde niet vôle, niet ani právneho úkonu). Ustanovenie § 41a ods. 2 Občianskeho zákonníka umožňuje zachovať v platnosti zastretý (dissimulovaný) právny úkon, pretože k nemu smerovala skutočná vôľa účastníkov zmluvy. Zastretý právny úkon bude platiť, teda bude platný v prípade, ak zodpovedá vôli oboch účastníkov zmluvy a spĺňa všetky náležitosti požadované zákonom pre platný právny úkon. Vôľa účastníkov môže vyplývať z ich správania sa pred uzavretím zmluvy alebo po jej uzavretí, z motívu, ktoré viedli účastníkov k simulácii právneho úkonu. Dissimulovaný právny úkon musí byť právnym poriadkom dovolený, nesmie obchádzať ustanovenia zákona. V opačnom prípade sú takéto úkony neplatné nie pre dissimuláciu, ale preto, lebo svojim obsahom a účelom sa priečia zákonu alebo obchádzajú zákon alebo sú v rozpore s dobrými mravmi.

39. Je nepochybné, že KZ a ZBKZ bola uzavretá medzi žalobcami 1/ a 2/ a právnym predchodcom žalovaného v rovnaký deň, t. j. dňa 27.11.2008. Vykonaným dokazovaním však bolo preukázané, že tieto zmluvy neboli urobené slobodne a vážne, obchádzajú zákon a sú v rozpore s dobrými mravmi. Skutočnou vôľou žalobcov 1/ a 2/ nebolo predať rodinný dom a ostatné pozemky zapísané na liste vlastníctva č. XXX, k. ú. X. a prísť o bývanie, ale ako to vyplýva aj z ich výpovedi získať pôžičku na kúpu dreva (išla zima), práčky, úhradu elektriny, dlhov, ktorých existencia vyplýva aj zo samotnej KZ čl. II bod 3, ktoré za žalobcov 1/ a 2/ uhradil právny predchodca žalovaného. Žalobcovia uzavretie KZ a ZBKZ pochopili a vnímali ako zabezpečenie tejto pôžičky s tým, že keď ju splatia, zabezpečenie pomíne a nehnuteľnosti budú voľné, t. j. budú naspäť ich, bez tohto zabezpečenia. V danom prípade súd uzavreté zmluvy vyhodnotil ako simulované právne úkony, ktorými bol zastretý právny úkon - zmluva o pôžičke so zabezpečovacím prevodom práva. Dojednané podmienky za akých bola táto zmluva uzavretá obsahujú aj ustanovenia, ktoré spôsobujú značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech žalobcov, čo je v rozpore s dobrými mravmi. Cieľom právneho predchodcu žalovaného bolo nielen za výhodných podmienok získať nehnuteľnosť (za poskytnutých 6.638,- eur mal získať nehnuteľnosť ocenenú znalcom v znaleckom posudku na sumu 63.400,- eur, čo je značný nepomer medzi skutočnou hodnotou nehnuteľností v roku 2008 a kúpnu cenou, pričom súd má za to, že neobstojí ani formulárové tvrdenie, že poskytol žalobcom možnosť vyššej kúpnej ceny, čo oni odmietli; tu súdu

nedá neuviesť, že keďže žalobcovia mali za to, že si berú pôžičku, ktorú mali splácať, pri vyššej sume by nebolo v ich možnostiach splatiť túto vyššiu sumu, preto im postačovala suma 6.638,- eur), ale túto pôžičku poskytol aj s úrokom podstatne presahujúcim mieru stanovenú bankami pri poskytovaní úverov a pôžičiek v rozhodnom období. Okrem toho predovšetkým ZBKZ s množstvom sankcií, ktoré obsahuje v neprospech žalobcov 1/ a 2/ je jednostranne formulovaná v prospech právneho predchodcu žalovaného (množstvo jednostranných zmluvných pokút).

40. KZ a ZBKZ ako simulované právne úkony sú absolútne neplatné pre nedostatok vážnosti vôle podľa § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Ich súčasťou sú ustanovenia, ktoré obsahujú prvky zmluvy o pôžičke a zmluvy o zabezpečení záväzku prevodom práva. V tomto prípade dissimulovaným právnym úkonom bola zmluva o pôžičke so zabezpečovacím prevodom práva. To, že žalobcovia 1/ a 2/ chceli uzavrieť zmluvu o pôžičke vyplýva z ich výpovedí (úhrada dlhov, nákup dreva, práčky) a následného správania sa po uzavretí zmlúv, keď predmetnú pôžičku splácali podľa právnym predchodcom žalovaného predloženého splátkového kalendára. Na druhej strane to, že právny predchodca žalovaného poskytol takýmto spôsobom žalobcom 1/ a 2/ pôžičku vyplýva aj z čl. IV bod 9 a 10 ZBKZ, v ktorých je uvedené, že záväzok budúcich kupujúcich voči budúcemu predávajúcemu zaniká podľa tejto zmluvy až úplným zaplatením dlhu a dlhom zmluvné strany rozumejú dohodnutú kúpnu cenu, dohodnuté mesačné splátky a príslušenstvo a v neposlednom rade aj zo splátkového kalendára, ktorý právny predchodca žalovaného uviedol v ZBKZ a následne aj predložil súdu. Za zmienku stojí aj pozastavenie sa pri označení samotnej ZBKZ, kde v jej predtlačenom názve je uvedený aj variabilný symbol charakteristický pre úhradu pôžičiek, čo je na druhej strane podľa názoru súdu netypické pri zmluvných vzťahoch týkajúcich sa prevodu nehnuteľností. Súdu zostávalo posúdiť, či tento dissimulovaný právny úkon je platný, pričom dospel k záveru, že pri charaktere tejto zmluvy ako spotrebiteľskej (§52 OZ), kde na strane žalobcov vystupujú spotrebiteľia, ktorým zákon poskytuje zvýšenú ochranu a na strane žalovaného dodávateľ je neprípustné podľa § 53 ods. 7 Občianskeho zákonníka zabezpečenie splnenia záväzku zo spotrebiteľskej zmluvy prostredníctvom zabezpečovacieho prevodu práva, a preto je takéto zabezpečenie neplatné podľa § 39 Občianskeho zákonníka. Rovnako pri posúdení kúpnej ceny, resp. pôžičky vo výške 6.638,- eur a vrátenej „kúpnej ceny“ vo výške 11.202,25 eur je potrebné uviesť, že žalobcovia 1/ a 2/ mali vrátiť právnemu predchodcovi žalovaného skoro dvojnásobok toho, koľko im bolo poskytnuté pri cca 25 %-nom ročnom úroku a takéto konanie právneho predchodcu žalobcu je v rozpore s dobrými mravmi. Preto je možné uzavrieť, že dissimulovaný právny úkon je neplatný podľa § 39 Občianskeho zákonníka, na základe toho, že obchádza zákon a je v rozpore s dobrými mravmi.

41. K rozporu s dobrými mravmi súd ďalej uvádza, že generálna klauzula dobrých mravov funguje ako posledná inštancia, ktorá môže zabrániť platnosti právnych úkonov, ktoré prešli sitom prieskumu z hľadiska toho, či ide o rozpor so zákonom. Dobré mravy predstavujú etické, kultúrne, spoločenské, morálne a mimoprávne pravidla správania. Ide o protívahu zásady zmluvnej voľnosti, na ktorú sa v tomto spore odvoláva žalovaný. V tomto smere je potrebné dať za pravdu žalovanému, že zmluvná autonómia dovoľuje účastníkom občianskoprávneho vzťahu zmluvne sa zaviazat' na čokoľvek, avšak práve súd cez zásadu dobrých mravov môže korigovať také situácie, aké nastali aj v rámci tohto zmluvného vzťahu, a to vysoké úroky v zmluve o pôžičke a neúmerne vysoké a veľké množstvo zmluvných pokút v neprospech žalobcov 1/ a 2/ v ZBKZ. To, aby bol právny úkon súladný s dobrými mravmi musí akcentovať aj s vyváženosťou vzájomných plnení strán, čo sa v tomto prípade nestalo.

42. Žalovaný a jeho právny predchodca poukazovali na slobodnú zmluvnú voľnosť strán a na ustanovenia čl. VIII bod 1 KZ a čl. X ZBKZ. Súd sa v tomto stotožnil s tvrdeniami žalobcov 1/ a 2, že ide o predtlačené formulárové ustanovenia, ktoré sú typické pre takýto charakter zmluvy (to, že ide o predtlač a že sa zmluvy používajú vo viacerých prípadoch vyplýva okrem iného aj z čl. III ZBKZ, kde je uvedené, že žalobcovia 1/ a 2/ budú mať možnosť odkúpiť byt, pričom predmetom kúpy bol rodinný dom a ďalšie nehnuteľnosti). KZ a ZBKZ sú neplatné a na tom nezmení nič ani text KZ a ZBKZ, v zmysle ktorého majú účastníci spôsobilosť na právne úkony a ani skutočnosť, že vlastnými podpismi potvrdili, že sa oboznámili s obsahom zmlúv a že ich uzatvárajú slobodne, vážne, určito a zrozumiteľne.

43. Pokiaľ ide o žalovaným uvádzanú relatívnu neplatnosť kúpnej ceny s poukazom na ustanovenie § 40a Občianskeho zákonníka, tu treba uviesť, že táto skutočnosť nebola predmetom sporu, pretože aj keby kúpna cena bola stanovená nesprávne, nejedná sa o neplatný právny úkon, pretože cena je vecou dohody strán. Predmetom sporu bolo posúdenie platnosti uzavretých zmlúv ako celkov a samotní žalobcovia 1/ a 2/ niekoľkokrát uviedli, že sa nedovoľávajú relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy z dôvodu,

že kúpna cena je v rozpore so zákonom, ale že oni vôbec nemali vôľu uzatvoriť kúpnu zmluvu, predať ich rodinný dom aj s pozemkami, a preto sa domáhali absolútnej neplatnosti právneho úkonu.

44. Vzhľadom na to, že uzavreté zmluvy boli simulovanými právnymi úkonmi a dissimulovaný právny úkon súd vyhodnotil ako absolútne neplatný nemohlo dôjsť účinne k prevodu vlastníctva na žalovaného. Nakoľko právny predchodca žalovaného sa nestal vlastníkom predmetných nehnuteľností, nemohol previesť účinne tieto nehnuteľnosť na iný subjekt - žalovaného pri rešpektovaní zásady, že nikto nemôže previesť viac práv ako ich sám má. K otázke vplyvu neplatnosti právneho úkonu na práva dobromyseľných nadobúdateľov sa vyjadril Ústavný súd Slovenskej republiky v uznesení z 10. februára 2010 sp. zn. I. ÚS 50/10. Poukázal v ňom na zásadu rímskeho práva (nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse habet), v zmysle ktorej z nepráva nemôže vzniknúť právo. Zdôraznil, že platne nemôže nadobudnúť vlastnícke právo právny nástupca, ak subjekt, od ktorého odvodzuje (derivatívne) svoje vlastnícke právo k nehnuteľnosti, toto právo nikdy nenadobudol, a teda ho ani nemohol ďalej platne previesť. Neplatný právny úkon nemá právne následky, aké má platný právny úkon; na jeho základe preto nedochádza k prevodu nehnuteľnosti. I keď v prípade neplatného právneho úkonu o prevode nehnuteľnosti „prevedených“ ďalej na iných nadobúdateľov svedčí v prospech týchto ďalších nadobúdateľov „modus“, chýba im „titulus“. Dobrá viera týchto ďalších nadobúdateľov, na ktorú poukázal vo svojom vyjadrení žalovaný, je významná len potiaľ, že im možno priznať všetky práva a povinnosti oprávneného držiteľa (§ 129 a nasl. Občianskeho zákonníka). Dobrej viere ale súčasný právny poriadok žiadne iné právne následky nepriznáva. Ochrana, ktorú poskytuje nadobúdateľovi, nie je takej intenzity, aby zabránila vlastníkovi nehnuteľnosti účinne uplatňovať svoje absolútne právo. Inými slovami: pokiaľ zápis v katastrí nehnuteľností nezodpovedá skutočnosti, má skutočnosť prevahu nad zápisom v katastrí.

45. Ak je prvotná kúpna zmluva neplatná, nestal sa prvý kupujúci (právny predchodca žalovaného) vlastníkom nehnuteľnosti a v prípade jej ďalšieho prevodu nesvedčí v prospech ďalšieho nadobúdateľa (žalovaného) vlastnícke právo, ktoré by malo byť odvodené od vlastníckeho práva prvého kupujúceho. Na základe absolútne neplatného právneho úkonu nemôže dôjsť k platnému prevodu vlastníckeho práva; nemožno preto ani uvažovať o ochrane vlastníckeho práva, hoc i dobromyseľného nadobúdateľa. Rovnako tak nie je možné za uvedeného stavu uprednostniť požiadavku právnej istoty a ochrany práv nadobudnutých v dobrej viere pred zásadou, podľa ktorej nikto nemôže na iného previesť viac práv, ako má sám. Predmetnú námietku žalovaného považuje súd za nedôvodnú.

46. Ohľadne tvrdenia žalovaného, že v čase uzatvárania Zmluvy o predaji časti podniku nemal vedomosť o spore vedenom na Okresnom súde Kežmarok pod sp. zn. 9C/88/2016 súdu nedá nepoukázať (tak, ako na to poukázali aj žalobcovia 1/ a 2/ na pojednávaní súdu a ako to vyplýva aj z obchodného registra (bod 21. odôvodnenia)) na personálne prepojenie medzi dozornou radou spoločnosti EX CREDIT, a. s. a konateľom žalovaného v osobe Ľubomíra Baloga, ktoré sa javí ako priečiace sa čestnému plneniu povinnosti a úcte k právam iných osôb. Konateľ žalovaného ako člen dozornej rady právneho predchodcu žalovaného mal a musel vedieť o tomto prebiehajúcom spore, nakoľko tak ako to uviedli aj žalobcovia 1/ a 2/ nehnuteľnosti nadobudol na základe zmluvy o predaji časti podniku a to so všetkými právami a záväzkami, na ktoré sa predaj vzťahuje, teda aj s prebiehajúcim sporom.

47. Vzhľadom na všetky vyššie uvedené skutočnosti súd návrhu žalobcov 1/ a 2/ na určenie vlastníctva k nehnuteľnostiam zapísaným na liste vlastníctva č. 812, k. ú. X. vyhovel a rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozsudku.

48. O trovách konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1 Civilného sporového poriadku a vzhľadom na plný úspech žalobcom 1/ a 2/ priznal náhradu trov konania v rozsahu 100%. O výške trov konania súd rozhodne samostatným uznesením po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní od dňa jeho doručenia na Okresný súd Kežmarok.

V odvolaní sa má uviesť ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, spisová značka konania, ďalej sa má uviesť proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa

napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh). Odvolanie musí byť podpísané.

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

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

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

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

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

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.

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