Súd:	Krajský súd Bratislava
Spisová značka:	16Co/165/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu:	1315202770
Dátum vydania rozhodnutia:	30. 06. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ:	JUDr. Roman Majerský
ECLI:	ECLI:SK:KSBA:2020:1315202770.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Romana Majerského a sudcov JUDr. Ing. Maria Dubaňa a JUDr. Ivany Štiftovej, v spore žalobkyne: K. K., R.. XX.XX.XXXX, D. - R. K., zastúpenej advokátom JUDr. Vojtechom Kubalom, Vajnorská 8/A, Bratislava, proti žalovaným: 1/ S. F., R.. XX.X.XXXX, N. XX, Š., zastúpenej Advokátskou kanceláriou JUDr. Ladislav Pavlovič s. r. o., Námestie SNP 19, Bratislava, IČO: 47 238 526, 2/ BOKA International, s.r.o., M. Rázusa 22, Banská Bystrica, IČO: 36 044 431, zastúpeného M&L advokátska kancelária s.r.o., Hurbanova 8, Banská Bystrica, IČO: 50 926 284, o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, na odvolanie žalobkyne proti rozsudku Okresného súdu Bratislava III č.k. 12C/96/2015-343, zo dňa 4.10.2017, takto

r o z h o d o l :

I. Odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutej zamietajúcej časti vo vzťahu k žalovanej 1/ a v súvisiacom výroku o náhrade trov konania p o t v r d z u j e .

II. Žalovanej 1/ p r i z n á v a proti žalobkyni plný nárok na náhrad trov odvolacieho konania.

III. Vo vzťahu k žalovanému 2/ napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie v zamietajúcej časti m e n í a u r č u j e, že žalobkyňa je vlastníčkou bytu č. 28, číslo vchodu Smikova 1, Bratislava, 4. p., súpisné číslo stavby 1138 na pozemku registra C KN č. 12142/6 a spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 6962/388228 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku C KN č. 12142/6, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 477 m?, zapísaných na liste vlastníctva č. 2912, okres Bratislava III, obec BA - m. č. Nové Mesto, katastrálne územie Nové Mesto.

IV. Žalobkyni p r i z n á v a proti žalovanému 2/ plný nárok na náhradu trov konania.

o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie žalobu zamietol a žalovaným 1/ a 2/ priznal náhradu trov konania v rozsahu 100 %. V odôvodnení uviedol, že žalobkyňa sa žalobou doručenou súdu 11.2.2015 pôvodne voči žalovanej 1/ domáhala, aby súd určil neplatnosť právneho úkonu, konkrétne kúpnej zmluvy a to z dôvodov jej jednostrannej opravy, nevyplatenia a neadekvátnosti kúpnej ceny. Žalobu skutkovo odôvodnila tým, že 3.7.2014 uzatvorila so žalovanou 1/ kúpnu zmluvu, ktorej predmetom bol prevod jej bytu na I. ulici v D. a v ten istý deň zároveň podpísala čestné vyhlásenie, že berie na vedomie, že bolo za ňu zaplatené dlžné nájomné. Uviedla, že vôbec nebola informovaná, že u notára podpisuje aj predmetnú kúpnu zmluvu, v zmysle ktorej jej peniaze za byt mali byť zaslané na účet napriek tomu, že na číslo účtu sa jej nepýtali a účet v banke ani nemá zriadený. Tvrdila, že bola uvedená do omylu, nebola si vedomá toho, že byt predala za 50 % trhovej hodnoty. Dňa 22.10.2014 žalovaná 1/ podpísala zmluvu o prevode vlastníctva dotknutého bytu so spoločnosťou BOKA International, s.r.o., M. Rázusa 22, Banská Bystrica, IČO: 36044431 a mala za to, že žalovaná 1/ bola s touto spoločnosťou dohodnutá.

2. Súd prvej inštancie na úvod skonštatoval, že uznesením č.k. 12C/96/2015-30, zo dňa 17.2.2015, vyzval žalobkyňu na odstránenie vád žaloby; žalovaná 26.3.2015 žalobu doplnila tak, že rozšírila okruh účastníkov na strane žalovaných o žalovaného 2/ a žiadala vydať rozsudok, ktorým by súd určil, že vlastníkom nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva č. XXXX, pre katastrálne územie R. K., okres D. X., obec D. - m.č. R. K., a to byt č. XX, na 4. podlaží, vo vchode I. č. X v D., nachádzajúci sa v bytovom dome so súpisným č. XXXX, evidovaný na parcele reg. KN "C" č. XXXXX/X, podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, a spoluvlastnícky podiel k pozemku s parcelným č. XXXXX/X, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, o výmere 477 m2, o veľkosti 6962/388228 (ďalej spolu ako "byt"), je žalobkyňa v celosti. Na pojednávaní dňa 24.3.2017 pripustil rozšírenie žaloby o eventuálny petit, ktorým sa žalobkyňa domáhala uloženia povinnosti žalovanej 1/ zaplatiť 60.000 eur s úrokmi z omeškania vo výške 9,15 % ročne od 4.7.2014 do zaplatenia; zmenu žaloby podala z opatrnosti, aby v prípade, že nebude možné vyhovieť uplatnenému nároku o určenie vlastníctva, jej žalovaná 1/ vydala to, o čo sa obohatila tým, že jej nezaplatila kúpnu cenu za byt uvedenú v kúpnej zmluve.

3. Pokiaľ ide o stručný obsah napadnutého rozsudku (§ 393 ods. 2 C.s.p.), súd prvej inštancie uviedol, že predmetom sporu je určenie vlastníctva k bytu a zároveň ozrejmil, že podanie určovacej žaloby je viazané na preukázanie naliehavého právneho záujmu. Objasnil, že naliehavosť právneho záujmu je charakterizovaná určitými aspektmi, ktorými sú existencia aktuálneho stavu neistoty medzi stranami sporu, existencia ohrozenia práva, ktorú nemožno odstrániť inak ako určovacím výrokom a existencia potreby odstránenia neistoty, resp. ohrozenia práva alebo právneho záujmu. Poznamenal, že v prejednávanom spore naliehavý právny záujem žalobkyňa na podanej žalobe má, pretože bolo nesporné, že medzi stranami boli uzavreté kúpne zmluvy, pričom žalovaná 1/ a žalovaný 2/ na základe návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, boli vyznačení ako vlastníci. Keďže žalobkyňa podala žalobu z dôvodov absolútnej neplatnosti zmlúv v zmysle § 39 a 39a Občianskeho zákonníka, musel na uvedené prihliadnuť a skúmať ex offo. Dodal, že na základe výroku, že vlastníčkou sporných nehnuteľností je žalobkyňa, kataster nehnuteľností na list vlastníctva zapíše žalobkyňu a teda takto koncipovaná žaloba je relevantným nástrojom preukazujúcim naliehavý právny záujem na danom určení.

4. Súd prvej inštancie z listinných dôkazov zistil, že správca domu vydal 30.6.2014 prehlásenie, že vlastník bytu - žalobkyňa, má k uvedenému dátumu nedoplatky spojené s užívaním bytu vo výške 1.048,44 eura. Mal za preukázané, že 3.7.2014 bola uzatvorená kúpna zmluva medzi žalobkyňou a žalovanou 1/, predmetom ktorej bol prevod bytu žalobkyne. Ustálil, že 3.7.2014 žalobkyňa a žalovaná 1/ spísali aj čestné prehlásenie, v ktorom žalovaná 1/ vyhlasuje, že žalobkyni vyplatila dlžné nájomné, poskytla v hotovosti finančné prostriedky, a že žalobkyňa môže naďalej v byte bývať s tým, že bude platiť náklady spojené s užívaním bytu a pravidelne v mesačných splátkach splácať svoj dlh, k čomu sa aj žalobkyňa zaviazala; žalovaná 1/ sa zároveň zaviazala, že na žalobkyňu po troch mesiacoch byt prevedie. Súd prvej inštancie skonštatoval, že 22.10.2014 žalovaná 1/ so žalovaným 2/ uzavreli zmluvu o prevode vlastníckeho práva k bytu a dňa 18.11.2014 bol právoplatne povolený vklad vlastníckeho práva v prospech žalovaného 2/. Poznamenal, že znaleckým posudkom č. 54/2017 vypracovaným Ing. Veronikou Záňovou, bola stanovená všeobecná hodnota sporného bytu, pre účely súdneho konania, ku dňu 3.7.2014, vo výške 114.000 eur.

5. Súd prvej inštancie ozrejmil, že ako predbežnú otázku riešil platnosť kúpnych zmlúv medzi žalobkyňou a žalovanou 1/ ako aj žalovanými 1/a 2/. Pripomenul, že žalobkyňa argumentovala tým, že dňa 3.7.2014 nevedela, že podpisuje zmluvu, ktorou prevádza na žalovanú 1/ svoj byt, nevedela, že ho predáva za 50 % jeho trhovej hodnoty, ani že v zmluve bolo uvedené, že kúpna cena má prísť na jej účet, pretože účet v banke zriadený nemala; tvrdila, že bola uvedená do omylu, nebola informovaná o tom, že podpisuje kúpnu zmluvu, a že bolo vylúčené, že by byt chcela predať, pretože žiadne iné bývanie nemala. V tejto súvislosti súd prvej inštancie podotkol, že mal za preukázané, že spornú zmluvu o prevode vlastníctva bytu medzi žalobkyňu a žalovanou l/ dňa 3.7.2014 podpísala vlastnoručne žalobkyňa, jej konanie bolo slobodné, vážne a mienené vyvolať právne účinky, ktoré právny poriadok s týmto konaním spája, pričom na podporu prejavenej vôle účastníkov právneho úkonu bola zmluva opatrená notárskym osvedčením podpisu žalobkyne ako predávajúcej. Vyslovil názor, že pokiaľ žalobkyňa nemala vedomosť o tom, čo podpisuje, mala využiť príležitosť u notára a informovať sa, čo však nevyužila a ani nespochybnila postup notára. Považoval za nepredstaviteľné, aby sa žalobkyňa s odstupom času snažila zbaviť sa zodpovednosti za vlastné konanie a bola by úspešná, a odôvodňovala to vlastnou nevedomosťou s konštatovaním, že nevedela čo podpisuje, lebo si na to nepamätala. Mal za to, že zmluvná strana, ktorá

venuje svojmu konaniu aspoň minimálnu obozretnosť musí vedieť a poznať obsah a predmet záväzku, ku ktorému sa zaväzuje. Dodal, že skutočnosť, že žalobkyňa nevenovala svojmu konaniu náležitú pozornosť a pristúpila k uzavretiu zmluvy bez náležitej opatrnosti je právne irelevantná a v rozpore so zásadou právnej istoty, spravodlivého očakávania, zodpovednosti za vlastné konanie a zodpovednosti za plnenie si vlastných záväzkov. Z vykonaného dokazovania navyše dospel k záveru, že pokiaľ si žalobkyňa na tak podstatné okolnosti nepamätá, dá sa to pripísať jedine tomu, že v čase podpisu zmluvy a následne aj po ňom požívala alkoholické nápoje, ako to pred súdom potvrdil i jej právny zástupca, a v podobnom duchu sa vyjadrila aj jej príbuzná E. Q.; preto takému konaniu nie je možné poskytnúť právnu ochranu, nemá oporu v zákone a je v rozpore so zákonmi a Ústavou SR.

6. Pokiaľ ide o námietku žalobkyne, že došlo k vykonaniu opravy kúpnej zmluvy zo dňa 3.7.2014, súd prvej inštancie poukázal na to, že žalovaná 1/ svoj postup, t.j. vykonanie opravy zmluvy odôvodnila tým, že k tomu bola vyzvaná správou katastra v zmysle § 42 ods. 4 katastrálneho zákona, pričom po oboznámení sa s kúpnou zmluvou súd prvej inštancie dospel k záveru, skutočne išlo len o opravu chýb v písaní a zrejmých nesprávností, ktorými sa nemenil obsah zmluvy. Podotkol, že naproti tomu žalobkyňa, ktorá v žalobe tvrdila, že účet v banke zriadený nemala, o túto opravu kataster nepožiadala, hoci takáto oprava z jej strany by bola legitímna, i keď dopad na platnosť spornej zmluvy by to nemalo; objasnil, že uvedené svedčí v prospech tvrdenia žalovanej 1/, že peniaze vyplatila žalobkyni v hotovosti, preto nemala záujem o vykonanie tejto opravy, nakoľko už pre ňu nebola dôležitá.

7. Súd prvej inštancie v nadväznosti na námietku žalobkyne, že sporná zmluva uzatvorená medzi ňou a žalovanou 1/ je neplatná v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka, považoval za potrebné uviesť, že predmetné ustanovenie taxatívne vymedzuje prípady, kedy je právny úkon absolútne neplatný, pričom uvedený výpočet nemožno výkladom rozširovať, t.j. absolútne neplatným môže byť len právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu, ako aj taký právny úkon, ktorý zákon obchádza alebo ktorý sa prieči dobrým mravom. Objasnil, že za dobré mravy je potrebné považovať súhrn spoločenských, kultúrnych a mravných noriem, ktoré v historickom vývoji osvedčujú istú nemennosť, sú zdieľané rozhodujúcou časťou spoločnosti a majú povahu noriem základných. Skonštatoval, že jednou zo zásad občianskeho, ale aj celého súkromného práva je zásada zmluvnej autonómie, tzv. sloboda vôle, pričom sa predpokladá, že osoba, ktorá vstupuje do určitého vzťahu a jej spôsobilosť na právne úkony nie je žiadnym spôsobom obmedzená alebo jej nie je pozbavená, čo bol aj prípad žalobkyne, tak koná dobrovoľne, po zvážení všetkých pozitívnych aj negatívnych dopadov na toto konanie. Poznamenal, že oproti takému konaniu stojí právna istota a spravodlivé očakávanie ďalšieho účastníka vzťahu, že v určitej situácii môže očakávať správanie, následky, dôsledky vyplývajúce zo záväzkového vzťahu. Mal za to, že neexistuje žiaden dôvod, na základe ktorého by sporná zmluva medzi žalobkyňou a žalovanou 1/ zo dňa 3.7.2014 svojím obsahom alebo účelom odporovala zákonu alebo, že by zákon obchádzala, či sa priečila dobrým mravom.

8. Pokiaľ sa jedná o argumentáciu žalobkyne, že kúpna zmluva je neplatná aj v zmysle § 39a Občianskeho zákonníka, pre využitie jej tiesne a dopustenia sa voči nej úžery, súd prvej inštancie ozrejmil, že tieseň, ako jednu zo subjektívnych podmienok neplatnosti právneho úkonu upravuje aj § 49 Občianskeho zákonníka, ako dôvod na odstúpenie od zmluvy, ktorý žalobkyňa nevyužila a od spornej zmluvy nedostúpila. Mal za preukázané, že žalobkyňa a žalovaná 1/ sa nepoznali, prvýkrát sa stretli v deň podpisu spornej zmluvy, t.j. 3.7.2014, ktorej uzavretie za žalovanú 1/ sprostredkoval Š. I.. Ustálil, že až po podpise zmluvy sa žalovaná 1/ dozvedela o ťaživej situácii žalobkyne a uľútostilo sa jej, čomu svedčí to, že toho istého dňa, po podpise zmluvy, v čestnom prehlásení žalovaná 1/ súhlasila s tým, aby žalobkyňa v byte bývala dlhšie, za predpokladu, že bude platiť náklady spojené s jeho užívaním. V tejto súvislosti upriamil súd prvej inštancie pozornosť na to, že žalobkyňa, ktorá stále zotrvávala na stanovisku, že svoj byt nepredala, resp. nemala o predaji vedomosť, sa 12.11.2014 o 15:30 hod. dostavila so žalovanou 1/ na notársky úrad V. A., ktorý spísal notársku zápisnicu č. N 1820/2014, NZ 44475/2014, NCRis 45317/2014, v ktorej sa žalobkyňa ako povinná osoba zaviazala, že ona a osoby s ňou bývajúce vypracú sporný byt do 12.4.2015 do 18:00 hod.. Dodal, že tento svoj záväzok však žalobkyňa nerešpektovala, termín nedodržala, pričom jej chorá sestra, o ktorú sa starala, a na ktorej nepriaznivý zdravotný stav sa odvolávala, zomrela ešte pred termínom vypratania (v januári 2015). Súd prvej inštancie zistil, že žalobkyňa na byte opätovne vytvára nedoplatky na nájomnom, čím sa na úkor žalovaných bezdôvodne obohacuje, nakoľko byt užíva bez právneho dôvodu, nerešpektujúc zápis v katastri nehnuteľností, ktorý je pre ňu záväzný. Uzavrel, že tieseň na strane žalobkyne pri uzatváraní zmluvy z 3.7.2014 nebola preukázaná; žalobkyňa tieseň odôvodňovala tým, že v rozhodnom čase bola nezamestnaná, starala

sa o zomierajúcu sestru, o duševne postihnutého synovca, pričom aké mala majetkové, či iné pomery neuviedla. Súd prvej inštancie mal za preukázané, že k 30.6.2014, teda pred uzatvorením zmluvy mala dlh na nájomnom vo výške 1.048,44 eura, iné dlhy nezistil; na uvedenom základe dospel k záveru, že tieto objektívne príčiny na ňu nemohli pôsobiť tak, aby bola nútená predať svoj byt.

9. Súd prvej inštancie mal za nepravdivé tvrdenie žalobkyne, že neobdržala od žalovanej 1/ kúpnu cenu za byt vo výške 60.000 eur, a že jej táto dala iba 2.500 eur z dôvodu, že svedkami odovzdania v hotovosti vyplatenej kúpnej ceny boli okrem zmluvných strán aj Š. I. a N. V., pričom výpoveď svedka Š. I. žalobkyňa ničím nevyvrátila. Súd prvej inštancie ďalej dôvodil, že uvedené mal za preukázané aj na základe skutočnosti, že žalobkyňa nevyplatenie kúpnej ceny vo výške 60.000 eur od 3.7.2014 do podania žaloby, t.j. do 11.2.2015, od žalovanej 1/ nežiadala, a to ani ústne ani písomne. Podotkol, že byt žalobkyne bol v pôvodnom zanedbanom stave, vyzeral ako skladisko, viazla na ňom pohľadávka voči správcovi vo výške cca 1.048 eur, na liste vlastníctva bolo zapísané záložné právo v prospech Hlavného mesta SR. Dodal, že cena bytu bola stanovená dohodou, pričom s ohľadom na zmluvnú voľnosť a na tvrdenie žalovanej 1/ a Š. I., že kúpnu cenu určila sama žalobkyňa s N. V., čo žalobkyňa v spore nerozporovala ani nevyvrátila; žalobkyňa sa potom nemôže odvolávať na neprimeranú cenu bytu, keď túto navrhla sama.

10. Súd prvej inštancie ďalej poukázal na to, že žalobkyňa využila všetky zákonné dôvody, aby platne uzatvorenú zmluvu so žalovanou 1/ prehlásila za absolútne neplatnú a skonštatoval, že dôvod tohto jej konania vidí v tom, že časom si zrejme rodinní príslušníci žalobkyne uvedomili, že cena bytov rastie a ak by sa vlastníctvo bytu previedlo opäť na ňu, byt by mohli predať za vyššiu cenu. Zdôraznil, že žalobkyňa sa v žalobe, jej doplnení, ani v ďalších svojich písomných podaniach nezmienila o existencii N. V., ktorá bola svedkom všetkých podstatných úkonov týkajúcich sa prípravy a uzatvorenia spornej kúpnej zmluvy. Upriamil pozornosť na to, že prvý uviedol meno tejto osoby právny zástupca žalovanej 1/ na pojednávaní 6.5.2016 s tým, že až následne strany sporu zhodne navrhli vypočuť N. V., avšak právny zástupca žalobkyne napokon adresu svedkyne nezaslal z dôvodu, že mu nie je známa; bez uvedenia adresy alebo dátumu narodenia svedkyne, jej identifikácia napriek vyvinutej snahe nebola možná, a preto nebola v spore vypočutá.

11. V súvislosti s posúdením nadobudnutia vlastníckeho práva k dotknutému bytu žalovaným 2/ od žalovanej 1/ na základe kúpnej zmluvy z 22.10.2014, súd prvej inštancie objasnil, že kataster prevod vlastníckeho práva povolí, ak sú splnené všetky zákonné predpoklady a neexistujú žiadne prekážky k takému postupu; údaje katastra sa pokladajú za hodnoverné, ak sa nepreukáže ich opak. Vyslovil názor, že výklad, ktorý v spore presadzuje žalobkyňa, je v príkrom rozpore s požiadavkou právnej istoty, pretože žalovaný 2/ v dobrej viere, slobodne a vážne nadobudol vlastnícke právo od žalovanej 1/, riadne a včas za prevod nehnuteľnosti vyplatil kúpnu cenu vo výške 72.000 eur (60.000 eur + 12.000 eur - záložné právo), čo bola rovnaká cena ako tá, za ktorú predala žalobkyňa byt žalovanej 1/. Podčiarkol, že nemal žiadnu pochybnosť o právnom stave nehnuteľnosti, keďže na liste vlastníctva bola ako vlastník nehnuteľnosti uvedená žalovaná 1/, ktorá súčasne vystupovala ako predávajúci a súdne konanie vo veci neprebiehalo.

12. Pokiaľ ide o eventuálny petit žaloby, ktorým sa žalobkyňa od žalovanej 1/ domáhala zaplatenia 60.000 eur s príslušenstvom titulom zaplatenia kúpnej ceny za dotknutý byt, ktorú žalovaná 1/ žalobkyni nevyplatila, čím sa na nej bezdôvodne obohatila, dospel súd prvej inštancie k záveru, že žalobkyňa neuniesla dôkazné bremeno, že kúpna cena ako vyplýva z čl. 6.1 zmluvy o prevode vlastníctva bytu, jej nebola vyplatená v hotovosti v deň podpisu kúpnej zmluvy, t.j. 3.7.2014. Mal za ustálené, že žalovaná 1/, ako laik, vypracovala zmluvu sama, použila vzor zo svojej predošlej kúpnej zmluvy, a tak v nej nedopatrením uviedla svoje bankové spojenie, na ktoré mala byť kúpna cena zaslaná. Výsluchom svedka Š. I. mal za preukázané, že bol pri tom, ako sa kúpna cena v hotovosti vyplácala, videl, ako si ju žalobkyňa prepočítavala, žiadne námietky voči jej výške nevzniesla. Z ďalších nepriamych listinných dôkazov súd prvej inštancie zistil, že žalovaná 3.7.2014, t.j. v deň podpisu kúpnej zmluvy, vybrala z účtu sumu 55.000 eur. Podotkol, že okrem toho žalobkyňa peniaze prevzala v Apollo Biznis Centre, túto skutočnosť nerozporovala, čo je veľmi frekventované miesto, navyše v reštaurácii, z čoho vyplýva, že za predpokladu, že by v obálke peniaze neboli, mala možnosť zavolať políciu alebo iné osoby, ako svedkov podvodu, ktorý sa na nej mal páchať. Poznamenal, že keby žalovaná 1/ bola podvodnou osobou a chcela by využiť a zneužiť žalobkyňu a kúpnu cenu 60.000 eur jej nevyplatiť, určite by si nebola na to vybrala takého viditeľné a administratívne miesto, ale niečo odľahlé.

13. Na základe zisteného skutkového stavu a právneho posúdenia veci súd prvej inštancie za použitia Čl. 20 ods. 5 Ústavy SR, § 39, § 39a, § 451 ods. 1, § 456 veta prvá, § 457, § 458 ods. 1 veta prvá Občianskeho zákonníka, žalobu v celom rozsahu zamietol. O trovách konania rozhodol podľa § 255 ods. 1 C.s.p. a žalovaným 1/ a 2/, ktorí boli v konaní plne úspešní, priznal náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

14. Proti rozsudku podala žalobkyňa odvolanie z dôvodov, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a nesprávne právne posúdil vec; žiadala rozsudok súdu prvej inštancie zmeniť a žalobe vyhovieť. Podstatným zhrnutím skutkových tvrdení a právnych argumentov jej odvolania (§ 393 ods. 2 C.s.p.) bola námietka, že právny úkon vedúci k prevodu jej bytu je absolútne neplatný, pretože ho podpísala v tiesni a žalovaná 1/ sa zneužitím tejto jej tiesne dopustila úžery. Argumentovala, že žalovaná 1/ získala jej byt podvodom. V tejto súvislosti súdu prvej inštancie vytýkala nesprávnu aplikáciu § 39a Občianskeho zákonníka a podotkla, že úžera pozostáva z objektívneho znaku, ktorým je konanie smerujúce k získaniu plnenia v hrubom nepomere k poskytnutému plneniu a zo subjektívnych znakov, pričom splnenie ktoréhokoľvek z nich pri súbehu so splnením objektívneho znaku vedie k naplneniu a uplatneniu definičného znaku inštitútu úžery, a tým k neplatnosti celej zmluvy. Poznamenala, že objektívny znak je v prejednávanej veci preukázaný znaleckým posudkom na ocenenie bytu, ktorým jednoznačne preukázala úžeru, t.j. veľkú nevýhodnosť zmluvy, keď mala byt predať za zlomok jeho ceny. Bola názoru, že subjektívne znaky spočívajú v jej tiesni pri podpise kúpnej zmluvy, vytvorenej tým, že v danom čase osobne opatrovala zomierajúcu sestru, ku ktorej mala vrúcny vzťah, v dôsledku čoho nebola schopná chodiť do zamestnania a už vôbec nie ho aj sústredene vykonávať a preto zamestnanie stratila, pričom všetci žili z dôchodku sestry a dôchodku synovca N. J., ktorý je osobou zdravotne ťažko postihnutou a s nimi býval. Ozrejmila, že liečba a výživa sestry boli finančne náročné a úspory prakticky nemali, preto prestala platiť náklady za správu bytu, čím jej vznikol voči správcovi dlh, pričom vedela, že jej hrozí tzv. dobrovoľná dražba, a preto považovala za životne dôležité zohnať peniaze a dlh voči správcovi vyrovnať; keďže úver z banky neprichádzal do úvahy, odpovedala na inzerát Š. I., ktorý ju napokon dostal do situácie, ktorá je predmetom tohto sporu. Poukázala aj na svoju neskúsenosť plynúcu z toho, že nikdy predtým nebola v takýchto komplikovaných zmluvných vzťahoch. Podotkla, že chcela len pôžičku a ostatné právne úkony, ktoré za týmto účelom podpísala, boli dosiahnuté manipuláciou skúseného Š. I. a žalovanej 1/. Zdôraznila, že z celej situácie bola veľmi rozrušená. Domnievala sa, že uvedené skutočnosti riadne preukázala najmä svojou výpoveďou, výpoveďou N. J. a E. Q., ako aj písomnými dôkazmi, najmä chorobopismi sestry, jej úmrtným listom, správou o zdravotnom stave spoluužívateľa bytu N. J., dôkazom o jej dlhu voči správcovi domu, pre ktorý jej hrozila strata bytu tzv. dobrovoľnou dražbou.

15. Zotrvala na tvrdení, že žalovaná 1/ jej nevyplatila kúpnu cenu za byt uvedenú v kúpnej zmluve. Podčiarkla, že vyplatenie kúpnej ceny preukazuje len svedok Š. I., ktorý celú vec zorganizoval. Uviedla, že pri platbe kúpnej ceny za byt v hotovosti je neuveriteľné, aby nebolo spísané písomné potvrdenie, hoci aj neformálne, najmä v situácii, kedy spôsob úhrady bol v rozpore s dojednaným spôsobom uvedeným v kúpnej zmluve. Nesúhlasila so záverom súdu prvej inštancie, že v danej veci sa nemôže jednať o úžeru z dôvodu, že žalovaná 1/ nepoznala jej osobnú situáciu a bola názoru, že tieseň pri právnom úkone je objektívna skutočnosť a má význam voči každému, aj tretiemu zmluvnému subjektu a robí tento právny úkon neplatným.

16. Žalobkyňa poukázala na to, že právny úkon, ktorým mala odpredať byt je neplatný tiež pre podvod, ktorého sa stala obeťou. Objasnila, že sa ohlásila na inzerát, ktorý sľuboval poskytnúť pôžičku, pričom za inzerátom stál Š. I. so žalovanou 1/ a nevypočutou svedkyňou N. V., ktorí celú vec zorganizovali tak, že ju ohlupovaním donútili podpísať kúpnu zmluvu s tým, že je to niečo ako ich poistka vrátenia dlhu, t.j. zabezpečovací právny úkon, a keď dlh splatí, tak kupujúca byt prevedie späť na ňu. Domnievala sa, že táto skutočnosť bola jednoznačne preukázaná čestným vyhlásením žalovanej 1/ a poznamenala, že tento dokument s overeným podpisom žalovanej 1/ jednoznačne svedčí o podvode voči nej, pričom súd prvej inštancie sa s týmto dôkazom v napadnutom rozsudku presvedčivo nevysporiadal.

17. Žalobkyňa oponovala voči argumentácii súdu prvej inštancie, že žalovaný 2/ nadobudol byt v dobrom úmysle a to jeho vlastníctvo chráni; a naopak bola názoru, že nový vlastník požíva ochranu svojho vlastníctva len v prípade, keď nadobudne vec od vlastníka, čo v prejednávanej veci neplatí, pretože právny úkon, ktorým mala odpredať svoj byt žalovanej 1/ bol dosiahnutý podvodom a zneužitím jej

tiesne, teda je absolútne neplatný a preto byt nemohol byť platne predaný tretej osobe. Skonštatovala, že nevlastník nemôže platne vlastnícky nakladať s vecou (rozhodnutie Ústavného súdu ČR sp. zn. II. ÚS 349/2003) a dodala, že z právnej teórie aj praxe vyplýva, že aj keď bol na základe absolútne neplatnej zmluvy vykonaný vklad do katastra nehnuteľností, je zmluva aj naďalej neplatná.

18. Žalovaná 1/ vo vyjadrení k odvolaniu žalobkyne žiadala napadnutý rozsudok ako vecne správny potvrdiť. Uviedla, že žalobkyňa na podporu svojich odvolacích dôvodov neuviedla žiadne relevantné skutočnosti, pričom len prezentuje svoje alternatívy skutkového stavu, ktorý nemá v oporu vo vykonanom dokazovaní. Poukázala na to, že žalobkyňa v odvolaní odkazuje na kúpnu zmluvu z 3.4.2014, avšak predmetom sporu je právny úkon z 3.7.2014. Oponovala voči argumentácii žalobkyne o konaní v tiesni a prípadnej úžere, keď mala za to, že bola súdom prvej inštancie v napadnutom rozsudku vyvrátená a vyhodnotená ako účelová a nepresvedčivá, pretože zo samotnej výpovede žalobkyne, resp. ďalších svedkov, nevyplýval ani náznak okolností, ktoré by takýmto tvrdeniam nasvedčovali. Stotožnila sa s názorom súdu prvej inštancie, že žalobkyňa mala viacero možností a právnych nástrojov, ktorými by tvrdenú tieseň, resp. úžeru mohla odvrátiť, čo však bez akejkoľvek vnútornej logiky veci nevykonala. Súhlasila aj s tým, že na základe časového intervalu, ktorý uplynul od podpísania kúpnej zmluvy do podania žaloby, t.j. od 3.7.2014 do 11.2.2015, sa dá predpokladať, že hlavným dôvodom namietania platnosti kúpnej zmluvy boli zrejme pohnútky rodinných príslušníkov žalobkyne, ktorí si uvedomili, že cena bytov vzrastá a ak by sa vlastníctvo bytu previedlo späť na žalobkyňu, byt by mohli znovu predať za vyššiu cenu.

19. Žalovaná 1/ zdôraznila, že všetky podmienky ohľadne predaja bytu za žalobkyňu dojednávala N. V., ktorá ako svedok nevypovedala z dôvodu, že jej adresa nie je známa a mala za nepresvedčivé tvrdenie žalobkyne, že na svoju zástupkyňu v súvislosti s predajom bytu nemá kontakt. Skonštatovala, že žalobkyňa mala úmysel predať byt, keď spolu s N. V. určila výšku kúpnej ceny bytu na 60.000 eur, a to s ohľadom na jeho dezolátny pôvodný stav prirovnávaný k skladisku, čo vyplýva aj z výpovede E. Q.. Podotkla, že žalobkyňa nerozporovala ani nijako nevyvrátila skutočnosť, že to stanovila kúpnu cenu, a preto sa nemôže dovolávať neprimeranosti jej výšky. Súhlasila aj so záverom, že žalobkyňa vlastnoručne pred notárom podpísala zmluvu o prevode vlastníctva bytu, jej konanie bolo slobodné, vážne, s úmyslom, že nastanú právne účinky, ktoré právny poriadok s takýmto konaním spája, pričom samotný fakt, že k podpisu zmluvy došlo pred notárom, preukazuje to, že žalobkyňa bola motivovaná snahou získať značný obnos finančných prostriedkov a preto sa predpokladá, že takto konajúca osoba venovala činnosti náležitú pozornosť, opatrnosť a vážnosť tak, aby došlo k naplneniu sledovaného účelu a predišlo sa prípadným následným sporom.

20. Žalovaná 1/ namietala tvrdenie, že bola v oblasti pôžičiek a prevodných zmlúv skúsená, ako dlhoročná spoločníčka Š. I. a tvrdila, že to je nepravdivé tvrdenie majúce za účel podporiť argumentáciu žalobkyne. Pokiaľ sa jedná o údajnú neskúsenosť žalobkyne v tejto oblasti, žalovaná 1/ považovala za potrebné uviesť, že neskúsenosťou sa v zmysle legálnej definície rozumie nezrelosť a nevyspelosť danej osoby, ktorá je preto potenciálne ľahkou obeťou. Bola názoru, že v prejednávanej veci s ohľadom na osobu žalobkyne, jej vek a z neho vyplývajúce životné skúsenosti, ako aj vzhľadom na všetky vykonané dôkazy, nie sú dané dôvody na určenie neplatnosti právneho úkonu z dôvodu tiesne, neskúsenosti, resp. úžery. Žalovaná 1/ sa domnievala, že znalecký posudok je účelovo vyprodukovaný dôkaz o hodnote bytu, vypracovaný dávno po tom, ako sa vlastníčkou bytu stala ona. Na záver podčiarkla, že po tom, ako žalobkyni došlo z katastrálneho odboru oznámenie, že vlastníčkou bytu je žalovaná 1/, prijala ako povinná osoba do notárskej zápisnice záväzok vysťahovať sa z bytu spolu so spolubývajúcimi osobami, do termínu 12.4.2015; týmto konaním žalobkyňa jednoznačne akceptovala, že vlastníkom bytu je žalovaná 1/. Dodala, že čestné prehlásenie, na ktoré sa žalobkyňa odvoláva, doložila do súdneho spisu sama a to aj s náležitým vysvetlením situácie.

21. Odvolací súd viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379, § 380 ods. 1 C.s.p.) preskúmal napadnutý rozsudok, prejednal odvolanie žalobkyne bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 385 ods. 1 a contrario C.s.p., keďže sa nejednalo o prípad, v ktorom by bolo potrebné zopakovať alebo doplniť dokazovanie a nariadenie pojednávania si nevyžadoval ani dôležitý verejný záujem; rozhodnutie súdu prvej inštancie vo vzťahu k žalovanej 1/ ako vecne správne potvrdil v súlade s § 387 ods. 1 C.s.p. a vo vzťahu k žalovanému 2/ zmenil, nakoľko neboli splnené podmienky na jeho potvrdenie, ani na jeho zrušenie (§ 388 C.s.p.). Rozsudok verejne vyhlásil 30.6.2020 (§ 378 ods. 1, § 219 ods. 3 C.s.p.).

22. Žalobkyňa sa žalobou podanou na súde 11.2.2015 v znení jej doplnenia zo dňa 27.3.2015 domáhala určenia, že je vlastníčkou bytu č. XX, číslo vchodu I. X, D., 4. p., súpisné číslo stavby XXXX na pozemku registra C KN č. XXXXX/X a spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 6962/388228 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku C KN č. XXXXX/X, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 477 m2, zapísaných na liste vlastníctva č. XXXX, okres D. X., obec D. - m. č. R. K., katastrálne územie R. K. (ďalej len "byt"), eventuálne, pre prípad nemožnosti plnenia, žiadala, aby súd uložil žalovanej 1/ povinnosť zaplatiť jej sumu 60.000 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 9,15 % ročne od 4.7.2014 až do zaplatenia.

23. Uvedeného sa žalobkyňa domáhala skutkovo a právne argumentujúc, že 3.7.2014 po tom, ako bola uvedená do omylu a bez toho, aby bola vopred informovaná, uzatvorila so žalovanou 1/ kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k bytu a to za 50 % trhovej hodnoty s tým, že následne žalovaná 1/ dňa 22.10.2014 uzatvorila zmluvu o prevode vlastníctva bytu so žalovaným 2/, keď mala za to, že žalovaná 1/ bola vopred so žalovaným 2/ dohodnutá. Ďalej dôvodila tým, že v predmetnom byte žila 15 rokov spolu so svojou staršou sestrou, ktorej v máji 2014 diagnostikovali ťažkú chorobu, zhubný nádor v neliečiteľnej fáze; chorobu sestry veľmi zle prežívala, bola permanentne v depresii, strese a stratila zamestnanie. V snahe sestre pomôcť a uľahčiť, sa zadlžila, dostala do platobnej neschopnosti tak, že niekoľkokrát nezaplatila za byt; nespávala a bola až posadnutá pomôcť sestre za každú cenu. Po úmrtí sestry 13.1.2015 si uvedomila, že v čase po diagnostikovaní jej choroby a umierania, bola z dôvodu veľkého stresu, žiaľu a ekonomického tlaku duševne ochromená, čomu nasvedčujú viaceré dokumenty, ktoré podpísala a vzdala sa nimi úplne svojich práv. K zlému psychickému stavu prispela aj skutočnosť, že v spoločnej domácnosti s nimi býval ich synovec N. J. (nar. XXXX), ktorý je z dôvodu duševnej nespôsobilosti zdravotne ťažko postihnutý, čo tiež zhoršovalo ich životné podmienky. Z tohto stavu nevidela iné východisko ako si vziať pôžičku a preto zavolala na inzerát uverejnený v obchode Kaufland, v ktorom ponúkali peniaze na pôžičku. Kontaktovali ju osoby, ktoré ju od počiatku manipulovali a zavádzali, že sa to takto musí robiť, byt požadovali len ako ručenie. Listinám, ktoré jej podstrkovali na podpis nerozumela a spoľahla sa, že keď ju ubezpečili, že je to len ako záruka a peniaze potrebovala, tak tieto listiny väčšinou podpísala. Od kupujúcej dostala z titulu pôžičky 2.500 eur a za tzv. kúpu bytu jej nedala nič. Kúpna cena 60.000 eur je v hrubom nepomere k hodnote bytu minimálne v sume 120.000 eur. Mala za to, že kúpnu zmluvu uzatvorila so žalovanou 1/ vo veľkej tiesni, pričom žalovaná 1/ využila aj jej neskúsenosť, dôverčivosť, finančnú závislosť; kúpna zmluva je preto absolútne neplatná v zmysle § 39 a § 39a Občianskeho zákonníka a žalovaná 1/ tak nemohla v súlade so zásadou, že nikto nemôže preniesť na iného viac práv ako má sám, previesť vlastnícke právo k bytu na žalovaného 2/.

24. Právne posúdenie veci je činnosť súdu, spočívajúca v subsumovaní zisteného skutkového stavu pod príslušnú právnu normu, čo vedie k záveru o právach a povinnostiach strán sporu. Právne posúdenie je nesprávne, ak sa súd dopustí pri tejto činnosti omylu, tzn. keď na správne zistený skutkový stav aplikuje nesprávny právny predpis, tiež vtedy, keď síce aplikoval správny právny predpis, ale ho nesprávne interpretoval, alebo ak zo zistených skutočností vyvodil nesprávne právne závery.

25. Podľa § 39a Občianskeho zákonníka (účinného od 1.6.2014) neplatný je právny úkon urobený fyzickou osobou nepodnikateľom, pri ktorom niekto zneužije tieseň, neskúsenosť, rozumovú vyspelosť, rozrušenie, dôverčivosť, ľahkomyseľnosť, finančnú závislosť alebo neschopnosť plniť záväzky druhej strany a dá sebe alebo inému sľúbiť alebo poskytnúť plnenie, ktorého majetková hodnota je vzhľadom na vzájomné plnenie v hrubom nepomere.

26. Na ozrejmenie právnej stránky posudzovanej veci považuje odvolací súd za potrebné uviesť, že citované ustanovenie Občianskeho zákonníka zaviedlo (zákon č. 106/2014 Z.z. s účinnosťou od 1.6.2014) do slovenského právneho poriadku inštitút civilnoprávnej úžery; nešlo pritom o nový právny inštitút, ale o inštitút, ktorý vychádzal z koncepcie ustanovenia § 879 bod č. 4 Československého všeobecného zákonníka občianskeho platného na území Československej republiky na základe zákona č. 11/1918 Sb., ktorým došlo k recepcii (okrem iných aj) Všeobecného občianskeho zákonníka z roku 1811, keď za ničotné zmluvy patrili viaceré typy zmlúv, ale taktiež zmluva, pri ktorej niekto vykorisťoval iného pre jeho ľahkomyseľnosť, tieseň, slabosť rozumu, neskúsenosť alebo rozrušenie mysle tým, že dal sebe alebo tretej osobe za svoje plnenie sľúbiť alebo poskytnúť vzájomné plnenie, ktorého majetková hodnota bola v nápadnom nepomere k hodnote plnenia (W., F. - I., J.: Komentář k Československému obecnému zákonníku občanskému a občanské právo platné na I. a v N. W.. Praha: V. Q., 1936, s. 122 a nasl.); hodno doplniť, že v týchto časoch na území Slovenska platilo ešte uhorské právo, ktoré

upravovalo úžeru cez inštitút dobrých mravov a zákonný čl. XXV/1883 o úžere a škodlivých úverových úkonoch.

27. Zákonodarca v ustanovení § 39a Občianskeho zákonníka formuloval komplexnú definíciu inštitútu civilnoprávnej úžery, ktorá vychádza z historického vývoja tohto inštitútu, ale súčasne reflektuje aj znaky trestnoprávnej úžery a podstatným spôsobom rozširuje predovšetkým subjektívne znaky definičného rozsahu úžery; úžera tak pozostáva z objektívneho znaku, ktorým je konanie smerujúce k získaniu plnenia v hrubom nepomere k poskytnutému plneniu a subjektívnych znakov; splnenie ktoréhokoľvek zo subjektívnych znakov pri súbehu so splnením objektívneho znaku vedie k naplneniu a uplatneniu definičného znaku úžery, a tým k neplatnosti celej zmluvy.

28. Z pohľadu subjektívnych definičných znakov civilnoprávnej úžery zákonodarca rozlišuje a v osobitnej časti dôvodovej správy k návrhu zákona č. 106/2014 Z.z. poskytuje bližšie inter-pretačné východiská pre použité legálne pojmy:

(i) tieseň - mimoriadne ťaživá situácia poškodeného (alebo inej osoby, ktorej tieseň pociťuje poškodený ako tieseň vlastnú), vyvolaná určitou, hoci len prechodnou naliehavou potrebou, ktorej uspokojenie nie je v možnostiach poškodeného; spravidla pôjde o hospodárske ťažkosti, splatnosť dlhu, ktorého nesplatenie môže vážne ohroziť spoločenské postavenie poškodeného. Môže ísť aj o iné ťažkosti, napr. záujem zachovať vlastníctvo bytu na vyriešenie neľahkej sociálnej situácie. V tiesni môže poškodený konať aj vtedy, ak má dostatočné prostriedky na jej odstránenie, avšak ich nemá k dispozícii okamžite (strata alebo odcudzenie dokladov a potrebnej hotovosti ďaleko od domova pod.). Pomer závislosti sám osebe ešte neznamená stav tiesne u závislej osoby, závislosť však môže okrem ďalších okolností spolupôsobiť pri vzniku stavu tiesne.

(ii) neskúsenosť - spočíva napr. v nedostatočnej znalosti cien, nákupných možností spravidla v spojení s dôverčivosťou; ide teda predovšetkým o neskúsenosť pri vybavovaní majetkových záležitostí, čo môže vyplývať zo všeobecnej neskúsenosti alebo z neskúsenosti v určitej oblasti ľudskej činnosti, ktorá má dopad na majetkovú sféru človeka.

(iii) rozumová vyspelosť - neschopnosť poškodeného rozpoznať hodnotu svojho plnenia alebo sľubu k hodnote vzájomného plnenia páchateľa; príčinou môže byť slabomyseľnosť, strata intelektových schopností i iné poruchy psychiky v dôsledku duševnej poruchy alebo choroby, prípadne oneskoreného vývoja, prejavujúci sa hlavne v neschopnosti logického uvažovania a myslenia.

(iv) rozrušenie - stav prudkého pohnutia mysle vyvolaný určitou bezprostredne predchádzajúcou udalosťou, ktorá obzvlášť intenzívne zasiahla citovú zložku duševného života poškodeného do tej miery, že v tomto stave nebol schopný uvážiť, či hodnota jeho plnenia alebo sľubu plnenia zodpovedá hodnote plnenia páchateľ voči nemu.

(v) dôverčivosť - stav a konanie spotrebiteľa, ktorý ako slabšia zmluvná strana nedisponuje takou mierou obozretnosti, ktorá by mu zaručila ochranu jeho práva pri ekonomickej nadvláde dodávateľa, v dôsledku čoho je náchylný uveriť prezentovaným skutočnostiam, keďže objektívne nemá dispozíciu na kvalifikované posúdenie dodávateľom poskytovaných skutočností.

(vi) ľahkomyseľnosť - sa vždy spája s ďalšími znakmi úžery, pričom sa prejavuje tak, že spotrebiteľ titulom zníženej miery vnímania alebo rozumovej vyspelosti neprisudzuje svojmu konaniu také následky, aké by mu v skutočnosti mali byť prisúdené. K takto vymedzenej ľahkomyseľnosti spravidla pristupuje aj nadvláda dodávateľa, ktorý napríklad zanedbaním skúmania bonity alebo zneužitím svojho silnejšieho postavenia profituje na úkor ľahkomyseľnosti slabšieho.

(vii) finančná závislosť alebo neschopnosť plniť záväzky druhej strany - uvedené znaky poukazujú na opakujúce sa vzťahy spotrebiteľa s dodávateľom, kedy spotrebiteľ (resp. občan) je vlastne už ekonomicky závislý od dodávateľa, napr. tým, že u neho došlo k reťazeniu úverov, je preúverovaný, zaviazaný a ekonomicky závislý na dodávateľovi, ktorý je spôsobilý nepriamo ovládať jeho konanie. Druhým znakom je zneužitie neschopnosti plniť záväzky pri súčasnom zanedbaní posudzovania bonity. Zanedbanie posúdenia bonity a jeho zneužitie dodávateľom veľmi úzko súvisí s finančnou závislosťou, pričom na účely postihnutia úžery postačí naplnenie jedného subjektívneho znaku.

29. Pod plnením, ktorého majetková hodnota je vzhľadom na vzájomné plnenie v hrubom nepomere ako objektívnym znakom civilnoprávnej úžery možno rozumieť určité správanie v záväzkových vzťahoch, ktoré môže spočívať v aktívnej činnosti, konaní (facere) alebo v nekonaní (non facere). Pri posúdení, či v konkrétnom prípade ide o vzájomné plnenie v hrubom nepomere, však spravidla nepostačuje iba zistenie hodnôt jednotlivých plnení a ich jednoduché porovnanie, ale je potrebné prihliadnuť aj k ďalším skutočnostiam, ktoré priamo alebo nepriamo - spoločne s naplnením aspoň jedného zo subjektívnych znakov úžery - mohli mať vplyv na realizované vzájomné plnenia.

30. Zo skutkových zistení súdu prvej inštancie, ktorými je odvolací súd viazaný (§ 383 C.s.p.) vyplýva, že žalobkyňa bola výlučnou vlastníčkou bytu č. XX, číslo vchodu I. X, D., 4. p., súpisné číslo stavby XXXX na pozemku registra C KN č. XXXXX/X a spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 6962/388228 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku C KN č. XXXXX/X, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 477 m2, zapísaných na liste vlastníctva č. XXXX, okres D. X., obec D. - m. č. R. K., katastrálne územie R. K.. Byt žalobkyňa spoločne užívala so svojou staršou sestrou E. Č., rod. K., nar. XX.X.XXXX, ktorá bola liečená na zhubný nádor mandle s pridruženou poruchou chôdze a pohyblivosti, ako aj s ťažko zdravotne postihnutým synovcom N. J., R.. XX.XX.XXXX.

31. Žalobkyňa z dôvodu finančných problémov súvisiacich so starostlivosťou o ťažko chorú sestru a synovca, keď v danom období prišla aj o prácu, mala nedoplatky na úhradách spojených s užívaním bytu vo výške 1.048,44 eura a tento stav chcela riešiť pôžičkou v sume 2.500 eur, keď kontaktovala z inzerátu zverejnenom v obchodnom dome Kaufland istú pani U., ktorá jej neskôr predstavila Š.T. I..

32. Ďalej zo skutkových zistení súdu prvej inštancie možno ustáliť, že N. V. následne v júni 2014 kontaktovala Š. I., že pozná žalobkyňu, ktorá má záujem predať byť a on pracuje vo firme GERONT DSS s.r.o., ktorá sa zaoberá dokupovaním nehnuteľností; zároveň mu uviedla, že žalobkyňa má finančné problémy a z tohto dôvodu chce byt odpredať. Š. I. poznal žalovanú 1/ (ktorá menovaného označuje ako priateľa), nakoľko s ňou spolupracuje (robí pre jeho firmu účtovníctvo), a preto vedel, že mala záujem kúpiť byt (pre vlastnú matku, resp. na ďalší predaj) a taktiež mala peniaze v hotovosti; od N. V. mal Š. I. zároveň vedomosť, že so žalobkyňou dohadovala detaily kúpnej ceny vo výške 60.000 eur. Uzatvoreniu Zmluvy o prevode vlastníctva bytu predchádzala obhliadka bytu N. V. a Š. I., ktorý opísal, že byt bol v pôvodnom stave a videl v ňom ležiacu sestru žalobkyne; žalovaná 1/ ako kupujúca na obhliadke bytu nebola.

33. Zmluva o prevode vlastníctva bytu bola uzatvorená dňa 3.7.2014 v Apollo Centre a to za prítomnosti žalobkyne ako predávajúcej a žalovanej 1/ ako kupujúcej, avšak súčasne boli prítomní aj N. V. a Š. I., ktorí neboli iba prítomnými svedkami na stretnutí, ale aktívne vystupovali ako zástupcovia účastníkov zmluvy a to tak, že N. V. "de facto" zastupovala žalobkyňu a Š. I.Ý. zastupoval žalovanú 1/, ktorá na stretnutie priniesla nielen písomné vyhotovenie Zmluvy o prevode vlastníctva bytu, ale aj hotovosť 60.000 eur, ktorý v ten deň vybrala z banky. Po zistení prítomných osôb, že v Zmluve je ako spôsob zaplatenia kúpnej ceny uvedené číslo bankového účtu žalovanej 1/, žalobkyňa mala súhlasiť, aby bola vyplatená kúpna cena v hotovosti. Podpis predávajúcej žalobkyne na Zmluve bol overený na notárskom úrade, kde bol so žalobkyňou súčasne prítomný Š.T. I.. Rozhodnutím Okresného úradu Bratislava, katastrálny odbor, číslo vkladu: V 17206/14, zo dňa 8.8.2014 bol povolený vklad vlastníckeho práva žalovanej 1/ k bytu.

34. Odvolací súd sa nestotožnil so záverom súdu prvej inštancie, že medzi kúpnou cenou uvedenou v Zmluve o prevode vlastníctva bytu zo dňa 3.7.2014 a hodnotou bytu nie je zjavný nepomer, pretože byt bol v pôvodnom a zanedbanom stave, vyzeral ako skladisko a na liste vlastníctva bolo zapísané záložné právo v prospech Hlavného mesta SR Bratislavy; znaleckým posudkom č. 54/2017 vypracovaným znalkyňou Ing. Veronikou Záňovou, znalkyňou z odboru stavebníctvo, odvetvie: odhad hodnoty stavebných prác, odhad hodnoty nehnuteľností, bola totiž určená všeobecná hodnota bytu s pozemkami ku dňu 3.7.2014 vo výške 114.000 eur, v ktorej oceňujúci znalec zohľadnil technický stav bytového domu, ako aj prevádzaného bytu.

35. Je zároveň prakticky vylúčené, aby rozdiel dohodnutej kúpnej ceny vo výške 60.000 eur a určenej všeobecnej hodnoty bytu vo výške 114.000 eur ku dňu prevodu 3.7.2014, v sume 54.000 eur, t.j. 47 % zo všeobecnej hodnoty bytu, bol dôsledkom negociácie zmluvných strán zohľadňujúcich pôvodný, či dokonca zanedbaný (horší) stav bytu (to tvrdil svedok I. a nie žalovaná 1/ ako kupujúca); napokon

žalovaná 1/ pre uzavretím Zmluvy byt nebola ani obhliadnuť a Zmluva o prevode vlastníctva bytu, ktorú písomne pripravila žalovaná 1/, v článku 4.1 obsahuje prehlásenie predávajúcej, že jej nie sú známe nijaké závady a poškodenia nehnuteľnosti, ktoré by presahovali bežné opotrebenie alebo ktoré by bránili v riadnom užívaní nehnuteľnosti.

36. Neobstojí taktiež konštatovanie súdu prvej inštancie poukazujúce na zmluvnú voľnosť strán, pretože podstatnou námietkou žalobkyne v spore bol zjavný nepomer vzájomných plnení v zmysle § 39a Občianskeho zákonníka, teda žalobkyňa poukazovala na objektívnu stránku tohto nepomeru, ktorý odhliadnuc od zmluvnej voľnosti, sám zakladá naplnenie zákonného objektívneho kvalifikačného predpokladu civilnoprávnej úžery spočívajúcom v plnení, ktorého majetková hodnota je vzhľadom na vzájomné plnenie v hrubom nepomere; navyše samotná participácia žalobkyne na dojednaní kúpnej ceny sa javí ako výrazne otázna, keďže celú dobu popierala úmysel Zmluvu o prevode vlastníctva bytu uzatvoriť, pričom je nepochybné, že bezprostredný vplyv na konanie žalobkyne v čase pred uzatvorením Zmluvy mala mať N. V., ktorá vystupovala ako jej zástupkyňa, hoci bolo nesporné, že jej nebola známa.

37. Súd prvej inštancie dospel tiež k nesprávnemu právnemu záveru, že žalobkyňa pred a počas uzatvárania Zmluvy o prevode vlastníctva bytu dňa 3.7.2014 nekonala v tiesni, keď vychádzal len z toho, že žalobkyňa mohla pre tvrdenú tieseň od zmluvy v zmysle § 49 Občianskeho zákonníka odstúpiť, a keďže tak neučinila, v tiesni nekonala; podľa názoru odvolacieho súdu bola intenzívna starostlivosť žalobkyne o smrteľne chorú sestru objektívne spôsobilá výrazne zhoršiť ekonomickú situáciu ich spoločnej domácnosti, v ktorej spolu so žalobkyňou a jej chorou sestrou v terminálnom štádiu ochorenia (zomrela 13.1.2015), žil aj ťažko zdravotne postihnutý synovec a zároveň táto starostlivosť objektívne eliminovala schopnosti a možnosti jediného člena domácnosti - žalobkyne zabezpečiť potrebné financie na každodenné živobytie.

38. Hodno ďalej súdu prvej inštancie vytknúť, že síce na jednej strane poukázal na skutočnosť, že žalovaná 1/ sa so žalobkyňou prvýkrát videli až 3.7.2014 tesne pred podpisom Zmluvy o prevode vlastníctva bytu, z čoho dovodil, že žalovaná 1/ preto nemohla zneužiť ťaživú situáciu, v ktorej sa žalobkyňa nachádzala a keď sa to dozvedela, tak jej umožnila bývať v byte dlhšie, avšak zo zisteného skutkového stavu zároveň vyplynulo, že iné (vyššie menované) zúčastnené osoby sa navzájom už poznali, keďže N. V. po spoznaní žalobkyne, kontaktovala Š. I., že žalobkyňa má finančné problémy a chce predať byt a ten zase (ako osoba, ktorá sa zaoberá vykupovaním nehnuteľností) kontaktoval žalovanú 1/, ktorá mala mať záujem kúpiť byt pre matku a zároveň mala peniaze v hotovosti; súčasne bolo zistené, že N. V. a Š. I. boli nepochybne oboznámení s ťaživou situáciou žalobkyne, keďže videli nielen v akých podmienkach žalobkyňa žije, ale aj to, že sa stará o chorú sestru a ťažko postihnutého synovca; je preto opodstatnené mať dôvodné pochybnosti o tom, že žalovaná 1/ nebola o týchto skutočnostiach pred podpisom Zmluvy informovaná.

39. Zo skutkových zistení súdu prvej inštancie ďalej vyplýva, že žalobkyňa a žalovaná 1/ dňa 3.7.2014, teda v deň podpisu Zmluvy o prevode vlastníctva bytu, podpísali aj Čestné prehlásenie, v ktorom kupujúca - žalovaná 1/ prehlasuje, že predávajúcej - žalobkyni vyplatila dlžné nájomné; že môže naďalej bývať v predmetnom byte a žalobkyňa bude platiť náklady spojené s užívaním bytu a pravidelne v mesačných splátkach splácať svoj dlh a súčasne žalovaná 1/ prehlásila, že po 3 mesiacoch predmetný byt prevedie naspäť na predávajúcu; ide o podstatné (ťažiskové) skutkové zistenie súdu prvej inštancie majúce v spore zásadný význam pre správne právne posúdenie procesu uzatvorenia Zmluvy o prevode vlastníctva bytu, pričom nemenej významným je aj nesporné tvrdenie žalovanej 1/, ktorá iba vo vzťahu k tejto listine tvrdila, že jej bola podvodne zo strany Š. I. podstrčená na podpis.

40. Podľa odvolacieho súdu práve táto listina svojím obsahom pripomínajúca inštitút zabezpečovacieho prevodu práva v zmysle § 553 a nasl. Občianskeho zákonníka ("...predávajúca bude pravidelne v mesačných splátkach splácať svoj dlh. Kupujúca prehlasuje, že po 3 mesiacoch predmetný byt prevedie naspäť na predávajúcu..."), ktorého podstatou je zabezpečenie splnenia záväzku dočasným prevodom práva dlžníka alebo tretej osoby v prospech veriteľa, totiž preukazuje skutkové tvrdenia žalobkyne, že od počiatku mala záujem iba o pôžičku a nie o predaj vlastného bytu, ako to tvrdili ostatní zúčastnení vrátane žalovanej 1/, v ktorom sa v tom čase starala o smrteľne chorú sestru a ťažko zdravotne postihnutého synovca (pôvodný dátum vypratania bytu podľa Zmluvy bol dohodnutý na 3.8.2014, t.j. mesiac po podpise Zmluvy); toto prehlásenie žalovanej 1/ nemá žiaden právny ani vecný súvis s úmyslom žalovanej 1/ byt kúpiť do výlučného vlastníctva; týmto sa podľa názoru odvolacieho súdu

uzatvára kruh akýchkoľvek pochybností o podvodnom charaktere konania zúčastnených subjektov pri uzatváraní Zmluvy o prevode vlastníctva bytu dňa 3.7.2014.

41. Na uvedenom základe potom odvolací súd uzatvára, že dohodnutá kúpna cena vo výške 60.000 eur oproti všeobecnej hodnote bytu určenej znaleckým posudkom vo výške 114.000 eur, t.j. kúpna cena predstavujúca 52% všeobecnej hodnoty bytu, je v hrubom nepomere k vzájomnému plneniu, ktoré si žalovaná 1/ dala žalobkyňou poskytnúť (objektívny znak úžery) tak, že zneužila jej tieseň spôsobenú materiálnou núdzou, rozrušenie vyvolaného ťaživou životnou situáciou, ako aj zjavnú neskúsenosť v činnosti, ktorá mala zásadný dopad na jej majetkovú sféru (subjektívne znaky úžery); Zmluva o prevode vlastníctva bytu uzatvorená medzi žalobkyňou a žalovanou 1/ dňa 3.7.2014 je preto pre rozpor s kogentným ustanovením § 39a Občianskeho zákonníka absolútne neplatným právnym úkonom.

42. Žalobkyňa sa dovolávala absolútnej neplatnosti Zmluvy o prevode vlastníctva bytu zo dňa 3.7.2014 aj s poukazom na § 39 Občianskeho zákonníka, že neplatným je právny úkon, ktorý sa prieči dobrým mravom (contra bonos mores). Právny úkon sa prieči dobrým mravom, ak sa jeho obsah ocitne v rozpore s dobrými mravmi, t.j. so všeobecne uznávanou mienkou rozhodujúcej časti spoločnosti, ktorá vo vzájomných vzťahoch medzi ľuďmi, resp. subjektmi práva určuje, aký má byť obsah právneho úkonu (resp. aký má byť výkon práva urobený vo forme právneho úkonu), aby bol v súlade so základnými a všeobecne rešpektovanými zásadami mravného poriadku demokratickej spoločnosti (napr. so zásadou slušnosti, poctivosti, čestnosti, férovosti, tolerancie, vzájomnej úcty a dôvery). Do účinnosti zákona č. 106/2014 Z.z., ktorým bol do Občianskeho zákonníka ustanovením § 39a zavedený osobitný právny inštitút civilnoprávnej úžery, ustálená súdna prax (napr. rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 5 Cdo 26/2011, zo dňa 26.4.2012, rozsudok Krajského súdu v Prešove sp. zn. 3Co/3/2011, zo dňa 12.10.2011) posudzovala zjavnú neprimeranosť odplaty, či hrubý nepomer vzájomných plnení z právnych úkonov, za odporujúce uznávaným pravidlám správania a vzájomných vzťahov medzi ľuďmi a mravným princípom spoločenského poriadku a teda, že sú v rozpore s dobrými mravmi.

43. Nebolo možné sa stotožniť ani s aplikáciou inštitútu dobrých mravov v zmysle ustanovenia § 39 Občianskeho zákonníka súdom prvej inštancie založenej v podstate na argumentácii, že Zmluva o prevode vlastníctva bytu zo dňa 3.7.2014 nebola uzavretá v rozpore s dobrými mravmi, pretože žalobkyňa uzavrela so žalovanou túto zmluvu slobodne, konala tak po zvážení všetkých pozitívnych aj negatívnych dopadov na toto konanie a oproti takému konaniu je právna istota žalovanej 1/ ako kupujúcej; posúdeniu toho, či právny úkon je v súlade s dobrými mravmi, nebráni totiž skutočnosť, že úkon bol výsledkom slobodného dojednania medzi účastníkmi, a nie je tiež rozhodné, kto prípadný rozpor s dobrými mravmi zavinil alebo či niektorá zo strán bola pri uzatváraná zmluvy v dobrej viere. Zásada zmluvnej voľnosti sa prejavuje okrem iných v možnosti slobodne určiť obsah zmluvy; aj zmluvná voľnosť vyjadrená v určitom právnom úkone však podlieha posúdeniu podľa § 39 Občianskeho zákonníka, a preto nemožno dospieť k záveru, že obsah právneho úkonu nemôže byť v rozpore s dobrými mravmi len preto, že bol výsledkom konsenzu zmluvných strán.

44. Odvolacím súdom už konštatovaný hrubý nepomer kúpnej ceny bytu v predmetnej zmluve o prevode vlastníctva bytu k vzájomnému plneniu, ktoré si žalovaná 1/ dala žalobkyňou poskytnúť za súčasného zneužitia tiesne, rozrušenia a zjavnej neskúsenosti žalobkyne, je tak v absolútnom rozpore aj s dobrými mravmi, keďže takýto právny úkon nezodpovedá mravným zásadám, ktoré sú spoločnosťou akceptovateľné a pokladané za poctivé a slušné konanie; právny úkon napĺňajúci skutkovú podstatu civilnoprávnej úžery v zmysle § 39a Občianskeho zákonníka je tak vždy v rozpore aj s dobrými mravmi, pretože neprijateľnosť a teda aj nezákonnosť civilnoprávnej úžery sa prieči dobrým mravom; Zmluva o prevode vlastníctva bytu zo dňa 3.7.2014 je absolútne neplatným právnym úkonom aj v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka.

45. Právny záujem, ktorý je podmienkou procesnej prípustnosti určovacej žaloby v zmysle § 137 písm. c) C.s.p. [§ 80 písm. c) O.s.p.], musí byť naliehavý. Pri skúmaní existencie naliehavého právneho záujmu ide o posúdenie, či podaná žaloba je vhodný (účinný a správne zvolený) procesný nástroj ochrany práva žalobcu, či sa ňou môže dosiahnuť odstránenie spornosti práva, a či snáď len zbytočne nevyvoláva konanie, po ktorom bude musieť aj tak nasledovať iné (ďalšie) súdne konanie alebo konania. Ustálená rozhodovacia prax najvyšších súdnych autorít 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.

46. Absolútna neplatnosť právneho úkonu (negotium nullum) nastáva bez ďalšieho priamo zo zákona (ex lege), v dôsledku čoho sa hľadí na absolútne neplatný úkon tak, ako keby nebol nikdy urobený. Absolútne neplatný právny úkon nepôsobí právne následky ani v prípade, že na jeho základe už bolo kladne rozhodnuté o vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Ak je určitý úkon absolútne neplatný, nastáva jeho neplatnosť priamo zo zákona už v čase jeho urobenia. Na dôvod zakladajúci absolútnu neplatnosť právneho úkonu musí súd vždy prihliadnuť, a to aj bez návrhu (z úradnej povinnosti - ex officio).

47. Vo všeobecnosti možno za vlastníka považovať osobu, v prospech vlastníctva ktorej svedčí nadobúdacie konanie ("modus") a zodpovedajúci právny titul ("titulus"), napríklad zmluva. Pokiaľ "titulus" preukazuje právo inej osoby než "modus", je potrebné určiť, kto je vlastníkom. Za vlastníka je v takom prípade považovaný ten, v prospech práva ktorého svedčí nadobúdací titul. Neplatný právny úkon, ale nemá právne následky, aké má platný právny úkon; na jeho základe preto nedochádza k prevodu nehnuteľnosti; aj keď v prípade neplatného právneho úkonu o prevode nehnuteľnosti prevedenej ďalej na iného nadobúdateľa svedčí v prospech tohto ďalšieho nadobúdateľa "modus", chýba mu "titulus". Ochrana, ktorú poskytuje nadobúdateľovi, nie je takej intenzity, aby zabránila vlastníkovi nehnuteľnosti účinne uplatňovať svoje absolútne právo; inými slovami, pokiaľ zápis v katastri nehnuteľností nezodpovedá skutočnosti, má skutočnosť prevahu nad zápisom v katastri.

48. Ak je preto Zmluva o prevode vlastníctva bytu zo dňa 3.7.2014 neplatná, nestala sa žalovaná 1/ ako (prvá) kupujúca od žalobkyne vlastníčkou bytu a v prípade ďalšieho prevodu bytu nesvedčí v prospech ďalšieho nadobúdateľa - žalovaného 2/ vlastnícke právo na základe Zmluvy o prevode vlastníctva bytu zo dňa 22.10.2014, ktoré by malo byť odvodené od vlastníckeho práva žalovanej 1/.

49. Pokiaľ žaloba o určenie vlastníckeho práva k bytu smerovala voči žalovanej 1/, ktorej však nesvedčí zápis vlastníckeho práva k bytu v katastri nehnuteľností, nemala žalobkyňa naliehavý právny záujem na požadovanom určení vlastníckeho práva vo vzťahu k žalovanej 1/, ktorá tak v spore nebola pasívne vecne legitimovanou.

50. Z uvedených dôvodov preto odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie v zamietajúcej časti vo vzťahu k žalovanej 1/ a v súvisiacom výroku o trovách konania ako vecne správny potvrdil.

51. O nároku žalovanej 1/ na náhradu trov odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa § 396 ods. 1 C.s.p. v spojení s § 255 ods. 1 C.s.p. a § 262 ods. 1 C.s.p. tak, že žalovanej 1/ priznal proti žalobkyni plný nárok na náhradu trov odvolacieho konania, nakoľko mala vo veci plný úspech.

52. Po zhodnotení vecnej a právnej argumentácie žalobkyne v jej odvolaní a s poukazom na podrobnú právnu argumentáciu odvolacieho súdu (uvedenú v odsekoch 25. až 44.), odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie vo vzťahu k žalovanému 2/ podľa § 388 C.s.p. zmenil a určil, že žalobkyňa je vlastníčkou bytu č. XX, číslo vchodu I. X, D., 4. p., súpisné číslo stavby XXXX na pozemku registra C KN č. XXXXX/X a spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 6962/388228 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku C KN č. XXXXX/X, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 477 m2, zapísaných na liste vlastníctva č. XXXX, okres D. X., obec D. - m. č. R. K., katastrálne územie R. K.; vychádzajúc pritom v celom rozsahu zo skutkového stavu zisteného súdom prvej inštancie, ktorým je viazaný (§ 383 C.s.p.) a ktorý po právnej stránke posúdil inak a preto nemusel opakovať, príp. dopĺňať dokazovanie.

53. O nároku na náhradu trov konania pred súdom prvej inštancie ako aj odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa § 396 ods. 1, ods. 2 C.s.p. v spojení s § 255 ods. 1 C.s.p. a § 262 ods. 1 C.s.p. tak, že žalobkyni priznal proti žalovanému 2/ plný nárok na náhradu trov konania, nakoľko mala vo veci plný úspech.

54. Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Bratislave pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 C.s.p.) 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 (§ 427 ods. 1 C.s.p.).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 C.s.p.).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania 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 C.s.p.).