

Súd: Krajský súd Košice  
Spisová značka: 6Co/84/2019  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7616209586  
Dátum vydania rozhodnutia: 26. 05. 2020  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Andrea Galdunová  
ECLI: ECLI:SK:KSKE:2020:7616209586.3

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Košiciach v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Andrey Galdunovej a sudkýň JUDr. Viktórie Midovej a JUDr. Zuzany Stolárovej v spore žalobcu: H. Y., Q.. X.XX.XXXX, U. T. S., N. X, zast. JUDr. Tiborom Bašistom, advokátom, so sídlom v Poprade, Štefánikova 8, proti žalovaným: 1. J. H., Q.. XX.X.XXXX, U. T. S., Š. X, X. J. H., Q.. XX.XX.XXXX, U. T. S., Š. X, obaja zast. Advokátskou kanceláriou Benkóczki, Baláž - advokáti, s.r.o., so sídlom v Bratislave, 29. augusta 36A, o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam a neplatnosti právneho úkonu, o odvolaní žalovaných proti rozsudku Okresného súdu Spišská Nová Ves zo dňa 12. októbra 2018 sp. zn. 7C/218/2016

### rozhodol:

P o t v r d z u j e rozsudok Okresného súdu Spišská Nová Ves zo dňa 12. októbra 2018 č.k. 7C/218/2016-322.

Žalobca má proti žalovaným v 1. a 2. rade nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Okresný súd Spišská Nová Ves (ďalej len súd prvej inštancie alebo len súd) rozsudkom zo dňa 12. októbra 2018 č.k. 7C/218/2016-322 určil, že žalobca Ján Surovka, Q.. X.XX.XXXX je výlučným vlastníkom stavby - rodinného domu, súp. č. XX, postaveného na pozemku reg. C KN parc. č. XXX o výmere 92 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, pozemku reg. C KN parc. č. XXX o výmere 92 m<sup>2</sup> druh, pozemku zastavané plochy a nádvoria, pozemku reg. C KN parc. č. XXX o výmere 23 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, pozemku reg. C KN parc. č. XXX o výmere 202 m<sup>2</sup>, druh pozemku záhrady, všetko Okres S., obec S., kat. územie S., zapísané v katastri nehnuteľností SR na LV č. XXXX (výrok I.) a žalobcovi priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %, o ktorých výške súd rozhodne samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku (výrok II.).

2. Rozhodol tak o žalobe, ktorou sa žalobca pôvodne domáhal určenia, že odstúpenie žalovaného od kúpnej zmluvy o prevode nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX v kat. území S. uzavretej medzi žalobcom a žalovaným v 1. rade zo dňa 15. 10. 2007 je platné. Druhým výrokom sa domáhal, aby súd určil, že kúpna zmluva o prevode vlastníctva k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXX v kat. území S. k domu č. súp. XX postavenom na parc. č. XXX, ako aj parc. č. XXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 92 m<sup>2</sup>, parc. č. XXX - záhrady o výmere 202 m<sup>2</sup> a parc. č. XXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 23 m<sup>2</sup> je neplatná. Tretím výrokom sa domáhal, aby súd určil, že žalobca je výlučným vlastníkom v 2. výroku popísaných nehnuteľností v celosti. Zároveň požadoval náhradu vzniknutých trov konania od žalovaných v 1. a 2. rade.

2. V priebehu konania sa žalobca domáhal už len určenia vlastníckeho práva k spornej nehnuteľnosti (súd na pojednávaní dňa 21. 5. 2018 uznesením pripustil zmenu, resp. úpravu žaloby). Predmetom

žalobného petitu tak už nebolo určenie, že kúpna zmluva je neplatná a odstúpenie od tejto kúpnej zmluvy je platné. Súd v konaní po úprave petitu tieto otázky riešil prejudiciálne.

3. Naliehavý právny záujem odôvodnil právom na ochranu vlastníckeho práva s tým, že na Okresnom úrade, odbore katastrálnom v Levoči v evidencii nehnuteľností nie je žalobca vedený ako skutočný vlastník. Návrh žalobca odôvodnil tým, že dňa 4.1.2008 podpísal on a žalovaný v 1. rade kúpnu zmluvu. Následne žalovaný v 1. rade odstúpil so súhlasom žalobcu od predmetnej kúpnej zmluvy a to dodatkom k zmluve zo dňa 4. 1. 2008. Následne potom žalovaný v 1. rade previedol nehnuteľnosti, ktoré boli predmetom kúpnej zmluvy a odstúpenia od nej, na svojho brata - žalovaného v 2. rade. Nakoľko žalovaný v 1. rade v čase uzatvárania kúpnej zmluvy so žalovaným v 2. rade nebol vlastníkom nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX v kat. území S., keďže odstúpil od kúpnej zmluvy, ktorú pôvodne uzavrel s H. Y., z uvedeného vyplýva, že nikdy sa nestal vlastníkom sporných nehnuteľností, a teda predmetná kúpna zmluva, ktorej vklad bol povolený v konaní V XXX/XXXX, je absolútne neplatným právnym úkonom.

4. Súd prvej inštancie rozhodol opakovane potom, ako jeho skoršie rozhodnutie (ktorým bol návrh zamietnutý), bolo zrušené uznesením Krajského súdu v Košiciach sp. zn. 2Co/150/2017 a vec mu bola vrátená na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Právne vec posúdil podľa ust. § 37 ods.1, § 39, § 40 ods. 1, § 46 ods. 1,2, § 47 ods. 1,2, § 48 ods. 1,2 a § 588 Občianskeho zákonníka (ďalej len OZ). Mal za to, že žalobca preukázal naliehavý právny záujem na predmetnej žalobe, keďže na Okresnom úrade, odbore katastrálnom v Levoči v evidencii nehnuteľností nie je žalobca vedený ako skutočný vlastník.

5. Na základe vykonaného dokazovania súd považoval za nesporné, že bola medzi žalobcom a žalovaným v 1. rade uzavretá kúpno-predajná zmluva dňa 15. 10. 2007, ktorej vklad bol na Správe katastra v Levoči povolený pod č. V XX/XX dňa 28. 2. 2008. Nebolo sporné ani to, že žalobca H. Y. a žalovaný v 1. rade J. H. podpísali dňa 5. 1. 2008 Dodatok k vyššie uvedenej zmluve, ktorého predmetom bola vzájomná dohoda o odstúpení od kúpnej zmluvy podľa § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka. Aj napriek tomu, že k odstúpeniu od zmluvy došlo dňa 5. 1. 2008, žalobca podal návrh na Správu katastra na povolenie vkladu predmetnej zmluvy, ku ktorej došlo, ako je už vyššie uvedené dňa 28. 2. 2008, teda po dátume odstúpenia od zmluvy.

6. Sporné medzi stranami sporu bolo tvrdenie žalobcu, že predmetná kúpna zmluva bola predstieraným právnym úkonom, nakoľko on ju mal spísať iba z dôvodu, aby žalovaný zakúpenú nehnuteľnosť mohol použiť ako zábezpeku pre účely poskytnutia úveru od peňažného ústavu. Ďalej sporné bolo, aká kúpna cena bola za prevádzanú nehnuteľnosť žalovaným žalobcovi vyplatená a či vôbec došlo k výplate kúpnej ceny. Sporným bolo aj tvrdenie žalovaného v 1. rade, že tento mal žalobcovi požičať sumu 1 mil. Sk a následne, keď ho žalobca mal žiadať zapožičanie ďalšieho 1 mil. Sk, dohodli sa na spísaní kúpno-predajnej zmluvy, aby si takto zabezpečil požičané peniaze.

7. Ako prejudiciálne otázky súd riešil ne/platnosť kúpno-predajná zmluva dňa 15. 10. 2007 uzatvorenej medzi žalobcom a žalovaným v 1. rade a ne/platnosť odstúpenia od tejto zmluvy.

8. Vychádzal z úvahy, že právny úkon nie je vykonaný vážne, pokiaľ podľa objektívnych okolností daného prípadu konajúci nechcel vyvolať následky, ktoré s takýmto prejavom vôle normy občianskeho práva spájajú. Medzi poruchy vážnosti prejavu vôle sa zaraďujú prípady vnútornej výhrady, predstieraných právnych úkonov (simulácie) a právnych úkonov vyvolaných žartom, alebo v prípade inej situácie, z ktorej má byť adresátovi zrejmé, že vôľa konajúceho nie je vážna. Tieto vady vážnosti vôle sa označujú aj ako vedomé vady. Od toho je potrebné odlišovať nevedomé vady vážnosti vôle, kedy konajúca strana (alebo aj obe strany) nevie o nezhode medzi vôľou a jej prejavom, napr. omyl - § 49a. Vnútornej výhrady je prejav vôle vykonaný s vnútorným presvedčením, aby nastali právne následky právneho úkonu s nádejou, že jeho následky nenastanú. Vnútornej výhrady spočíva v obmedzení, alebo podmienení vôle, ktoré nie je prejavené, prejav sa tak s vôľou čiastočne prekrýva. V súlade s teóriou ochrany dôvery v takýchto prípadoch nepôjde o neplatný právny úkon. Pokiaľ však o vnútornej výhrade vedel konajúci aj adresát, pôjde o prípad spoločnej simulácie a právny úkon bude neplatný z toho dôvodu. Simulovaný, predstieraný právny úkon je taký, kedy prejav vôle má pôsobiť ako vážny, ale ktorým konajúci nechce vykonať navonok prejavenej, alebo žiadenej vôle. Tým sa simulácia líši od vnútornej výhrady, lebo pri vnútornej výhrade konajúci úkon navonok vykonať chce.

9. Z výpovede žalovaného v 1. rade súd zistil a vzal za preukázané, že tento pristúpil k odstúpeniu od kúpnej zmluvy (nie je sporné, že ho vlastnoručne podpísal) z toho dôvodu, že žalobca mu mal sľúbiť vrátenie 1 mil. Sk, teda pôžičky, ktorú mu žalobca mal poskytnúť. Súd prvej inštancie konštatoval, že už toto samotné odstúpenie od zmluvy spochybňuje vážnosť uzatvorenia predmetnej kúpnej zmluvy.

10. Zároveň súd poukázal na rozpornosť tvrdení strán sporu ohľadom kúpnej ceny, v dôsledku čoho nie je zrejmé aká časť kúpnej ceny bola reálne vyplatená. Skutočnosti týkajúce sa pôžičky, ktorú mal žalovaný v 1. rade poskytnúť žalobcovi vo výške 1 mil. Sk a následne ďalšieho 1 mil. Sk, boli potvrdené aj výpoveďou svedkyne E. T., matky žalovaných v 1. a 2. rade. Súd však dospel k záveru, že žalovaný v 1. rade neunesol dôkazné bremeno na preukázanie úhrady kúpnej ceny v takej výške, ako bola v kúpnej zmluve dohodnutá (5 700 000,-Sk).

11. Svedkyňa E. T.á taktiež potvrdila, že syn J. (žalovaný v 1. rade) ju splnomocnil na vybavovanie úveru v peňažnom ústave, kde predmet spornej kúpnej zmluvy bol použitý na zabezpečenie úveru, ktorý mu bol poskytnutý a ktorý použil na výstavbu jeho rodinného domu. Touto svedeckou výpoveďou bola teda podľa súdu potvrdená pravdivosť tvrdenia žalobcu, že predmetnú nehnuteľnosť mal odpredať žalovanému v 1. rade pre účely zálohu pri čerpaní úveru.

12. Z vyššie vykonaného dokazovania vyplýva, že žalovaný v 1. rade pri uzatváraní kúpnej zmluvy nemal skutočne vôľu predmetnú nehnuteľnosť odkúpiť. Jeho vôľa nebola vážna. Predmetný právny úkon bol len predstieraný, nakoľko ním žalovaný chcel dosiahnuť cieľ, a to vrátenie pôžičky, resp. zabezpečenie pohľadávky. To, že kúpna cena nebola v celosti uhradená, čím je tiež spochybnená vôľa žalovaného v 1. rade nehnuteľnosť skutočne odkúpiť. Svedčí o tom aj skutočnosť, že žalovaný v 1. rade (ani žalovaný v 2. rade) sa nikdy neujali držby a predmetnú nehnuteľnosť užíval po celú dobu práve žalobca, pričom obaja žalovaní dôvody takéhoto postoja nikdy nevysvetlili. Tvrdenie žalovaného v 1. rade, že spornú nehnuteľnosť mal zakúpiť ako investíciu do budúcnosti, súd vyhodnotil ako tendenčné a účelové.

13. Z takto zisteného skutkového stavu je podľa súdu prvej inštancie zrejmé, že predmetná kúpna zmluva je simulovaný právny úkon. V danom prípade súd hodnotil predmetný právny úkon ako zastretý právny úkon, čo potvrdzuje výpoveď žalovaného v 1. rade o poskytnutí pôžičky a o zabezpečení si vrátenia tejto pôžičky predmetnou zmluvou od žalobcu. Súd z dokazovania vyvodil, že obe strany sporu, teda žalobca, aj žalovaný v 1. rade vedeli o svojich vzájomných vnútorných výhradách (prečo mali kúpnu zmluvu podpísať, a potom od nej následne odstúpiť), išlo teda o príklad spoločnej simulácie, z ktorého dôvodu je predmetný právny úkon neplatný.

14. Nakoľko žalovaný v 1. rade v čase uzatvárania kúpnej zmluvy so žalovaným v 2. rade nebol vlastníkom nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX v kat. území S., z dôvodu absolútnej neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej dňa 15. 10. 2007, súd predmetnú kúpnu zmluvu, ktorej vklad bol povolený v konaní V XXX/XXXX, považuje za absolútne neplatný právny úkon. Na základe vyššie uvedeného súd žalobe v celom rozsahu vyhovel a určil, že žalobca je výlučným vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti.

15. O trovách konania rozhodol podľa § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1,2 CSP, preto žalobcovi, ktorý mal v konaní plný úspech, priznal náhradu trov konania od žalovaných v 1. a 2. rade v rozsahu 100 %.

16. Proti uvedenému rozsudku podali v zákonnej lehote odvolanie žalovaní v 1. a 2. rade z dôvodu, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, rozhodnutie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci a napadnutý rozsudok je v značnej časti nepreskúmateľný. Navrhli, aby odvolací súd napadnutý rozsudok zmenil tak, že žalobu v celom rozsahu ako nedôvodnú zamietne a prizná im náhradu trov konania.

17. Za nesprávne žalovaní považujú skutkové závery súdu o tom, že kúpna zmluva je zastretým právny úkonom. Nesprávny je podľa nich aj záver, že žalovaný v 1. rade pri jej uzatváraní nemal skutočne vôľu predmetnú nehnuteľnosť kúpiť, pretože chcel dosiahnuť vrátenie pôžičky, resp. zabezpečenie pohľadávky. Za nesprávny považovali tiež záver o tom, že strany sporu (žalobca a žalovaný v 1. rade) vedeli o svojich vzájomných vnútorných výhradách. Vážnosť vôle žalovaného v 1. rade podľa nich vyplýva jednak zo samotnej kúpnej zmluvy, kde podľa čl. 6 zmluvy táto bola prejavom slobodnej a vážnej vôle žalobcu aj žalovaného v 1. rade. Zároveň vyplýva aj z tej skutočnosti, že žalovaný v 1. rade za účelom kúpy predmetných nehnuteľností uzavrel s financujúcou bankou VÚB, a.s. zmluvu o financovaní

bývania (výške 2.000.000,- Sk), kde je jednoznačne a nepochybne uvedené, že úver poskytnutý bankou žalovaný v 1. rade použije na financovanie kúpy sporných nehnuteľností (účelom čerpania mala byť v úverovej zmluve uvedená kúpa predmetného rodinného domu). Súd sa vôbec nezaoberal týmito listinami, ktoré osvedčovali uvedené skutočnosti. Žalovaný v 1. rade nikdy netvrdil, že svoju pôžičku si chcel zabezpečiť týmto domom. Mal záujem poskytnutú pôžičku iba zohľadniť do kúpnej ceny. Pre účel kúpy nehnuteľnosti si vybavil úver z banky, aby tak mohol doplatiť zvyšok kúpnej ceny. Uvedené skutočnosti potvrdila aj svedkyňa Vančová, ktorá potvrdila aj to, že sám žalobca chcel predmetné nehnuteľnosti predať. Zdôraznili, že všetku dokumentáciu týkajúcu sa kúpy predmetných nehnuteľností vypracovával vždy žalobca, ktorý napriek existencii dohody k zmluve zo dňa 4.1.2008 (obsahujúcej aj odstúpenie) podal dňa 9.1.2008 (t.j. 5 dní po podpise dodatku ku kúpnej zmluve zo dňa 4.1.2008), návrh na vklad registrovaný pod č. V 42/2008, na základe ktorého došlo k zápisu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zo žalobcu na žalovaného v 1. rade. Podľa žalovaných uvedené preukazuje, že vôľou žalobcu, ako aj vôľou žalovaného v 1. rade nikdy nebolo odstúpenie od kúpnej zmluvy, práve naopak ich vôľou vždy bolo podať návrh na vklad vlastníckeho práva titulom kúpnej zmluvy zo dňa 15.10.2007. Takejto vôli zodpovedá aj rukou dopísaná poznámka na strane 3 kúpnej zmluvy zo dňa 15.10.2007 dopísaná žalobcom dňa 27.2.2008. Sám žalobca vo svojej výpovedi uviedol, že opravoval vady zmluvy preto, aby bol povolený vklad kúpnej zmluvy, teda sám s plným vedomím, vážne a dobrovoľne dovŕšil úkon prevodu vlastníckeho práva. Zároveň poukázali na to, že žalobca ani žalovaný v 1. rade nikdy nepoužili dodatok ku kúpnej zmluve na to, aby zvrátili proces zavkladovania vlastníckeho práva k sporným nehnuteľnostiam, z čoho tiež vyplýva, že ich vôľa pri uzatváraní tohto úkonu nebola nikdy vážna. Dôvodili, že simulovaný právny úkon vyvoláva dôsledky spojené s platným právnym úkonom voči tomu, kto ho so zreteľom na všetky okolnosti prípadu považoval za nezastretý úkon a voči takémuto účastníkovi sa nemožno dovolávať neplatnosti zastretého právneho úkonu. Dôkazné bremeno zaťažuje druhého účastníka, ktorý musí preukázať, že chránený účastník mal a mohol vedieť o simulovaní právneho úkonu. Žalobca v danom prípade nepreukázal, žeby žalovaný v 1. rade nechcel uzatvoriť kúpnu zmluvu. Napokon odvolatelia poukázali na to, že súd prvej inštancie síce konštatoval, že sa jedná o simulovaný právny úkon, avšak neuviedol o aký dissimulovaný právny úkon sa malo v skutočnosti jednať.

18. Naopak žalovaní považujú odstúpenie od kúpnej zmluvy za neplatný úkon, pretože žalovaný v 1. rade v ňom neprejavil slobodnú a vážnu iniciatívu a vôľu k takémuto právnemu úkonu. Nelogickým sa javí fakt, že v zmysle dodatku malo dôjsť k odstúpeniu od zmluvy kupujúcim, avšak tento doklad bez vedomosti žalovaného v 1. rade (kupujúceho) vypracoval žalobca. Tento úkon nijako nespochybňuje ani vôľu žalobcu, prevod vlastníckeho práva skutočne a vážne uskutočniť, pretože sám žalobca vykonal ďalšie úkony smerujúce k prevodu. To, že žalobca mal záujem dom predať, vyplýva podľa nich aj z výpovede žalobcu, v ktorej uviedol, že bol súčinný pri zápise zmluvy na vklade a chyby odstraňoval preto, lebo žalovaný mu stále sľúbil, že peniaze zoženie a vklad sa uskutoční. Žalovaní napokon poukázali na finančné a majetkové pomery žalobcu, ktorý mal v tom čase vážne finančné problémy, mal exekúcie a spoločnosť skončila v konkurze, čo mu nasvedčuje aj jeho tvrdenie, že chcel, aby nejaký čas bol žalovaný v 1. rade vlastníkom jeho domu, pričom žalobca konal s úmyslom vyhýbať sa plneniam voči jeho veriteľom a mariť uspokojenie ich pohľadávok. K skutočnosti, že žalovaný v 1. rade sa nikdy neujal držby rodinného domu, odvolatelia uviedli, že dohoda medzi žalobcom a žalovaným v 1. rade bola taká, že žalobca môže odstať v dome bývať, kým žalovaný v 1. rade nezmení svoj názor, z dôvodu, že sú rodina. Uvedené však nesvedčí o tom, žeby žalovaný v 1. rade nechcel rodinný dom kúpiť.

19. Odvolatelia ďalej namietali, že súd prvej inštancie úplne odignoroval obranu žalovaného v 2. rade o jeho dobromyseľnosti vo vzťahu k nadobudnutiu vlastníckeho práva k rodinnému domu od žalovaného v 1. rade ako predávajúceho. Preto aj v tomto smere je jeho rozhodnutie arbitrálne a nepreskúmateľné. V tejto súvislosti poukázali na súdnu prax, konkrétne rozhodnutie NS SR sp. zn. 4Obo/92/2012 aj Nález Ústavného súdu ČR I.ÚS 3061/11 zo dňa 13.8.2012. V zmysle týchto by v prípade nadobudnutia vlastníctva od nevlastníka bolo krajne nespravodlivé neposkytovať ochranu práva nadobudnutým v dobrej viere a osobe, ktorá urobila právny úkon na základe prezentovaného a potvrdeného skutkového stavu údajmi z verejnej štátnej evidencie (katastra nehnuteľností) musí byť v materiálnom právnom štáte poskytnutá ochrana (aj NS SR 2Cdo/311/2008, Nález ÚS SR sp. zn. I.ÚS 350/08 a ÚS ČR sp. zn. 3314/11, ÚS ČR 4684/12).

20. K podanému odvolaniu sa žalobca vyjadril písomne a navrhol, aby odvolací súd rozsudok ako vecne správny potvrdil a priznal mu náhradu trov odvolacieho konania. Podľa neho okresný súd správne

zistil skutkový stav, rozsudok je vo výroku vecne správny, práve naopak klamlivé, účelové a ničím nepodložené tvrdenia odporujúce písomným dôkazom sú tvrdenia žalovaných, ktoré sa nachádzajú v súdnom spise. Zdôraznil, že žalovaný svoje výpovede v priebehu konania viackrát menili a účelovo prispôbovali a svoje tvrdenia nepodopreli reálnymi dôkazmi. Žalovaný v 1. rade neunesol dôkazné bremeno vo vzťahu k tvrdeniu o peňažnej pôžičke, keď z dôvodu, že sa domáhal započítania požičaných peňazí na kúpnu cenu nehnuteľností, musel uniesť dôkazné bremeno nielen v tom, že uzavrel zmluvu o pôžičke, ale aj v tom, že tieto peniaze skutočne prenechal žalobcovi. Žalovaný v 1. rade vo svojich výpovediach tvrdil, že dôvod nadobudnutia sporných nehnuteľností mala byť práve ním tvrdená pôžička, ktorú nemal nijako zabezpečenú. V tejto súvislosti žalobca poukázal na to, že najvyšší súd už v rozhodnutí sp. zn. 2M Cdo/2/2006 uviedol, že zmluva, ktorej skutočným účelom je uspokojenie pohľadávky veriteľa tým, že založená vec prechádza do jeho vlastníctva, je v rozpore s účelom záložného práva a je absolútne neplatná, lebo obchádza zákon. Žalobca poukázal na obsah výpovede žalovaného v 1. rade, ktorý okrem iného uviedol „dal som žalobcovi 1.000.000,- Sk pôžičku a nemal ako vrátiť, navrhol mi do zábezpeky dom, kým mi vráti tie peniaze. Nemal som žiadnu zábezpeku, potom sme sa dohodli, že mi prepíše dom, vlastne ja mu dám ešte milión, doplatím ku zmluve. Poukázal ďalej na tú časť výpovede žalovaného v 1. rade, ktorý tvrdil, že kúpna cena je vyplatená, nakoľko pán Y. si do tohto dátumu nerokoval dom naspäť (do roku 2010) a zdôraznil, že žalovaný v 1. rade tvrdí, že zaplatil, avšak nevie presne kedy a koľko, pričom spája povinnosť vyplatiť kúpnu cenu s povinnosťou žalobcu si dom nárokovať naspäť. Žalobca teda zdôraznil nezrovnalosti vo vyjadreniach žalovaného v 1. rade, ktorý nevedel presne uviesť kedy, kde postupne zaplatil kúpnu cenu, nevedel sa preukázať žiadnym písomným dokladom. Rovnako poukázal na to, že žalovaný v 1. rade nevedel preukázať, že disponoval takýmito veľkými finančnými čiastkami, ktoré si nemohol zarobiť sezónnou prácou pri zbere jahôd a jabĺk v zahraničí, ani ďalšou ním prezentovanou prácou v Anglicku vychádzajúc z tam uvedenej hodinovej odmeny a odpracovanej doby. Za pochybné považuje aj vyjadrenie žalovaného o tom, že kúpa nehnuteľností mala byť investíciou do budúcnosti, pričom mala byť podľa jeho vyjadrenia zaťažovaná právom doživotného užívania žalobcu. Spochybnil aj predloženie zmluvy o pôžičke uzatvorenej na sumu prepočítanú na 3,7 mil. Sk, uzatvorenú medzi bratmi v písomnej podobe, kde zdôraznil, že jemu ako cudziemu človeku platil všetko bez zmluvy, bez podpisu, len na dobré slovo. Poukázal aj na predložené originály ďalších dvoch kúpnych zmlúv (kde kúpna cena bola 2. mil. Sk, 4,2 mil. Sk) a odstúpenie od týchto zmlúv. Tieto tri rozdielne verzie považuje za dôkaz, že kúpa nehnuteľnosti nikdy nebola myslená vážne. Predložená úverová zmluva podľa žalobcu nie je dôkazom, že žalovaný úver aj skutočne čerpal a na aký účel ho použil, aj keď tam uvedený účel je kúpa sporných nehnuteľností. Uvedené neosvedčuje, že žalovaný má úmysel tieto naozaj aj kúpiť a žalobca ich odpredať. Svedkyňa T. považuje žalobca za nedôveryhodnú, keďže sa jedná o matku žalovaných, ktorá sa navyše sama osobne angažovala pri podávaní falošných údajov v banke (ako splnomocnenec). Ďalej žalobca zdôraznil, že odstúpenie od kúpnej zmluvy a potvrdenie o späťvzátí zálohy žalovaný v 1. rade potvrdil svojim podpisom overeným na matrike, pričom nie je podstatné kto tento dokument vypracoval. Žalobca opakovane uviedol, že celý fiktívny prevod sa konal za účelom, aby žalovaný v 1. rade dosiahol spomínaný úver na stavbu jeho rodinného domu, ktorý aj postavil. Žalobca vždy tvrdil, že žalovaný mu nikdy žiadnu pôžičku nedal a nemal preto dôvod uzatvárať záložnú alebo inú zabezpečovaciu zmluvu. Predmetný úver nebol v žiadnom prípade vybavovaný a ani použitý na kúpu sporných nehnuteľností, ale bol použitý na iný účel.

21. K tvrdeniu žalovaného v 2. rade o kúpe nehnuteľnosti v dobrej viere žalobca uviedol, že žalovaný v 2. rade od samého počiatku presne vedel, že jeho brat nie je a nikdy nebol vlastníkom sporných nehnuteľností. Vedome mu pomáhal pri produkovani falošných dôkazov. Vedel o tom, že sa jedná o predstieranú kúpu domu. Poukázal na to, že žalovaný v 2. rade kúpil od brata dom, ktorý nikdy nevidel, nikdy sa neujal držby, neoznámil žalobcovi prevod, nežiadal žiadnu nájomnú zmluvu ani nájomné. Tieto skutočnosti podľa neho jednoznačne vyvracajú obranné tvrdenie žalovaného v 2. rade o jeho dobromyseľnosti. Obaja žalovaní nikdy nevstúpili do držby a nehnuteľnosti reálne neužívali ani do nehnuteľnosti nevstúpili a ani žalovaný v 2. rade o nadobudnutí vlastníctva žalobcu neoslovil, nedal mu na vedomie, že sa stal vlastníkom nehnuteľností, ktoré užíva žalobca. Uvedeným spôsobom sa podľa žalobcu nespráva dobromyseľný nadobúdateľ, ale osoba, ktorá vie o celkovej situácii a chce vyčkať čo sa stane. Naopak žalovaný v 2. rade spolupôsoobil pri vytváraní jednej vôle oboch žalovaných dosiahnuť nezákonné vlastnícke právo sporných nehnuteľností. Bol od samého začiatku oboznámený so skutočnosťou, že jeho brat sporné nehnuteľnosti nevlastnil. V tejto súvislosti žalobca poukázal na rozhodnutie NS SR 3Cdo/223/2016.

22. Krajský súd v Košiciach ako odvolací súd (§ 34 CSP) prejednal odvolanie žalovaných ako podané včas oprávnenými osobami proti rozhodnutiu, proti ktorému je odvolanie prípustné, bez nariadenia odvolacieho pojednávania v zmysle ust. § 385 ods. 1 CSP a contrario v rozsahu vyplývajúcom z ust. § 379 CSP a § 380 CSP a z hľadísk uplatnených odvolacích dôvodov (§ 365 ods. 1 písm. b/, f/ a h/ CSP) a dospel k záveru, že nie je možné odvolaniu vyhovieť.

23. Rozsudok je vecne správny, preto ho odvolací súd v zmysle ust. § 387 ods.1 CSP potvrdil.

24. Rozsudok bol verejne vyhlásený na Krajskom súde v Košiciach dňa 26. mája 2020 o 10.15 hod. v pojednávacej miestnosti č. dv. 202, II. poschodie, pričom miesto a čas verejného vyhlásenia rozhodnutia boli zverejnené dňa 19.5.2020 na úradnej tabuli Krajského súdu v Košiciach v zmysle ust. § 219 ods. 1,3 CSP.

25. Žalovaní uplatnili odvolacie dôvody podľa ust. § 365 ods.1 písm. b/, f/ a h/ CSP, t.j. súd prvej inštancie súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (b), súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam (f), rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (h).

26. Odvolací dôvod podľa ust. § 365 ods. 1 písm. b/ CSP je naplnený vtedy, ak súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces. Tento odvolací dôvod je potrebné vykladať eurokonformne s judikatúrou Európskeho súdu pre ľudské práva, ktorá predpokladá, že v tomto prípade ide o porušenie procesných práv. Ochrana ohrozených alebo porušených práv a právom chránených záujmov musí byť spravodlivá a účinná tak, aby bol naplnený princíp právnej istoty. Právna istota je stav, v ktorom každý môže legitímne očakávať, že jeho spor bude rozhodnutý v súlade s ustálenou rozhodovacou praxou najvyšších súdnych autorít a ak takejto ustálenej rozhodovacej praxe niet, aj stav, v ktorom každý môže legitímne očakávať, že jeho spor bude rozhodnutý spravodlivo.

27. Odvolací dôvod podľa ust. § 365 ods. 1 písm. f/ CSP je v súdnej praxi vykladaný tak, že musí ísť o také skutkové zistenia, na základe ktorých súd prvej inštancie vec posúdil po právnej stránke a ktoré nemajú v podstatnej časti oporu vo vykonanom dokazovaní. Skutkové zistenia nezodpovedajú vykonaným dôkazom, ak výsledok hodnotenia dôkazov nie je v súlade s ust. § 191 CSP (do 30.6.2016 s ust. § 132 O.s.p.), a to vzhľadom na to, že súd vzal do úvahy len skutočnosti, ktoré z vykonaných dôkazov alebo z prednesov strán nevyplývali, ani inak nevyšli počas konania najavo alebo opomenul rozhodujúce skutočnosti, ktoré boli vykonanými dôkazmi preukázané alebo vyšli počas konania najavo.

28. Nesprávne sú aj také skutkové zistenia, ktoré súd prvej inštancie založil na chybnom hodnotení dôkazov. Typovo ide o situáciu, kde je logický rozpor v hodnotení dôkazov, prípadne poznatkov, ktoré vyplývajú z prednesov strán alebo ktoré vyšli najavo inak z hľadiska závažnosti (dôležitosti), zákonnosti, pravdivosti, eventuálne vierohodnosti alebo ak výsledok hodnotenia dôkazov nezodpovedá tomu, čo malo byť zistené spôsobom vyplývajúcom z ust. § 192, § 193 a § 205 CSP (do 30.6.2016 z ust. § 133 až 135 O.s.p.).

29. K odvolaciemu dôvodu podľa ust. § 365 ods. 1 písm. h/ CSP odvolací súd uvádza, že právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a aplikuje konkrétnu právnu normu na zistený skutkový stav. Nesprávnym právnym posúdením je omyl súdu pri aplikácii práva na správne zistený skutkový stav. O omyl v aplikácii práva ide vtedy, ak súd použil iný právny predpis, než ktorý mal použiť alebo ak použil síce správny právny predpis, ale nesprávne ho interpretoval na daný prípad.

30. Odvolací súd dospel k záveru, že uplatnené odvolacie dôvody nie sú naplnené.

31. Súd prvej inštancie vykonal dokazovanie v dostatočnom rozsahu pre náležité zistenie skutkového stavu, vykonané dôkazy vyhodnotil podľa ust. § 191 a § 192 CSP, z týchto dôkazov dospel k správnym skutkovým zisteniam, na ktorých aj založil svoje rozhodnutie, zo zisteného skutkového stavu vyvodil aj správny právny záver a nebolo zistené žiadne porušenie procesných práv ani iná vada konania, ktorá

by mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, preto odvolací súd rozsudok vo výroku I. ako vecne správny podľa ust. § 387 ods. 1 CSP potvrdil.

32. Správne, podrobné, presvedčivé a zákonu zodpovedajúce sú aj dôvody napadnutého rozsudku, týkajúce sa posúdenia platnosti predmetných zmlúv, s ktorými sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje a na tieto odkazuje (§ 387 ods. 2 CSP).

33. Žalovaní v odvolaní argumentujú skutočnosťami, ktoré uvádzali už v konaní pred súdom prvej inštancie a s ktorými sa súd náležite a správne vysporiadal pri rozhodovaní daného sporu, preto ich odvolacie námietky nie sú spôsobilé spochybniť vecnú správnosť napadnutého rozsudku a neumožňujú prijať iné závery.

34. Súd svoje úvahy, ako dospel k svojim skutkovým a právnym záverom, podrobne uviedol v odôvodnení napadnutého rozsudku s poukazom na zistený skutkový stav a právne predpisy, ktoré aplikoval a odôvodnenie rozsudku dáva odpoveď na všetky odvolacie námietky žalovaných.

35. Na zdôraznenie správnosti napadnutého rozsudku a k odvolacím námietkam žalovaných odvolací súd uvádza nasledovné:

36. Žalovaní okrem iného namietali nepreskúmateľnosť rozsudku, preto je potrebné uviesť, že právo na určitú kvalitu súdneho konania, ktorej súčasťou je aj právo účastníka na dostatočné odôvodnenie súdneho rozhodnutia, je jedným z aspektov práva na spravodlivý proces. Nepreskúmateľnosť rozhodnutia patrí medzi vady konania v zmysle § 365 ods. 1 písm. b) CSP, pretože súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva (konkrétne právo účinne sa brániť proti rozhodnutiu súdu) v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (došlo k odňatiu možnosti konať pred súdom).

37. Pri preskúvaní napadnutého rozsudku odvolací súd bral zreteľ aj na to, že rozhodnutie súdu musí obsahovať úplné a výstižné odôvodnenie, musí obsahovať výklad opodstatnenosti, pravdivosti, zákonnosti a spravodlivosti výroku rozsudku. Súd sa v odôvodnení svojho rozhodnutia musí vysporiadať so všetkými rozhodujúcimi skutočnosťami a jeho myšlienkové pochody musia byť v odôvodnení dostatočne vysvetlené nielen s poukazom na všetky skutočnosti zistené vykonaným dokazovaním, ale tiež s poukazom na právne závery, ktoré prijal. Niet v ňom miesta na dohady a domnienky. Zákonom požadované riadne a presvedčivé odôvodnenie písomnej formy rozsudku (§ 220 ods. 2 CSP) je nielen formálnou požiadavkou, ktorou sa má zamedziť vydávaniu obsahovo nezodôvodnených, nepresvedčivých alebo neurčitých a nezrozumiteľných rozsudkov, ale má byť v prvom rade prameňom poznania úvah súdu tak v otázke zisťovania skutkového stavu, ako aj v právnom posúdení veci. Inak povedané, účelom odôvodnenia rozsudku predovšetkým je preukázať správnosť rozsudku a odôvodnenie súčasne musí byť i prostriedkom kontroly správnosti postupu súdu pri vydávaní rozhodnutí v konaní o riadnom, prípadne o mimoriadnom opravnom prostriedku, t. j. musí byť preskúmateľné. Súd rozhodujúci o uplatnenom nároku sa musí vysporiadať so všetkými rozhodujúcimi skutočnosťami a jeho závery musia byť dostatočne vysvetlené.

38. Odvolaním napadnutý rozsudok uvedené náležitosti má. Odôvodnenie preskúmaného rozsudku, je dostatočné, pretože sa v ňom jasným, právne korektným a zrozumiteľným spôsobom súd vyrovnal so všetkými skutkovými a právnymi skutočnosťami, ktoré sú pre rozhodnutie podstatné a právne významné. Stranám sporu ozrejmil svoje myšlienkové pochody, spôsob hodnotenia dôkazov, zo skutkových zistení vyvodil právne závery takým spôsobom, aby výsledok rozhodovacej činnosti bol jasný, zrozumiteľný a dostatočne odôvodnený a aby strany sporu nemuseli hľadať odpovede na nastolenú problematiku v rovine dohadov a tak, aby sa s prijatými závermi bolo možné stotožniť ako s logickým záverom procesu poznania nielen právnych záverov, ale aj záverov skutkových, z ktorých právne závery vychádzajú. Z týchto dôvodov odvolací súd konštatuje, že odôvodnenie napadnutého rozsudku (v spojitosti s odôvodneniami rozhodnutí, ktoré tomuto rozhodnutiu predchádzali) je obhájiteľné a rozsudok je preskúmateľný.

39. Predmetom konania je určenie vlastníckeho práva žalobcu k predmetnej nehnuteľnosti, pričom ako predbežnú otázku bolo nevyhnutné skúmať ne/platnosť kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi žalobcom a žalovaným v 1. rade dňa 15.10.2007 (pri ktorej podpis žalobcu bol overený dňa 4.1.2008), ne/platnosť

právneho úkonu - dodatku k zmluve obsahujúceho odstúpenie od zmluvy zo dňa 4.1.2008 a následne neplatnosť kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi žalovaným v 1. rade a žalovaným v 2. rade.

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

41. Podľa ust. § 41a ods. 1 OZ ak neplatný právny úkon má náležitosti iného právneho úkonu, ktorý je platný, možno sa naň odvolať, ak je z okolností zrejmé, že vyjadruje vôľu konajúcej osoby.

42. Podľa § 41a ods. 2 OZ 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 dovoľávať voči účastníkovi, ktorý ho považoval za nezastretý.

43. Podľa § 48 ods. 1,2 OZ od zmluvy môže účastník odstúpiť, len ak je v tomto alebo v inom zákone ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté. Odstúpením od zmluvy sa zmluva od začiatku zrušuje, ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak.

44. V zmysle citovaného ustanovenia § 37 OZ sloboda a vážnosť sú základné náležitosti vôle, ktoré determinujú platnosť právneho úkonu. Vážnosť vôle súvisí s tým, že sa zdanlivo prejavuje vôľou, ktorá v skutočnosti neexistuje, resp. existuje, ale v inej kvalite, než to ukazuje jej prejav. Za takýto prejav vôle, kde chýba vážnosť vôle považujeme právny úkon urobený s vnútornou výhradou, simulovaný právny úkon, úkon urobený pri hre alebo pri vyučovaní. Dôkazné bremeno pokiaľ ide o nedostatok vážnosti vôle zaťažuje toho, kto tvrdí, že konal bez takejto vôle (dôkazné bremeno sa týka preukázania chýbajúcej vážnosti vôle).

45. Odvolací súd zdôrazňuje, že nie každý neplatný právny úkon v dôsledku nedostatku vôle je simulovaný právnym úkonom, pretože o neplatný právny úkon v dôsledku nedostatku vôle sa môže jednať aj v prípade keď účastníci zmluvy nemali vôľu uzatvoriť žiaden právny úkon (nie je tu žiaden iný dissimulovaný právny úkon), napr. pri vnútornej výhrade.

46. Simulovaný právny úkon je teda len jedným z prípadov, kedy možno právny úkon trpiaci nedostatkom vôle považovať za neplatný právny úkon. V zmysle citovaného ustanovenia § 41a ods. 2 OZ zastretý právny úkon (simulovaný) nie je platný, keďže tu chýba vôľa účastníkov uzatvoriť práve takýto úkon. V takom prípade platí nezastretý právny úkon (dissimulovaný), avšak iba v prípade ak je daná vôľa účastníkov v skutočnosti uzatvoriť práve dissimulovaný právny úkon a zároveň tento úkon obsahuje všetky podstatné náležitosti dissimulovaného právneho úkonu. Odvolací súd tu zdôrazňuje, že dissimulovaný právny úkon nemožno považovať za platný vtedy, ak nie sú splnené všetky podmienky jeho platnosti (neobsahuje všetky náležitosti, nie je uskutočnený určite a zrozumiteľne, atď.).

47. Vnútorná výhrada je prejav vôle vykonaný s vnútorným presvedčením, aby nenastali právne následky právneho úkonu s nádejou, že jeho následky nenastanú. Vnútorná výhrada spočíva v obmedzení alebo v podmienení vôle, ktoré nie je prejavené, prejav sa tak s vôľou čiastočne prekrýva. Oproti tomu simulovaný právny úkon je taký, kedy prejav vôle má pôsobiť ako vážny, ale ktorým konajúci nechce vykonať navonok prejavený prejav vôle, resp. nechce vykonať žiaden prejav vôle (predstieraný právny úkon). Tým sa simulácia líši od vnútornej výhrady.

48. Pri posudzovaní neplatnosti právneho úkonu, je preto potrebné skúmať či je u zmluvných strán daná vôľa uzatvoriť tento konkrétny právny úkon a v prípade nedostatku vôle posúdiť, či sa jedná o prípad kedy strany nemali vôľu uzatvoriť žiaden právny úkon, alebo ide o prípad kedy tu bola vôľa uzatvoriť iný dissimulovaný úkon. Ak bola daná vôľa strán uzatvoriť iný úkon je potom potrebné posúdiť jeho platnosť. Odvolací súd upriamuje pozornosť na to, že záver o nedostatku vôle uzatvoriť daný právny úkon spôsobuje vždy neplatnosť tohto úkonu, a to vo všetkých prípadoch, t.j. bez ohľadu na to, či sa jedná o predstieraný úkon (strany nemali vôľu uzatvoriť žiaden právny úkon), ako aj v prípade, ak je dissimulovaný úkon platný alebo neplatný.

49. Súd prvej inštancie na základe vykonaného dokazovania posudzoval, či v danom prípade došlo k poruche vážnosti prejavu vôle v zmysle § 37 OZ a dospel k správneému záveru, že v prípade kúpnej

zmluvy uzatvorenej medzi žalobcom a žalovaným v 1. rade dňa 15.10.2007 sa jedná o právny úkon neplatný v dôsledku poruchy vážnosti prejavu vôle.

50. Odvolací súd má za to, že posudzovanie predmetnej kúpnej zmluvy nemožno oddeliť od ďalšieho právneho úkonu a to dodatku k tejto zmluve, ktorým strany vyjadrili súhlas so spätným prevodom nehnuteľností, ktoré mali byť predmetom kúpnej zmluvy a ktorým malo dôjsť k odstúpeniu od predmetnej kúpnej zmluvy (dohode o odstúpení od kúpnej zmluvy podľa § 588 a nasledujúcich Obč. zákonníka). V tejto súvislosti je potrebné zdôrazniť, že podpis na kúpnej zmluve bol overený notárom v ten istý deň (4.1.2008), v ktorý došlo k uzatvoreniu dodatku, teda k odstúpeniu od kúpnej zmluvy. Z uvedeného jednoznačne vyplýva, že vôľa strán pri uzatvorení kúpnej zmluvy nebola daná, teda vôľou strán nebol prevod vlastníckeho práva predmetných nehnuteľností, keďže v ten istý deň uzatvorili aj dohodu o odstúpení (resp. o spätnom prevode nehnuteľností)

51. O správnosti týchto úvah svedčí aj tá skutočnosť, že došlo dokonca k vypracovaniu viacerých kúpnych zmlúv a zároveň viacerých právnych úkonov odstúpenia od tej-ktorej zmluvy, z čoho tiež možno vyvodiť jednoznačný záver, že už v čase uzatvárania kúpnej zmluvy vôľou strán nebol prevod vlastníctva k predmetnej nehnuteľnosti. Vôľou predávajúceho (žalobcu) nebolo odpredať predmetnú nehnuteľnosť, pričom odvolací súd zdôrazňuje najmä vôľu predávajúceho práve z dôvodu, že on pripravoval predmetné listiny (vrátane odstúpenia), teda minimálne jeho vôľa je jednoznačne spochybnená. Skutočnosť, že aj žalovaný v 1. rade v deň podpísania kúpnej zmluvy podpísal aj dodatok obsahujúci odstúpenie jednoznačne osvedčuje, že aj žalovaný v 1. rade mal vedomosť o takomto nedostatku danosti vôle previesť vlastnícke právo k predmetnej nehnuteľnosti.

52. Odvolací súd zdôrazňuje, že nedostatok vôle jednoznačne spôsobuje neplatnosť predmetnej zmluvy o prevode vlastníckeho práva. Následné posudzovanie, či pri nedostatku vôle uzatvoriť kúpnu zmluvu, ne/bola daná medzi stranami vôľa uzatvoriť iný dissimulovaný právny úkon, ani posúdenie ne/platnosti dissimulovaného úkonu, už nemá vplyv na vyššie uvedený záver o neplatnosti kúpnej zmluvy.

53. Ako nedôvodnú odvolací súd vyhodnotil námietku žalobcu, že súd neuviedol o aký dissimulovaný právny úkon sa malo jednať. V danom prípade súd predmetný právny úkon považoval za zastretý právny úkon, nakoľko ním žalovaný chcel dosiahnuť cieľ, a to vrátenie pôžičky, resp. zabezpečenie pohľadávky, čo malo byť potvrdené aj výpoveďou žalovaného v 1. rade o poskytnutí pôžičky a o zabezpečení si vrátenia tejto pôžičky predmetnou zmluvou od žalobcu. Za ďalší cieľ, ktorý sa mal týmto úkonom dosiahnuť, súd považoval získanie úveru žalovaným v 1. rade (čo malo byť potvrdené aj výpoveďou svedkyne T.).

54. Súd z dokazovania vyvodil, že obe strany sporu, teda žalobca, aj žalovaný v 1. rade vedeli o svojich vzájomných vnútorných výhradách (prečo mali kúpnu zmluvu podpísať, a potom od nej následne odstúpiť), išlo teda o príklad spoločnej simulácie, z ktorého dôvodu je predmetný právny úkon neplatný. Je potrebné opakovane zdôrazniť, že skutočnosť, či vôľou strán bolo zabezpečenie záväzku alebo fiktívny prevod pre potreby získania úveru, neovplyvní správnosť záveru o neplatnosti kúpnej zmluvy v dôsledku nedostatku vôle previesť vlastnícke právo na trvalo na žalovaného v 1. rade.

55. Odvolací súd na doplnenie uvádza, že pokiaľ by disimulovaným právnym úkonom mal byť zabezpečovací prevod vlastníckeho práva vo vzťahu k pôžičke poskytnutej zo strany žalovaného v 1. rade žalobcovi, takýto právny úkon by nebolo možné považovať za platný, nakoľko neobsahuje všetky podstatné náležitosti v zmysle § 553a OZ.

56. Zmluva o zabezpečovacom prevode práva sa musí uzatvoriť písomne a musí obsahovať vymedzenie zabezpečeného záväzku a označenie práva, ktoré sa prevádza v prospech veriteľa, práva a povinnosti účastníkov zmluvy k prevedenému právu počas trvania zabezpečovacieho prevodu práva, jeho ocenenie v peniazoch, spôsob výkonu zabezpečovacieho prevodu práva a najnižšie podanie v prípade dobrovoľnej dražby; ak sa prevádza právo inej osoby ako dlžníka, zmluva o zabezpečovacom prevode práva musí obsahovať aj označenie dlžníka.

57. Predmetná zmluva však neobsahuje všetky uvedené náležitosti, nevyplýva z nej ktorý konkrétny záväzok by mal byť zabezpečený ani spôsob výkonu zabezpečovacieho prevodu práva a najnižšie

podanie v prípade dobrovoľnej dražby. Odvolací súd navyše zdôrazňuje, že ani z vykonaného dokazovania jednoznačne nevyplýva, o akú pôžičku medzi stranami by sa malo jednať, kedy bola poskytnutá, v akej výške, kedy bola splatná, ani žiadne ďalšie skutočnosti. Žalovaný v 1. rade v konaní nepreukázal ani reálne vyplatenie finančných prostriedkov napriek tomu, že zmluva o pôžičke je reálnym kontraktom a veriteľ, ktorý tvrdí, že došlo k uzatvoreniu takejto zmluvy, je povinný preukázať (zaťažuje ho dôkazné bremeno) aj reálne poskytnutie finančných prostriedkov.

58. Pokiaľ by kúpna zmluva mala byť fiktívna, za účelom preukázania solventnosti žalovaného pre potreby zabezpečenia úveru z banky (prevod vlastníckeho práva mal byť fingovaný na krátke obdobie a malo dôjsť k následnému spätnému prevodu vlastníckeho práva), potvrdzuje to nielen existencia súčasného spísania kúpnej zmluvy a dohody o spätnom prevode vlastníctva, ale aj svedecká výpoveď svedkyne E. T., z ktorej vyplynulo, že ako splnomocnená zástupkyňa za žalovaného v 1. rade vybavovala úver v peňažnom ústave, kde predmet spornej kúpnej zmluvy bol použitý na zabezpečenie úveru, ktorý bol poskytnutý žalovanému v 1. rade a ten následne úver použil na výstavbu rodinného domu.

59. Zároveň nemožno prehliadnuť rozpor vo výpovediach žalovaného v 1. rade a svedkyne T.. Žalovaný v 1. rade vo vzťahu k doplateniu kúpnej ceny 3.700.000,- Sk (nad rámec ním tvrdenej vyplatenej zálohy 2.000.000,- Sk) v skorších výpovediach uvádzal, že tento zvyšok si požičiaval postupne od brata a postupne do roku 2010 ho vyplatil žalobcovi. Následne vo svojej výpovedi uviedol, že sumu 2.000.000,- Sk vyplatil žalobcovi práve z úveru (o čom však nemá žiaden doklad) a zvyšných 1.700.000,- Sk si požičal od brata a vyplatil ich niekedy v roku 2010. V takýchto výpovediach sa nachádza rozpor medzi tvrdeniami samotného žalovaného v 1. rade, ktorý najprv vôbec neuvádzal, že použil na vyplatenie kúpnej ceny žalobcovi nejaké prostriedky z úveru (pričom suma 2.000.000,- Sk nie je zanedbateľná). Zároveň sa tu nachádza rozpor medzi tvrdením žalovaného v 1. rade a tvrdením svedkyne T., ktorá uviedla, že úver bol použitý na výstavbu jeho rodinného domu.

60. Ďalšia nezrovnalosť sa nachádza aj v porovnaní výpovedí žalovaných v 1. a 2. rade, keď žalovaný v 1. rade uvádzal, že si od brata požičal 1.700.000,- Sk na doplatenie kúpnej ceny a ďalších 120.000 € na stavbu svojho rodinného domu, oproti čomu žalovaný v 2. rade uviedol, že bratovi (žalovanému v 1. rade) požičal celkovo sumu 125.000 €, z ktorej časť bola použitá na doplatok kúpnej ceny a časť na stavbu rodinného domu.

61. Odvolací súd zároveň zdôrazňuje, že je veľmi rozporuplné a pochybné, pokiaľ pri vyplácaní tak vysokých finančných čiastok (a to bez ohľadu na prípadné rodinné väzby) by osoba, ktorá finančné prostriedky poskytuje, či už pri pôžičke alebo pri vyplácaní kúpnej ceny, nepožadovala vyhotovenie potvrdenia o vyplatení týchto finančných prostriedkov. Neexistenciu dokladov osvedčujúcich poskytnutie pôžičky a úhradu doplatku kúpnej ceny žalovaní vôbec nevyšvetlili.

62. Na základe vyššie uvedených úvah dospel odvolací súd, v zhode so súdom prvej inštancie, k záveru o neplatnosti kúpnej zmluvy, ktorou malo dôjsť k prevodu vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam zo žalobcu na žalovaného v 1. rade.

63. Ako nedôvodnú odvolací súd vyhodnotil aj námietku odvolateľov vo vzťahu k posúdeniu platnosti kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi žalovanými v 1. a 2. rade s poukazom na dobromyseľnosť žalovaného v 2. rade.

64. O dobrú vieru ide vtedy, ak nadobúdateľ nehnuteľnosti ani pri vynaložení potrebnej opatrnosti, ktorú možno od neho s ohľadom na okolnosti a povahu prípadu požadovať, nemal, prípadne nemohol mať (z hľadiska kritéria priemerne obozretného jedinca) dôvodné pochybnosti o tom, že v skutočnosti subjektu, ktorý je ako nositeľ určitého práva zapísaný v katastri (evidencii) nehnuteľností, takéto právo nesvedčí.

65. Odvolací súd má za to, že práve vzhľadom na blízky príbuzenský vzťah (žalovaní sú bratia) a výsledky vykonaného dokazovania (keď samotný žalovaný v 2. rade vo svojej výpovedi uvádzal, že mal vedomosť o pôžičke, o uzatvorení kúpnej zmluvy aj o dohode medzi žalobcom a žalovaným v 1. rade, že nehnuteľnosť bude naďalej užívať žalobca) možno jednoznačne uzatvoriť, že žalovaný v 2. rade mal dostatočnú vedomosť o všetkých skutočnostiach týkajúcich sa danej veci, vzťahov medzi žalobcom a žalovaným v 1. rade. Mohol preto vedieť aj o existencii odstúpenia od zmluvy, resp. o fiktívnom prevode

pre potreby získania úveru, a to aj vzhľadom na skutočnosť, že matka žalovaných ako splnomocnená zástupkyňa vybavovala úver pre žalovaného v 1. rade. Nemožno teda hovoriť o jeho dobromyseľnosti pri nadobudnutí vlastníckeho práva k predmetnej nehnuteľnosti.

66. Je potrebné poukázať aj na skutočnosť, ktorá medzi stranami nebola sporná (ktorú potvrdil aj žalovaný v 1. rade vo svojich výpovediach), že pri uzatváraní kúpnej zmluvy bola medzi stranami dohoda, že predmetnú nehnuteľnosť bude naďalej užívať výlučne žalobca so svojou rodinou, a to až do svojej smrti. V tejto súvislosti je potrebné zohľadniť, že ani žalovaný v 1. rade, ani žalovaný v 2. rade nikdy nevstúpili do držby, nehnuteľnosti nikdy reálne neužívali, ani sa nedomáhali vypratania nehnuteľnosti. Uvedené podporuje nielen záver o fiktívnosti kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi žalobcom a žalovaným v 1. rade, ale aj o tom, že u žalovaného v 2. rade sa nejednalo o nadobudnutie vlastníctva v dobrej viere. Žalovaný v 2. rade po uzatvorení kúpnej zmluvy neprejavil záujem začať užívať predmetnú nehnuteľnosť, nedomáhal sa jej vypratania, z čoho je tiež zrejmé, že mal vedomosť o problematike celej situácie, resp. o vzájomných dojednaniach medzi žalobcom a žalovaným v 1. rade.

67. Zo všetkých vyššie uvedených dôvodov odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdil.

68. O trovách konania rozhodol odvolací súd podľa § 396 ods. 1 spolu s § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1, 2 CSP. Žalovaní v 1. a 2. rade neboli v odvolacom konaní úspešní, preto nemajú nárok na náhradu trov odvolacieho konania, takýto nárok vznikol úspešnému žalobcovi, preto odvolací súd rozhodol tak, že mu priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

69. Rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Košiciach pomerom hlasov 3 : 0 (§ 393 ods. 2 CSP).

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku odvolanie **n i e** je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP).

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
- f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 CSP).

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 CSP).

Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n) (§ 421 ods. 2 CSP).

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak

- a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,

c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b).

Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie (§ 422 ods. 1,2 CSP).

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 CSP).

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy. Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 1,2 CSP).

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 CSP).

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

Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

- a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods. 2 CSP).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže dovolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie dovolania (§ 430 CSP).