

Súd: Okresný súd Bratislava V  
Spisová značka: 56C/35/2018  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1518205593  
Dátum vydania rozhodnutia: 31. 01. 2020  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Valéria Černegová  
ECLI: ECLI:SK:OSBA5:2020:1518205593.6

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava V, v konaní vedenom pred sudkyňou JUDr. Valériou Černegovou v právnej veci žalobkyne: U. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom O. XXXX/X, XXX XX O., zast. Studio Legale, s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava proti žalovaným: 1./ Q. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom D. XXX/XX, XXX XX D. F. a X./ A. S., nar. XX.XX.XXXX, bytom R. XX, XXX XX O., žalované zastúpené: Advokátskou kanceláriou Prachová & Partners, s.r.o., so sídlom: Miletičova 21, 821 08 Bratislava, IČO: 50 491 300, o určenie vlastníckeho práva, takto

### rozhodol:

I. Súd žalobu **z a m i e t a** .

II. Žalovaným v 1 a 2 rade súd **p r i z n á v a** vo vzťahu k žalobkyňi plnú náhradu trov konania, o výške ktorých rozhodne samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobkyňa sa žalobou doručenou tunajšiemu súdu dňa 11.09.2018 domáhala voči žalovaným v 1. a 2. r. určenia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zapísaným v k. ú. Petržalka na LV č. XXXX a to bytu č. X na 2. p. bytového domu O. 9, XX, XX so súpisným číslom XXXX postavený na parcele D. č. XXXX, XXXX, XXXX, vrátane spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 6993/574136 na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a pozemku parcela D. č. XXXX, zastavené plochy a nádvorcia o výmere 317 m<sup>2</sup>, pozemku parcela D. č. XXXX, zastavené plochy a nádvorcia o výmere 317 m<sup>2</sup>, pozemku parcela D. č. XXXX, zastavené plochy a nádvorcia o výmere 316 m<sup>2</sup>.

2. Predmetného nároku sa domáhala za predbežného vyriešenia otázky neplatnosti Kúpnych zmlúv, určenia neexistencie právneho záväzku vyplývajúceho zo Zápisnice ako exekučného titulu č. N XXXX/ XXXX, NZ XXXXX/XXXX, K. XXXXX/XXXX z 29.11.2017 za predbežného vyriešenia otázky Nájomnej zmluvy.

3. Žalobkyňa má za to, že predmetná kúpna zmluva je simulovaným právnym úkonom, keď jej úmyslom bola snaha o získanie pôžičky na vyrovnanie súkromných záväzkov voči: obchodnej spoločnosti Grendy, s.r.o. vo výške 32.922,00 eur, (pôžička zabezpečená záložným právom), Tatra banke, a.s. vo výške 7.256,27 eur, (úver zabezpečený záložným právom); Správcomi bytového domu, v ktorom sa nachádzajú nehnuteľnosti vo výške 820,00 eur, záväzok zabezpečený zákonným záložným právom, a nie predaj nehnuteľností, ktorú obýva so svojou rodinou už od roku 1999.

4. V písomných dôvodoch žaloby cestou svojho advokáta v konaní žalobkyňa uviedla:  
Dňa 06.11.2017 bola uzavretá kúpna zmluva o prevode vlastníctva bytu č. 1 s príslušenstvom na 2. p. bytového domu O. X,XX,XX so súpisným číslom XXXX zapísanými v katastri nehnuteľností Okresného úradu v Bratislave, odbor katastrálny na LV č. XXXX, pre k. ú. V. postavený na parcele D.

č. XXXX, XXXX, XXXX, vrátane akcesorického spoluvlastníckeho podielu o veľkosti XXXX/XXXXXXX na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a pozemku parcela D. č. XXXX, zastavané plochy a nádvoría o výmere 317m<sup>2</sup>, parcela D. č. XXXX, zastavané plochy a nádvoría o výmere 317m<sup>2</sup>, parcela D. č. XXXX, zastavané plochy a nádvoría o výmere 316m<sup>2</sup>, ktorou došlo k zmene vlastníckeho práva z výlučného vlastníctva žalobkyne v prospech žalovanej v prvom rade za kúpnu cenu 50. 000 eur.

5.Podľa názoru žalobkyne táto kúpna zmluva 1/ je simulovaným právnym úkonom, keďže úmyslom žalobkyne bola snaha o získanie pôžičky na vyrovnanie súkromnoprávných záväzkov a nie predaj nehnuteľností. Žalovaná v 1. r. zaplatila žalobkyni jej súkromné dlhy vo výške cca 41.000 eur. Zvyšná časť bola započítaná ako dohodnutý úrok.

6.Dňa 06.11.2017 bola uzavretá Zmluva o nájme predmetného bytu. Žalovaná v 1. r. na základe tejto zmluvy umožnila žalobkyni nehnuteľnosti aj naďalej užívať. Žalobkyňa ďalej dôvodila, že uhradila iba prvú splátku dňa 25.11.2017 v sume 250 eur, následne sa dostala s úhradou nájomného do omeškania. Žalovaná v 1. r ústne súhlasila s odkladom splátok, následne však nehnuteľnosť predala žalovanej v 2. r.

7.Z uvedených dôvodov má žalobkyňa za to, že kúpna zmluva 1/ zastierala úkon poskytnutia pôžičky. Ako simulovaný právny úkon je absolútne neplatná a s ohľadom na výšku kúpnej ceny ( 3 izbový byt v Bratislave- Petržalka sa pohybuje v sume 130. 000 eur) aj pre rozpor s dobrými mravmi. Pokiaľ kúpna zmluva 1/ je neplatným právnym úkonom nemohla nadobudnúť platnosť a účinnosť kúpna zmluva 2/. Na základe týchto dôvodov sa žalobkyňa domáhala určenia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam opísaným v bode 1/ tohto odôvodnenia.

8.K písomným dôvodom žaloby sa dňa 17.10.2018 cestou svojej právnej zástupkyne v konaní vyjadrili žalované v 1. a 2. r.

Pokiaľ žalobkyňa uviedla, že žalovaná v 1. r. údajne žalobkyňu presvedčala, že po splatení pôžičky jej nehnuteľnosti vráti do vlastníctva, toto tvrdenia žalobkyne namietala. Uviedla, že je potom zrejmé, že sama žalobkyňa si pri uzatvorení kúpnej zmluvy 1/ bola vedomá toho, že žalovaná v 1.r. uhradí za žalobkyňu jej dlhy a zároveň sa podpisom kúpnej zmluvy 1/ prevedie vlastnícke právo k nehnuteľnostiam na žalovanú v 1. r.. Poukázala na to, že žalovaná v 1. r. si svoje povinnosti vyplývajúce z kúpnej zmluvy 1/ zodpovedne splnila a vyplatila dlhy za žalobkyňu. Navrhla jej zároveň uzatvoriť Nájomnú zmluvu, vďaka ktorej žalobkyni postačovalo uhrádzať žalovanej v 1. .nájomné a žalobkyňa mohla bez ďalšieho nehnuteľnosti naďalej užívať (na určitý čas). Úmyslom žalovanej v 1. r. nebolo pripraviť žalobkyňu o jej obydlie.

9.Žalobkyňa s uzatvorením nájomnej zmluvy takisto súhlasila, žalovanej v 1. r. však uhradila len prvé nájomné, následne ako sama uviedla sa dostala do omeškania so splatením a požiadala žalovanú v 1. r. o odklad so splatením nájomného. V tejto súvislosti zástupkyňa žalovaných uviedla, že to, či s odkladom nájomného žalovaná v 1. r. súhlasila alebo nie, nemá v žiadnom prípade vplyv na to, že ako vlastníčka nehnuteľností mala právo tieto nehnuteľnosti previesť na žalovanú v 2. r.

Súčasne poprela žalobkyňou tvrdenú ústnu dohodu o odklade splátok a toto tvrdenie v žalobe považuje ako za ničím nepodložené tak aj za účelové. Takisto skutočnosť, že žalovaná v 1. r. chcela byť chránená a v prípade problémov v budúcnosti navrhla žalobkyni vyhotoviť aj notársku zápisnicu - Exekučný titul, ktorý by uchránila žalovanú v 1. r. aj pred prípadnými nákladmi v súdnom konaní, nemôže byť na škodu žalovanej v 1. r..

10.Pokiaľ žalobkyňa v žalobe tvrdí, že kúpna zmluva 1/ je absolútne neplatná a to z dôvodu, že zastiera iný právny úkon a je v rozpore s dobrými mravmi žalované uviedli:

Kúpna zmluva 1/ je výslovne nazvaná ako Kúpna zmluva o prevode vlastníctva bytu a nie ako zmluva o pôžičke, žalobkyňa nemôže teraz tvrdiť, že nevedela čo podpisuje, prípadne, že bola presvedčená, že podpisuje zmluvu o pôžičke.

11.K tvrdeniam žalobkyne ďalej žalované uviedli, že odo dňa 06.11.2017 kedy došlo k podpisu kúpnej zmluvy 1/ došlo k zmene vlastníckeho práva z výlučného vlastníckeho práva žalobkyne na žalovanú v 1. r., čo ku už je takmer 1 rok. Žalované týmto vznášajú otázku čo žalobkyňa žalobou o určenie vlastníckeho práva sleduje, keď túto podala takmer po 1 roku od prevodu nehnuteľnosti.

Ak teda žalobkyňa tvrdí, že kúpna zmluva 1/ je simulovaným úkon (teda, že údajne išlo o pôžičku), zrejme žalobkyňa opomína skutočnosť, že pri podpise kúpnej zmluvy 1/ dňa 06.11.2017 podpísala aj nájomnú zmluvu. Ak sa teda žalobkyňa domnievala, že nehnuteľnosti nepreviedla, prečo potom uhradila 1. splátku nájomného dňa 25.11.2017.

Žalované sú presvedčené, že žalobkyňa si je „veľmi dobre vedomá“ svojho konania, teda prevodu nehnuteľnosti. Po uzatvorení kúpnej zmluvy 1/, nájomnej zmluvy ako aj exekučného titulu v júli 2018 obdržala list od žalovanej v 2. r.. V tejto súvislosti kladú otázku, či aj po pol roku stále bola presvedčená, že nehnuteľnosti nepreviedla na žalovanú v 1. r..

12. Pokiaľ žalobkyňa namieta simulovaný právny úkon uvádzajú, že už pri prvom pohľade na kúpnu zmluvu 1/ je zjavné, že ide o kúpnu zmluvu o prevode vlastníctva bytu. Aj celý obsah kúpnej zmluvy 1 / zodpovedá náležitostiam kúpnej zmluvy v zmysle zákona č. 182/1993 z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Z tejto zmluvy nič nenavodzuje dojem, žeby mohlo ísť o akýkoľvek iný právny úkon, či dokonca o zmluvu o pôžičke. Do pozornosti žalované dali, že dokonca sama žalobkyňa vo svojej žalobe uvádza, že pri podpise kúpnej zmluvy 1/ mala vedomosť o tom, že kúpnu zmluvou 1/ dôjde k prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam. Poukázali na to, že považovanie kúpnej zmluvy 1/ za akýsi simulovaný právny úkon nie je ničím odôvodnené.

Žalobkyňa je plne spôsobilá na právne úkony, dobrovoľne sa rozhodla kúpnu zmluvu 1/ podpísať a tým, vyriešiť svoju vtedajšiu zlú finančnú situáciu. Žalovaná v 1. r. jej ponúkla svoju pomoc, teda, že jej pomôže zbaviť sa jej finančných ťažkostí výmenou za predaj nehnuteľností, s čím žalobkyňa súhlasila. Žalovaná v 1. r. jej takisto ponúkla, že nehnuteľnosti môže naďalej užívať, s čím žalobkyňa takisto súhlasila a uzatvorila nájomnú zmluvu.

Žalovaná v 1. r. z opatrnosti navrhla žalobkyni vyhotovenie notárskej zápisnice, s čím žalobkyňa znova súhlasila. Pokiaľ by žalobkyňa nájomné riadne uhradzovala nehnuteľnosti by mohla aj naďalej nerušene užívať.

13. Ak žalobkyňa napáda neplatnosť kúpnej zmluvy 1/ pre jej rozpor s dobrými mravmi žalované uviedli: Úmyslom žalovanej v 1. r. v žiadnom prípade nebolo pripraviť žalobkyňu o jej obydlie. Žalované umožnili žalobkyni aj naďalej užívať a bývať nehnuteľnosti za úhradu nákladov s tým spojených. Žalovaná v 1. r. ako vlastníčka nehnuteľností musela uhrádzať všetky poplatky súvisiace s nehnuteľnosťami. Žalobkyňa však túto možnosť nevyužila a nájomné žalobkyni v 1. r. riadne neuhrádzala. Žalovaná v 1. r. uhrádzala preto aj všetky poplatky súvisiace s nehnuteľnosťami.

Žalované v tejto súvislosti uviedli, že si na dôvažok dovoľujú uviesť, že práve konanie žalobkyne je v rozpore s dobrými mravmi, keďže v súčasnosti užíva cudziu nehnuteľnosť a náklady s ňou súvisiace ponecháva na žalované.

14. K žalobkyňou namietanej výške kúpnej ceny uvedenej v kúpnej zmluve 1/ žalované opätovne poukázali na to, že táto cena bola výsledkom dohody oboch strán kúpnej zmluvy 1/.

Žalobkyňa si pri podpise bola vedomá, akú sumu jej žalovaná v 1. r. poskytne, čo takisto niekoľkokrát deklarovala aj v žalobe. Kúpna cena bola dohodnutá vo výške 50.000eur. Uviedli, že je zjavné, že trhovú cenu nehnuteľností je vyššia, avšak je vždy na dohode strán, na akej kúpnej cene sa v zmluve dohodnú (kúpna cena môže byť aj 1 euro).

V prípade, ak je kúpna cena nižšia ako trhovú hodnotu veci, nespôsobuje to neplatnosť uzatvorenej zmluvy, avšak umožňuje to prípadným veriteľom predávajúceho, takýto právny úkon namietať a žiadať jeho neúčinnosť. Žalované majú za to, že v žiadnom prípade však takáto dohoda zmluvných strán na kúpnej cene nespôsobuje absolútnu neplatnosť zmluvy pre jej rozpor s dobrými mravmi.

15. Žalované považujeme práve konanie žalobkyne v rozpore s dobrými mravmi, ak žalobkyňa dnes, po jednom roku, začne spochybňovať kúpnu zmluvu 1/. Vznášajú otázku čo robila žalobkyňa celý 1 rok a prečo nenapadala existenciu kúpnej zmluvy 1 /hneď po jeho zápise do katastra nehnuteľností, ak bola toho názoru, že k tomuto zápisu došlo protiprávne.

Považujú až za absurdné, aby žalovaná v 1. r. zaplatila za žalobkyňu všetky jej dlhy, žalobkyňa okrem prvej splátky nájomného neuhradila žalovanej v 1. r. ďalšie splátky nájomného a po 1 roku sa chce domáhať ochrany vlastníckeho práva.

16. Do pozornosti súdu dali aj skutočnosť, že žalovaná v 2. r. nadobudla nehnuteľnosti za kúpnu cenu 105.000 eur ktoré do dnešného dňa užívať nemôže a je nútená za žalobkyňu uhrádzať podlžnosti u správcu bytového domu a žalobkyňa jej nehradí a ani len nemá záujem hradiť nájomné. Od mŕja 2018 mala žalobkyňa uhrádzať mesačne 113 eur správcovi nehnuteľností a 250 eur mesačne na účet žalovanej v 2.r.. Žalovanej je známe, že žalobkyňa správcovi neuhradila žiadnu sumu a takisto neuhradila nič ani žalovanej v 2. r.. Žalovaná v 2. r. uhradila všetky správcom požadované platby z dôvodu urgencie správcu, vyhnutiu sa pokutám a následnej exekúcii na predmetné nehnuteľnosti. Ak by žalovaná v 2. r. tieto úhrady za žalobkyňu neuhrádzala, prichádza do úvahy dražba nehnuteľností. Z uvedeného majú žalované za to, či by práve žalované sa nemali domáhať ochrany svojich práv voči žalobkyňi. Jediným logickým odôvodnením konania žalobkyne je, že žiaden dôvod na spochybnenie kúpnej zmluvy 1/ neexistoval a dnes - po jednom roku - si žalobkyňa zrazu jeden dôvod účelovo „našla“, len aby neprišlo k jej vysťahovaniu. Keď jej hrozí vysťahovanie tvrdí, že nehnuteľnosti predať nechcela. Žalované preto s poukazom na svoju procesnú obranu v konaní navrhli, aby súd prihliadol na všetky okolnosti tohto konania a žalobu v plnom rozsahu zamietol a priznal im náhradu trov konania v plnom rozsahu.

17. Žalobkyňa sa súčasne domáha aj nariadenia neodkladného opatrenia vo vzťahu k žalovanej 2. r./ ktorým žiadala, aby jej súd až do právoplatného skončenia veci samej uložil povinnosť zdržať sa akéhokoľvek nakladania s nehnuteľnosťami podrobne opísanými v bode 1/ tohto odôvodnenia. Prvostupňový súd tomuto návrhu vyhovel a dňa 25.09.2018 nariadil žalobkyňou navrhované neodkladné opatrenie. Na odvolanie žalovaných odvolací súd Krajský súd v Bratislave uznesením sp. zn. 4Co/309/2018-110 zo dňa 21.01.2019 uznesenie súdu prvej inštancie zmenil tak, že návrh žalobkyne na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol.

18. Súd pri rozhodovaní prihliadol na obsah spisu ako aj na listiny v konaní predložené stranami sporu. Vyhodnotením výpovedí žalobkyne, žalovaných, zástupcov strán sporu, ich písomných vyjadrení a listín predložených stranami sporu a to: Kúpnu zmluvu o prevode vlastníctva predmetného bytu uzavretá medzi žalobkyňou a žalovanou v 1. r. zo dňa 06.11.2017, Zmluvu o nájme bytu z toho istého dňa 06.11.2017 uzavretá medzi žalobkyňou a žalovanou v 1. r., kúpna zmluva uzavretá medzi žalovanou v 1. r. a žalovanou v 2. r. , listina- Hromadný príkaz vykonaný žalovanou v 1. r. v peňažnom ústave UnicreditBank zo dňa 06.11.2017 v sume 40.998,49 eur v prospech žalobkyne resp. jej veriteľov, Notárska zápisnica ako exekučný titul č. N XXXX/XXXX, NZ XXXXX/XXXX, K. XXXXX/XXXX zo dňa 29.11.2017, Zápisnica o odovzdaní a prevzatí tejto nehnuteľnosti zo dňa 06.11.2017, listina\_ Oznámenie žalovanej v 2. r. o zmene vlastníctva k predmetnému bytu v jej prospech na základe Kúpnej zmluvy č. V - XXXXX/XXXX a žiadosť o poukazovanie nájomného na základe nájomnej zmluvy na jej účet ako novej vlastníčky, Upovedomenie o začatí exekúcie EX421EX 184/2018 - 2 zo dňa 27.07.2018 vydané súdnou exekútkorkou Mgr. Barbora Budziňáková na podklade Exekučného titulu o vypratanie nehnuteľnosti ako aj ostatným na vec sa vzťahujúcim spisovým materiálom, súd zistil nasledujúci s k u t k o v ý s t a v v e c i :

19. Žalobkyňa uzatvorila so žalovanou v 1. r. dňa 06.11.2017 kúpna zmluva o prevode vlastníctva bytu č. 1 na 2. p. bytového domu O. X,XX,XX so súpisným číslom XXXX zapísaný v katastri nehnuteľností Okresného úradu v Bratislave, odbor katastrálny na LV č. XXXX, pre k. ú. Petržalka postavený na parcele D. č. XXXX, XXXX, XXXX, vrátane akcesorického spoluvlastníckeho podielu o veľkosti XXXX/XXXXXX na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a pozemku parcela D. č. XXXX, zastavané plochy a nádvorí o výmere 317m<sup>2</sup>, parcela D. č. XXXX, zastavané plochy a nádvorí o výmere 317m<sup>2</sup>, parcela D. č. XXXX, zastavané plochy a nádvorí o výmere 316m<sup>2</sup>. Touto zmluvou došlo k zmene vlastníckeho práva z výlučného vlastníctva žalobkyne v prospech žalovanej v prvom rade za kúpnu cenu 50. 000 eur.

20. Žalobkyňa v písomnej žalobe a počas konania vo veci tvrdila, že táto kúpna zmluva je simulovaným právnym úkonom, keďže úmyslom žalobkyne bola snaha o získanie pôžičky na vyrovnanie súkromnoprávných záväzkov a nie predaj nehnuteľností. Žalovaná v 1. r. zaplatila dlhy žalobkyne vo výške cca 41.000 eur. Zvyšná časť bola započítaná ako dohodnutý úrok.

Toho istého dňa 06.11.2017 bola uzavretá aj Zmluva o nájme predmetného bytu ktorou žalovaná v 1. r. umožnila žalobkyňi nehnuteľnosti aj naďalej užívať. Žalobkyňa neplnila dohodnuté podmienky v Zmluve o nájme tohto bytu, uhradila iba prvú splátku dňa 25.11.2017 v sume 250 eur, následne sa dostala s úhradou nájomného do omeškania.

21. Žalovaná v 1. r. ako vlastníčka nehnuteľností v dôsledku neplnenia povinností žalobkyňou pri užívaní bytu, musela uhrádzať všetky poplatky súvisiace s nehnuteľnosťou. Aj z týchto dôvodov potom žalovaná v 1. r., nakoľko v predmetnom byte naďalej bývala žalobkyňa, platby spojené s užívaním bytu neuhrádzala, uzatvorila dňa 27.04.2018 kúpnu zmluvu so žalovanou v 2. r. ktorou jej predmetný byt odpredala do jej výlučného vlastníctva.

22. Po vykonanom dokazovaní súd právne uzatvára:

Podľa čl. 8 základných princípov CSP strany sporu sú povinné označiť skutkové tvrdenia dôležité pre rozhodnutie vo veci a podprieť svoje tvrdenia dôkazmi, a to v súlade s princípom hospodárnosti a podľa pokynov súdu.

Podľa čl. 9 základných princípov CSP strany sporu majú právo sa oboznámiť s vyjadreniami, návrhmi a dôkazmi protistrany a môžu k nim vyjadriť svoje stanovisko v rozsahu, ktorý určí zákon.

Podľa čl. 5 základných princípov CSP zjavné zneužitie práva nepožíva právnu ochranu. Súd môže v rozsahu ustanovenom v tomto zákone odmietnuť a sankcionovať procesné úkony, ktoré celkom zjavne slúžia na zneužitie práva alebo na svojvoľné a bezúspešné uplatňovanie alebo bránenie práva, alebo vedú k nedôvodným prieťahom v konaní.

23. Podľa ustanovenia § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi.

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

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

24. Súd vyhodnotil všetky skutkové i právne argumenty žalobkyne týkajúce sa neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 6.11.2017 a dospel k záveru, že žalobkyňa neosvedčila neplatnosť uvedenej kúpnej zmluvy ako aj nájomnej zmluvy.

Žalobkyňou predložené listiny t. j. kúpna zmluva zo dňa 6.11.2017 v spojení s nájomnou zmluvou zo dňa 6.11.2017, preukazujú, že boli vyjadrením jej vôle - previesť vlastníctvo k predmetnému bytu na žalovanú 1. r., pričom žalovaná v 1. r. prenechala žalobkyňi ako predávajúcej možnosť užívať tento byt žalobkyňi na základe nájomnej zmluvy s tým, že žalobkyňa bude riadne uhrádzať nájomné.

25. Neprieči sa zákonu, pokiaľ účastníci kúpnej zmluvy v prípade, na ktorý sa nevzťahuje cenová regulácia, dojednávajú kúpnu cenu vo výške, ktorá je buď vyššia alebo nižšia ako cena obvyklá (trhová). V rámci zmluvnej voľnosti nie je v týchto prípadoch právnym poriadkom zakázané ani dojednanie príliš nízkej kúpnej ceny (laesio enormis), resp. dojednanie, pri ktorom je „zvlášť hrubý nepomer medzi plnením a protiplnením pri kúpe nehnuteľností“.

Sama skutočnosť, že účastníci kúpnej zmluvy dohodli príliš nízku kúpnu cenu (v danom prípade 1 €), nepredstavuje rozpor so zákonom a nezakladá absolútnu neplatnosť tohto právneho úkonu v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka. Tým, pravda, v niektorých, individuálnych prípadoch nie je dotknutý možný dopad tohto ich dojednania napríklad z hľadiska daňového.

Pokiaľ bolo uzavretie kúpnej zmluvy výsledkom dohody jej účastníkov nespätej s konaním priečiacim sa dobrým mravom (konaním contra bonos mores), samo dojednanie kúpnej ceny v tejto výške nie je v rozpore s dobrými mravmi, nemá spoločensky neakceptovateľné ciele, ani dôsledky, ktoré by boli v kolízii s dobrými mravmi.

(rozsudok Najvyššieho súdu SR z 27. júna 2019, sp. zn. 3 Cdo 244/2018, zdroj: nsud.sk, tvorba právnej vety: najpravo.sk, rozhodnutie nebolo oficiálne publikované)

26. K žalobkyňou namietanej výške kúpnej ceny uvedenej v kúpnej zmluve 1/ súd uvádza s ohľadom na rozsudok Najvyššieho súdu SR z 27. júna 2019, sp. zn. 3 Cdo 244/2018, uvedený v bode 23 tohto odôvodnenia, že uvedená kúpna cena bola výsledkom dohody oboch strán kúpnej zmluvy. Je potrebné zdôrazniť, že žalobkyňa si pri podpise zmluvy bola vedomá akú sumu jej žalovaná v 1. r. poskytne. V danom prípade stranami dohodnutá kúpna cena bola 50.000 eur. Súd bez ďalšieho dokazovania k tomu uvádza, že je všeobecne známe v akých cenových rozpätiach sa pohybujú trhové ceny bytov v Bratislave teda, že hodnota daného bytu by bola vyššia. Dohodnutá výška kúpnej ceny neosvedčuje neplatnosť

zmluvy a je potrebné konštatovať, že z celého listinami preukázaného chodu udalosti nesporne vyplýva, že zámerom účastníkov právneho vzťahu bolo vyriešiť dlhy žalobkyne.

27. Aj keď dobré mravy nie sú zákonom definované možno ich považovať za všeobecné normy morálky, na ktorých rešpektovaní má záujem široká verejnosť.

V zmysle § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi.

Uvedené ustanovenie umožňuje súdu posúdiť vec v tom smere, či výkon daného subjektívneho práva je v súlade s dobrými mravmi a v prípade, že tomu tak nie je, odoprieť právnu ochranu uplatňovaného práva. Aplikácia tohto ustanovenia umožňuje aj zásah do výkonu už existujúceho práva vyplývajúceho z občianskoprávných vzťahov, nemôže ale viesť ku vzniku, zmene alebo zániku práv a povinností. Ustanovenie § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka nemá totiž vlastnú priamu normotvornú platnosť - upravuje iba spôsob aplikácie a interpretácie iných ustanovení. (rozsudok Najvyššieho súdu SR z 30. marca 2011, sp. zn. 3 Cdo 144/2010)

Súd preto dospel k záveru, že Kúpnu zmluvu 1/ s ohľadom na vyššie uvedené závery súdu nie je možné považovať za absolútne neplatnú pre jej rozpor s dobrými mravmi.

28. Pokiaľ žalobkyňa tvrdila, že kúpna zmluva uzatvorená so žalovanou v 1. r. ( kúpna zmluva 1./ ) je simulovaným právnym úkon (teda, že to mala byť pôžička), súd poukazuje na skutočnosť, že žalobkyňa opomína skutočnosť, že keď dňa 06.11.2017 uzatvorila kúpnu zmluvu so žalovanou v 1. r. podpísala s ňou aj nájomnú zmluvu. Ak sa žalobkyňa domnievala, že byt nepreviedla, prečo pristúpila potom dňa 25.11.2017 k úhrade 1. splátky nájomného.

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

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

31. V danom prípade bolo výsledkami vykonaného dokazovania preukázané, že žalobkyňa a žalovaná v 1. r. v kúpnej zmluve 1/ nepredstierali uzatvorenie kúpnej zmluvy, z celého listinami preukázaného chodu udalosti nesporne vyplýva, že zámerom účastníkov právneho vzťahu bolo vyriešiť dlhy žalobkyne. Predmetná „kúpna zmluva“ ako dvojstranný právny úkon bola urobená vážne (neabsentoval v nej jeden prvok vôle - vážnosť), je takáto zmluva platná.

32. V právnom poriadku SR je zakotvená povinnosť rešpektovať zmluvnú autonómiu subjektov práva / článok 2 ods. 3 Ústavy SR/. Predmetná zmluva sleduje dovolený cieľ, a preto náš právny poriadok musí priznať právne relevantnú ochranu právam a povinnostiam, ktoré sú jej obsahom. Teda ak účastníci uzatvorili podľa svojho slobodného rozhodnutia určitú zmluvu /nepomenované alebo pomenovanú/ platí, že túto zmluvu sú povinní plniť, a to aj vtedy, ak by plnenie bolo pre niektorú zo zmluvných strán nevýhodné. V našom práve platí princíp zmluvnej autonómie strán, teda platí predovšetkým to, čo si účastníci zmluvy dohodli, pokiaľ to zákon výslovne nezakazuje, alebo pokiaľ z povahy príslušného zákonného ustanovenia nevyplýva, že sa od neho nemožno odchyliť.

33. Súd v zhode s procesnou obranou žalovaných uvádza, že vzhľadom na uvedené je zrejmé, že Kúpna zmluva 1/ a Nájomnú zmluvu žalobkyňa aj žalovaná v 1. r. uzatvorili slobodne a vážne, obsahu týchto zmlúv porozumeli a na dôkaz súhlasu s ich obsahom ich bez výhrad aj podpísali. Je nutne zdôrazniť, že žalovaná v 1. r. Nájomnou zmluvou mienila zabezpečiť žalobkyňu užívanie bytu aj naďalej, teda žalobkyňa žiadnym spôsobom nepreukázala úmysel žalovanej v 1. r. pripraviť žalobkyňu o obydlie.

Pokiaľ bol uzatvorený Exekučný titul súd má za to, že žalovaná v 1. r. ho vyhotovila z opatrnosti a na svoju ochranu, aj pri tomto úkone je preukázané, že žalobkyňa s takýmto postupom súhlasila.

34. V konaní nebolo ničím preukázané, že žalobkyňa nie je spôsobilá na právne úkony v plnom rozsahu, preto súd dospel k záveru, že žiadny zo žalobkyňou napadaných právnych úkonov nie je neplatný resp. simulovaný. S ohľadom na vyššie uvedené súd dospel k záveru, že žalobkyňa v konaní nepreukázala, že sporná kúpna zmluva nevyjadrovala jej vôľu a zastierala iný právny úkon.

35. Súd dáva do pozornosti aj časť odôvodnenia uznesenia odvolacej inštancie Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 4Co309/2018 zo dňa 21.01.2019 v ktorom uviedol, že „právne argumenty uvedené v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia a listinné dôkazy k nemu doložené neosvedčujú záver o tom, že kúpna zmluva zo dňa 6.11.2017 v spojení s nájomnou zmluvou zo dňa 6.11.2017 neboli vyjadrením vôle žalobkyne vlastníctvo k relevantnému bytu previesť na žalovanú 1/ za ponechania možnosti jeho užívania žalobkyňou na základe nájomnej zmluvy a za predpokladu riadneho hradenia nájomného. Dohodnutá výška kúpnej ceny pritom podľa odvolacieho súdu (výlučne pre účely rozhodovania o odvolaní proti uzneseniu súdu prvej inštancie o nariadení neodkladného opatrenia) neosvedčuje neplatnosť zmluvy a korešponduje s celkovým zámerom účastníkov právneho vzťahu vyriešiť dlhy žalobkyne.,,

36. Žalobca v konaní neunesol dôkazné bremeno svojich tvrdení. Súd má za to, že dokazovaním vo veci je nesporne preukázané, že žalobkyňa v konaní nepreukázala, že sporná kúpna zmluva nevyjadrovala jej vôľu a zastierala iný právny úkon.

Aplikujúc vyššie citované zákonné ustanovenia a vychádzajúc so skutkového stavu tvrdeného v rámci procesného útoku žalobkyne ktorý žalované v priebehu celého konania a procesnej obrany im prislúchajúcej v konaní rozporovali, súd na základe všetkých dôvodov uvedených v tomto odôvodnení potom žalobu žalobkyne zamietol.

37. V súvislosti s ostatnými tvrdeniami strán sporu v konaní uvádzanými súd poukazuje na závery vyplývajúce z uznesení Ústavného súdu SR sp. zn. IV. ÚS 115/03 a II. ÚS 78/05, podľa ktorých súd nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené účastníkom konania, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzal do všetkých detailov sporu uvádzaných účastníkmi konania.

38. Podľa § 262 odsek 1 CSP o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí. Podľa § 262 odsek 2 CSP o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník. Súd v súlade s citovanými ustanoveniami priznal žalovanému vo vzťahu k žalobcovi plnú náhradu trov konania, o výške ktorých rozhodne samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní od doručenia na súde, proti ktorého rozhodnutiu smeruje.

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

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

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

a) neboli splnené procesné podmienky,

b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,

- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
  - d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
  - e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
  - f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
  - g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
  - h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.
- Odvolaacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.