

Súd: Okresný súd Trnava
Spisová značka: 10C/314/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2113220793
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 01. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ivana Hauerlandová, PhD.
ECLI: ECLI:SK:OSTT:2020:2113220793.26

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Trnava sudkyňou JUDr. Ivanou Hauerlandovou, PhD. v spore medzi stranami žalobcov: 1/ A. Z., D.. XX.X.XXXX a 2/ O. Z., D.. XX.X.XXXX, obaja bytom F. XXX, obaja zast. JUDr. Miroslav Michalička, advokát, so sídlom Halenárska 18, Trnava, a žalovaného: GERONT DSS s.r.o., IČO: 36 686 409, Tamaškovičova 17, Trnava, o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy, takto

rozhodol:

I. Súd určuje, že Kúpna zmluva uzavretá medzi žalobcami v 1. a 2. rade ako predávajúcimi a žalovaným ako kupujúcim dňa 22.03.2012, predmetom ktorej zmluvy bol prevod vlastníckeho práva k

- pozemku registra „Y.“ evidované na katastrálnej mape parc.č. XXXX/XXX, záhrady o výmere XXX O.,
 - pozemku registra „Y.“ evidované na katastrálnej mape parc.č. XXXX/XXX, zastavané plochy a nádvorcia o výmere XXX O.,
 - pozemku registra „Y.“ evidované na katastrálnej mape parc.č. XXXX/XXX, zastavané plochy a nádvorcia o výmere XX O.,
 - pozemku registra „Y.“ evidované na katastrálnej mape parc.č. XXXX/XXX, zastavané plochy a nádvorcia o výmere XX O.,
 - pozemok registra „Y.“ evidované na katastrálnej mape parc.č. XXXX/XXX, zastavané plochy a nádvorcia o výmere XXX O.,
 - pozemok registra „Y.“ evidované na katastrálnej mape parc.č. XXXX/XXX, zastavané plochy a nádvorcia o výmere XX O.,
 - pozemok registra „Y.“ evidované na katastrálnej mape parc.č. XXXX/XXX, zastavané plochy a nádvorcia o výmere X O.,
 - pozemok registra „Y.“ evidované na katastrálnej mape parc.č. XXXX/XXX, zastavané plochy a nádvorcia o výmere XX O.,
 - pozemok registra „Y.“ evidované na katastrálnej mape parc.č. XXXX/XXX, zastavané plochy a nádvorcia o výmere XX O.,
 - stavbe rodinného domu so súpisným číslom XXX na pozemok registra Y. G. s parc. č. XXXX/XXX V. XXXX/XXX,
 - stavbe domu so súpisným číslom XXX na pozemok registra Y. G. s parc. č. XXXX/XXX, XXXX/XXX a XXXX/XXX
- zapísaných na LV č. XXX, katastrálne územie R., v obci R., okres H., ktorých vklad bol povolený Správou katastra H. rozhodnutím zo dňa 18.4.2012 pod číslom vkladu S. XXXX/XX, je neplatná.

II. Žalovaný je povinný nahradiť žalobcom trovy konania v plnom rozsahu, o výške ktorých súd rozhodne samostatným uznesením.

odôvodnenie:

1. Žalobou doručenou súdu dňa 5.8.2013 sa žalobcovia 1/ a 2/ (ďalej aj „žalobcovia“) spočiatku domáhali určenia, že sú bezpodielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX, katastrálne územie R., v obci R., okres H., a to:

- pozemku registra „Y.“ parc.č. XXXX/XXX, záhrady o výmere XXX O.,
- pozemku registra „Y.“ parc.č. XXXX/XXX, zastavané plochy a nádvoría o výmere XXX O.,
- pozemku registra „Y.“ parc.č. XXXX/XXX, zastavané plochy a nádvoría o výmere XX O.,
- pozemku registra „Y.“ parc.č. XXXX/XXX, zastavané plochy a nádvoría o výmere XX O.,
- pozemku registra „Y.“ parc.č. XXXX/XXX, zastavané plochy a nádvoría o výmere XXX O.,
- pozemku registra „Y.“ parc.č. XXXX/XXX, zastavané plochy a nádvoría o výmere XX O.,
- pozemku registra „Y.“ parc.č. XXXX/XXX, zastavané plochy a nádvoría o výmere X O.,
- pozemku registra „Y.“ parc.č. XXXX/XXX, zastavané plochy a nádvoría o výmere XX O.,
- pozemok registra „Y.“ parc.č. XXXX/XXX, zastavané plochy a nádvoría o výmere XX O.,
- rodinného domu so súpisným číslom XXX na pozemku registra Y. G. s parc. č. XXXX/XXX a XXXX/XXX,
- domu so súpisným číslom XXX na pozemku registra Y. G. s parc. č. XXXX/XXX, XXXX/XXX a XXXX/XXX, (ďalej aj „sporné nehnuteľnosti“).

2. Žiadali tiež priznať náhradu trov konania. V žalobe tvrdili, že previedli na žalovaného kúpnu zmluvou zo dňa 22.3.2012 sporné nehnuteľnosti a Správa katastra H. rozhodnutím zo dňa 18.4.2012 vklad povolila a zapísala pod č. S. XXXX/XX. V kúpnej zmluve bola uvedená kúpna cena vo výške 100.000 eur, z ktorej časť 35.000 eur mala byť vyplatená v hotovosti pri podpise zmluvy a zvyšok 65.000 eur mal byť použitý na splatenie hypotekárneho úveru od OTP Banka Slovensko, a.s. (ďalej „OTP banka“). Žalobcovia uviedli, že boli žalovaným uvedení do omylu, keď sa domnievali, že menia spôsob financovania svojho úveru v OTP banke. a žalovaný im zabezpečí nižšie splátky úveru, lebo boli vo finančnej tiesni. Žalobcovia nesúhlasili nikdy s kúpnu zmluvou a neboli im vyplatené žiadne finančné prostriedky. Žalobcovia spornú nehnuteľnosť naďalej obývajú. Žalovaný dňa 8.6.2012 vyplatil v OTP banke všetky záväzky žalobcov z hypotekárneho úveru a za týmto účelom uhradil aj sumu 65.000 eur ako časť kúpnej ceny za sporné nehnuteľnosti. Dohodnutá cena v kúpnej zmluve sa žalobcom javila ako neprimeraná a v rozpore s ochranou spotrebiteľa, lebo žalovaný sporné nehnuteľnosti dňa 28.5.2012 založil v hodnote 129.800 eur titulom hypotekárneho úveru voči Tatra banka, a.s. (ďalej „Tatra banka“). Znalecká hodnota sporných nehnuteľností pre získanie úveru od Tatra banky predstavovala 180.000 eur. Žalobca 1/ v čase uzavretia kúpnej zmluvy mal minimálny príjem a žalobkyňa 2/ bola nezamestnaná a spolu mali dve vyživovacie povinnosti voči maloletým deťom. Žalobcovia od kúpnej zmluvy odstúpili dňa 5.8.2013. V tento deň sa žalovaný pokúsil vypratať žalobcov zo sporných nehnuteľností za účasti polície. Na preukázanie tvrdení označili žalobcovia dôkazy, a to zmluvu o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti z 22.7.2010, dodatok č. 1 k zmluve z 13.8.2010, dodatok č. 2 k zmluve z 24.8.2010, kúpnu zmluvu z 22.3.2012, rozhodnutie Správy katastra H. č. vkladu S. XXXX/XX z 18.4.2012, zmluvu o záložnom práve z 28.5.2012, oznámenie o splatení spotrebného úveru z 8.7.2013, odstúpenie od kúpnej zmluvy z 5.8.2013, podací lístok, zápisnicu o trestnom oznámení zo 6.8.2013, výpis z LV č. XXX.

3. Uznesením Okresného súdu Trnava č.k. 10C/314/2013-33 z 19.8.2013, právoplatným dňa 14.1.2014 v spojení s potvrdzujúcim uznesením Krajského súdu v Trnave sp.zn. 11Co/427/2013-69 z 18.12.2013 bolo vo veci nariadené predbežné opatrenie, aby sa žalovaný zdržal akéhokoľvek nakladania a zaťaženia sporných nehnuteľností až do právoplatného skončenia konania vo veci samej.

4. Žalovaný vo vyjadrení k žalobe namietal, že z kúpnej zmluvy medzi stranami sporu sa už plnilo, teda nie je prípustná určovacia žaloba, lebo možno žalovať na vzájomné vrátenie plnení, pričom žalobcovia musia byť pripravení vrátiť žalovanému to, čo sami prijali ako plnenie zo zmluvy, čo však nie sú. Na spornej nehnuteľnosti tiež došlo k zriadeniu záložného práva v prospech tretej osoby a vec už nie je v takom stave, v akom sa nachádzala pri uzavretí kúpnej zmluvy. Poukázal tiež na skutočnosť, že žalobcovia vedeli o zániku svojho vlastníckeho práva, keď im bolo riadne doručené rozhodnutie o vklade do katastra nehnuteľností v prospech žalovaného dňa 17.5.2012. Žalobcovia nikdy nehnuteľnosti neužívali, ani neužívajú, nemajú tam ani trvalý pobyt. Právni predchodcovia žalobcov sporné nehnuteľnosti previedli za 70.000 eur tretej osobe na základe kúpnej zmluvy z 5.3.2010 a získali za tým účelom úver z OTP banky ktorý však nesplácali. V roku 2010 znalec zistil všeobecnú hodnotu sporných nehnuteľností vo výške 157.000 eur, ktorú žalobcovia poznali. Celá rodina žalobcov čerpala a nesplácala pôžičky a keď už v rodine nebol nik kto by si mohol na seba vybaviť úver, museli si byť vedomí toho, že žiadny úver už nedostanú, lebo platobnú disciplínu inštitúcie starostlivo sledujú a kontrolujú prostredníctvom databáz. Žalobcovia preto museli vedieť, čo je predmetom kúpnej zmluvy

medzi stranami sporu, zmluva bola riadne označená, všetci účastníci si ju prečítali a podpísali ju, podpisy overoval notár; zmluva obsahovala všetky podstatné náležitosti. Žalobcovia mali tieto záväzky: voči Prvej stavebnej sporiteľni, a.s., kde si v roku 2004 rodina žalobcov vzala úver 8.227 eur, pričom o štyri roky banka pristúpila k nútenému výkonu záložného práva, voči iným veriteľom, keď na LV boli v rokoch 2008 až 2011 vyznačené tri exekučné konania, voči OTP banke, kde si žalobcovia vzali v roku 2010 úver 65.000 eur, ktorý vôbec nesplácali a vyplatil ho až žalovaný. O tejto skutočnosti ich banka informovala. Žalobcovia nesplácajú ani ďalší dlh voči žalovanému vo výške 6.300 eur na základe pôžičky z roku 2012. Žalobcovia potvrdili prevzatie kúpnej ceny 35.000 eur podpisom kúpnej zmluvy i podpisom na príjmovom pokladničnom bloku, ktorý žalovaný vo fotokópii založil do spisu spolu s ďalšími listinami, a to doručenkami, potvrdenkou, záložnou zmluvou na nehnuteľnú vec z roku 2004, oznámením o začatí výkonu záložného práva z 8.7.2008, kúpnu zmluvou na nehnuteľnosť z 5.3.2010, kúpnu zmluvou na nehnuteľnosť z 23.7.2010, dodatkom č. 1 z 10.9.2010, kópiou znaleckého posudku č. 21/2010 zo 7.6.2010, zmluvou o nájme nehnuteľnosti zo 14.5.2012, LV č. 665, zápisnicou o trestnom oznámení z 5.8.2013, potvrdením o oznámení z 5.8.2013, potvrdením o trvalom pobyte, žiadosťou o trvalom pobyte, návrhom na vydanie platobného rozkazu.

5. Súd vo veci pojednával, vypočul strany, svedka O. T., oboznámil sa s obsahom listinných dôkazov predložených žalobcami, žalovaným, zmluvou o účelovom splátkovom úvere č. XXXXXXXXXX z 28.5.2012, znaleckým posudkom č. 130/2012 z 20.5.2012, koľaudačnými rozhodnutiami, rozhodnutiami obce Zeleneč, geometrickým plánom, VPÚÚN Tatra banky, zmluvou o OTPHYPO úvere z 22.7.2010, dodatkom č. 1, informáciami OTP banky a Tatra banky, kúpnu zmluvou z 1.6.2012, zmluvou o záložnom práve z 28.5.2012, oznámením o splatení spotrebného úveru z 18.10.2012, kópiou daňového priznania za rok 2012 a súvahou k 31.12.2012 žalovaného, spisom Katastrálneho úradu H. S.: návrhom na vklad, rozhodnutím S. zo dňa 18.04.2012, kúpnu zmluvou zo dňa 22.03.2012 ako aj s ostatným na vec sa vzťahujúcim spisovým materiálom a zistil tento skutkový a právny stav veci.

6. Žalobcovia ako predávajúci uzatvorili so žalovaným ako kupujúcim dňa 22.3.2012 kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k sporným nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v obci R., ktoré sú zapísané na LV č. XXX katastrálneho úradu H., ktorý povolil vklad vlastníckeho práva žalovaného pod č. S. XXXX/XX rozhodnutím zo dňa 18.4.2012. V kúpnej zmluve bola dohodnutá kúpna cena 100.000 eur s tým, že 35.000 eur malo byť zaplatených pri podpise zmluvy a zvyšných 65.000 eur malo byť splatených za žalobcov OTP banke titulom hypotekárneho úveru.

7. Z príjmového pokladničného dokladu zo dňa 22.3.2012 vyplýva, že O. Z., r.č. XXXXXX/XXXX, F. XXX prijala od Z. Š. za GERONT DSS spolu 35.000 eur na účel: doplatok kúpa nehnuteľností.

8. Z potvrdenia OTP banky zo dňa 16.3.2015 vyplýva, že pán Š. Z. predčasne splatil hypotekárny úver poskytnutý pánovi A. Z. vo výške 65.000 eur zmluvou zo dňa 22.7.2010. Mesačné splátky tohto úveru boli dohodnuté vo výške 333,70 eur, klient bol v omeškaní od prvej anuitnej splátky, teda od 25.10.2010 a ani jedna splátka nebola uhradená podľa dohodnutých zmluvných podmienok. K predčasnému splateniu došlo dňa 8.6.2012 pánom Z. v celkovej výške 70.680,59 eur.

9. Na pojednávaní dňa 21.10.2014 žalobcovia cestou ich zástupcu uviedli, že kúpna zmluva z 22.3.2012 je neplatná z dôvodu, že predávajúci boli zo strany žalovaného uvedení do omylu, lebo ich vôľou nebolo previesť vlastnícke právo k nehnuteľnosti, ale získať úver na prefinancovanie záväzku, ktorý na nehnuteľnosti viazol. Žalovaný vedel o dlhodobej nepriaznivej finančnej situácii žalobcov aj ich rodinných príslušníkov, ktorí žijú v spornom rodinnom dome, a napriek jeho vedomosti o ich tiesni uzavrel kúpnu zmluvu za nápadne nevýhodných podmienok, kedy mal údajne v hotovosti uhradiť časť kúpnej ceny 35.000 eur žalobkyni Z/, avšak tak neurobil, a teda mali za to, že nehnuteľnosť bola prevedená len za sumu vo výške záväzku voči OTP banke 65.000 eur, čo považovali za neprimeranú cenu a z tohto dôvodu prišlo aj k odstúpeniu od kúpnej zmluvy. Zmluvu zároveň považovali za neplatnú z dôvodu omylu a zároveň z dôvodu tiesne a nápadne nevýhodných podmienok, za ktorých bola uzavretá. Žalovaný nikdy nevstúpil do užívania predmetnej nehnuteľnosti, nikdy nevyzval žalobcov na to, aby opustili predmetnú nehnuteľnosť, resp. tak urobil až po viac ako roku a pol napriek tomu, že v kúpnej zmluve bol dohodnutý čas na vystaňovanie 14 dní. Nehnuteľnosť bola následne zaťažená úverom Tatra banky pre účel nadobudnutia nehnuteľnosti osobou O. A., ktorá osoba však do dnešného dňa predmetnú nehnuteľnosť nenadobudla, a teda nie je zrejmé, pre aký účel bol tento úver poskytnutý a či nešlo práve o snahu žalovaného takýmto spôsobom získať časť finančných prostriedkov vo svoj prospech, ktoré investoval

do splatenia predchádzajúceho záväzku. V roku 2012, kedy boli nehnuteľnosti žalovaným nadobudnuté, ani v nasledujúcom roku 2013 sporné nehnuteľnosti neboli zaúčtované do majetku žalovaného, a teda aj toto konanie podporuje názor žalobcov, že skutočným úmyslom žalovaného nebolo nadobudnúť nehnuteľnosť pre seba ako uvádzal, ale konať s cieľom úmyselne poškodiť žalobcov.

10. Naliehavý právny záujem na požadovanom určení žalobcovia videli v tom, že bez rozhodnutia súdu nie je možné dosiahnuť zmenu zápisu vlastníctva v katastri nehnuteľností, teda bez rozhodnutia súdu nemôže byť zaznamenaná evidencia nehnuteľností v prospech žalobcov. Rovnako samotná okolnosť, že došlo k zaťažaniu nehnuteľnosti žalovaným v prospech Tatra banky, činí nevyhnutným rozhodnutie súdu vo veci samej. Žalobcovia si neboli až do pokusu o násilné vyst'ahovanie zo spornej nehnuteľnosti žalovaným vedomí, že nie sú vlastníčkmi týchto nehnuteľností. Žalobcovia boli uvedení do omylu v tom, že uzatvárajú kúpnu zmluvu, pričom mali za to, že uzatvárajú zmluvu o úvere so žalovaným. Žalobcovia mali úver od OTP banky vo výške 65.000 eur, ktorý od začiatku nesplácali, a preto pristúpila banka k zosplatneniu úveru ku dňu 8.6.2012. K zriadeniu záložného práva pre OTP banku na základe Zmluvy o zriadení záložného práva z 20.7.2010 bol vyhotovený aj Znalecký posudok číslo 21/2010. Keďže došlo k zosplatneniu úveru OTP bankou, žalobcovia požiadali žalovaného o poskytnutie úveru, nakoľko on úvery poskytoval. Celé jednanie prebiehalo vo veci poskytnutia úveru, avšak na podpis bola žalobcom predložená zmluva o prevode vlastníctva. Sekundárne pre prípad, že by súd dospel k záveru, že kúpna zmluva bola uzatvorená platne, namietali žalobcovia, že zmluva bola uzatvorená v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok a práve z tohto dôvodu žalobcovia odstúpili od kúpnej zmluvy. Tieseň spočívala v tom, že hrozila realizácia výkonu záložného práva OTP Bankou Slovensko a.s. a žalobcovia by prišli o nehnuteľnosti, a preto boli nútení hľadať inú cestu financovania poskytnutého úveru, kedy by mohli opäť dosiahnuť nový splátkový režim. Nápadne nevýhodné podmienky spočívali v tom, že časť kúpnej ceny 35.000 eur mala byť uhradená žalobcom v hotovosti, čo považovali za zakázané. Čo sa týka odstúpenia od zmluvy, žalobcovia doposiaľ žalovanému nevrátili sumu 65.000 eur z dôvodu, že žalovaný namietal platnosť odstúpenia a žalobcovia nemajú istotu, či by došlo k protiplneniu zo strany žalovaného a rovnako z dôvodu, že nehnuteľnosť nie je zaúčtovaná v majetku žalovaného, a teda nie je zrejmé, ako s ňou hodlá naložiť.

11. Konateľ žalovaného Š. Z., D.. XX.X.XXXX, uviedol na pojednávaní, že nemá vedomosť o tom, že by sporná nehnuteľnosť nebola evidovaná v majetku žalovaného, keďže bola zaplatená domová daň za každý rok vlastníctva nehnuteľnosti. Žalobcovia mali úver poskytnutý bankou a od počiatku mali problémy so splácaním úveru, ktorý za nich splácala pani T.. Žalobcovia jednoznačne vedeli, že sa jedná o kúpu nehnuteľnosti, nakoľko v roku 2010 nehnuteľnosť kupovali od pána D. a zároveň v tom roku zriaďovali záložné právo k nehnuteľnosti. Žiadna banka žalobcom neposkytne úver, lebo sa nachádzajú v úverovom registri na základe nesplácania úveru v OTP banke. Žalovaný splnil všetky podmienky, ktoré boli v kúpnej zmluve dohodnuté a rodina C. obýva nehnuteľnosť bez zmluvy. Žalovaný ako vlastníč nehnuteľnosti zrušil ostatným ľuďom, ktorí tam boli prihlásení, ich trvalý pobyt.

12. Žalovaný uzavrel Zmluvu o záložnom práve zo dňa 28.5.2012 k sporným nehnuteľnostiam s Tatra bankou na zabezpečenie úveru vo výške 129.800 eur, ktorý mal byť poskytnutý O. A., ktorý je dobrý známy konateľa žalovaného; on mu tie peniaze odoslal a úver spláca konateľ žalovaného. Tento úver chcel použiť na financovanie opravy sporných nehnuteľností a časť peňazí išla na zaplatenie úveru v OTP banke. K zriadeniu záložného práva pre Tatra banku bol vyhotovovaný znalecký posudok. Žalovaný sa ďalej vyjadril, že kúpna cena za sporné nehnuteľnosti na základe kúpnej zmluvy zo dňa 22.3.2012 predstavovala celkom sumu 100.000 eur, z toho 35.000 eur bolo zaplatených pri podpise zmluvy v hotovosti a zvyšok na účet OTP banky. Kúpnu cenu zaplatil z úveru poskytnutého v Tatra banke. Žalovaný sa dohodol s OTP bankou, že vyplatí úver z úveru od Tatra banky, aby nedošlo k realizácii výkonu záložného práva. Sumu 35.000 eur zaplatil žalobcom zo svojich peňazí, resp. z peňazí firmy.

13. Na pojednávaní dňa 29.1.2015 boli vypočutí žalobcovia ako strany sporu, pričom žalobca 1/ nevedel uviesť, od koho kúpil spornú nehnuteľnosť, teda rodinný dom s pozemkami, ani nevedel aká bola ich kúpna cena. Mali úver od OTP banky, avšak nevedel uviesť v akej výške, ani nepoznal výšku splátok úveru, uviedol sumu okolo 500 eur mesačne. Žalobca 1/ úver nesplácal, splácala ho O. T., ktorá je tetou jeho manželky a pre ňu sa tento úver bral. Žalobca 1/ nevedel uviesť, či zaplatil kúpnu cenu za rodinný dom s pozemkami, to si už nepamätal. Spornú nehnuteľnosť žalobcovia nikdy neobývali, bývala tam O. T.. Žalobcovia bývajú v rodinnom dome v F., ktorý je vo vlastníctve otca žalobkyne 2/. Žalobca 1/ nevedel uviesť, aký bol dlh úveru ku dňu uzavretia kúpnej zmluvy so žalovaným. Nevyjadroval sa ani

k podpisu kúpnej zmluvy zo dňa 22.3.2012, lebo všetko vybavovala O. T.Š., ktorá žalobcov zavolala k nim domov podpisovať papiere a žalobca 1/ si nepamätal za akých okolností k tomu došlo. Žalobca 1/ od roku 2010 pracoval ako murár po stavbách a jeho príjem zo zamestnania bol cca 800 eur mesačne v čistom. Od roku 2010 žije v spoločnej domácnosti s manželkou - žalobkyňou 2/ a ich dvoma maloletými deťmi O. Z. a A. Z.. V tom období nemal žiadne závažné zdravotné problémy, manželka nepracovala, bola na predĺženej materskej dovolenke. Žalobcovia neboli v tiesni, v tiesni boli T.. Žalobca 1/ sa nevedel vyjadriť, kto vyhotovil odstúpenie od kúpnej zmluvy, ktoré podpísal. Dostal výzvu z banky o tom, že úver sa nespláca. Nepamätal si, či mu bolo doručené nejaké oznámenie o zosplatnení úveru. Nevedel, či mu došlo nejaké rozhodnutie zo Správy katastra H.. S pánom Z. sa stretol jeden, dvakrát v dome v R. u T.. Kúpnu zmluvu z marca 2012 podpísal niekde v H. v nejakej kancelárii, nevedel o akú zmluvu ide, neboli mu vyplatené žiadne finančné prostriedky pri podpísovaní zmluvy. Nevedel presne, kto bol prítomný pri uzatváraní zmluvy.

14. Žalobkyňa 2/ ako strana sporu uviedla na tomto pojednávaní, že sporné nehnuteľnosti kúpili od pána D., pričom nevedela uviesť, aká bola ich kúpna cena. Kúpna cena bola zaplatená sčasti z úveru, pričom jeho výšku nepoznala a časť zaplatila O. T.. O. T. a jej rodina mali dlhy, preto sa rozhodli spolu so žalobcom im pomôcť tak, že sa vybaví úver na nich a že sa kúpia nehnuteľnosti. Kúpnu cenu neplatili žalobcovia. Úver v OTP banke splácala O. T., pričom mesačná splátka bola cca 400 eur. Žalobcovia úver nikdy nesplácali, sporné nehnuteľnosti nikdy neužívali. K okolnostiam uzavretia kúpnej zmluvy so žalovaným sa nevedela vyjadriť, len im zavolala O. T. a povedala, že majú ísť podpísať nejaké papiere, tak išli a podpísali ich. U O. T. doma podpísovali jeden alebo dvakrát a potom boli u notára podpisovať. T. žalobcom len tak povedali, že dom je predaný, keď boli u nich na návšteve. Keďže žalobca 1/ dobre zarábala a boli bez dlhu, tak ich T. požiadali o pomoc. Raz alebo dvakrát sa stretli s pánom Z. v R. u T.. Nikto ich nenútil podpísať papiere, kázala im to O. T., tak ich podpísali, bol to jej návrh. Keď podpísovala žalobkyňa kúpnu zmluvu, nepýtala sa nič, myslela si, že podpisuje nejaké papiere kvôli úveru. Keď podpísovali kúpnu zmluvu v marci 2012, žalobkyňa vedela, že úver sa nespláca, prišli im upomienky a volali im aj z banky. Vyzývali O. T., aby platila úver, buď telefonicky alebo osobne. Žalobkyňa uviedla, že pri podpise kúpnej zmluvy v marci 2012 jej neboli vyplatené žiadne finančné prostriedky v hotovosti. Nikdy nepočítala s tým, že by so žalobcom platili úver v OTP banke. Z tohto úveru nič nezaplatili. Žalobcovia sa mali s manželom dobre, zarábala cca 800 eur mesačne, netrpeli núdzou.

15. Konateľ žalovaného doplnil, že po podpise kúpnej zmluvy v marci 2012 zaplatil OTP banke zvyšok úveru a zvyšok kúpnej ceny 35.000 eur, ktorú mal uloženú v hotovosti v seife, zaplatil žalobkyňi 2/. Na to, aby Tatra banka uvoľnila peniaze, stačilo predloženie LV so zápisom záložného práva plus poistenie nehnuteľnosti a originál záložnej zmluvy s podpisom od notára. Spoločnosť GERONT DSS s.r.o. sa zaoberá kúpou a predajom nehnuteľností. Žalovaný vysvetlil žalobcom, že jediný spôsob je, že nehnuteľnosť kúpi, vyplatí úver a keď budú mať peniaze, môžu si nehnuteľnosť kúpiť späť. Preto aj súhlasil s tým, aby rodina T. s rodinou C. naďalej v nehnuteľnosti bývali, keďže sľúbili, že si požičajú peniaze a kúpia si to späť, samozrejme so ziskom pre žalovaného. Nakoľko si tieto nehnuteľnosti neodkúpili, chodil tam ako na klavír a chcel sa s nimi dohodnúť. Potom povedal T. a C. asi rok a pol od kúpy, aby nehnuteľnosť vypratali a vtedy zavolali právnikovi a začali to riešiť.

16. O. T. mu povedala, že všetci okrem žalobcov bývajú v spornej nehnuteľnosti. On im povedal, že si potrebuje zistiť stav úveru v OTP banke a za tým účelom si dal podpísať plnomocenstvo. V OTP banke mu povedali, že úver bol zosplatnený, keďže nebola zaplatená ani jedna splátka a on požiadal banku o vyčíslenie zostatku úveru aj s penále. Následne sa stretol opäť v nehnuteľnosti s T. za prítomnosti žalobcov, keď v tom čase mal už informáciu od banky, že by zostatok úveru nemal presahovať sumu 75.000 eur a povedal im, že je ochotný nehnuteľnosti odkúpiť maximálne za kúpnu cenu 100.000 eur. Po tejto ponuke vyjadrili žalobcovia súhlas s tým, že pani T. O. sa ho opýtala, že či by si mohli potom nehnuteľnosti kúpiť oni od žalovaného. Počas týchto rozhovorov boli vždy prítomní žalobcovia, i keď je pravdou, že väčšinou hovorila O. T. a žalobcovia vždy pri tom vyjadrili súhlas. Vždy sa žalovaný pýtal žalobcov, či s tým súhlasia ako vlastníci. Žalovaný si dal vypracovať kúpnu zmluvu 3-4 dni po stretnutí, a potom sa stretli v spornom rodinnom dome, kde boli prítomní T. a C. aj žalobcovia, všetci tam študovali zmluvu. Potom sa dohodli, že sa stretnú u notára so žalobcami ako vlastníckmi nehnuteľností, podpísali sa kúpnu zmluvu a žalovaný zaplatil kúpnu cenu 35.000 eur a zaplatil aj úver v OTP banke vo výške 70.680,59 eur, čo bol úver aj s penále, teda reálne zaplatil viac, ako bola kúpna cena uvedená v kúpnej zmluve. Pri podpísovaní kúpnej zmluvy nemal ešte presne vyčíslenú výšku dlhu v OTP banke. Tiež bola na nehnuteľnosti exekúcia vo výške 350 eur, čo zaplatil u exekútora. Sumu 35.000 eur odovzdal

v hotovosti žalobkyni 2/ v aute pred notárskym úradom JUDr. Zaťkovej po podpise kúpnej zmluvy. Žalobkyňa 2/ mu podpísala príjmový doklad. Následne odniesol kúpne zmluvy s návrhom na vklad na kataster nehnuteľností. Na zaplatenie kúpnej ceny si zobral úver v Tatra banke na meno známeho O. A.. Zvyšok kúpnej ceny mal v seffe v banke, keďže spoločnosť žalovaného využíva seffy vo VÚB a.s. Kúpnu zmluvu uzatvorenú medzi žalovaným a O. A. zo dňa 1.6.2012 podpísali pre účely poskytnutia úveru z banky, ale nepodal návrh na vklad do katastra nehnuteľností. Do dnešného dňa žalovaný poskytuje peniaze na úver od Tatra banky O. A. a on úver spláca. Žalovaný sa spornú nehnuteľnosť rozhodol kúpiť, pretože bola za dobrú cenu a je náplňou jeho práce kúpa a predaj nehnuteľností a finančné pôžičky. Úver z Tatra banky bol sčasti poskytnutý priamo na účet OTP banky a zvyšok suma 59.111,35 eura bola poskytnutá na účet žalovaného ako firemný účet. Sporné nehnuteľnosti boli podľa žalovaného riadne zaúčtované v majetku žalovaného a on každý rok riadne platí daň ako vlastník nehnuteľnosti. Bola zaúčtovaná aj úhrada kúpnej ceny v časti 35.000 eur a kúpna cena 100.000 eur bola tiež zaúčtovaná ako výdavky v účtovníctve žalovaného. Strany sporu neboli podľa žalovaného dohodnuté na odovzdaní predmetu kúpy, keďže pani Farkašová s manželom mali záujem nehnuteľnosti si odkúpiť a žalovaný s určitým ziskom bol ochotný nehnuteľnosti im predať. Žalovaný preto umožnil rodine Farkašovej naďalej užívať nehnuteľnosti, ktoré kupoval na obchodnú činnosť, nie preto, že by tam mal záujem bývať. Žalovaný si nevedel vysvetliť, prečo v kolónke pozemky a stavby nie je uvedená sporná nehnuteľnosť, keď spoločnosť ju vlastní, riadne platila dane.

17. Podaním doručeným súdu dňa 6.10.2015 žiadali žalobcovia o pripustenie zmeny petitu žaloby, ktorú zmenu tunajší súd pripustil uznesením č.k. 10C/314/2013-378 z 22.10.2015, právoplatným 21.11.2015 tak, že sa domáhali určenia neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalobcami ako predávajúcimi a žalovaným ako kupujúcim dňa 22.3.2012, predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k sporným nehnuteľnostiam, ktorých vklad bol povolený Správou katastra H. rozhodnutím zo dňa 18.4.2012 pod číslom vkladu S. XXXX/XX. Doložili ďalšie listinné doklady, a to aktuálny výpis z Obchodného registra žalovaného, zápisnicu z rokovania mimoriadneho valného zhromaždenia zo dňa 15.3.2007, rozhodnutie jediného spoločníka zo dňa 28.3.2014.

18. Zástupca žalobcov na pojednávaní dňa 6.10.2015 odôvodnil zmenu petitu žaloby, keď zistil z predložených listín, že od 15.3.2007 do 28.3.2014 vykonával funkciu konateľa žalovaného Š. Z., D.. XX.X.XXXX, S.. Y. XX, H.. Predpokladal, že ide o otca súčasného konateľa žalovaného Š. Z., D.. XX.X.XXXX, ktorý vykonáva funkciu konateľa žalovaného až od 28.3.2014. Dňa 22.3.2012, kedy bola uzavretá kúpna zmluva, táto nebola podpísaná konateľom spoločnosti, a to bol dôvod, pre ktorý namietali žalobcovia absolútnu neplatnosť kúpnej zmluvy. Toto bol dôvod aj pre zmenu žalobného petitu. Zástupca žalobcov navrhol výsluch svedkyne O. T., ktorú súd vypočul na tomto pojednávaní.

19. Konateľ žalovaného na tvrdenia v návrhu na zmenu petitu reagoval tak, že má od svojho otca Š. Z. staršieho udelenú generálnu plnú moc, ktorá je na všetkých úradoch zaevidovaná, je z roku 2007 a nachádza sa aj na katastri i na daňovom úrade.

20. Z generálnej plnej moci zo dňa 30.7.2007 je zrejmé, že Š. Z., D.. XX.X.XXXX ako konateľ - štatutárny orgán spoločnosti GERONT DSS, s.r.o. splnomocňuje Š. Z., D.. XX.X.XXXX pri úkonoch týkajúcich sa spoločnosti, najmä pri uzatváraní zmlúv ako aj na všetky súvisiace úkony. Podpisy na plnej moci boli úradne osvedčené. Zo spisu Katastrálneho úradu v H. vyplýva, že návrh na vklad podali žalobcovia a žalovaný zastúpený Š. Z., konateľom, pričom podpis sa zhoduje s podpisom Š. Z. ml., ktorý bol konateľom žalovaného až odo dňa 03.04.2014. Zo spisu katastrálneho úradu nevyplýva, že plná moc bola pripojená k návrhu na vklad alebo kúpnej zmluve.

21. Svedkyňa O. T. pozná konateľa žalovaného, keďže v minulosti potrebovala vybaviť úver a našla si jeho firmu na internete. Žalobkyňa 2/ je neter svedkyne a žalobca 1/ je manžel žalobkyne 2/. Sporný dom so súpisným číslom XXX s pozemkami sa nachádza na Y. X. S. H. a hovoria mu rodičovský dom. Rodičia svedkyne M. C. a S. C. žijú, oni tento rodinný dom vlastnili a prepísali ho na žalobcov. Na dome bola dlžoba, nepamätala si v akej výške, jej sestra utiekla z domu a nechala im syna na starosti. Svedkyňa si chcela vybaviť úver, aby dlžobu na dome zaplatila, no bola nezamestnaná a vedela, že jej úver nikto nedá. Vtedy si našla na internete GERONT DSS s.r.o., aby jej vybavil úver. Konateľ žalovaného jej povedal, že musí nájsť ľudí, na ktorých sa môže vybaviť úver, keďže svedkyňa bola nezamestnaná. Dom sa preto predal žalobcom. Následne sa opravila, že išlo o darovaciu zmluvu medzi jej rodičmi a žalobcami. Svedkyňa uviedla, že nikdy nebola pri podpise nijakých listín, zmlúv. Raz viezla žalobcov

autom notárovi, keďže konateľ žalovaného povedal, že je potrebné overiť plnú moc. V spornom rodinnom dome žije svedkyňa, jej manžel L. T., ich dve deti 9ročný O. T. a 19ročný L. T., rodičia M. a S. C. a synovec M. T., ktorý má 22 rokov. Nikdy neplatili nikomu za užívanie domu s pozemkami, ale len za energie. Svedkyňa mala vedomosť o úvere žalobcov v OTP banke, z týchto peňazí sa mal zaplatiť dlh na dome. Peniaze z úveru v OTP banke išli hneď banke na vyplatenie dlžoby na dome. Keď sa dozvedela, že nehnuteľnosti vlastní žalovaný, volala jeho konateľovi, ktorý nedvíhal telefón. Zrazu sa z ničoho nič objavil u nich doma s papierom, že nehnuteľnosti patria jemu, balil do igelitových vriec ich veci. Svedkyňa aj jej rodičia mu vynadali. Svedkyňa mala naposledy sama na seba úver niekedy v 90. rokoch spolu s manželom. Potvrdila, že bola vedená v zozname osôb, ktorým neposkytujú banky úvery ako neplatič, bolo to asi od roku 2010. Úver, ktorý si vzali žalobcovia v OTP banke splácala 4 roky po 380 eur mesačne, bola v tom čase zamestnaná a mala trvalý príkaz. Potom dala výpoveď tohto trvalého príkazu. V čase, keď splácala úver, žalobca 1/ pracoval a žalobkyňa 2/ bola na materskej dovolenke. Sporné nehnuteľnosti vlastnili žalobcovia a svedkyňa s rodinou tam bývali a bývajú doposiaľ.

22. Žalovaný podal spolu s vyjadrením k zmenenému petitu dňa 7.3.2016 i vzájomnú žalobu, konanie o ktorej bolo uznesením tunajšieho súdu z 15.4.2016 zastavené pre nezaplatenie súdneho poplatku. Na pojednávaní dňa 26.4.2017 súd vylúčil ďalšiu vzájomnú žalobu žalovaného zo dňa 20.4.2017 o zaplatenie 108.000 eur na samostatné konanie z dôvodu hospodárnosti. Doložil výdavkový pokladničný doklad č. S. a plnomocenstvo zo dňa 30.7.2007.

23. Na pojednávaní dňa 26.4.2017 a dňa 29.1.2019 strany sporu záverom zhrnuli svoje doterajšie prednesy. Žalobcovia zotrvali na žalobe podľa poslednej úpravy petitu, teda na určení neplatnosti kúpnej zmluvy. Žalobca uviedol, že hlavným dôvodom určenia neplatnosti kúpnej zmluvy je formálny nedostatok, ktorým je skutočnosť, že kupujúci, teda žalovaný nebol účastníkom kúpnej zmluvy, ktorou mal nadobudnúť vlastnícke právo k nehnuteľnostiam. Kúpna zmluva bola podpísaná pánom Z., ktorý však v čase uzatvárania kúpnej zmluvy nebol konateľom spoločnosti žalovaného, konateľom v tej dobe bol otec pána Z.. Žalovaný sa odvolával na existenciu splnomocnenia, ktoré malo byť pánovi Z. ml. od konateľa žalovaného pána Z. st. pre uzavretie predmetnej kúpnej zmluvy udelené. Žalobcovia mali za to, že vzhľadom na skutočnosť, že predmetné splnomocnenie nebolo súčasťou kúpnej zmluvy, tak v zmysle ustálenej judikatúry takáto kúpna zmluva nie je platná. Naliehavý právny záujem na určení neplatnosti kúpnej zmluvy videli žalobcovia v tom, že jedine rozhodnutím súdu je možné vykonať zmenu žalovaného ako vlastníka v katastri nehnuteľností. Ďalšie návrhy na doplnenie dokazovania nemali. Žiadali určiť kúpnu zmluvu z 22.3.2012 za neplatnú a priznať náhradu trov konania.

24. Konateľ žalovaného opätovne zopakoval, že nesúhlasí so žalobou, lebo dňa 22.3.2012 prišlo k spisaniu kúpnej zmluvy medzi žalobcami manželmi Z. a spoločnosťou GERONT DSS, s.r.o., ktorej konateľom bol Z. Š. st. a terajší konateľ, ktorý zmluvu podpísal - Z. Š. ml. mal udelené plnomocenstvo zo dňa 30.7.2007, pričom oba podpisy na plnomocenstve boli overené notárom. Š. Z. ml. konal na základe tohto plnomocnenstva. Spornú nehnuteľnosť momentálne obývajú nepriami rodinní príslušníci žalobcov, ktorí mali splácať hypotekárny úver manželov Z., avšak ho vôbec nesplácali, časť kúpnej ceny išla na vyplatenie nesplateného hypotekárneho úveru žalobcov banke a druhá časť kúpnej ceny sa plnila v hotovosti vo výške 35.000 eur, čo sa preukázalo podpismi na kúpnej zmluve a originálom príjmového dokladu, ktorý predložil konateľ žalovaného protistrane k nahliadnutiu i súdu na porovnanie s fotokópiou založenou v spise. Konateľ žalovaného dal obyvateľom sporných nehnuteľností možnosť, aby si ich buď odkúpili od neho, alebo aby ich vypratali a odovzdali žalovanému do užívania. Od roku 2012 doposiaľ nehnuteľnosti stále neoprávnene užívajú. Žalovaný si zobral hypotéku, ktorú spláca každý mesiac a platí domovú daň.

25. Žalobcovia prostredníctvom ich zástupcu namietali, že dlžníkom spomínaného úveru je pán O. A., pričom ide o hypotekárny úver vo výške 129.800 eur, z ktorých finančných prostriedkov bol vyplatený pôvodný hypotekárny úver žalobcov v OTP banke, ktorý bol vo výške 65.000 eur. V tomto súdnom konaní obidvaja žalobcovia uviedli, že čiastka 35.000 eur im nebola nikdy vyplatená. Nehnuteľnosť mala vyššiu hodnotu, ako bola dojednaná kúpna cena 100.000 eur, resp. ako preukázateľne zaplatených 65.000 eur, keď Tatra banka následne O. A. poskytla na kúpu tejto nehnuteľnosti úver vo výške 129.800 eur.

26. Na to konateľ žalovaného poukázal na kúpnu zmluvu, ktorou žalobcovia kupovali spornú nehnuteľnosť od predchádzajúceho vlastníka - pána I. D. a kúpna cena bola dohodnutá na 65.000 eur,

na ktorú si brali hypotéku z banky a ktorú sumu žalovaný následne vyplatil plus zaplatil žalobcom v hotovosti 35.000 eur.

27. Vykonaným dokazovaním mal súd za preukázané, že strany sporu uzavreli dňa 22.3.2012 kúpnu zmluvu, ktorou previedli žalobcovia ako predávajúci na žalovaného ako kupujúceho vlastnícke právo k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXX Okresného úradu H., katastrálny odbor pre katastrálne územie R., obec R., okres H., a to:

- pozemku registra „Y.“ parc.č. XXXX/XXX, záhrady o výmere XXX O.,
- pozemku registra „Y.“ parc.č. XXXX/XXX, zastavané plochy a nádvorie o výmere XXX O.,
- pozemku registra „Y.“ parc.č. XXXX/XXX, zastavané plochy a nádvorie o výmere XX O.,
- pozemku registra „Y.“ parc.č. XXXX/XXX, zastavané plochy a nádvorie o výmere XX O.,
- pozemku registra „Y.“ parc.č. XXXX/XXX, zastavané plochy a nádvorie o výmere XXX O.,
- pozemku registra „Y.“ parc.č. XXXX/XXX, zastavané plochy a nádvorie o výmere XX O.,
- pozemku registra „Y.“ parc.č. XXXX/XXX, zastavané plochy a nádvorie o výmere X O.,
- pozemku registra „Y.“ parc.č. XXXX/XXX, zastavané plochy a nádvorie o výmere XX O.,
- pozemok registra „Y.“ parc.č. XXXX/XXX, zastavané plochy a nádvorie o výmere XX O.,
- rodinného domu so súpisným číslom XXX na pozemku registra Y. G. s parc. č. XXXX/XXX a XXXX/XXX,
- domu so súpisným číslom XXX na pozemku registra Y. G. s parc. č. XXXX/XXX, XXXX/XXX a XXXX/XXX.

28. V kúpnej zmluve boli predmetné nehnuteľnosti riadne označené v Čl. I. Predmet zmluvy bol označený v Čl. II. a kúpna cena v Čl. III. vo výške 100.000 eur. Zaplatenie časti kúpnej ceny (bod 2.2.) vo výške 65.000 eur žalovaným, ktorý za žalobcov splatil hypotekárny úver v OTP banke, nebolo v konaní sporné. V skutočnosti banka potvrdila, že pánom Z. bolo zaplatených celkovo 70.680,59 eur dňa 8.6.2012. Sporné bolo zaplatenie zvyšku kúpnej ceny 35.000 eur, keď žalobcovia tvrdili, že túto sumu od žalovaného nikdy nedostali zaplatenú. Z príjmového pokladničného dokladu zo dňa 22.3.2012 i z bodu 2.1. Čl. III kúpnej zmluvy a osvedčených podpisov predávajúcich na zmluve vyplynulo, že žalobkyňa 2/ prevzala túto sumu od žalovaného v hotovosti v deň podpisu zmluvy, hoci žalobcovia vo výpovedi tvrdili opak. Z výpovede žalobcov však bolo zrejmé i to, že si skoro nič ohľadne okolností pri podpise kúpnej zmluvy nepamätali, lebo nehnuteľnosti neužívali, za tieto neplatili a všetko ohľadom nich oznamovali pani O. T.. Žalobca 1/ ani žalobkyňa 2/ teda záležitostiam okolo predaja nehnuteľností neprikladali veľký význam a zaujímali sa o ne len okrajovo. Z výdavkového pokladničného dokladu č. S. bolo tiež preukázané, že žalovaný vyplatil za nehnuteľnosť v R. dňa 22.3.2012 čiastku 35.000 eur. Zmluva, ktorú strany sporu podpisovali dňa 22.3.2012, bola riadne označená ako kúpna zmluva, bolo z nej zrejmé, že sa prevádza vlastnícke právo k riadne špecifikovaným (sporným) nehnuteľnostiam, ktoré mali byť odovzdané podľa Čl. V. zmluvy kupujúcemu do 5 pracovných dní od povolenia vkladu vlastníckeho práva v katastri nehnuteľností. Žalobcovia sami na pojednávaní vypovedali, že zmluvu neuzavreli v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok. Odstúpenie od zmluvy z 5.8.2013 teda nebolo platné, lebo tvrdenia v ňom uvádzané vyvrátili samotní predávajúci, teda žalobcovia. Za spoločnosť žalovaného podpisoval zmluvu Š. Z., D.. XX.X.XXXX na základe generálnej plnej moci udelennej mu vtedajším konateľom žalovaného Š. Z., D.. XX.X.XXXX, dňa 30.7.2007, ktorou splnomocnil splnomocnenca na zastupovanie svojej osoby ako konateľa - štatutárneho orgánu spoločnosti GERONT DSS, s.r.o. pri úkonoch týkajúcich sa spoločnosti, najmä pri uzatváraní zmlúv ako aj na všetky súvisiace úkony. Podpisy na plnej moci boli úradne osvedčené. Táto plná moc nebola súčasťou kúpnej zmluvy.

29. Podľa § 588 Občianskeho zákonníka, z kúpnej zmluvy vznikne predávajúcemu povinnosť predmet kúpy kupujúcemu odovzdať a kupujúcemu povinnosť predmet kúpy prevziať a zaplatiť zaň predávajúcemu dohodnutú cenu.

Podľa § 20 ods. 1 Občianskeho zákonníka právne úkony právnickej osoby vo všetkých veciach robia tí, ktorí sú na to oprávnení zmluvou o zriadení právnickej osoby, zakladacou listinou alebo zákonom (štatutárne orgány).

Podľa § 20 ods. 2 Občianskeho zákonníka za právnickú osobu môžu robiť právne úkony aj iní jej pracovníci alebo členovia, pokiaľ je to určené vo vnútorných predpisoch právnickej osoby alebo je to vzhľadom na ich pracovné zaradenie obvyklé. Ak tieto osoby prekročia svoje oprávnenie, vznikajú práva a povinnosti právnickej osobe, len pokiaľ sa právny úkon týka predmetu činnosti právnickej osoby a len vtedy, ak ide o prekročenie, o ktorom druhý účastník nemohol vedieť.

Podľa § 40 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ak právny úkon nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje zákon alebo dohoda účastníkov, je neplatný. Podľa ods. 3 prvá veta písomný právny úkon je platný, ak je podpísaný konajúcou osobou.

Podľa § 46 ods. 1 Občianskeho zákonníka, písomnú formu musia mať zmluvy o prevodoch nehnuteľností, ako aj iné zmluvy, pre ktoré to vyžaduje zákon alebo dohoda účastníkov. Podľa ods. 2 tohto ustanovenia, pre uzavretie zmluvy písomnou formou stačí, ak dôjde k písomnému návrhu a k jeho písomnému prijatiu. Ak ide o zmluvu o prevode nehnuteľnosti, musia byť prejavy účastníkov na tej istej listine.

Podľa § 31 ods. 1 Občianskeho zákonníka, pri právnom úkone sa možno dať zastúpiť fyzickou alebo právnickou osobou. Splnomocniteľ udelí za týmto účelom plnomocenstvo splnomocnencovi, v ktorom sa musí uviesť rozsahu splnomocnencovho oprávnenia. Podľa ods. 4 tohto ustanovenia ak je potrebné, aby sa právny úkon urobil v písomnej forme, musí sa plnomocenstvo udeliť písomne. Písomne sa musí plnomocenstvo udeliť aj vtedy, ak sa netýka len určitého právneho úkonu.

Podľa § 32 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ak z právneho úkonu nevyplýva, že niekto koná za niekoho iného, platí, že koná vo vlastnom mene. Podľa ods. 2 tohto ustanovenia, ak splnomocnenec koná v mene splnomocniteľa v medziach oprávnenia zastupovať, vzniknú tým práva a povinnosti priamo splnomocniteľovi.

Podľa § 80 O.s.p. (účinného do 30.6.2016) návrhom na začatie konania možno uplatniť, aby sa rozhodlo najmä a) o osobnom stave (o rozvode, o neplatnosti manželstva, o určení, či tu manželstvo je alebo nie je, o určení rodičovstva, o osvojení, o spôsobilosti na právne úkony, o vyhlásení za mŕtveho), b) o splnení povinnosti, ktorá vyplýva zo zákona, z právneho vzťahu alebo z porušenia práva; c) o určení, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem.

Podľa § 137 CSP (účinného od 1.7.2016) žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o a) splnení povinnosti, b) nároku na usporiadanie práv a povinností strán, ak určitý spôsob usporiadania vzťahu medzi stranami vyplýva z osobitného predpisu, c) určení, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem; naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať, ak vyplýva z osobitného predpisu, alebo d) určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu.

30. Krajský súd v Trnave v uznesení č.k. 10Co/317/2017-455 zo dňa 08.04.2019 v tejto veci uviedol, že žalobcovia mali a majú naliehavý právny záujem na určení neplatnosti spornej kúpnej zmluvy, najmä ak podľa § 34 ods. 2 katastrálneho zákona ak súd rozhodol o neplatnosti právneho úkonu alebo neplatnosti dobrovoľnej dražby, okresný úrad vyznačí stav pred týmto právnym úkonom alebo pred dobrovoľnou dražbou; to platí aj vtedy, ak právo k nehnuteľnosti bolo dotknuté ďalšou právnou zmenou a ak je rozhodnutie súdu záväzné pre osoby, ktorých sa táto právna zmena týka (podľa poznámky č. 10eb - § 228 Civilného sporového poriadku). Samotný katastrálny zákon ako osobitný predpis predpokladá (v § 34 ods. 2) prípustnosť žaloby o určenie neplatnosti právneho úkonu (teda i kúpnej zmluvy o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti). Rozsudok, ktorým súd rozhodol o neplatnosti právneho úkonu týkajúceho sa nehnuteľnosti je listinou, na základe ktorej okresný úrad vyznačí formou záznamu stav pred týmto právnym úkonom (§ 34 ods. 2 katastrálneho zákona), čo samo o sebe zakladá naliehavosť právneho záujmu žaloby o určenie neplatnosti právneho úkonu, keďže rozsudok vyhovujúci žalobe môže privodiť zosúladenie evidovaného a právneho stavu.

31. K tvrdeniu žalobcov, že z obsahu kúpnej zmluvy nevyplýva, že za žalovanú konal a zmluvu podpísal Š. Z. ml., odvolací súd uviedol nasledovné:

32. Skutočnosť, že je zmluva uzavretá v zastúpení, musí vyplývať zo samotnej vecnej zmluvy (rozsudok NS SR sp. zn. 5Cdo 99/2013 z 24.2.2016).

33. Pre ustálenie osôb medzi ktorými vznikol zmluvný (prípadne aj zodpovednostný) vzťah je pritom rozhodujúce to, či ten kto prípadne konal za iného, túto skutočnosť dal na vedomie zmluvnej strane, s ktorou koná. V prípade sporu, dôkazné bremeno spočívajúce v povinnosti preukázať, že druhú stranu oboznámil, že koná za iného zaťažuje zmocnenca. Inak platí, že konal vo vlastnom mene a právne dôsledky z toho vyplývajúce stíhajú jeho osobu. Iba vtedy ak splnomocnenec dá najavo, že koná v zastúpení inej osoby vyvstáva potreba posúdenia toho, či zástupca konal (alebo nekonal) v medziach oprávnenia, ktoré vyplýva z obsahu plnej moci. (komentár k § 32 O.z., Občiansky zákonník pre prax, komentár, I., Vydavateľstvo Eurounion, Jaroslav Krajčo).

34. Ak zmluvu uzatvára za niektorú zmluvnú stranu na základe hmotnoprávnej plnej moci zástupca (§ 31 ods. 1 O.z.), musí byť zo zmluvy zrejmé, že tak robí ako zástupca (§ 32 ods. 1 O.z.). Ak táto zákonná požiadavka nie je splnená, je zmluva neplatná bez ohľadu na to, že konajúcej osobe bola udelená plná moc. (11Cmo 245/1997 Vrchný súd Praha)

35. Zákon rozlišuje aj z formálnej stránky medzi priamym konaním v mene právnickej osoby, keď uvádza, že právnická osoba koná prostredníctvom štatutárneho orgánu, resp. štatutárny orgán koná v mene právnickej osoby a medzi konaním zástupcu, keď používa slovné spojenie, že zástupca koná za právnickú osobu. Ak koná za právnickú osobu zástupca, použijú sa na pričítanie jeho subjektívneho stavu právnickej osobe a vice versa pravidlá o zastúpení (§ 32 ods. 3). Uzavretím dohody o plnomocenstve vzniká dojednanie o zastupovaní len vo vnútornom vzťahu medzi zástupcom a zastúpeným. Oprávnenie zastupovať splnomocniteľa voči tretím osobám vzniká splnomocnencovi udelením plnomocenstva.

36. Plnomocenstvo je definované ako „jedostranný právny úkon adresovaný tretím osobám, ktorým sa osvedčuje existencia a rozsah oprávnenia zástupcu konať v mene a na účet zastúpeného“ (Cirák, J. Občianske právo hmotné, 2006, s. 164) alebo „ktorým pri zmluvnom zastúpení zastúpený buď určitému adresátovi, alebo komukoľvek inému dáva na vedomie, že určitá osoba je oprávnená ho zastupovať a v akom rozsahu“(Knappová, M., Švestka, J., Dvořák, J. Občianske právo hmotné, 2005, s. 245.). Adresovanie plnomocenstva tretím osobám, aby ho mohli vziať na vedomie, je z hľadiska týchto osôb právne významné a je argumentom v prospech adresnosti plnomocenstva tretím osobám.

37. Písomný právny úkon je platný, ak je podpísaný konajúcou osobou (§ 40 ods. 3 OZ). Štatutárny orgán má generálne konateľské oprávnenie. Ustanovenie § 33 ods. 2 OZ ochraňuje dobromyseľné tretie osoby, ktoré konali so splnomocnencom, a zakladá priame záväzky splnomocnenca voči tretím osobám.

38. Podľa § 32 ods. 1 OZ ak z právneho úkonu nevyplýva, že niekto koná za niekoho iného, platí, že koná vo vlastnom mene. Konanie splnomocnenca v mene splnomocniteľa vychádza zo základných princípov zastúpenia, ktorými sú princíp publicity, princíp abstrakcie a princíp reprezentácie. Princíp publicity výslovne zdôrazňuje § 32 ods. 1 OZ. Právna prax v záujme zachovania zásady istoty a stability trvá na dôslednom dodržiavaní tohto princípu vyjadreného aj v normatívnom texte, keďže garantuje zachovanie transparentnosti v právnych vzťahoch. Splnomocnenec v rámci konania za splnomocniteľa musí tretím osobám dať zreteľne najavo, že nekoná vo svojom mene, ale jeho konanie je konaním v mene inej osoby. Princíp publicity vyžaduje zverejnenie priameho zastúpenia. V opačnom prípade sa uplatní nevyvrátiteľná domnienka, že konajúca osoba koná sama za seba, vo vlastnom mene a je z toho konania aj zaviazaná.

39. Aj zo stanoviska občianskoprávneho a obchodného kolégia Najvyššieho súdu ČR, sp. zn. Cpjn 38/98, z 28. júna 2000, uverejnené pod č. 44/2000 Zbierky súdnych rozhodnutí a stanovísk vyplýva, že: Zo zmluvy musí byť zrejmé, že ju za účastníka uzavrel jeho splnomocnenec. Túto požiadavku možno splniť aj tak, že plná moc, ktorú splnomocniteľ splnomocnencovi na uzavretie zmluvy udelil, tvorí neoddeliteľnú súčasť zmluvy; v prípade zmluvy o prevode nehnuteľnosti sa tak musí stať najneskôr v čase podania návrhu na vklad práva do katastra nehnuteľností podľa tejto zmluvy.

40. Na základe vyššie uvedenej argumentácie, ako aj právneho názoru Krajského súdu v Trnave v danej veci, súd uzavrel, že Kúpna zmluva uzavretá medzi žalobcami v 1. a 2. rade ako predávajúcimi a žalovaným ako kupujúcim dňa 22.03.2012 je z vyššie uvedených dôvodov neplatná a tak túto neplatnosť vyslovil vo výroku I. rozsudku.

41. Súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci (§ 255 ods. 1 CSP).

42. O nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 1, 2 CSP).

43. Vzhľadom na úplný úspech žalobcov v spore súd výrokom II. rozhodol, že žalovaný je povinný nahradiť žalobcom trovy konania v plnom rozsahu, o výške ktorých bude rozhodnuté po právoplatnosti

tohto rozhodnutia. O trovách štátu bude súd v zmysle § 218 ods. 1 CSP rozhodovať samostatne po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Trnava /§ 365 ods. 1 CSP/.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach podania, a to ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, podpis, spisová značka konania /§ 127 ods. 1 a 2 CSP/ uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh) /§ 363 CSP/.

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 /§ 365 ods. 1 CSP/.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľný exekučný titul, môže oprávnený podať návrh na výkon exekúcie podľa osobitného zákona (zák. č. 233/1995 Z.z.).