

Súd: Krajský súd Banská Bystrica
Spisová značka: 11Co/51/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6716206208
Dátum vydania rozhodnutia: 31. 10. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jana Halušková
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2019:6716206208.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Banskej Bystrici, ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Jany Haluškovej a sudcov JUDr. Renáty Deákovovej a JUDr. Jozefa Zlochu ako členov senátu, v spore žalobcov: 1/ I. D., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom U. XX/XX, XXX XX C. J., prechodne bytom XXX XX C. J. č. XXX a 2/ E. D., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom U. XX/XX, XXX XX C. J., prechodne bytom XXX XX C. J. č. XXX, obidvoch zastúpených I. E.. I. A., so sídlom P. X., XXX XX R. P. proti žalovanému D. R., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom XXX XX W. XX, zastúpeného Advokátska kancelária JUDr. Tomáš Suchý, spol. s.r.o., so sídlom Horná 13, 974 01 Banská Bystrica, IČO: 47 234 148, o neplatnosť kúpnej zmluvy, o odvolaní žalobcov proti rozsudku Okresného súdu Zvolen č.k. 9C/121/2016-344 zo dňa 27. novembra 2018 takto

rozhodol:

I. Rozsudok súdu prvej inštancie vo výroku, ktorým zamietol žalobu žalobcov 1/ a 2/ o neplatnosť kúpnej zmluvy (I. výrok), vo výroku o trovách konania (II. výrok) a vo výroku o trovách konania štátu (IV. výrok) **p o t v r d z u j e .**

II. Žalobcovia **s ú p o v i n n í** zaplatiť spoločne a nerozdielne žalovanému náhradu trov odvolacieho konania, v rozsahu 100 %, do troch dní od právoplatnosti uznesenia súdu prvej inštancie o výške náhrady trov konania.

o d ô v o d n e n i e :

1. Okresný súd Zvolen (ďalej aj „okresný súd“ alebo „súd prvej inštancie“) rozsudkom zo dňa 27. novembra 2018 zamietol žalobu žalobcov 1/ a 2/ o neplatnosť kúpnej zmluvy (I. výrok), žalobcom 1/ a 2/ uložil povinnosť spoločne a nerozdielne nahradiť žalovanému trovy konania v rozsahu 100% v lehote do 3 dní od právoplatnosti uznesenia, ktorým bude rozhodnuté o výške náhrady trov konania (II. výrok), žalovanému uložil povinnosť nahradiť žalobcom 1/ a 2/ trovy konania, ktoré im vznikli v súvislosti s odročením pojednávania dňa 27.03.2018 v lehote do 3 dní od právoplatnosti uznesenia, ktorým bude rozhodnuté o výške náhrady trov konania (III. výrok) a žalobcom 1/ a 2/ uložil povinnosť spoločne a nerozdielne nahradiť trovy konania štátu v rozsahu 100% v lehote do 3 dní od právoplatnosti uznesenia, ktorým bude rozhodnuté o výške náhrady trov konania (IV. výrok).

1.1 Z dôvodov rozsudku vyplýva, že predmetom konania začatého dňa 31.03.2016 je určenie neplatnosti kúpnej zmluvy, ktorú žalobcovia 1/ a 2/ (ďalej aj „žalobcovia“) ako predávajúci uzavreli so žalovaným ako kupujúcim dňa 25.09.2015 na F. N. D.. H. Q. vo R. P. na prevod nehnuteľností evidovaných na liste vlastníctva č. XXX pre k. ú. C. J., a to rodinného domu č. súp. XX na parcele č. XXX/X a parcel C-KN parc. č. XX - zastavané plochy a nádvoria o výmere XXXX m², C-KN parc. č. XXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX m², C-KN parc. č. XXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere XX m² ako aj nehnuteľnosti evidovanej na liste vlastníctva č. XX ako C-KN parc. č. XX - záhrady o výmere XXXX m² za kúpnu cenu XX.XXX,- eur. V bode X kúpnej zmluvy je uvedené, že kúpna cena bola

predávajúcim zaplatená v celom rozsahu ešte pred podpísaním kúpnej zmluvy, čo predávajúci potvrdili svojimi podpismi na zmluve.

1.2 Žalobu žalobcovia odôvodnili tým, že ich na jar 2015 telefonicky kontaktovala osoba vystupujúca ako právny zástupca žalovaného s tým, že z dôvodu nezaplatenia záväzku synom žalobcov D. D. voči žalovanému vo výške 26.555,- eur tento bude svoju pohľadávku riešiť prostredníctvom exekútora, a to predajom rodinného domu a pozemkov vo vlastníctve žalobcov; žalobcovia v rodinnom dome nebyvali v dôsledku nezhôd so synom D. D.. Koncom leta žalobcom žalovaný navrhol predísť exekučnému konaniu a predaju domu tak, že by tento rodinný dom kúpil, časť kúpnej ceny započítal na dlh syna a časť by sa použila na kúpu bytu pre žalobcov vo R. P.. Z obavy z exekúcie pristúpili k predaju domu. Následne pri spisovaní zmluvy u notára, kde boli prítomní obaja žalobcovia aj žalovaný, notár časť kúpnej zmluvy čítal nahlas, dotazoval sa na výšku kúpnej ceny 20.000,- eur. Skutočnosť, že kúpna cena mala byť vyplatená pred podpisom kúpnej zmluvy vôbec nespomínal. Cestou domov ich žalovaný ubezpečil, že týmto je dlh syna vyrovnaný a on pre nich kúpi byt vo R. P.. Žiadali posúdiť kúpnu zmluvu ako absolútne neplatný právny úkon, pretože odporuje dobrým mravom. Na určení majú naliehavý právny záujem, pretože po povolení vkladu kúpnej zmluvy je v katastri nehnuteľností ako vlastník vedený žalovaný, ktorý kúpnu cenu neuhradil ani dodatočne. Žalovaný nehnuteľnosť ponúka na predaj prostredníctvom realitných portálov.

1.3 Žalovaný navrhoval žalobu zamietnuť. Uviedol, že v roku 2002 až 2003 požičal synovi žalobcov D. D. a jeho manželke D. D. sumu 800.000,- Sk (26.555,14 eur), ktorá mu bola spolu s úrokom z omeškania priznaná rozsudkom Okresného súdu Veľký Krtíš sp. zn. 3C/343/2007 zo dňa 27.01.2001 (správne má byť uvedené 27.01.2009, pozn. odvolacieho súdu) v spojení s potvrdzujúcim rozsudkom Krajského súdu v Banskej Bystrici sp. zn. 12Co/64/2009 zo dňa 26.03.2009. V prvej polovici roku 2015 ho oslovil O.. H. U., ktorý je v príbuzenskom vzťahu so žalobcami, za účelom vyriešenia bytovej situácie žalobcov, ktorí mali záujem predať rodinný dom aj s príľahlými pozemkami a za utŕžené finančné prostriedky si zaobstarat' bývanie vo R. P.. O.. H. U. informoval žalovaného, že žalobcovia sa boja vykonať predaj rodinného domu z obavy pred reakciou ich syna, ktorý si na rodinný dom robil nárok. Žalovaný poprel, že by bol sám alebo v zastúpení inou osobou kontaktoval žalobcov, vyhrážal sa im exekúciou rodinného domu a pozemkov, ich speňažením v dražbe z dôvodu neuhrádzania záväzku ich syna. Poprel aj, že by žalobcov akýmkoľvek psychickým alebo fyzickým nátlakom donútil previesť rodinný dom na svoju osobu. V priebehu leta 2015 žalobcovia so žalovaným a O.. H. U. uzavreli ústnu dohodu, podľa ktorej žalobcovia mali na žalovaného previesť vlastnícke právo k rodinnému domu a príľahlým pozemkom, žalovaný ich mal speňažiť a za získané peňažné prostriedky zabezpečiť žalobcom byt vo R. P.. Zvyšné finančné prostriedky sa mali rozdeliť medzi žalovaného a O.. H. U. na úhradu ich splatných pohľadávok evidovaných voči synovi žalobcov D. D..

1.4 Po vykonanom dokazovaní, vychádzajúc z ustanovení § 3 ods. 1, § 37 ods. 1, § 39, § 49a, § 41a ods. 2, § 588 Občianskeho zákonníka účinného v čase uzatvorenia zmluvy, § 80 písm. c) Občianskeho súdneho poriadku účinného v čase začatia súdneho konania a § 470 ods. 1, 2 Civilného sporového poriadku účinného od 01.07.2016 súd prvej inštancie konštatoval, že žalobcovia majú naliehavý právny záujem na požadovanom určení, pretože bez rozhodnutia súdu nie je možné dosiahnuť zmenu v katastri nehnuteľností zapísaného vlastníctva prevádzaných nehnuteľností. Súd prvej inštancie nemal preukázané tvrdenie žalobcov, že ich žalovaný oslovil s tým, že chce kúpiť ich rodinný dom, inak oň prídu v exekúcii. Toto tvrdenia žalovaný poprel a v súlade s jeho vyjadrením je aj tvrdenie svedka O.. H. U., ktorý potvrdil, že žalobcovia už dlhšiu dobu riešili svoju bytovú situáciu z dôvodov neusporiadaných vzťahov so synom D. D.. Problémom žalobcov s ich synom nasvedčuje aj ich bývanie v nevyhovujúcom rodinnom dome v C. J. napriek tomu, že boli vlastníckymi obyvateľmi rodinného domu, ktorý bol neskôr predmetom prevodu na žalovaného, ako aj trestné oznámenie syna žalobcov z marca 2016 smerujúce aj proti žalobcom, od ktorého neskôr voči žalobcom ustúpil z dôvodu usporiadania rodinných vzťahov s rodičmi. Obe strany aj svedok O.. H. U. zhodne potvrdili, že sa dohodli na prevode rodinného domu na žalovaného, ktorý následne prisľúbil z ďalšieho predaja tohto rodinného domu zabezpečiť žalobcom X-izbový byt vo R. P.. Sporným zostalo, či žalovaný žalobcom skutočne uhradil kúpnu cenu 20.000,- eur. Žalobcovia jej úhradu popreli s poukazom na výpovede žalovaného v trestnom konaní alebo v inom civilnom konaní, žalovaný tvrdil, že žalobcom kúpnu cenu 20.000,- eur ešte pred podpisom kúpnej zmluvy osobne vyplatil v dome žalobcov v C. J., čo títo potvrdili podpisom kúpnej zmluvy, ktorej obsah im bol vopred známy. K výpovedi žalovaného v trestnom konaní súd prvej inštancie uviedol, že neobsahuje žiadne tvrdenie o tom, že by žalobcom pred podpisom kúpnej zmluvy vyplatil 20.000,- eur. Z obsahu

jeho výpovede v trestnom konaní vyplýva, že dohoda medzi žalobcami a žalovaným mala byť taká, že kúpna cena pri prevode rodinného domu na žalovaného im v skutočnosti vyplatená nebude, ale žalovaný následne zabezpečí jeho predaj tretej osobe a z takto získaných finančných prostriedkov zabezpečí pre žalobcov X-O.t vo R. P.. Zvyšnú časť takto získanej ceny si mal žalovaný ponechať na úhradu dlhu syna žalobcov voči nemu a voči svedkovi O.. H. U.. Žalovaný potvrdil, že sa zaviazal po predaji rodinného domu zabezpečiť žalobcom bývanie z výťažku predaja nehnuteľnosti a že tento záväzok po ukončení súdneho sporu mieni dodržať. Obranu žalovaného v tom, že nemohol pristúpiť k predaju rodinného domu z dôvodu správania sa syna žalobcov okresný súd považoval za dôvodnú. Uzavrel, že poznámka o prebiehajúcom súdnom spore na liste vlastníctva podstatne ovplyvňuje predajnosť nehnuteľnosti a má vplyv aj na jej cenu.

1.5 Žalobcovia poukázali na to, že reálna hodnota prevádzanej nehnuteľnosti bola aj viac ako 40.000,- eur, žiaden dôkaz o svojom tvrdení však nepredložili. Z výpovedí žalovaného aj svedka - notára D.. H. Q. mal súd prvej inštancie preukázané, že pred notárom došlo k spísaniu kúpnej zmluvy v súlade s pokynmi všetkých tam prítomných zmluvných strán. F. si nepamätal, že by žalobcovia žiadali uviesť inú kúpnu cenu, inak by právny úkon nespísal, nakoľko by nedošlo ku konsenzu strán. Poprel, že by žalobcom neprečítal celý obsah kúpnej zmluvy, takto vo svojej praxi nikdy nepostupoval.

1.6 Súd prvej inštancie nezistil na strane žalovaného konanie, ktoré by bolo možné označiť za rozporné s dobrými mravmi do takej miery, aby spôsobilo neplatnosť kúpnej zmluvy. Rovnako nezistil, že by žalobcovia vstupovali do zmluvného vzťahu pod psychickým nátlakom vytvoreným žalovaným. Žalobcovia vstúpili do zmluvného vzťahu v záujme vyriešenia otázky vlastného bývania, preto ich vôľu na uvedený právny úkon považoval za danú, vážnu, slobodnú a jednoznačnú. Napadnutý právny úkon preto nepovažoval za neplatný ani v zmysle § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Žalobcami uvedené skutočnosti nenaplnili ani znaky uvedenia do omylu v zmysle § 49a Občianskeho zákonníka; ich tvrdenie o tom, že žalovaný vstupoval do právneho vzťahu vopred s vedomím, že žalobcom nevyplatí žiadnu kúpnu cenu, ani im nezabezpečí náhradné bývanie, nebolo v konaní preukázané. Preto ani z tohto dôvodu súd prvej inštancie neposúdil zmluvu ako neplatný právny úkon.

1.7 Okresný súd ďalej konštatoval, že v čase uzavretia kúpnej zmluvy boli splnené všetky náležitosti právneho úkonu, právny úkon bol urobený v súlade s vôľou zmluvných strán, došlo k platnému uzavretiu kúpnej zmluvy na dotknuté nehnuteľnosti a vkladom kúpnej zmluvy do katastra nehnuteľnosti žalovaný oprávnené a zákonne nadobudol vlastnícke právo k nim.

1.8 Vyplatenie kúpnej ceny podľa súdu prvej inštancie nebolo jednoznačne preukázané a tvrdenia strán zostali sporné. Uzavrel však, že nevyplatenie kúpnej ceny nie je dôvodom neplatnosti kúpnej zmluvy.

1.9 O náhrade trov konania súd prvej inštancie rozhodol podľa § 255 ods. 1 zákona č.160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku (ďalej aj „C.s.p.“) a žalovanému, ktorý bol vo veci úspešný, priznal voči žalobcom 1/ a 2/ spoločne a nerozdielne nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

1.10 Žalobcovia si uplatnili náhradu trov spojených s odročeným pojednávaním dňa 27.03.2018, na ktoré sa žalovaný nedostavil, jeho neúčast' ospravedlnil právny zástupca priamo na pojednávaní z dôvodu pracovného vyťaženia, ktorý nijako nepreukázal. Okresný súd konštatoval, že nešlo o dôležitý dôvod, ktorým by bolo možné ospravedlniť neúčast' žalovaného na pojednávaní a s poukazom na § 256 ods. 2 C.s.p. žalovanému uložil povinnosť nahradiť žalobcom 1/ a 2/ trovy konania, ktoré im vznikli v súvislosti s odročeným pojednávaním dňa 27.03.2018.

1.11 V súvislosti s výsluchom žalobcov v domácom prostredí dňa 11.01.2018 vznikli štátu trovy konania v celkovej výške 68,11 eur, ktoré boli priznané samostatným uznesením. Keďže zložený preddavok vo výške 40,- eur nepokrýva všetky náklady štátu, okresný súd použitím analógie v zmysle článku 4 ods. 1 C.s.p. s poukazom na § 255 ods. 1 C.s.p. žalobcom 1/ a 2/ uložil povinnosť spoločne a nerozdielne nahradiť štátu vzniknuté trovy.

2. Proti I., II. a IV. výroku rozsudku súdu prvej inštancie podali v zákonom stanovenej lehote odvolanie žalobcovia z dôvodov uvedených v § 365 ods. 1 písm. f) a h) C.s.p.. Navrhli, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutej časti zmenil, určil že kúpna zmluva uzavretá medzi žalobcami 1/ a 2/ a žalovaným dňa 25.09.2015 je neplatná a žalovanému uložil povinnosť nahradiť žalobcom 1/ a 2/

trovy prvoinštančného a odvolacieho konania v rozsahu 100%; alternatívne, aby rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

2.1 Žalobcovia (ďalej aj „odvolatelia“) popreli, že ich k prevodu nehnuteľnosti viedlo akékoľvek správanie ich syna. Keby boli vzťahy žalobcov a ich syna zlé ako tvrdí žalovaný, tak by za neho nechceli uhradiť jeho dlh, ktorý má voči žalovanému. Trestné oznámenie vyhodnotené políciou tak, že smeruje aj proti žalobcom, ich syn naformuloval ako osoba neznalá práva a podal ho pol roka po uzavretí kúpnej zmluvy. Neskôr uviedol, že ho nechcel podať proti svojim rodičom, ale proti žalovanému. Žalovaný vyvolal u žalobcov omyl a časovú tieseň tvrdením, že ak okamžite neprevedú svoj dom, zoberie im ho súdny exekútor, čím im nedal možnosť s niekým sa poradiť o uzavretí tejto kúpnej zmluvy. Uviedli, že keby mali pred uzavretím kúpnej zmluvy možnosť poradiť sa s advokátom, určite by takúto pre nich nevýhodnú zmluvu neuzavreli. Poznámka na liste vlastníctva nemá žiaden vplyv na cenu nehnuteľnosti, dáva sa ňou na vedomie, že vo vzťahu k nehnuteľnosti sa vedie súdne konanie; vyznačená bola 15.12.2015 (4 mesiace po uzavretí kúpnej zmluvy). Žalovaný žiadnym dôkazom nepreukázal, že by vyvíjal snahu za účelom predaja nehnuteľnosti. Spôsob, ktorým došlo k uzavretiu kúpnej zmluvy nemožno považovať za súladný s dobrými mravmi, preto je kúpna zmluva ako celok v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka absolútne neplatná. K záveru súdu prvej inštancie o tom, že nezaplatenie kúpnej ceny nemá vplyv na platnosť kúpnej zmluvy odvolatelia uviedli, že ich tvrdenie o neplatnosti kúpnej zmluvy sa nezakladá len na skutočnosti, že žalovaný kúpnu cenu žalobcom nevyplatil, ale je len jednou z okolností, ktoré svedčia o rozpore uzavretej kúpnej zmluvy s dobrými mravmi. Polovica dohodnutej kúpnej ceny 40.000,- eur mala byť určená na úhradu dlhu ich syna a druhá polovica na zakúpenie náhradného bývania. Prišli o rodinný dom, za ktorý im neboli vyplatené žiadne peniaze a ani im nebolo zabezpečené žiadne náhradné bývanie.

2.2 Odvolatelia namietli aj výroky súdu prvej inštancie o povinnosti nahradiť trovy konania žalovanému a štátu, pretože z vykonaného dokazovania je zrejmé, že tento spor nevyvolali žalobcovia, ale žalovaný, ktorý sa zakaždým, keď sa s ním žalobcovia chceli dohodnúť, odmlčal a odmietal situáciu riešiť. Preto mali za to, že na ich strane sú dané dôvody osobitného zreteľa na nepriznanie trov konania žalovanému. Zároveň poukázali na rozpor výrokov o trovách konania, pretože II. výrok o trovách konania zaväzuje žalobcov na úhradu všetkých trov konania, teda aj na úhradu trov konania, ktoré by mal podľa III. výroku platiť žalovaný, čo považovali za nesprávne.

3. Žalovaný vo vyjadrení k odvolaniu žalobcov uviedol, že súd prvej inštancie sa v konaní vysporiadal so všetkými navrhovanými a následne aj vykonanými dôkazmi, na základe ktorých správne zistil skutkový stav a dospel k správne právnemu posúdeniu veci. Navrhol, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie v celom rozsahu potvrdil a žalobcom uložil povinnosť nahradiť žalovanému trovy odvolacieho konania.

3.1 Uviedol, že v skutočnosti bol vzťah medzi žalobcami a ich synom natoľko zlý, že sami žalobcovia usúdili, že bude vhodnejšie predmetnú nehnuteľnosť predať a zaobstarat' si bývanie inde. Rozpory medzi žalobcami a ich synom potvrdzuje aj skutočnosť, že sa niekoľko rokov pred predajom nehnuteľnosti na dlhé obdobie sťahovali do domu v C. J., ktorý bol takmer neobývateľný, pričom ich rodinný dom v C. J. bol plne funkčný a obývateľný a v prístavbe tejto nehnuteľnosti býval ich syn s rodinou, ktorý im v prípade potreby mohol pomôcť. Svoje tvrdenia ohľadom vyhrážania sa žalovaným zexekvovaním domu, alebo údajného vyhrážania sa násilím žalobcovia pred súdom prvej inštancie žiadnym spôsobom nepreukázali. Žalobcovia mali záujem predať predmetnú nehnuteľnosť dávno predtým ako kontaktovali žalovaného, pričom mali dostatok času na premyslenie podmienok predaja aj na to, aby navštívili advokáta, alebo inú osobu, ktorá by im kúpnu zmluvu pripravila. Výpoveď F. D.. H. Q. vyvracia tvrdenia žalobcov, že boli uvedení do omylu a že sa so žalovaným dohodli inak.

3.2 Žalovaný bol toho názoru, že žalobcovia a ich syn svojím konaním zmarili predaj predmetnej nehnuteľnosti iniciovaním súdnych sporov, na základe ktorých boli na liste vlastníctva vyznačené poznámky o súdnych konaniach. Dňa 16.10.2015 nadobudol žalovaný vlastnícke právo k nehnuteľnosti vkladom do katastra nehnuteľností, dňa 15.12.2015 bola na liste vlastníctva č. XXX vyznačená poznámka o zákaze nakladania s nehnuteľnosťami do právoplatného skončenia veci vedenej Okresným súdom Veľký Krtíš pod sp.zn. 10C/562/2015, dňa 05.04.2016 poznámka o prebiehajúcom súdnom spore na Okresnom súde Veľký Krtíš sp.zn. 2C/72/2016. Žalovaný nespeňažil nehnuteľnosť, lebo syn žalobcov inicioval súdne konanie na Okresnom súde Veľký Krtíš pod sp.zn. 10C/562/2015. Poznámka

o zákaze nakladania s nehnuteľnosťou bola z listu vlastníctva vymazaná až v roku 2017. Konanie vedené na Okresnom súde Veľký Krtíš sp.zn. 10C/562/2015 bolo zastavené pre nezaplatenie súdneho poplatku, ktorý syn žalobcov zaplatiť nechcel, len účelovo vykonával obštrukcie, aby žalovaný nemohol riadnym spôsobom podľa pôvodnej dohody zo žalobcami nehnuteľnosť speňažiť. Následne iniciovali súdne konanie žalobcovia a na liste vlastníctva č. XXX pribudla ďalšia poznámka, na základe čoho sa predmetná nehnuteľnosť stala nepredajnou. Žalobcovia sa na jednej strane domáhajú od žalovaného, aby splnil pôvodnú časť dohody a na strane druhej sa súdnym konaním pokúšajú spätne nadobudnúť vlastnícke právo k nehnuteľnosti, ktorú na základe slobodnej, vážnej, bez nátlaku a omylu vyjadrenej vôle predali žalovanému. Nikdy nemal záujem predmetnú nehnuteľnosť vlastníť za účelom jej obývania. Kúpil ju od žalobcov len na základe ich žiadosti a naliehania, za účelom jej rýchleho speňaženia a následného zabezpečenia dôstojného bývania pre žalobcov vo R. P. a uspokojenie svojej pohľadávky voči D. A.. V konaní bolo preukázané, že kúpna zmluva neodporuje obsahom ani účelom zákona, neobchádza ho a neprieči sa dobrým mravom, bola urobená slobodne, vážne, zrozumiteľne a určito. V prípade, že žalobcovia tvrdili, že im nebola dohodnutá kúpna cena vyplatená, mali sa v premlčacej lehote domáhať jej zaplatenia súdnou cestou. Zdôraznil, že nezaplatenie kúpnej ceny nemá za následok neplatnosť kúpnej zmluvy.

3.3 Žalobcovia iniciovali súdny spor, v ktorom im nebol priznaný ani čiastočný úspech v merite veci, súd prvej inštancie preto správne rozhodol, keď im uložil povinnosť náhrady trov konania v celom rozsahu. Poprel tvrdenia žalobcov, že sa snažili riešiť spor mimosúdne, žalovaného žiadnym spôsobom nekontaktovali s relevantným návrhom na urovanie sporu. S ohľadom na II. a III. výrok rozsudku poukázal na to, že náhrada trov konania sa určuje pomerom úspechu v rozhodnutí o merite veci, čo súd prvej inštancie dodržal.

4. Žalobcovia v odvolacej replike nesúhlasili s tvrdením, že z výpovedí svedka O.. H. U. a žalobcov vyplýva, že žalobcovia chceli rodinný dom predať z vlastnej iniciatívy, pretože tak urobili až po nátlaku žalovaného, ktorý im vsugeroval, že im exekútor zoberie rodinný dom za dlhy ich syna, ak ho rýchlo nepredajú. Poprel, že by im notár prečítal notársku zápisnicu úplne celú. Žalovaný nesprávne uviedol, že vlastníctvo nadobudol až vkladom do katastra nehnuteľností, s nehnuteľnosťou mohol voľne disponovať od 25.09.2015 a od tohto dátumu ju aj previesť na tretie osoby. Prvá poznámka o prebiehajúcom súdnom konaní bola vyznačená na liste vlastníctva synom žalobcov až 15.12.2015, teda v čase, keď už mala byť podľa pôvodnej dohody nehnuteľnosť dávno prevedená na tretiu osobu a žalobcovia už dávno mali mať na zimu zabezpečený byt vo R. P.. Podotkli, že poznámka v katastri nehnuteľností nemá žiadny vplyv na možnosť žalovaného disponovať s nehnuteľnosťou. Nesúhlasili s tvrdením žalovaného, že sa nepokúsili o uzavretie mimosúdnej dohody v tomto konaní, nakoľko počas celého konania deklarovali, že sú prístupní mimosúdnym rokovaniam; naopak žalovaný nemal nikdy záujem urovnať tento spor.

4.1 Navrhli, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutej časti zmenil, určil, že kúpna zmluva uzavretá medzi žalobcami a žalovaným dňa 25.09.2015 je neplatná a žalovanému uložil povinnosť nahradiť žalobcom trovy prvoinštančného a odvolacieho konania v rozsahu 100%; alternatívne, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

5. Žalovaný v odvolacej duplike uviedol, že sa stal vlastníkom nehnuteľnosti až dňa 16.10.2015, kedy príslušný okresný úrad, katastrálny odbor rozhodol o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Žalovaný nemal na realizáciu predaja v skutočnosti ani dva mesiace, pretože syn žalobcov D. A. podal na Okresný súd Veľký Krtíš zmätočnú žalobu vedenú pod sp.zn. 10C/562/2015, v dôsledku čoho bola na liste vlastníctva vyznačená poznámka o zákaze nakladania s nehnuteľnosťami. Táto poznámka predstavovala objektívnu prekážku, pre ktorú nikto predmetné nehnuteľnosti nekúpil.

5.1 Navrhol, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil a žalobcom uložil povinnosť náhrady trov odvolacieho konania v prospech žalovaného v celom rozsahu.

6. Občianske súdne konanie bolo začaté za účinnosti procesného kódexu, ktorým bol Občiansky súdny poriadok účinný do 30.06.2016. Od 01.07.2016 sú súdy povinné aplikovať Civilný sporový poriadok v zmysle jeho prechodného ustanovenia § 470 ods. 1. Krajský súd ako funkčne príslušný na rozhodnutie o odvolaní podľa § 34 C.s.p. preskúmal vec bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 385 ods. 1 C.s.p., len v rozsahu odvolania podľa § 379 C.s.p., z dôvodov vymedzených v odvolaní podľa § 380 ods.

1 C.s.p. a dospel k záveru, že odvolanie proti I., II. a IV. výroku nie je dôvodné, preto rozsudok okresného súdu v týchto výrokoch s poukazom na § 387 ods. 1, 2 C.s.p. ako vecne správny potvrdil. Krajský súd sa stotožnil so skutkovými a právnymi závermi súdu prvej inštancie, pretože vykonal dostatočné dokazovanie, skutkový stav zistil správne a vyvodil z neho aj správny právny záver.

7. Podľa § 387 ods. 1, 2 C.s.p. odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne. Ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody.

8. Odvolacie námietky týkajúce sa väd v skutkových zisteniach súdu prvej inštancie sa môžu prejavíť v nesprávnom hodnotení dôkazov, ktoré vyústilo do nesprávnych skutkových zistení (§ 365 ods. 1 písm. f) C.s.p.).

8.1 Právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a aplikuje konkrétnu právnu normu na zistený skutkový stav (uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 1Cdo 222/2009 zo dňa 26. februára 2010). Nesprávnym právnym posúdením sa rozumie subsumovanie skutkového stavu pod normu hmotného práva alebo procesného práva, ktorá v hypotéze nemá také predpoklady, aké vyplývajú zo zisteného skutkového stavu. Nesprávne právne posúdenie veci konkrétne spočíva v tom, že súd použil nesprávnu právnu normu, alebo síce aplikoval správnu právnu normu, ale ju nesprávne interpretoval, a napokon právnu normu síce správne vyložil, ale na zistený skutkový stav ju nesprávne aplikoval (citované z rozhodnutia Najvyššieho súdu SR sp. zn. 2 MCdo 4/2009).

9. Súd prvej inštancie vzhľadom na dobu začatia súdneho konania správne skúmal existenciu naliehavého právneho záujmu žalobcov na požadovanom určení, ktorý bol v zmysle § 80 písm. c) Občianskeho súdneho poriadku daný vtedy, ak medzi žalobcom a žalovaným existuje aktuálny stav objektívnej právnej neistoty ohrozujúci právne postavenie žalobcu, ktorý nemožno odstrániť iným právnym prostriedkom. Naliehavý právny záujem bol daný tam, kde by bez tohto určenia bolo právo žalobcu ohrozené, alebo kde by sa bez tohto určenia jeho právne postavenie stalo neistým. Žalobcovia sa podanou žalobou domáhali ochrany svojho vlastníckeho práva z dôvodu, že pred spísaním kúpnej zmluvy, ktorú považujú za absolútne neplatný právny úkon, boli vlastníkami prevádzaných nehnuteľností. Odvolací súd súhlasí so záverom súdu prvej inštancie, že žalobcovia majú naliehavý právny záujem na požadovanom určení, pretože bez rozhodnutia súdu nie je možné dosiahnuť zmenu v otázke vlastníctva prevádzaných nehnuteľností.

10. Prvá výtka odvolateľov k nesprávne zistenému skutkovému stavu veci sa týkala skutkového záveru okresného súdu o tom, že chceli predať rodinný dom pre problémy so svojim synom D. D., ktoré mali pred uzavretím kúpnej zmluvy. Aj odvolaciemu súdu sa javí vierohodnejšie, že žalobcovia v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy so žalovaným mali nezhody so svojim synom. Svedčí o tom trestné oznámenie syna žalobcov z marca 2016, ktoré smerovalo aj proti žalobcom (irelevantné je, že syn žalobcov od neho neskôr ustúpil z dôvodu usporiadania rodinných vzťahov s rodičmi), skutočnosť, že žalobcovia radšej bývali v nevyhovujúcom rodinnom dome v C. J., hoci boli vlastníkami obývatel'ného rodinného domu, v susedstve ktorého býval D. D., ktorý neskôr previedli na žalovaného, aj výpoveď svedka O.. H. U.. Potvrďuje to aj skutočnosť, že D. D. sa o predaji rodinného domu dozvedel až potom, ako ho žalobcovia predali žalovanému, čo by sa v prípade usporiadaného rodičovsko-synovského vzťahu dozvedel určite skôr. Nebolo preto preukázané tvrdenie žalobcov, že ich k uzavretiu kúpnej zmluvy so žalovaným viedol nátlak z jeho strany spočívajúci v tom, že im mal klamlivo uviesť, že ak nebude vyplatený dlh ich syna, bude im zexekvovaný ich majetok vrátane všetkých nehnuteľností.

11. Rovnako ako súd prvej inštancie, ani odvolací súd nemal preukázané tvrdenie žalobcov, že žalovaný u nich vyvolal omyl a časovú tieseň tvrdením, že ak okamžite na neho neprevedú svoj dom, zoberie im ho súdny exekútor. Z výpovedí žalovaného a svedka - notára D.. H. Q. jednoznačne vyplýva, že notár kúpnu zmluvu spísal na základe slobodnej a vážnej vôle žalobcov, ktorá nebola prejavená v omyle ani v časovej tiesni. F. si nepamätal, že by žalobcovia žiadali do zmluvy uviesť inú kúpnu cenu, pretože v takom prípade by právny úkon nespísal, nakoľko by nedošlo k dohode strán. Poprel aj, že by neprečítal žalobcom celý obsah kúpnej zmluvy. Žalobcovia a žalovaný kúpnu zmluvu vo forme notárskej zápisnice podpísali, čím vyjadřili súhlas s podmienkami v nej uvedenými. Ani odvolací súd nezistil na strane žalovaného

konanie, ktoré by bolo možné označiť za vyvolávajúce omyl, alebo časovú tieseň, alebo by bolo rozporné s dobrými mravmi do takej miery, aby malo za následok neplatnosť kúpnej zmluvy. Odvolací súd dopĺňa, že žalobcovia ani netvrdili, že požiadali o poskytnutie časového priestoru na poradu s osobou znalou práva o náležitostiach kúpnej zmluvy. Záver súdu prevej o tom, že došlo k platnému uzavretiu kúpnej zmluvy preto odvolací súd považoval za správny.

12. Zápis informatívnej poznámky do katastra nehnuteľnosti o prebiehajúcom súdnom konaní je prostriedkom ochrany tretích osôb, ktoré tak majú vedomosť o prebiehajúcom konaní týkajúcom sa nehnuteľnosti (rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 6Sžo 221/2008 zo dňa 17.06.2009). Odvolací súd súhlasí so záverom súdu prvej inštancie o tom, že poznámka na liste vlastníctva o prebiehajúcom súdnom spore, ktorá bola na list vlastníctva č. XXX vyznačená dňa 05.04.2016, podstatne ovplyvnila predajnosť nehnuteľností aj ich cenu. Odvolací súd prisvieďča žalovanému, že poznámka o prebiehajúcom spore odrádza záujemcov od kúpy nehnuteľnosti a má za následok, že nehnuteľnosť sa stala v podstate nepredajnou - žiadny kupujúci nekúpi nehnuteľnosť, ohľadom ktorej sa napáda vlastnícke právo jej súčasného vlastníka. Tvrdenie žalobcov, že žalovaný nemal nikdy v úmysle splniť dohodu v tej časti, že by prevedený dom ďalej predal a zabezpečil im bývanie ani odvolací súd nemal preukázané. Žalovaný po nadobudnutí vlastníckeho práva k nehnuteľnosti zverejnil nehnuteľnosť na realitných portáloch a snažil sa ju prediť, ale vzhľadom na vyznačené poznámky na liste vlastníctva k predaju nehnuteľnosti nedošlo. Žalovaný potvrdil, že sa zaviazal po predaji rodinného domu zabezpečiť žalobcom bývanie z výťažku predaja nehnuteľnosti a že tento záväzok po skončení súdneho sporu dodrží.

12.1 Dňa 15.12.2015 bola na liste vlastníctva č. XXX vyznačená poznámka o zákaze nakladania s nehnuteľnosťami do právoplatného skončenia veci vedenej Okresným súdom Veľký Krtíš pod sp.zn. 10C/562/2015. Žalovaný nadobudol vlastnícke právo k nehnuteľnosti na základe vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností dňa 16.10.2015. Z uvedeného vyplýva, že žalovaný mal na predaj nehnuteľnosti necelé dva mesiace, čo je pomerne krátke obdobie. Následne vyznačenie poznámky na liste vlastníctva dňa 15.12.2015 znemožnilo predaj nehnuteľnosti. Poznámka o zákaze nakladania s nehnuteľnosťami bola z listu vlastníctva vymazaná až v roku 2017. Medzitým však už bola na list vlastníctva vyznačená poznámka o prebiehajúcom súdnom spore (05.04.2016). Z uvedeného je zrejmé, že žalobcovia a ich syn svojim konaním zmarili predaj nehnuteľnosti, keď iniciovali súdne spory, na základe ktorých boli na liste vlastníctva vyznačené poznámky o súdnych konaniach, a zároveň ich konanie malo za následok aj to, že nedošlo k realizácii ústnej dohody medzi žalobcami a žalovaným o tom, že po predaji rodinného domu im žalobca zabezpečí X-O.t vo R. P..

13. Je pravdou, že reálne vyplatenie, resp. nevyplatenie kúpnej ceny zostalo medzi stranami sporné, v tejto súvislosti sa však odvolací súd stotožňuje s názorom súdu prvej inštancie, že nezaplatenie kúpnej ceny nespôsobuje neplatnosť kúpnej zmluvy. Obdobný právny názor je vyjadrený v rozsudku Krajského súdu v Prešove sp.zn. 8Co/16/2016 zo dňa 27.02.2017, ako aj v rozsudku sp.zn. 22Cdo/4172/2007 zo dňa 04.11.2008, v ktorom Najvyšší súd Českej republiky konštatoval, že „Pokiaľ údaj o tom, že kúpna cena bola zaplatená v hotovosti pri podpise kúpnej zmluvy nie je presný, resp. aj keby táto kúpna cena nebola zaplatená, zakladá to len právo na zaplatenie kúpnej ceny, nie neplatnosť celej zmluvy.“ V prípade nezaplatenia kúpnej ceny mali žalobcovia ako predávajúci k dispozícii prostriedky právnej ochrany (napr. odstúpenie od zmluvy, alebo domáhanie sa zaplatenia kúpnej ceny), ktoré však do začatia sporu nevyužili.

14. Odvolatelia v odvolaní namietli aj výrok o trovách konania (II. výrok) a výrok o trovách konania štátu (IV. výrok). Odvolací súd uvedené výroky podrobil odvolaciemu prieskumu a zistil ich vecnú správnosť aj súlad s právnou úpravou. V sporových konaniach sa pri rozhodovaní o náhrade trov konania uplatňuje tzv. zásada úspechu, t.j. strane, ktorá mala vo veci plný úspech súd prizná náhradu trov proti neúspešnej strane. Keďže žalobcovia boli v spore v celom rozsahu neúspešní, súd prvej inštancie správne rozhodol, keď im uložil povinnosť spoločne a nerozdielne (procesné spoločenstvo žalobcov je nerozlučné) nahradiť žalovanému trovy konania v rozsahu 100% a spoločne a nerozdielne nahradiť trovy konania štátu v rozsahu 100%. Odvolací súd nezistil na strane žalobcov dôvody hodné osobitného zreteľa, ktoré by odôvodňovali nepriznanie trov konania žalovanému, preto žalobcami navrhovanú aplikáciu § 257 C.s.p. považoval za neopodstatnenú. Súdny spor žalobcovia začali dobrovoľne, nevyvolal ho žalovaný. Iné skutočnosti, ktoré by mohli odôvodňovať výnimočné nepriznanie náhrady trov konania žalovanému žalobcovia v odvolaní netvrdili.

14.1 Námietku žalobcov o tom, že výroky o trovách konania (II. a III. výrok) si vzájomne odporujú, považoval odvolací súd za nedôvodnú. Ide o dva samostatné, navzájom nezávislé výroky. Okresný súd správne s poukazom na § 256 ods. 2 C.s.p. uložil žalovanému povinnosť nahradiť žalobcom 1/ a 2/ trovy konania, ktoré im vznikli v súvislosti s odročeným pojednávaním dňa 27.03.2018 (tzv. separácia trov konania), nakoľko vznik týchto trov procesne zavinil žalovaný.

15. Vzhľadom na vyššie uvedené odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie v I., II. a IV. výroku s poukazom na § 387 ods. 1, 2 C.s.p. ako vecne správny potvrdil. Odvolaním nenapadnutý III. výrok rozsudku okresného súdu zostal nedotknutý. Iba pre úplnosť odvolací súd udáva, že osobou oprávnenou na podanie odvolania v tejto časti by bol žalovaný, nie žalobcovia.

16. O trovách odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa § 396 ods. 1 C.s.p. v spojení s § 255 ods. 1 C.s.p. podľa úspechu strán sporu v odvolacom konaní. Žalovaný bol v odvolacom konaní úspešný v plnom rozsahu, preto mu odvolací priznal nárok na náhradu jeho trov voči žalobcom 1/ a 2/ v rozsahu 100%.

17. Rozhodnutie bolo prijaté senátom odvolacieho súdu pomerom hlasov 3 : 0 (§ 393 ods. 2, druhá veta C.s.p.).

Rozhodnutie bolo prijaté senátom odvolacieho súdu pomerom hlasov 3 : 0 (§ 393 ods. 2, druhá veta C.s.p.).

Poučenie:

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

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 C.s.p.).

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

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 C.s.p. 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) (§ 422 ods. 1 C.s.p.); na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie (§ 422 ods. 2 C.s.p.).

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 C.s.p.).

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 (§ 427 ods. 1 C.s.p.); dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 2 C.s.p.).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (t.j. ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpis) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 C.s.p.).

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