

Súd: Okresný súd Košice I
Spisová značka: 15C/302/2010
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7110227763
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 06. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Iveta Slobodníková
ECLI: ECLI:SK:OSKE1:2019:7110227763.28

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Košice I sudkyňou JUDr. Ivetou Slobodníkovou v spore žalobcu: X., bytom L., zastúpeného JUDr. Tiborom Sásfaiom, advokátom so sídlom v Košiciach, Fejova 4, proti žalovanej: U., bytom R. zastúpenej JUDr. Danicou Holováčovou, advokátkou so sídlom v Košiciach, Poštová 14, v konaní o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam

rozhodol:

U r č u j e , že žalobca X. je výlučným vlastníkom v celosti nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX, katastrálne územie V. obec V., okres V. ako parcela č. XXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 112 m², parcela č. XXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 24 m², parcela č. XXX - záhrady o výmere 890 m², parcela č. XXX/X - záhrady o výmere 583 m², rodinný dom súp. č. XXX na parcele č. XXX, na LV č. XXX, katastrálne územie V. obec V., okres V. ako parcela č. XXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 381 m², na LV č. XXX, katastrálne územie V. obec V., okres V. ako parcela č. XXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 77 m², parcela č. XXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 12 m², rodinný dom súp. č. XXX na parcele č. XXX, na LV č. XXX, katastrálne územie V. obec V. okres KI. ako parcela č. XXX/X - záhrady o výmere 146 m², u všetkých v podiele 1/1, teda v celosti.

Žalobcovi p r i z n á v a proti žalovanej nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

P r i z n á v a štátu právo na náhradu vzniknutých výdavkov v konaní, ktoré je povinná nahradiť žalovaná v sume 24,- Eur na účet Okresného súdu Košice I do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa žalobou doručenou na tunajší súd dňa 12. 11. 2010 domáhal proti pôvodne žalovanej v 1. rade U. bytom V. zomr. XX. X. XXXX a žalovanému v 2. rade K. bytom v V. zomr. XX. X. XXXX určenia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXX, č. XXX, č. XXX, č. XXX, katastrálne územie V.. Podľa žaloby, žalobca bol a aj je vlastníkom nehnuteľností v katastrálnom území V., obec V. okres V. zapísaných na:

LV č. XXX, katastrálne územie V. ako parcela č. XXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 112 m², parcela č. XXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 24 m², parcela č. XXX - záhrady o výmere 890 m², parcela č. XXX/X - záhrady o výmere 583 m², rodinný dom stojaci na parcele č. XXX so súp. č. XXX pod B1 v podiele 1/1,

LV č. XXX, katastrálne územie V. ako parcela č. XXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 381 m² pod B1 v podiele 1/1,

LV č. XXX, katastrálne územie V. ako parcela č. XXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 77 m², parcela č. XXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 12 m², rodinný dom súp. č. XXX na parcele č. XXX, pod B1 v podiele 1/1 z celku,

LV č. XXX, katastrálne územie V. ako parcela č. XXX/X. - záhrady o výmere 146 m² pod B1 v podiele 1/1 z celku. Žalobca sa dňa 8. 11. 2010 z katastrálneho portálu nehnuteľností dozvedel, že už nie je na

uvedených listoch vlastníctva vedený ako vlastník uvedených nehnuteľností. Tieto mal kúpnu zmluvou zo dňa 30. 9. 2010 v zastúpení K. previesť na žalovanú U. matku K.. Z dôvodov, že kúpnu zmluvu o prevode nehnuteľností nikdy neuzavrel, K. nebol oprávnený previesť tieto nehnuteľnosti za žalobcu, nikdy žalobca nemal ani úmysel previesť na U. matku K. predmetné nehnuteľnosti, preto žiadal, aby súd vykonal dokazovanie a ako predbežnú otázku vyriešil absolútnu neplatnosť kúpnej zmluvy zo dňa 30. 9. 2010 uzavretej medzi X. a U. vklad ktorej bol povolený dňa 28. 10. 2010 pod položkou U.. Žalobca nikdy so žalovanou kúpnu zmluvu na predaj nehnuteľností neuzavrel, o takomto prevode a o uzatváraní takejto zmluvy nevedel. K. nikdy nedal pokyn, súhlas ani iný prejav vôle na uzatvorenie napádanej kúpnej zmluvy s U.. Je pravdou, že v čase kúpy, keď žalobca nadobúdala predmetné nehnuteľnosti do vlastníctva, bol oklamáný a podpísal synovi U., predchádzajúcemu vlastníkovi predmetných nehnuteľností, akési listiny, medzi ktorými bolo aj splnomocnenie zo dňa 28. 4. 2009, o ktorom tvrdil, že ho potrebuje na jednanie v Slovenskej sporiteľni, a.s., ktorá má na prevádzaných nehnuteľnostiach záložné právo z titulu úveru poskytnutého K.. Pravdepodobne K. predložil správe katastra a pri osvedčovaní podpisu pri podpise kúpnej zmluvy zo dňa 30. 9. 2010 toto splnomocnenie. Žalobca nemal nikdy úmysel takéhoto prevodu, nevedel o ňom a ani žiadnu kúpnu cenu nikdy neobdržal. O tom, že žalobca nevedel o takomto prevode nehnuteľností na U. a nikdy by tieto nehnuteľnosti na ňu ani neprevádzal, svedčí to, že uzavrel zmluvu o budúcej kúpnej zmluve s iným budúcim kupujúcim, kde pre prípad, že takúto zmluvu neuzavrie, je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu 100 000,- Eur. Predložené plnomocnenstvo zo dňa 28. 4. 2009 je síce obširné, ale všeobecné, nesplnomocňuje K. odpredať nehnuteľnosti bez akéhokoľvek obmedzenia za akúkoľvek cenu komukoľvek. Podpis na takomto plnomocnenstve bol od žalobcu získaný podvodom, údajne dňa 28. 4. 2009, teda v čase, keď žalobca ako splnomocniteľ ešte nebol vlastníkom predmetných nehnuteľností (vkladom ich nadobudol až dňa 6. 5. 2009 pod U.), nebol oprávnený v tom čase s nehnuteľnosťami disponovať, nakladať a previesť, na taký úkon splnomocniť iného ani nebol oprávnený. V splnomocnení nie je uvedené, o nehnuteľnosti v ktorom katastrálnom území, ktorej obce a okresu má ísť, teda nehnuteľnosti sú úplne nedostatočne identifikované, samotné splnomocnenie je preto, čo sa týka nehnuteľnosti, neurčité a podľa § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka ako úkon neplatné. Nie je preto splnená zákonná podmienka uzavretia platnej zmluvy o prevode nehnuteľnosti v písomnej forme, niet ani vôľa žalobcu na takýto prevod a platný prejav vôle v písomnej zmluve. Žalobca má za to, že úmyselným konaním IW. a zrejme aj jeho matky U. bola naplnená skutková podstata zločinu podvodu v zmysle § 221 Trestného zákona a bola mu spôsobená škoda veľkého rozsahu podľa § 154 ods. 4 Trestného zákona a v tejto súvislosti dňa 8. 11. 2010 urobil na OO PZ - H. podanie trestného oznámenia. Ďalší dôvod absolútnej neplatnosti kúpnej zmluvy je v tom, že v čase uzavretia kúpnej zmluvy, ktorej vyslovenia neplatnosti sa žalobca domáha, bolo platné a účinné predbežné opatrenie - uznesenie Okresného súdu Košice I č.k. 36C/268/2009-29, ktoré žalobcovi ukladalo povinnosť zdržať sa akéhokoľvek prevodu, scudzenia, zámeny, zaťaženia, prípadne vkladu nehnuteľností prevádzaných kúpnu zmluvou napádanou týmto návrhom. Tento zákaz prevodu žalobcovi zanikol až právoplatnosťou uznesenia Okresného súdu Košice I č.k. 36C/268/2009-90 zo dňa 29. 9. 2010 o zastavení konania, ktoré nadobudlo právoplatnosť a stalo sa vykonateľným dňa 23. 10. 2010. Teda v čase uzavretia napádanej kúpnej zmluvy, t.j. dňa 30. 9. 2010 bolo platné a účinné predbežné opatrenie, ktoré zakazovalo žalobcovi v zmysle citovaných uznesení nakladať s predmetnými nehnuteľnosťami. Akýkoľvek úkon urobený žalobcom do času nadobudnutia právoplatnosti a vykonateľnosti uznesenia o zastavení konania a tým pádom počas platnosti citovaných uznesení o predbežnom opatrení je absolútne neplatný. Kúpna zmluva je absolútne neplatný právny úkon. Žalobca má naliehavý právny záujem podľa § 80 písm. c) O.s.p., aby jeho vlastnícke právo k predmetným nehnuteľnostiam po predbežnom zistení neplatnosti kúpnej zmluvy bolo zapísané v katastri nehnuteľností záznamom na základe právoplatného rozsudku, tak ako to vyžaduje katastrálny zákon.

2. Žalobca k žalobe pripojil plnomocnenstvo zo dňa 28. 4. 2009, podanie trestného oznámenia zo dňa 8. 11. 2010, uznesenie Okresného súdu Košice I č.k. 36C/268/2009-29, uznesenie Okresného súdu Košice I č.k. 36C/268/2009-90, listy vlastníctva č. 262, 286, 285, 540, katastrálne územie V..

3. Uznesením zo dňa 16. 11. 2010 č.k. 15C/302/2010-22 neodkladným (predtým predbežným) opatrením súd zakázal U. akýkoľvek prevod, scudzenie, zámenu, zaťaženie, prípadne vklad nehnuteľností v katastrálnom území V. do právoplatného skončenia konania. Uznesením zo dňa 14. 3. 2011 č.k. 3Co/56/2011-60 Krajský súd v Košiciach zmenil uznesenie súdu prvého stupňa tak, že návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol.

4. Uznesením zo dňa 23. 6. 2011 č.k. 15C/302/2010-83 súd pripustil, aby do konania na strane žalovanej v 2. rade ako ďalší účastník pristúpila U. Neodkladným opatrením súd zakázal žalovanej v 2. rade

akýkoľvek prevod, scudzenie, zámenu, zaťaženie, prípadne vklad posudzovaných nehnuteľností do právoplatného skončenia konania. Uznesením zo dňa 7. 10. 2011 č.k. 5Co/295/2011-118 Krajský súd v Košiciach potvrdil uznesenie súdu prvej inštancie zo dňa 23. 6. 2011 č.k. 15C/302/2010-83, ktorým návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia vyhovel.

5. Žalované strany sporu U. a U. vo svojom vyjadrení doručenom súdu dňa 12. 6. 2013 uviedli, že žaloba je nedôvodná a žiadali, aby ju súd zamietol. Skutočnosti tvrdené žalobcom v žalobe neboli preukázané, naopak bolo nesporne preukázané, že žalobca udelil K. dňa 28. 4. 2009 splnomocnenie, aby ho v celom rozsahu zastupoval vo všetkých právnych veciach a pri uzatváraní zmlúv, ktoré súvisia, resp. týkajú sa predmetných nehnuteľností. Toto splnomocnenie žalobca podpísal pred notárom. V plnej moci sú dostatočným spôsobom špecifikované všetky prevádzané nehnuteľnosti. Tvrdenie žalobcu, že K. získal od žalobcu plnú moc podvodom, je účelová obrana s cieľom získať sľúbené finančné prostriedky ako odmenu od F., ktorá predtým viedla súdne konanie proti žalobcovi a K. o vrátenie daru a neplatnosť kúpnej zmluvy, keďže bola spísaná zmluva o budúcej kúpnej zmluve na odpredaj týchto nehnuteľností, pričom sa dohodli na zmluvnej pokute 100 000,- Eur v prípade, že žalobca nesplní svoj záväzok zo zmluvy a neodpredá jej predmetné nehnuteľnosti. Tieto skutočnosti nasvedčujú tomu, že medzi nimi došlo k špekulatívnej dohode. Námitka žalobcu, že v čase, t.j. 28. 4. 2009, kedy ako splnomocniteľ splnomocnil K. nebol vlastníkom predmetných nehnuteľností, pretože tieto nadobudol až vkladom dňa 6. 5. 2009 a preto nebol oprávnený v tom čase s predmetnými nehnuteľnosťami nakladať, t.j. podpísať plnú moc dňa 28. 4. 2009, je nedôvodná. Kúpna zmluva, predmetom ktorej boli predmetné nehnuteľnosti medzi žalobcom ako kupujúcim a K. ako predávajúcim, bola uzatvorená dňa 16. 4. 2009, pričom overený podpis je zo dňa 17. 4. 2009 a toho dňa nastali obligačno-právne následky tejto zmluvy, t.j. že kupujúci žalobca sa stal vlastníkom nehnuteľností aj s poukazom na § 44 Občianskeho zákonníka a preto bol dňa 28. 4. 2009 v plnom rozsahu oprávnený disponovať ako vlastník predmetnými nehnuteľnosťami. Pri jednaní so Slovenskou sporiteľňou, a.s. vôbec nebola potrebná plná moc, pretože žalované majú vedomosť, že žalobca sa spolu s K. osobne zúčastnili na jednaní v Slovenskej sporiteľni, a.s. Tvrdenie žalobcu, že podpis na plnomocenstve zo dňa 28. 4. 2009 K. od neho získal podvodom, je klamstvo a zo strany žalobcu ide o špekulatívne dôvody. Udelenie plnomocenstva žalobcom dňa 28. 4. 2009 K. bolo slobodným rozhodnutím žalobcu a vyjadrovalo jeho vôľu, ktorú prejavil dobrovoľne a dobrovoľne vzal na seba záväzky vyplývajúce z takéhoto plnomocenstva. Námitka žalobcu, že toto plnomocenstvo uzatvoril z donútenia, je nepravdivá, účelová a nevierohodná a žalobca v konaní to vôbec nepreukázal. Nemožno veriť tomu, že žalobca by mal problémy s oznámením, že K. si vynútil jeho podpis na plnomocenstve. Práve včasným podaním trestného oznámenia, t.j. v apríli 2009 by žalobca dosiahol, aby sa K. vyjadril k tomu, za akých podmienok a aké doklady žalobca podpísal. Tým, že žalobca tak neurobil, pretože nemal čo urobiť, keďže vedel dobre, čo podpísal a s akým účelom, vylúčil možnosť preukázať nátlak K. na podpis na plnomocenstve.

6. V priebehu konania žalovaná v 1. rade U. zomrela dňa XX. X. XXXX, preto súd konanie uznesením zo dňa 27. 6. 2018 č.k. 15C/302/2010-389 prerušil do právoplatného skončenia dedičského konania vedeného na Okresnom súde Rožňava pod sp. zn. 1D/226/2016.

7. Dňa 4. 4. 2019 R. notárka, súdu oznámila okruh dedičov po U., zomrelej XX. X. XXXX s tým, že k dedeniu zo zákona boli povolaní v prvej dedičskej skupine K., syn poručiteľky a U., dcéra poručiteľky.

8. V priebehu konania K. dňa XX. X. XXXX zomrel. Podľa správy notárky JG., právnym nástupcom a jediným dedičom je jeho sestra U..

9. Podľa plnej moci zo dňa 28. 4. 2009 X., bytom L. splnomocnil K., aby ho zastupoval vo všetkých právnych veciach, aby vykonával všetky úkony, prijímal doručované písomnosti, dával návrhy a žiadosti, uzavíral zmiery, uznával uplatnené nároky, vzdával sa nárokov, podával opravné prostriedky a vzdával sa ich, vymáhal nároky, plnenie nárokov, prijímal ich plnenie, potvrdzoval, uzatváral zmluvy, všetko čo sa týka nehnuteľností na LV č. XXX, LV č. XXX, LV č. XXX, LV č. XXX, ktoré sú jeho vlastníctvom, a to i vtedy keď je podľa právnych predpisov potrebné osobitné splnomocnenie. Pravosť podpisu X. U., nar. XX. XX. XXXX, bytom L. na plnej moci zo dňa 28. 4. 2009 bola overená R., notárom dňa 28. 4. 2009. Pravosť podpisu K. na plnej moci zo dňa 28. 4. 2009 bola overená notárkou R..

10. Kúpnu zmluvou uzatvorenou podľa § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka dňa 30. 9. 2010 medzi predávajúcim X., bytom L. zastúpeným K. bytom F., na základe splnomocnenia zo dňa 28. 4. 2009 a

kupujúcou U., bytom V. predávajúci predal a kupujúca kúpila nehnuteľnosti v katastrálnom území V. na LV č. XXX, LV č. XXX, LV č. XXX, LV č. XXX do svojho výlučného vlastníctva v celosti, t.j. 1/1 (článok I zmluvy).

11. Zmluvné strany sa v zmluve dohodli na kúpnej cene predávaných nehnuteľností vo výške 5 000,- Eur, ktorú kupujúci uhradí v jednej splátke v deň podpisu tejto kúpnej zmluvy. Podpisom tejto zmluvy predávajúci potvrdzuje prevzatie kúpnej ceny 5 000,- Eur od kupujúcej v hotovosti (článok II zmluvy).

12. Predávajúci prehlásil, že na predávaných nehnuteľnostiach viazne ťarcha spočívajúca v záložnom práve v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., Bratislava, Suché mýto 4 v súlade so zmluvou o úvere č. XXXXXXXXXXXX zapísanej pod U. zo dňa 12. 10. 2006 - zv. XXX/XX. Kupujúci prehlásil, že súhlasí, aby na prevádzanej nehnuteľnosti naďalej viazlo záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., Bratislava. Zmluvné strany sa oboznámili so stavom nehnuteľnosti pri osobnej prehliadke a prebrali ich v stave, v akom sa nachádzali pri podpise kúpnej zmluvy. Zmluvné strany sa oboznámili aj s rozhodnutím Okresného súdu Košice I sp. zn. 36C/268/2009 zo dňa 29. 9. 2010, ktorým bolo konanie zastavené z dôvodu späťvzatia žaloby, na základe čoho by malo dôjsť k výmazu ťarchy k predávaným nehnuteľnostiam zapísanej pod T.. Uznesenie Okresného súdu Košice I sp. zn. 36C/268/2009 zo dňa 29. 9. 2010 bolo priložené ako príloha k tejto kúpnej zmluve (článok III zmluvy).

13. Rozhodnutím Správy katastra Košice zo dňa 28. 10. 2010 č. vkladu U. na návrh navrhovateľov: X., zastúpený IW. na základe plnej moci zo dňa 28. 4. 2009, U. bol povolený vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k posudzovaným nehnuteľnostiam v katastrálnom území V. v prospech: U. v podiele 1/1, na základe kúpnej zmluvy uzavretej medzi účastníkmi X. ako predávajúci, zastúpený K. ako kupujúci dňa 30. 9. 2010.

14. Žalobca pred súdom vypovedal, že keď kupoval predmetné nehnuteľnosti na základe kúpnej zmluvy od K., bolo to na základe platne uzatvorenej kúpnej zmluvy ešte v roku 2009. Žiadne splnomocnenie na predaj uvedených nehnuteľností pre K. ani pre U. nedal a vôbec nevedel o tom, že nehnuteľnosti sa prevádzajú. Podpis na kúpnej zmluve zo dňa 30. 9. 2010 je podpisom K. V roku 2009 splnomocnil K. na vysporiadanie ťarchy, ktorá sa nachádzala na pozemku jednej z týchto nehnuteľností. S K. nie je v žiadnom príbuzenskom vzťahu, poznal sa s ním cez svojho brata. K. dal bratovi do prenájmu krčmu a žalobca bratovi požičal finančné prostriedky. Nemal žiadnu vedomosť o tom, že K. nehnuteľnosti predtým nadobudol darovaním. V inom konaní vystupoval ako žalovaný, pretože priateľka K. podala na neho žalobu, ktoré konanie bolo zastavené pre späťvzatie návrhu. Nehnuteľnosti za kúpnu cenu 5 000,- Eur nikdy nechcel K. predať a ani žiadnej inej osobe.

15. Žalovaná v 2. rade U. vypočutá súdom v domácom prostredí na V. vypovedala, že K. je jej brat, všetky záležitosti riešil on, ona nič nezariaďovala. Mala vedomosť o tom, že nejaké nehnuteľnosti mala nadobudnúť, ale ohľadom okolností ich nadobudnutia nevedela sa vyjadriť. Mala vážne zdravotné ťažkosti, bola invalidná dôchodkyňa na invalidnom vozíčku.

16. Okresné riaditeľstvo Policajného zboru v Košiciach, odbor kriminálnej polície, Rampová 7, Košice listom zo dňa 24. 10. 2012 oznámilo súdu, že dňa 26. 7. 2012 bolo pre zločin podvodu podľa § 221 ods. 1 a 3 písm. a) Trestného zákona vznesené obvinenie voči K..

17. Svedok K. na pojednávaní dňa 13. 6. 2013 vypovedal, že bližšie poznal brata žalobcu a cez brata žalobcu sa zoznámil so žalobcom. V roku 2009 uzavrel kúpnu zmluvu, kde vystupoval ako predávajúci a žalobca ako kupujúci. Kúpna cena za predaj nehnuteľností bola dohodnutá vo výške 5 000,- Eur a považoval ju za dostatočnú kúpnu cenu. Plnú moc na uzatvorenie kúpnej zmluvy mu žalobca udelil tak, že boli spoločne so žalobcom u advokátky R. na jej notárskom úrade, kde sa overovali ich podpisy. Keď sa vyhotovila kúpna zmluva v roku 2009, kúpna cena mu nebola zaplatená a žalobca mu nedal žiadne peniaze. Následne po týždni bola spísaná plná moc dňa 28. 4. 2009. Sám trval na tom, aby bola spísaná, z toho dôvodu, aby neprišiel o majetok. Na základe tejto plnej moci potom previedol nehnuteľnosti aj na svoju matku U.. Pani X. je jeho bývalá družka. Keď nehnuteľnosti kupoval ešte v roku 1996, previedol na ňu polovicu týchto nehnuteľností. V roku 2000 nastali medzi nimi vzťahové problémy, preto ju požiadal, aby na neho prepísala polovicu. Neskôr sa domáhala vrátenia daru, ale žalobu zobrala späť.

18. Svedkyňa A., zamestnankyňa Slovenskej sporiteľne, a.s., pobočka Košice, vo výpovedi uviedla, že si nespomína, aby sa bola s plnou mocou zo dňa 28. 4. 2009 pre K. stretla. S K. ako s klientom komunikovala.

19. Rozsudkom Krajského súdu v Košiciach zo dňa 6. 7. 2017 č.k. 7To/81/2016-772 súd podľa § 322 ods. 3 Trestného poriadku a podľa § 221 ods. 1, 2 Trestného zákona obžalovaného K. uznal vinným z prečinu podvodu podľa § 221 ods. 1, 2 Trestného zákona na tom skutkovom základe, že v V. na ulici E. na Notárskom úrade R., dňa 30. 9. 2010 v presne nezistenom čase na základe plnej moci zo dňa 28. 4. 2009, ktorej podpis vylákal od X. uzatvoril bez jeho vedomia a súhlasu kúpnu zmluvu na predaj nehnuteľnosti zapísanej v Katastri nehnuteľností V., Správy katastra V., okres V. katastrálne územie V., na liste vlastníctva č. XXX, parcela č. XXX, zastavané plochy a nádvoria vo výmere 112 m², parcela č. XXX, zastavané plochy a nádvoria vo výmere 24 m², parcela č. XXX záhrady vo výmere 890 m², parcela č. XXX/X záhrady vo výmere 583 m², rodinný dom stojaci na parcele č. XXX so súpisným č. XXX pod B1 v podiele 1/1, liste vlastníctva č. XXX, parcela č. XXX, zastavané plochy a nádvoria vo výmere 381 m² pod B1 v podiele 1/1, liste vlastníctva č. XXX, parcela č. XXX, zastavané plochy a nádvoria vo výmere 77 m², parcela č. XXX, zastavané plochy a nádvoria vo výmere 12 m², rodinný dom stojaci na parcele č. XXX so súpisným č. XXX pod B1 v podiele 1/1, liste vlastníctva č. XXX, parcela č. XXX/X, záhrady vo výmere 146 m² pod B1 v podiele 1/1, s kupujúcou U., ktorú predložil na Kataster nehnuteľností V., Správa katastra V. a na základe čoho boli predmetné nehnuteľnosti prevedené na U. pričom o prevode nehnuteľnosti poškodeného X. neinformoval, ani mu neodovzdal finančnú hotovosť získanú z predaja nehnuteľnosti a takto svojím konaním poškodenému X. spôsobil škodu vo výške 5 000,- Eur, teda na škodu cudzieho majetku iného obohatil tým, že uviedol niekoho do omylu a spôsobil tak na cudzom majetku väčšiu škodu, čím spáchal prečin podvodu podľa § 221 ods. 1, 2 Trestného zákona a za to bol odsúdený na trest odňatia slobody v trvaní jedného roka, ktoré podľa § 49 ods. 1 písm. a) Trestného zákona súd obžalovanému podmienene odložil na skúšobnú dobu v trvaní jeden a pol roka (§ 50 ods. 1 Trestného zákona).

20. Podľa právnych záverov Krajského súdu v Košiciach, z obsahu trestného spisu, a to predovšetkým listinných dôkazov (č.l. 203 - 242), je zrejmé, ako obžalovaný K. spolu s F. nadobúdali predmetné nehnuteľnosti spoločne, každý v jednej polovici. Neskôr, a to na základe darovacej zmluvy (č.l. 226) svoje podiely F. v jednej polovici darovala obžalovanému IW. ktorý sa tak stal ich výlučným vlastníkom. Následne obžalovaný K. na podklade kúpnej zmluvy zo dňa 16. 4. 2009 (č.l. 162 - 165, resp. 284 - 286) predmetné nehnuteľnosti odpredal X. a to za 5 000,- Eur, pričom kúpna cena bola kupujúcim vyplatená predávajúcemu pri podpise tejto zmluvy. Námetka obžalovaného K., že je nelogické a ani vykonanými dôkazmi pred súdom prvého stupňa nepreukázané, aby do hodnoty prevádzaných nehnuteľností mala byť zarátaná aj údajná pôžička vo výške 20 000,- Eur, k tomu odvolací súd považuje za nutné zdôrazniť, že na podklade odvolania obžalovaného K. odvolací súd napadnutý rozsudok zrušil v celom rozsahu a po úprave skutku pri zachovaní totožnosti skutku žalované konanie právne kvalifikoval len ako prečin podvodu podľa § 221 ods. 1, 2 Trestného zákona, lebo sa stotožnil s argumentmi obžalovaného K. že škoda spôsobená poškodenému X. v prípade prevádzaných nehnuteľností nebola v sume 93 247,04 Eur, ako to bolo stanovené znaleckým posudkom, ale len vo výške 5 000,- Eur, čo bol nepochybne zistený údaj, v akej hodnote sa sporné nehnuteľnosti opakovane predávali, resp. vlastnícke právo k nim malo previesť na ďalšiu osobu. V tomto smere odvolací súd poukázal na zmluvu o budúcej kúpnej zmluve (č.l. 197 - 199), z obsahu ktorej je zrejmé, že poškodený X. sa dohodol s budúcou kupujúcou F. na kúpnej cene nehnuteľnosti 5 000,- Eur, pričom kúpna cena mala byť budúcou kupujúcou vyplatená predávajúcemu pri podpise tejto zmluvy. Pravosť podpisov predávajúceho a kupujúcej bola osvedčená na Notárskom úrade R. dňa 7. 9. 2010. Z obsahu vyššie uvádzanej zmluvy je ďalej zistiteľné, že zmluvné strany sa dohodli, že ak by z dôvodov vyššej moci „vis major“ (napr. smrť niektorého účastníka a pod.), nemohol byť predaj alebo kúpa nehnuteľnosti uskutočnená, má táto zmluva právne účinky aj na právnych nástupcov - dedičov oboch zmluvných strán, čo je nárokom aj v dedičskom konaní. Ak výlučne predávajúci zaviniť, že nedôjde ku vkladu vlastníckeho práva z tejto zmluvy na kupujúcu alebo nadobudnuté vlastnícke právo ku kupovaným nehnuteľnostiam len zavinením predávajúceho dodatočne stratí, je predávajúci povinný zaplatiť kupujúcej zmluvnú pokutu v sume 100 000,- Eur do 5 dní od písomnej výzvy kupujúcej po tom, čo taká situácia nastala. Poukazujúc na vyššie uvedené preto v žiadnom prípade nie je možné uveriť obhajobe obžalovaného K., aby poškodený X. vedome dňa 28. 4. 2009 (č.l. 171 - 172) podpísal plnú moc za účelom prevodu sporných nehnuteľností v jeho zastúpení, a to obžalovaným K. na U. (č.l. 167). Sporná kúpna zmluva bola uzatvorená dňa 30. 9. 2010, čomu predchádzala zmluva o budúcej kúpnej zmluve, ktorá bola podpísaná dňa 7. 9. 2010, t.j. len s rozdielom dvadsiatich troch dní predtým. V tomto smere súd dal za pravdu tvrdeniu poškodeného X., že plnú moc podpísal za účelom zrušenia ľarchy, lebo na katastri nehnuteľností zistil, že predmetné nehnuteľnosti sú založené v prospech Slovenskej sporiteľne, o čom v čase nadobúdania vlastníctva nevedel. Keď túto skutočnosť vytýkal obžalovanému K., bol to sám obžalovaný, ktorý mu povedal, že

to dá do poriadku. Práve z tohto dôvodu poškodený X. podpísal plnú moc, a to dňa 28. 4. 2009 s tým obsahom ako mu ju predložil obžalovaný K.. Aj súdu sa preto javilo úplne nelogické a nereálne, aby poškodený X. v tak krátkej dobe od podpísania zmluvy o kúpe nehnuteľnosti (16. 4. 2009) s overením podpisov (dňa 28. 4. 2009), keď ešte nebol urobený vklad vlastníctva v jeho prospech v katastri nehnuteľností, k tomu došlo až dňa 6. 5. 2009 (č.l. 162), aby už dňa 28. 4. 2009 udelil plnú moc obžalovanému K., aby tento v jeho zastúpení predmetné nehnuteľnosti už predával, a to navyše matke obžalovaného U., od ktorého predtým nehnuteľnosti kúpil. Vierohodnosť tvrdenia obžalovaného K. bola navyše spochybnená aj tým, že kúpna zmluva o predaji nehnuteľnosti poškodeným X. s použitím plnej moci o jeho zastúpení pri tomto úkone, v prospech U. bola spísaná až 30. 9. 2010, t.j. viac ako rok a päť mesiacov od podpísania plnej moci. Poškodený X. až pri opätovnom overovaní na katastri nehnuteľností, či ľarcha viaznuca na ním nadobudnutých nehnuteľnostiach bola zrušená, zistil, že obžalovaný K. ho podviedol a na základe ním udelenej plnej moci, ktorú podpísal dňa 28. 4. 2009, predmetné nehnuteľnosti previedol bez jeho vedomia a súhlasu na U. v prospech ktorej už bol povolený vklad vlastníctva do katastra nehnuteľností, a to dňa 28. 10. 2010 (č.l. 166). Toto všetko sa zrealizovalo na podklade spornej kúpnej zmluvy, ktorá bola uzatvorená dňa 30. 9. 2010 (č.l. 167 - 170). Z obsahu trestného spisu je nepochybne zistiteľné, že na spornej nehnuteľnosti viazla ľarcha, a to zriadenie záložného práva banky, ktorá poskytla obžalovanému K. predtým úver a s tým súvisiaca oznamovacia povinnosť, resp. vyžiadanie súhlasu banky s prevodom nehnuteľnosti (č.l. 274 - 276). Návrh na vklad do katastra nehnuteľností nebol zrealizovaný z dôvodu práve vyššie uvádzaného záložného práva (č.l. 294) a k tomu sa viažucej žiadosti o zmenu zmluvných podmienok (č.l. 282 - 283), všetko listinné dôkazy obsiahnuté v trestnom spise. Súd v tomto smere poukázal na logické argumenty súdu prvého stupňa, ktorý okrem vyššie uvedeného odvolacím súdom, v dôvodoch napadnutého rozsudku zrozumiteľne a vyčerpávajúcym spôsobom poukázal na to, že obžalovaný K. zneužil plnú moc podpísanú poškodeným X. na prevod nehnuteľnosti z poškodeného X. formou kúpnej zmluvy zo dňa 30. 9. 2010 na U.. Tieto argumenty súdu prvého stupňa si odvolací súd v celom rozsahu osvojuje. Z odôvodnenia rozsudku súdu prvého stupňa vyplýva, že súd uveril tvrdeniam poškodeného X. a jeho brata S. o zarátaní sumy 20 000,- Eur do hodnoty nehnuteľnosti. Odvolací súd vzhľadom na pochybnosti, na ktoré poukázal v odvolaní obžalovaný K. t.j. že o tej istej okolnosti nevypovedali svedkovia zhodne a napokon svedok S. o tej istej okolnosti vypovedal pri opakovanom výsluchu odlišne, dospel k záveru, že v prípade takýchto pochybností je potrebné vychádzať zo zásady v pochybnostiach v prospech obžalovaného, a preto upravil skutok tak, že žalovaného konaním bola spôsobená škoda len v sume 5 000,- Eur.

21. Rozsudok nadobudol právoplatnosť dňa 6. 7. 2017.

22. Súd právne vec uzavrel nasledovne:

23. Podľa § 191 ods. 1 CSP dôkazy súd hodnotí podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti; pritom starostlivo prihliada na všetko, čo vyšlo počas konania najavo.

24. Podľa § 193 CSP súd je viazaný rozhodnutím ústavného súdu o tom, či určitý právny predpis nie je v súlade s Ústavou Slovenskej republiky, ústavným zákonom alebo medzinárodnou zmluvou, ktorou je Slovenská republika viazaná. Súd je tiež viazaný rozhodnutím ústavného súdu alebo Európskeho súdu pre ľudské práva, ktoré sa týkajú základných ľudských práv a slobôd. Ďalej je súd viazaný rozhodnutím príslušných orgánov o tom, že bol spáchaný trestný čin, priestupok alebo iný správny delikt postihuteľný podľa osobitného predpisu, a o tom, kto ich spáchal, ako aj rozhodnutím o osobnom stave, vzniku alebo zániku spoločnosti.

25. Podľa § 137 písm. c) Civilného sporového poriadku žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o 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.

26. Žalobca má naliehavý právny záujem na určení, či tu právo je alebo nie je vtedy, ak je tvrdené právo neisté alebo ohrozené za predpokladu, že vyhovujúcim určovacím rozsudkom možno túto neistotu alebo ohrozenie odstrániť. Prívlastok „naliehavý“ chápeme tak, že právny záujem má dostatočnú intenzitu. Naliehavosť sa prejaví v tom, že určovací rozsudok bude pre žalobcu podstatným spôsobom užitočný. Naopak naliehavosť nie je daná, ak má žalobca k dispozícii iný spôsob ochrany tvrdeného práva. Povinnosť žalobcu preukázať naliehavý právny záujem logicky znamená to, že žalobca je povinný uviesť v žalobe skutkové tvrdenia o tom, že naliehavý právny záujem je daný. Na preukázanie týchto tvrdení

je povinný navrhnuť dôkazy. Podľa väčšinových názorov právnej vedy je naliehavý právny záujem na určení práva vecnou legitimitáciou žalobcu. Naliehavý právny záujem je súčasťou žalobného nároku, nejde iba o procesnú podmienku (Civilný sporový poriadok, Veľké komentáre, Štefček a spol.).

27. Súdna prax sa ustálila v názore, že určovacia žaloba je prípustná pri spornosti práv k nehnuteľnostiam evidovaným v katastri nehnuteľností, ak rozsudok vyhovujúci žalobe môže privodiť zosúladenie evidovaného a právneho stavu. Tento právny záver zaujal Najvyšší súd Slovenskej republiky napr. v rozhodnutí 1Cdo/56/2003, ktorý uviedol, že ak je žalovaný zapísaný v katastri nehnuteľností ako vlastník spornej nehnuteľnosti, žalobca má naliehavý právny záujem na určení svojho vlastníckeho práva.

28. V danom prípade naliehavý právny záujem žalobcu je daný, lebo žalovaná je zapísaná v katastri nehnuteľností ako vlastníčka sporných nehnuteľností, stav ohrozenia a neistoty svojho práva môže žalobca odstrániť len určením vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, resp. len také súdne rozhodnutie môže byť podkladom pre vykonanie zmeny zápisu v katastri nehnuteľností.

29. Podľa § 34 Občianskeho zákonníka právny úkon je prejav vôle smerujúci najmä k vzniku, zmene alebo zániku tých práv a povinností, ktoré právne predpisy s takýmto prejavom spájajú.

30. Podľa § 35 ods. 1 Občianskeho zákonníka prejav vôle sa môže urobiť konaním alebo opomenutím; môže sa stať výslovne alebo iným spôsobom nevzbudzujúcim pochybnosti o tom, čo chcel účastník prejsť.

31. Podľa § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka, právne úkony vyjadrené slovami treba vykladať nielen podľa ich jazykového vyjadrenia, ale najmä tiež podľa vôle toho, kto právny úkon urobil, ak táto vôľa nie je v rozpore s jazykovým prejavom.

32. Podľa § 35 ods. 3 Občianskeho zákonníka právne úkony vyjadrené inak než slovami sa vykladajú podľa toho, čo spôsob ich vyjadrenia obvykle znamená. Pritom sa prihliada na vôľu toho, kto právny úkon urobil, a chráni sa dobromyseľnosť toho, komu bol právny úkon určený.

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

34. K tomu, aby právne úkony vyvolali zamýšľané právne účinky, musia byť splnené ich náležitosti tak, ako sú stanovené v ust. § 37 Občianskeho zákonníka. Základnou náležitosťou každého právneho úkonu je, že musí byť urobený slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, inak je neplatný. Vôľa je psychický stav konajúceho človeka k zamýšľanému, chcenému dôsledku. Z povahy občianskoprávných vzťahov vyplýva, že psychologické skúmanie existencie skutočnej a objektívnej vôle pri každom jej prejave nie je možné. To, že je tu existencia vôle sa pri jej prejave posudzuje predovšetkým z objektívnych skutočností, teda z okolností, za ktorých bol prejav vôle urobený.

35. Náležitosťou vôle konajúcej osoby je sloboda a vážnosť pri jej prejave pri zachovaní absencie omylu a tiesne, pričom v občianskom práve tieto dve stránky nie je možné skúmať oddelene, nakoľko nech sú z teoretického hľadiska oba atribúty vôle rovnocenné, pre možnosť posúdenia náležitostí právneho úkonu je rozhodujúca sloboda prejavu vôle.

36. Absolútna neplatnosť nastáva bez ďalšieho priamo zo zákona a hľadí sa naň, ako by nebol urobený, táto neplatnosť nemôže byť zahojená dodatočným schválením a nemôže konvalidovať ani dodatočným odpadnutím dôvodu neplatnosti. Absolútne neplatný právny úkon nepôsobí právne následky ani v prípade, že na jeho základe už bolo kladne rozhodnuté o vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností (rozsudok NS SR sp. zn. 1Cdo/96/1995).

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

38. Pre posúdenie otázky vzťahujúcej sa k predmetu konania bolo potrebné posúdenie predbežnej otázky platnosti kúpnej zmluvy a s ňou súvisiaceho plnomocenstva udeleného žalobcom K..

39. Nebolo sporné, že K. spolu s priateľkou F. nadobudli posudzované nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXX, č. XXX, č. XXX, č. XXX, katastrálne územie V. spoločne, každý z nich v jednej polovici. Dňa 9. 3. 2004 F. uzatvorila s K. darovaciu zmluvu, podľa ktorej mu svoje podiely na nehnuteľnostiach darovala

a K. sa stal ich výlučným vlastníkom. Z dokazovania v trestnom konaní pred Okresným súdom Košice I pod sp. zn. 5T/26/2014 vyplynulo, že medzi žalobcom a budúcou kupujúcou F. bola uzatvorená zmluva o budúcej kúpnej zmluve, kde sa strany zmluvy dohodli na kúpnej cene nehnuteľnosti 5 000,- Eur, pričom kúpna cena mala byť budúcou kupujúcou vyplatená predávajúcemu pri podpise zmluvy. Pravosť podpisov predávajúceho a kupujúcej bola osvedčená R., notárkou dňa 7. 9. 2010. Z obsahu zmluvy je zistiteľné, že zmluvné strany sa dohodli, že ak by z dôvodov vyššej moci, napr. smrť účastníka a pod. nemohol byť predaj alebo kúpa nehnuteľností uskutočnená, má táto zmluva právne účinky aj na právnych nástupcov - dedičov obidvoch zmluvných strán, čo je nárokom aj v dedičskom konaní. Ak výlučne predávajúci zavíni, že nedôjde ku vkladu vlastníckeho práva, je predávajúci povinný zaplatiť kupujúcej zmluvnú pokutu v sume 100 000,- Eur do piatich dní od písomnej výzvy. Podľa právnych záverov trestného súdu, nie je možné z uvedených dôvodov uveriť obhajobe K., aby poškodený U. vedome dňa 28. 4. 2009 podpísal plnú moc za účelom prevodu nehnuteľností v zastúpení K. na svoju matku U.. K. bol právoplatným rozhodnutím trestného súdu uznaný vinným z prečinu podvodu podľa § 221 ods. 1, 2 Trestného zákona za to, že v V. na E. na Notárskom úrade R. dňa 30. 9. 2010 na základe plnej moci zo dňa 28. 4. 2009 vylákal podpis od X. pod zámkou obstarania súhlasu s prevodom nehnuteľností, v mene X. uzatvoril bez jeho vedomia a súhlasu kúpnu zmluvu na predaj nehnuteľností s kupujúcou matkou neb. U., ktorú predložil na Kataster nehnuteľností V. a na základe čoho boli predmetné nehnuteľnosti prevedené na U., pričom o prevode nehnuteľnosti poškodeného X. neinformoval, ani mu neodovzdal finančnú hotovosť získanú z predaja nehnuteľností.

40. V občianskom súdnom konaní je súd vždy viazaný rozhodnutím o tom, že bol spáchaný trestný čin a o tom, kto ho spáchal. (R 27/1977).

41. Žalobca pri výsluchu pred súdom prvej inštancie uviedol, že nikdy nemal v úmysle splnomocniť K. na prevod nehnuteľností a nikdy nemal v úmysle realizovať predaj uvedených nehnuteľností U.. Poukazujúc na uvedené nebolo možné uveriť námietkam žalovanej, aby X. vedome dňa 28. 4. 2009 podpísal plnú moc pre K., za účelom prevodu posudzovaných nehnuteľností v jeho zastúpení a aby previedol nehnuteľnosti na matku U., pretože žalobca ako splnomocniteľ K. ešte nebol v čase podpisu plnomocenstva dňa 28. 4. 2009 vlastníkom nehnuteľností (vkladom ich nadobudol až 6. 5. 2009 pod U.), čo vyplýva z pripojeného spisu správy katastra, teda nebol oprávnený v tom čase s nehnuteľnosťami vôbec disponovať, nakladať a previesť ich.

42. Podľa právneho názoru súdu, keďže nebola splnená podmienka prejavu vôle žalobcu na prevod nehnuteľností, lebo z dokazovania vyplynulo, že K. nebol žalobcom splnomocnený na prevod uvedených nehnuteľností, právny úkon udelenia plnej moci zo dňa 28. 4. 2009 je treba považovať za absolútne neplatný právny úkon podľa § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

43. Na základe uvedených záverov je kúpna zmluva uzavretá dňa 30. 9. 2010 medzi žalobcom a U., zomrelou dňa XX. X. XXXX absolútne neplatným právnym úkonom podľa § 39 Občianskeho zákonníka.

44. Na základe uvedených záverov a citovaných zákonných ustanovení súd žalobe v celom rozsahu vyhovel, lebo žaloba je dôvodná.

45. O trovách konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP tak, že úspešnému žalobcovi priznal proti neúspešnej žalovanej nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

46. Podľa § 262 ods. 1 CSP o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

47. O trovách štátu súd rozhodol podľa čl. 4 ods. 1 Civilného sporového poriadku v spojení s § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku tak, že neúspešnú žalovanú zaviazal nahradiť výdavky štátu, ktoré predstavuje vyplatená náhrada vecných nákladov v sume 24,- Eur z finančných prostriedkov štátu vyplatená Slovenskej sporiteľni, a.s., Bratislava na základe právoplatného uznesenia Okresného súdu Košice I zo dňa 19. 2. 2013 č.k. 15C/302/2010-198.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku m o ž n o podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Košice I písomne v dvoch vyhotoveniach.

V odvolaní sa uvedie, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, uvedie sa spisová značka, ďalej sa 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). Odvolanie musí byť podpísané. Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Ak žalovaný nesplní povinnosť uloženú týmto rozsudkom, m ô ž e žalobca podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Exekučného poriadku.