

Súd: Okresný súd Košice II  
Spisová značka: 17C/192/2004  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7204899832  
Dátum vydania rozhodnutia: 20. 04. 2011  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Monika Géciová  
ECLI: ECLI:SK:OSKE2:2011:7204899832.10

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Košice II sudkyňou JUDr. Monikou Géciovou, PhD., v právnej veci žalobcu: C. L., nar. XX.X.XXXX, bytom L., A. č. X, zastúpený JUDr. Pavlom Kissom, advokátom, so sídlom v Košiciach, Štúrova č. 20, proti žalovanému: F. T., nar. X.X.XXXX, bytom E. č. XXX, L. - okolie, zastúpený JUDr. Vladimírom Balogom, advokátom, so sídlom v Košiciach, Obchodná č. 10, v konaní o neplatnosť kúpnej zmluvy takto

### rozhodol:

U r č u j e, že kúpna zmluva uzavretá medzi navrhovateľom C. L. ako predávajúcim a odporcom F. T. ako kupujúcim zo dňa 10.6.2004 o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti - bytu nachádzajúceho sa v katastrálnom území jazero, obec L. - nad jazerom, okres L. IV, zapísanej na liste vlastníctva č. XXXX, a to byt č. 3 na I. poschodí bytového domu súpisné číslo XXXX pozostávajúceho z 3 obytných miestností a príslušenstva spoločných častí a zariadení domu ako aj spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu v L. na ulici A. č. 8 o veľkosti 248/10.000 je n e p l a t n á .

O trovách konania bude rozhodnuté samostatným uznesením.

### o d ô v o d n e n i e :

Žalobca sa podanou žalobou domáhala, aby súd určil, že kúpna zmluva, uzavretá medzi žalobcom ako predávajúcim a žalovaným ako kupujúcim zo dňa 10.6.2004 o prevode vlastníctva bytu nachádzajúceho sa v L. na A. ul. Č. 7 je neplatná a zaviazal žalovaného na náhradu trov konania. Žalobu odôvodnil tým, že z kúpnej zmluvy uzavretej dňa 10.6.2004 vyplýva, že on ako výlučný vlastník bytu č. 3, I. posch. na ul. A. č. 7 v L. predal tento byt žalovanému za sumu 920.000,- Sk. V zmysle čl. II. zmluvy, dohodnutú kúpnu cenu kupujúci vyplatil pri podpísaní zmluvy, teda dňa 10.6.2004 v byte žalobcu, kde zmluvu podpisoval za prítomnosti zrejme žalovaného ako kupujúceho a povereného zamestnanca notárskeho úradu JUDr. Svena Vargovčíka, ktorým podľa pečiatky mal byť B. H., ktorý navštívil žalobcu v jeho byte za účelom osvedčenia podpisu i napriek tomu, že žalobca nemá závažné zdravotné problémy. Uviedol, že skutočne mal v úmysle svoj 3-aj izbový byt predať a kúpiť si byt 1-izbový, za tým účelom si podal inzerát, na ktorý reagoval starší pán, ktorý ho aj osobne vyhľadal, predstavil sa ako p. T. s tým, že má záujem kúpiť byt pre svojho syna. Voči navrhovanej kúpnej cene vo výške 920.000,- Sk žalobca nemal námietky, kupujúci však tvrdil, že v hotovosti môže zaplatiť len časť kúpnej ceny a zvyšok zaplatí formou hypotekárneho úveru. Dňa 10.6.2004 sa dostavil k nemu do bytu kupujúci a zamestnanec notárskeho úradu, žalobca si pozorne prečítal text vypracovanej kúpnej zmluvy, ktorý mu bol predložený asi v piatich nezviazaných exemplároch a namietal, že v čl. II zmluvy nie sú uvedené žiadne podmienky vyplatenia kúpnej ceny. Na to mu bolo vysvetlené, že až po podpise zmluvy v tomto znení, budú splnené podmienky pre poskytnutie hypotekárneho úveru (za podmienok uvedených v podnete na začatie trestného stíhania, čl. 9), preto zmluvy vlastnoručne podpísal a podpísal sa aj do knihy overovania podpisov. Následne obaja páni z jeho bytu odišli, zobrali so sebou všetky listiny súvisiace s prevodom bytu s tým, že žalobca bude informovaný o ďalšom postupe. O niekoľko dní obdržal žalobca zo Správy katastra L.

Kúpnu zmluvu s pečiatkou katastra, z ktorej vyplývalo, že vklad do katastra bol povolený dňa 14.6.2004 pod č. V XXXX/XX. Opäť si prečítal text zmluvy a s hrôzou zistil, že v čl. II Zmluvy, na rozdiel od pôvodného textu je uvedené, že „dohodnutú kúpnu cenu kupujúci vyplatil pri podpísaní zmluvy, čo predávajúci potvrdzuje svojim podpisom.“ Keďže nadobudol podozrenie, že sa stal obeťou podvodu pri prevode bytu, poveril právneho zástupcu ďalším vybavením veci, ktorý dvoma listami vyzval žalovaného (kupujúceho), na vysvetlenie okolností uzavretia zmluvy. Žalovaný na výzvy nereagoval. Žalobca ďalej uviedol, že sa javí byť nesporné, že podľahol nejakej konšpiračnej hre zo strany žalovaného, prípadne iných zainteresovaných osôb, pretože nikdy neprevzal od nikoho pri podpise zmluvy ani len korunu a skutočná dohoda o zaplatení kúpnej ceny znela tak, že peniaze mu budú poukázané na účet priamo z Tatrabanky, v rámci poskytnutia hypotekárneho úveru pre kupujúceho.

Spolu s návrhom žalobca žiadal o vydanie predbežného opatrenia, ktorým by súd zakázal žalovanému vykonať akýkoľvek prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území C., obec L. - U. Jazerom, okres L. IV, zapísanej na LV č. XXXX a to bytu č. 3 na I. poschodí bytového domu súp. č. XXXX pozostávajúceho z 3 obytných miestností a súčastí, spoločných častí a zariadení domu ako aj spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu v L., A. č. X, 8 o veľkosti 248/10.000 a to do právoplatného skončenia konania vo veci samej. Návrh na vydanie predbežného opatrenia odôvodnil tým, že má neoficiálne informácie o tom, že jeho byt má byť prevedený z terajšieho vlastníka na tretiu osobu, aby bolo komplikovanejšie dosiahnuť prinavrátanie žalobcovho vlastníctva k bytu a že mala byť využitá situácia, že v súčasnosti je rekonštruovaná budova katastrálneho úradu v dôsledku čoho je úrad niekoľko dní nefunkčný.

Písomným podaním doručeným súdu 7.10.2004 žalobca prostredníctvom svojho právneho zástupcu rozšíril návrh na vydanie predbežného opatrenia a žiadal, aby súd zakázal žalovanému vstupovať predmetného bytu a akýmkoľvek spôsobom obmedzovať bývanie žalobcu v uvedenom byte až do právoplatného skončenia konania vo veci samej. Rozšírenie návrhu odôvodnil žalobca tým, že žalovaný mu napísal list, v ktorom ho žiada, aby vypratal byt, ktorý je predmetom tohto sporu a ktorý žalovaný nadobudol do vlastníctva.

Okresný súd Košice II uznesením č. k. 17C/192/2004-27 zo dňa 29.10.2004 návrh na vydanie predbežného opatrenia zamietol a zamietol i návrh na pripustenie zmeny návrhu predbežného opatrenia o zákaz vstupu do predmetného bytu a žiadnemu z účastníkov náhradu trov konania nepriznal.

Krajský súd v Košiciach uznesením č. k. 14Co/368/04-41 zo dňa 13.1.2005 odvolanie žalobcu odmietol.

Písomným podaním doručeným súdu dňa 4.5.2005 žalobca prostredníctvom svojho právneho zástupcu žiadal, aby súd nariadil predbežné opatrenie, ktorým by uložil A. L. zákaz vstupu do bytu č. 3 na I. poschodí na ulici A. č. 7 v L. a akýmkoľvek spôsobom obmedzil bývanie žalobcu v tomto byte do právoplatného skončenia konania vo veci samej. Návrh na vydanie predbežného opatrenia odôvodnil tým, že žalovaný žalobcom avizovaný prevod jeho bytu realizoval a to na pána A. L., ktorý teraz žalobcu vyzýva, aby mu platil nájomné, aby byt vypratal a pod., ako to vyplýva z priložených listín adresovaných právnenému zástupcovi žalobcu.

Okresný súd Košice II uznesením č.k. 17C/192/2004-62 zo dňa 1.6.2005 návrh na nariadenie predbežného opatrenia zamietol. Na odvolanie žalobcu Krajský súd uznesením č.k. 2Co/203/2005-71 zo dňa 7.7.2005 uznesenie súdu I. stupňa zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Následne Okresný súd Košice II uznesením č.k. 17C/192/2004-82 zo dňa 17.1.2006 podanie navrhovateľa zo dňa 4.5.2005 odmietol z dôvodu, že žalobca na uznesenie súdu zo dňa 1.12.2005, doručené mu 19.12.2005, aby v lehote 10 dní doplnil svoje podanie zo dňa 4.5.2005 opísaním rozhodujúcich skutočností odôvodňujúcich vydanie predbežného opatrenia a uviedol podmienky dôvodnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana a odôvodnil nebezpečenstvo bezprostredne hroziacej ujmy, nereagoval a podanie v stanovenej lehote nedoplnil.

Súd vykonal vo veci dokazovanie oboznámením sa s listinnými dôkazmi, výsluchom účastníkov konania, výsluchom svedkov, obsahom pripojeného trestného spisu sp. zn. 5T 65/2009, vypracovanými znaleckými posudkami pre účely trestného konania, trestným spisom sp. zn. 5T/111/2010 a zistil tento skutkový stav:

Na základe kúpnej zmluvy uzavretej dňa 10.6.2004 medzi žalobcom ako predávajúcim a žalovaným ako kupujúcim previedol žalobca nehnuteľnosť nachádzajúcu sa v kat. úz. C., obec L. - U. jazerom, okres L. IV, zapísanú na LV č. XXXX, byt č. 3 na I. poschodí bytového domu, súp. č. XXXX a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu A. č. X, 8 v L. o veľkosti 248/10.000 na žalovaného. V zmysle článku II. zmluvy, cena predávanej nehnuteľnosti je znaleckým posudkom stanovená na sumu 870.000,- Sk. Predávajúci predáva kupujúcemu nehnuteľnosť uvedenú v článku I. zmluvy za dohodnutú kúpnu cenu 920.000,- Sk. Dohodnutú kúpnu cenu kupujúci vyplatil pri podpísaní zmluvy, čo predávajúci potvrdzuje svojim podpisom. V zmysle článku IV. kúpnej zmluvy podpísaním zmluvy prechádza na kupujúceho právo prevádzanú nehnuteľnosť užívať a vlastníctvo k nej nadobudne povolením vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Vklad vlastníckeho práva bol Správou katastra L. povolený dňa 14.6.2004 pod číslom V XXXX/XX.

Listom zo dňa 24.6.2004 vyzval právny zástupca žalobcu žalovaného, aby ho urýchlene vyhľadal v kancelárii event. nakontaktoval sa telefonicky za účelom podania vysvetlenia o niektorých okolnostiach súvisiacich s uzavretím kúpnej zmluvy o prevode bytu žalobcu na žalovaného zmluvou zo dňa 10.6.2004. Následne listom zo dňa 30.6.2004 oznámil právny zástupca žalobcu žalovanému, že na základe pokynu žalobcu bolo podané na prokuratúru trestné oznámenie na žalovaného pre podozrenie z trestného činu podvodu podľa § 250 trestného zákona.

Dňa 30.6.2004 podal právny zástupca žalobcu na Okresnú prokuratúru Košice II podnet na začatie trestného stíhania proti podozrivému F. T., event. neznámemu páchatelovi s uvedením skutkového stavu (čl. 9).

Listom zo dňa 5.10.2004 vyzval žalovaný žalobcu, aby do 14 dní odo dňa odoslania listu uvoľnil byt žalovaného a umožnil mu výkon jeho vlastníckych práv.

Podaním doručeným súdu 7.12.2004 právny zástupca žalovaného súdu oznámil, že do skončenia konania v tejto veci žalovaný nebude uplatňovať svoje vlastnícke právo k bytu, ktorého vlastníctvo je predmetom sporu. Odo dňa kedy došlo k dohode o kúpe bytu a následného podpisovania kúpnej zmluvy žalovaný nebol a ani sa nedožadoval vstupu do predmetného bytu a z tohto dôvodu je pre žalovaného postup žalobcu nepochopiteľný.

Podaním doručeným súdu dňa 24.3.2005 žalobca prostredníctvom právneho zástupcu súdu oznámil, že žalobca obdržal oznámenie už od nového vlastníka bytu, na ktorého žalovaný byt previedol a práve z týchto obáv, ktoré sa napokon ukázali byť opodstatnené, sa žalobca domáhal vydania predbežného opatrenia, ktoré súd zamietol, čím došlo k značnému skomplikovaniu situácie žalobcu, pretože nový majiteľ sa domáha vypratania bytu.

Listom zo dňa 14.3.2005 oznámil p. L. žalobcovi, že dňom 1.3.2005 sa stal vlastníkom bytu č. 3 na A. ulici č. 7 v L., na I. poschodí a zároveň požiadal žalobcu, aby sa z uvedeného bytu vysťahoval najneskôr do 31.3.2005, resp. podpísal a vrátil mu v prílohe zaslanú nájomnú zmluvu a po jej podpísaní uhradil všetky dohodnuté platby na adresu p. L. prípadne na účet uvedený v zmluve.

Rozsudkom Okresného súdu Košice II sp. zn. 5T/65/2009 zo dňa 25.9.2009 bol obžalovaný M. T. (brat žalovaného) oslobodený spod obžaloby prokurátora Vojenskej obvodovej prokuratúry Prešov zo dňa 28.4.2009 sp. vn. OPv 332/07 pre skutok právne kvalifikovaný ako trestný čin podvodu formou spolupáchatelstva, ktorý mal spáchať tak, že dňa 10.6.2004 asi o 15,00 hod. v L. na ulici A. č. 7 na I. poschodí v byte C. L. po predchádzajúcej vzájomnej dohode s F. H. (žalovaným v tomto konaní) zariadil,

že doposiaľ nezistená osoba vydávajúc sa za kupujúceho predložila C. L. (žalobcovi v tomto konaní) ako predávajúcemu na podpis pod zámkou kúpy uvedeného bytu pripravených 6 rovnopisov kúpno-predajných zmlúv v rozsahu 3 listov formátu A4, 2 rovnopisy plnomocenstiev a 2 rovnopisy návrhu na vklad do katastra, ktoré C. L. pod tlakom okolností a uvedení do omylu stranou kupujúceho, že ide iba o formalitu pre poskytnutie hypotekárneho úveru pre kupujúceho podpísal s výhradou, že za predaj bytu požaduje vopred hotovosť a až potom súhlasí s návrhom na vklad do príslušného katastra, pričom M. T. následne najneskôr do 16,40 hod. dňa 10.6.2004 v Košiciach presne nezisteným spôsobom zabezpečil výmenu druhého listu kúpno-predajných zmlúv, kde už bolo uvedené, že predávajúci prevzal kúpnu cenu bytu v sume 30.538,40 eur (920.000,- Sk) pri podpísaní, potom zabezpečil overenie podpisov predávajúceho notárom a podpísanie zmlúv aj doposiaľ nestotožnenou osobou za stranu kupujúceho, kde takto nezákonne upravené zmluvy v potrebnom počte rovnopisov predložil dňa 11.6.2004 na Katastrálny úrad v L., správu katastra L. IV, ktorý z tohto titulu ešte dňa 14.6.2004 rozhodnutím č. V-XXXX/XXXX povolil vklad do katastra v prospech kupujúceho, čím na podklade takto zosnovaného protiprávneho konania M. Hudákom a ďalších najmenej 2 nestotožnených osôb vznikla C. L. škoda vo výške najmenej 30.538,40 eura, nakoľko nebolo dokázané, že skutok spáchal obžalovaný.

Z odôvodnenia uvedeného rozsudku vyplynulo, že v priebehu trestného stíhania podľa názoru súdu nebol vyprodukovaný a teda ani vykonaný žiaden dôkaz, ktorý by priamo usvedčoval obžalovaného zo spáchania posudzovaného skutku a ani vykonané nepriame dôkazy popísané v odôvodnení rozsudku netvorí takú sústavu dôkazov, ktoré by vo svojom celku spoľahlivo preukázali všetky okolnosti skutku a usvedčili z jeho spáchania obžalovaného. Znaleckým posudkom z odboru kriminalistiky bolo síce v konaní preukázané, že druhá strana kúpnej zmluvy bola vyhotovená na druhovo odlišnom zariadení ako prvá a tretia strana a papier z druhej strany sa odlišuje od ostatných strán zmluvy avšak žiadnym spôsobom sa nepodarilo preukázať, že výmenu druhej strany kúpnej zmluvy, kde bolo uvedené, že predávajúci prevzal kúpnu cenu 920.000,- Sk pri podpísaní zmluvy, zabezpečil obžalovaný.

Podaním doručeným Okresnému súdu Košice II dňa 26.8.2010 prokurátorka Okresnej prokuratúry Košice II podľa § 234 ods. 1 Trestného poriadku podala obžalobu na obvineného F. T. (v tomto konaní žalovaný) preto, že v L. dňa 10.6.2004 asi o 15,00 hod. na A. ulici č. 7 v byte C. L. na I. poschodí po predchádzajúcej vzájomnej dohode s M. T. pod zámkou kúpy bytu predložili na podpis C. L. ako predávajúcemu už pripravenú kúpnu zmluvu, ktorú tento podpísal s podmienkou, že v zmluve bude uvedené, že súhlas na prepis do katastra dá až po vyplatení dohodnutej kúpnej ceny, po čom títo na správu katastra L. IV predložili kúpnu zmluvu, v ktorej bolo uvedené, že peniaze v sume 920.000,- Sk mu boli vyplatené a odovzdané v jeho byte, hoci sa to nezakladalo na pravde, kde z titulu predloženia kúpnej zmluvy Katastrálny úrad v L., správa katastra L. IV vklad do katastra povolil pod číslom V-XXXX/XXXX z 18.6.2004 v prospech F. T. (žalovaného) ako kupujúceho čím takto svojím konaním spôsobili C. L. škodu vo výške 920.000,- Sk (30.538,41 eura) teda spoločným konaním na škodu cudzieho majetku seba obohatil tým, že uviedol niekoho do omylu a spôsobil tak na cudzom majetku značnú škodu, čím spáchal trestný čin podvodu formou spolupáchateľstva. Uvedené vyplynulo z trestného spisu sp. zn. 5T/111/2010.

Zo znaleckého posudku z odboru písomznanectvo č. 221/2007 zo dňa 22.6.2007 vypracovaného pre účely trestného konania Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline vyplynulo, že sporné podpisy vyhotovené k priezvisku „L.“ obsiahnuté na origináloch písomností Kúpna zmluva zo dňa 10.6.2004, Návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra zo dňa 10.6.2004, Plnomocenstvo zo dňa 10.6.2004, vyhotovil poškodený C. L.. Sporné podpisy vyhotovené k priezvisku „T.“ obsiahnuté na origináloch písomností Kúpna zmluva zo dňa 10.6.2004 a Návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra zo dňa 10.6.2004, nie sú pravými podpismi F. Hudáka (žalovaného).

Q. vo svojej výpovedi pred súdom uviedol, že bol vlastníkom bytu, ktorý je predmetom tohto konania a ktorý nadobudol do svojho vlastníctva od Mesta L.. Mal záujem predmetný byt predať a kúpiť si 1-izbový byt, preto si dal inzerát do novín. Na inzerát sa prihlásil pán T. starší, ktorý mal záujem predmetný byt kúpiť pre svojho syna, a s ktorým sa dohodol aj na kúpnej cene 920.000,- Sk. Pán T. mu povedal, že si potrebuje vybaviť hypotekárny úver, preto potrebuje podpísať kúpno-predajnú zmluvu a hneď na nasledujúci deň poukáže peniaze z hypotekárneho úveru na účet žalobcu. Dňa 10.6.2004 prišiel k nemu

domov žalovaný spolu s jedným pánom, ktorý mal byť zamestnancom notára JUDr. Svena Vargovčika s tým, že kúpna zmluva už bola napísaná a bola dohodnutá kúpna cena 920.000,- Sk. Doba splatnosti predmetnej kúpnej ceny písomne dohodnutá nebola, ústne sa však so žalovaným dohodli, že hneď na druhý deň mali byť peniaze poukázané na účet žalobcu, ktoré mali byť uhradené z hypotekárneho úveru. V zmluve bolo písomne dohodnuté a uvedené, že predmetná kúpna zmluva bude zavkladovaná do katastra nehnuteľností až potom, keď budú peniaze vyplatené na účet žalobcu. Pri podpise zmluvy v tomto znení, listy zmluvy neboli zviazané. Uviedol, že on nepodpisoval zmluvu, kde by bolo uvedené, že dohodnutá kúpna cena sa zaplatila pri podpise zmluvy, čo mal potvrdiť svojim podpisom podľa bodu II. predloženej zmluvy. Žalobca ďalej uviedol, že následne mu bola doručená zavkladovaná zmluva avšak v znení, ktoré on nepodpisal, a to v časti bodu II., ohľadne kúpnej ceny a jej úhrady. Ešte pred podpísaním kúpnej zmluvy žalobcovi volal pán H. ako zamestnanec Tatrabanke s tým, že pán T. starší je ich dlhoročným klientom a bude mu poskytnutý hypotekárny úver. Keďže žalobca bol takto ubezpečený, že pánovi T. budú vyplatené finančné prostriedky zmluvu podpísal. Následne keď mu bola doručená z katastra zavkladovaná zmluva v znení, ktoré nepodpisal, overil si v Tatrabanke, či je tam zamestnaný pán H. a bolo mu oznámené, že takého zamestnanca tam nikdy nemali. Uviedol, že okrem kúpnej zmluvy podpísal plnú moc pre žalovaného za účelom, aby mohol na meno žalobcu otvoriť účet v Tatrabanke. Či podpísal aj návrh na vklad do katastra sa žalobca vyjadriť nevedel, keďže prvú zmluvu prečítal, následne už ďalšie listy nečítal a rovno ich podpísal.

Právny zástupca žalobcu pred súdom uviedol, že žalobca bol uvedený do omylu, ktorý spočíval v tom, že v časti zmluvy pod bodom II. je uvedená kúpna cena, avšak nebola dohodnutá jej splatnosť tak, ako je to písomne uvedené v bode II. zmluvy, nakoľko kúpna cena vyplatená nebola, pričom vklad do katastra mal nasledovať až po jej zaplatení.

Žalovaný vo svojej výpovedi pred súdom uviedol, že mal záujem kúpiť byt na sídlisku Nad jazerom a cez svojho brata sa skontaktoval so žalobcom ako vlastníkom predmetného bytu. Dohodli sa na kúpnej cene 920.000,- Sk s tým, že žalobca nesúhlasil s iným spôsobom ako s výplatom finančných prostriedkov v hotovosti. Zároveň žalobca prisľúbil, že všetko dá pripraviť a teda aj kúpnu zmluvu. V deň podpisu zmluvy asi o 9.00 hod. až 10.00 hod. prišiel spolu so svojim bratom do bytu žalobcu, ktorý predložil žalovanému kúpnu zmluvu, ktorú si on prečítal, asi po 10 minútach prišiel zamestnanec notárskeho úradu pán B. H. s tým, že jeho prítomnosť zabezpečil žalobca. Pán H. prišiel spolu s dvoma pánmami, ktorých žalovaný nepoznal. Po podpise zmluvy mu brat dal 920.000,- Sk, ktoré peniaze boli hneď žalobcovi vyplatené, čím došlo k splneniu ustanovenia zmluvy pod bodom II. Podpis žalobcu na kúpnej zmluve bol osvedčený notárskym úradníkom, ktorý následne zbral všetky zmluvy a odišiel preč. Až následne po odchode zamestnanca notárskeho úradu si žalovaný uvedomil, že on ako kupujúci zmluvu nepodpisal, bol však žalobcom ubezpečený, že keď on ako predávajúci zmluvu podpísal, tak je zmluva platná a preto mu žalovaný peniaze aj vyplatil. Následne brat žalovaného išiel na notársky úrad, kde mu už zviazané zmluvy boli vydané a ktoré on následne odovzdal žalovanému a žalovaný zmluvy dodatočne u seba doma podpísal. Po podpísaní zmlúv žalovaný spolu so svojim bratom išli na kataster nehnuteľností za účelom vkladu. Návrh na vklad do katastra podpísal žalobca vo svojom byte. Pokiaľ ide o vyplatenie kúpnej ceny žalovaný uviedol, že nejaké peniaze mal on sám doma v hotovosti a 350.000,- Sk si požičal od brata. Spočiatku mal v úmysle vybaviť si hypotekárny úver, ktorý mal vybaviť jeho brat, pretože aj on si 350.000,- Sk požičal a potreboval ich vrátiť, nakoniec však úver nevybavili. Na to, či zmluva ktorú podpísal žalobca bola už zviazaná, prípadne kedy sa táto zmluva zviazala do jedného celku si žalovaný nespomínal. Uviedol, že pána H. videl prvýkrát u žalobcu, keď podpísal zmluvy, druhýkrát na polícii. Či bol pri vyplácaní kúpnej ceny žalobcovi pán H. prítomný si žalovaný nepamätal, pri vyplácaní peňazí však bol on, jeho brat a žalobca. Vzhľadom na to, že pôžička (suma 350.000,- Sk) bola zabezpečená formou zabezpečovacej záložnej zmluvy, nakoľko mal od pána L. požičané peniaze, následne došlo k prechodu vlastníckeho práva na pána L..

Právny zástupca žalovaného uviedol, že v danom prípade bola uzavretá zmluva o zabezpečovacom prevode práva s tým, že k prechodu vlastníckeho práva na pána L. nedošlo natrvalo, nakoľko je to stále len zabezpečovanie prostriedkov, pričom splatnosť požičanej finančnej čiastky ešte nenastala.

Svedok M. T. vo svojej svedeckej výpovedi uviedol, že je bratom žalovaného, ktorý mal záujem kúpiť byt niekde na sídlisku U. jazerom a poprosil ho, aby mu rozniesol oznámenia, na ktorých nechal aj svoje telefónne číslo. Aké telefónne číslo to bolo si svedok už nepamätal. Následne sa potom ozval žalobca žalovanému na jeho mobilné telefónne číslo. Ešte pred podpisom zmluvy, teda pred 10.6.2004 bol svedok spolu so žalovaným v byte žalobcu za účelom ohliadky bytu, kedy sa žalovaný so žalobcom dohodli, že dňa 10.6.2004 podpíšu kúpnu zmluvu. Dňa 10.6.2004 do obeda bol so žalovaným v byte žalobcu, kde čakali na príchod zamestnanca notárskeho úradu. Zamestnanec notárskeho úradu prišiel ešte v doprovide dvoch mužov, ktorých svedok nepoznal. Uviedol, že doniesol so sebou aj peniaze a to celú kúpnu cenu 920.000,- Sk, z ktorých on 350.000,- Sk požičal žalovanému, pričom doniesol aj peniaze žalovaného, ktoré mu žalovaný dal deň predtým. Žalobca trval na tom, že chce peniaze v hotovosti. Svedok bol prítomný pri podpísaní kúpnej zmluvy i overovaní podpisu žalobcu. Návrh kúpnej zmluvy a jej písomné vyhotovenie pripravil žalobca, pretože sa tak so žalovaným dohodli. Pred podpísaním zmluvy v byte žalobcu, si zmluvu on i žalovaný prečítali. Ustanovenie zmluvy ohľadne zaplatenia kúpnej ceny bolo formulované tak, že kúpna cena bola zaplatená pri podpise zmluvy žalobcovi v hotovosti. Pred podpísaním zmluvy aj žalobca si text zmluvy s vyššie uvedeným obsahom prečítal. Po osvedčení podpisu žalobcu boli žalobcovi vyplatené peniaze v hotovosti v sume 920.000,- Sk z titulu kúpnej ceny, následne notár alebo jeho zamestnanec zobral všetky zmluvy k sebe s tým, že tieto zmluvy potrebuje zviazať. Svedok uviedol, že tento postup, kedy zmluvy budú zviazané na notárskom úrade považoval za normálny. Svedok sa domnieval, že notársky zamestnanec a dvaja muži boli asi prítomní, keď si žalobca prepočítaval peniaze, zamestnanec notára si však dával zmluvy dohromady a bral ich so sebou. To či zamestnanec notára videl, ako boli vyplatené žalobcovi peniaze svedok uviesť nevedel. Zmluva bola podpísaná niekedy okolo obeda medzi 11.00 až 14.00 hod.. Následne sa so zamestnancom notárskeho úradu dohodli tak, že on - svedok príde pre zmluvy na notársky úrad s tým, že tieto zmluvy mal potom dať na kataster zavrhadovať žalovaný, ktorý mal na tento úkon aj plnú moc od žalobcu. Poobede v ten istý deň 10.6.2004, niekedy medzi 15.00 hod. až 16.00 hod. bol na notárskom úrade JUDr. Vargovčíka, kde mu boli vydané všetky zmluvy, ktoré boli zviazané a odovzdal ich žalovanému, ktorý večer tieto zmluvy podpísal. Prečo žalovaný tieto zmluvy nepodpísal v byte žalobcu sa svedok vyjadriť nevedel, keďže však žalobca zmluvy podpísal a jeho podpis bol overený považovali to za ukončené. So žalovaným bol svedok zúčastnený pri kúpe predmetného bytu z dôvodu, že on sám to chcel, nakoľko sa jednalo o veľa peňazí.

Žalobca k výpovedi svedka uviedol, že so žalovaným komunikoval ohľadom predaja bytu nie tak, že žalovaný mal záujem odkúpiť byt a on dával oznámenie o kúpe bytu, ale žalobca podal inzeráty do novín, na základe čoho sa mu potom ozval pán T. starší - otec žalovaného.

Svedok B. H. vo svojej svedeckej výpovedi uviedol, že bol a aj v súčasnej dobe je zamestnancom notárskeho úradu JUDr. Svena Vargovčíka. Na osobu žalobcu si nespomínal, avšak nevylúčil ani nepotvrdil, že by niekedy bol alebo nebol u neho v byte osvedčovať podpis. Po nahliadnutí do spisu ohľadne kópie osvedčenia o pravosti podpisu zo dňa 10.6.2004, kde je uvedené meno zamestnanca notárskeho úradu svedok uviedol, že na tejto listine on overoval podpis. V prípade ak sa neosvedčujú podpisy priamo na notárskom úrade a to v prípade zdravotných problémov alebo u starších občanov, je to vždy po telefonicknej dohode alebo objednávke u notára, ktorý potom úkonom poverí niektorého zo zamestnancov úradu. Vo väčšine prípadov je zamestnanec úradu odvezený priamo na miesto do bytu, kde sa podpis overuje a následne je opäť odvezený na notársky úrad, kde sa zviažu listiny. K zviazaniu listín dochádza na notárskom úrade, čo je zaužívaný spôsob, pretože okrúhla pečiatka sa nikdy z úradu nevynáša. Hneď po podpísaní listín ich zamestnanec notárskeho úradu zoberie a založí ich väčšinou do osvedčovacej knihy. Nie je možné, aby tieto listiny boli k dispozícii inej osobe. V jednotlivých prípadoch sa podpis overuje tak, že podpis sa zapíše do knihy overovaných podpisov, kde sa zapíše počet listín, na ktorých boli overené podpisy, uvedie sa aj osoba, podpis ktorej bol overený, spíše sa o akú listinu sa jednalo. Tieto listiny sa potom zaevidujú do centrálného registra. Po zviazaní listín sú tieto vydané osobe vo väčšine prípadov tej, ktorá doviezla zamestnanca na príslušný byt a ktorá zamestnanca odvezie naspäť na notársky úrad, alebo osobe, ktorá ich môže na základe ústnej dohody s tým, kto si objednal overenie podpisu prevziať, nie je na to potrebné žiadne písomné splnomocnenie. Na overovanie podpisov sa používajú dve knihy, jedna sa používa priamo na notárskom úrade a druhá v prípade výjazdov mimo notárskeho úradu. Svedok ďalej uviedol, že od podpisu a prevzatia listín a ich následné zviazanie časový horizont je 15 až 20 minút, pričom hneď ako príde zamestnanec na notársky úrad automaticky sa zväzujú listiny, ktoré sa overovali u toho - ktorého klienta. Po podpísaní, zviazaní, spečatení listín väčšinou za overenie platí osoba, ktorá pre listiny príde. Na pokladničnom

doklade o zaplattení za overovanie listiny prípadne podpisu je uvedené meno osoby, v mene ktorej došlo k poplatkovému úkonu. Nemusí to byť teda osoba, ktorá je totožná s poplatníkom. Čas kedy došlo k overeniu podpisu alebo listiny nie je možné na úrade zistiť. Možné by to bolo zistiť z centrálnej evidencie podľa údajov, kedy bol úkon registrovaný. Na otázku právneho zástupcu žalobcu svedok uviedol, že p. F. T. a M. T. nepozná, videl ich na polícii tak, ako videl na polícii žalobcu. Svedok zároveň vylúčil možnosť, že by došlo k overeniu podpisu aj v prípade, ak by zamestnanec notárskeho úradu nestretol alebo nevidel osobu, ktorej podpis sa má overiť. Pokiaľ ide o vyplatenie kúpnej ceny uviedol, že v tomto konkrétnom prípade sa nepamätá na to, že by kúpna cena bola vyplácaná pred ním ako notárskym zamestnancom.

Svedok JUDr. K. E. vo svojej svedeckej výpovedi uviedol, že je priateľom žalobcu, býva neďaleko od neho na sídlisku U. jazerom. Žalobca mu ukazoval zmluvu týkajúcu sa predaja jeho bytu po tom, čo mu prišla poštou. Svedok zmluvu videl a prečítal si, že v zmluve je uvedené, že bola predávajúcemu vyplatená kúpna cena. Keď sa spýtal žalobcu, či dostal peniaze za byt, žalobca mu povedal, že peniaze nedostal. Bol tiež prítomný pri telefonickom hovore, keď žalobca volal do Tatrabanky a pýtal si nejakého zamestnanca zastupujúceho Tatrabanku, na meno ktorého si svedok presne nespomínal, bol to inžinier s tým, že žalobcovi bolo povedané, že taký zamestnanec tam nepracuje. Tento telefonický rozhovor sa uskutočnil po podpísaní kúpnej zmluvy. Žalobca bol z toho, čo bolo uvedené v zmluve „preč“, pretože peniaze nedostal a v súvislosti s tým aj ochorel. Preto mu poradil, aby šiel na políciu. Pokiaľ ide o skutočnosť vypracovania formálneho znenia zmluvy a jej prípravy svedok sa k tomu vyjadriť nevedel. Spomínal si, že v deň keď mala byť podpísaná zmluva bol on so žalobcom, p. A. a ešte jedným pánom, na meno ktorého si už nespomínal, v reštaurácii R., kde je stávková kancelária, kde zvykli tipovať. Robievali to pravidelne skoro každý deň. V ten deň 10.6.2004 boli od 9.30 - 10.00 hod. do 13.30 - 14.30 hod. v tejto reštaurácii, kde spolu tipovali, posedeli si a vypili pri tom 2 - 3 pivá. Niekedy po 13.30 hod. alebo 14.30 hod. sa rozišli s tým, že on - svedok šiel svojou cestou a žalobca išiel spolu s p. A.. V tom čase sa žalobca zmieňoval, že musí ísť domov, lebo niekto má za ním prísť. Či žalobca konkrétne uviedol, kto to mal byť si svedok nepamätá. Žalobcovi v ten deň tiež niekto okolo 12.00 hod. telefonoval avšak svedok nevedel čo bolo obsahom tohto rozhovoru. Na otázku, či si svedok pamätá, že v ten deň malo dôjsť k realizácii zmluvy, svedok uviedol, že sa presne nepamätá, vie však, že sa malo niečo riešiť ohľadom zmluvy.

Svedok C. A. vo svojej svedeckej výpovedi uviedol, že je priateľom žalobcu a v deň, keď sa mala podpisovať zmluva v roku 2004, bol spolu so žalobcom v reštaurácii R., kde si posedeli a tipovali zápasy. Bolo to zhruba každý deň okolo 9.00 hod. ráno. Žalobca v tom čase hovoril, že v ten deň má podpisovať zmluvu o predaji bytu. Žalobcovi v tom čase niekto telefonoval, žalobca vyšiel von, lebo v miestnosti bol hluk a keď sa vrátil späť povedal, že podpisovanie zmluvy sa odkladá na 15.00 hod.. Potom podávali ďalšie stávky a pred 15.00 hod. šiel spolu so žalobcom smerom domov, pretože žalobca ho požiadal, aby bol svedkom, pri podpise zmluvy, keby neprišli dvaja svedkovia, ktorých si dohodol. Medzi nimi to bol sused pán R. a ešte jedna osoba. Keďže videl, že tí dvaja svedkovia prišli, odišiel domov. Žalobca šiel domov ešte pred 15.00 hod. aby to stihol. Toho dňa sa už so žalobcom nestretol. Nasledujúci deň sa svedok stretol so žalobcom v reštaurácii R. s tým, že žalobca mu povedal, že bol pri podpise len sám, pretože kupujúci prišli až o 16.00 hod. (svedkovia nečakali a odišli), a že mu ponúkali, že mu pošlú peniaze na účet. Žalobca im však povedal, že nemá účet a bolo by treba ho založiť, ale nemá na to peniaze s tým, že mu ponúkli, že mu založia účet. Zrejme to boli tí, ktorí kúpili byt.

Uznesením č.k. 17C/192/2004-131 zo dňa 2.3.2007 právoplatným dňa 3.4.2007 súd konanie prerušil do právoplatného skončenia trestného stíhania vedeného pred Okresným riaditeľstvom PZ v Košiciach II, Úradu justičnej a kriminálnej polície, evidovaného pod sp. zn. ČVS: ORP-693/OEK-KII-2005.

Právny zástupca žalobcu písomným podaním doručeným súdu 7.9.2010 a 19.1.2011 uviedol, že medzičasom bolo právoplatne ukončené trestné stíhanie proti bratovi žalovaného M. T., ktorý bol síce trestným konaním oslobodený, ale v priebehu konania bolo jednoznačne preukázané, že došlo k výmene listu v napadnutej kúpnej zmluve, na ktorom bolo klamlivo uvedené, že žalobca prevzal kúpnu cenu 920.000,- Sk. Samotný žalovaný F. T. je naďalej trestne stíhaný pre trestný čin podvodu a bola na neho podaná obžaloba na tunajšom súde a aj v tom konaní je jednoznačne preukázané, že k výmene listu v kúpnej zmluve došlo. Mal za to, že nie je podstatné z hľadiska tohto konania, či došlo aj k trestnému činu, rozhodujúce je, že bolo preukázané tvrdenie žalobcu o tom, že s kúpnu zmluvou sa manipulovalo

a že v nej bola vymenená strana, na ktorej bolo uvedené akou formou má dôjsť k zaplateniu kúpnej ceny. Na základe uvedeného a na to, že v trestnom konaní boli produkované dôkazy potrebné aj pre rozhodnutie tejto veci žiadal, aby súd vo veci konal.

Zo znaleckého posudku vypracovaného pre účely trestného konania Kriminalistickým a expertíznym ústavom PT č.p.: PPZ-10200/KEU-BA-EXP-2007 zo dňa 30.9.2008, kde úlohou znalca bolo vykonanie graficko-diagnostickéj expertízy predložených materiálov - dva exempláre listiny Kúpna zmluva zo dňa 10.6.2004 vyplynulo, že skúmaním textových zápisov na druhej strane obidvoch exemplárov listiny Kúpna zmluva neboli nájdené stopy, ktoré by svedčili o dodatočnom dopisovaní predmetného textového zápisu. Vzhľadom na to, že druhá strana predmetnej zmluvy je vyhotovená na druhovo odlišnom zariadení (tlač na báze tonera) než prvá a tretia strana zmluvy (striešaná tlač), do úvahy prichádza možnosť zmeny obsahu druhej strany zmluvy so zakomponovaním textového zápisu „Dohodnutú kúpnu cenu kupujúci vyplatil pri podpísaní zmluvy, čo predávajúci potvrdzuje svojim podpisom" bez zjavných znakov pozmeňovania.

Textové zápisy prvej a tretej strany obidvoch predložených exemplárov listina „Kúpna zmluva" boli vyhotovené na zariadení pracujúcom na princípe striekanej tlače, textové zápisy druhej strany boli na obidvoch exemplároch listiny vyhotovené na zariadení pracujúcom na princípe tlače na báze tonera. Metódami a prostriedkami grafickej diagnostiky nie je možné určiť časové obdobie vyhotovenia listín, resp. ich častí.

Papier druhej strany sa v prípade obidvoch exemplárov listiny odlišuje od papiera prvej a tretej strany (líši sa štruktúrou, oblačnosťou, hrúbkou a reakciou v UV žiarení).

Kontúry podpisu B. H., nachádzajúceho sa na rube tretej strany, nie sú pretlačené na rube druhej strany.

Kontúry podpisu JUDr. F. D. (zamestnanec katastra), nachádzajúceho sa v odtlačku pečiatky na prvej strane, sú pretlačené na líci druhej strany.

Dňom 20.4.2011 súd pokračoval ďalej v konaní. Právny zástupca žalovaného na pojednávaní konanom dňa 20.4.2011 uviedol, že pokiaľ ide o znalecký posudok vypracovaný Kriminalisticko-expertíznym ústavom PZ ohľadne vykonania graficko-diagnostickéj expertízy predložených materiálov, z ktorého vyplynulo, že bola vymenená druhá strana na kúpnej zmluve, resp. že druhá strana kúpnej zmluvy je písaná na druhovo odlišnom zariadení a na inom papieri, ohľadne toho sa v súčasnosti vedie trestné konanie proti žalovanému. Uviedol, že nie je známe, kto vypracoval kúpnu zmluvu a nie je ani preukázané, že došlo k výmene druhej strany, len že mohlo dôjsť k výmene papiera. Nikdy nebolo preukázané, že to urobil žalovaný, proti ktorému sa v súčasnosti vedie trestné konanie. Brat žalovaného bol spod obžaloby oslobodený. Pokiaľ ide o predmetný byt, v tom naďalej býva žalobca, avšak za byt platí p. L.. Na predmetnom byte je dlh vyše 9.000,- eur. Žalobca teda užíva peniaze za byt, nakoľko nebolo preukázané, že peniaze nedostal. Pán L. nemá ani peniaze, ani byt. Na tunajšom súde sú vedené spory o vypratanie bytu a na zaplatenie dlžnej sumy p. L..

Právny zástupca žalobcu na tomto pojednávaní uviedol, že pokiaľ ide o nájom predmetného bytu, pred niekoľkými rokmi žiadal žalobca p. L., aby mu poskytol súčinnosť platiť nájomné, nakoľko bytový podnik nechcel umožniť nevlastníkovi bytu nájomné platiť. Pokiaľ ide o vypracovanie kúpnej zmluvy k predmetnému bytu, ak by túto mal vypracovať žalobca, tak by zmluvu vypracoval on ako jeho právny zástupca, nakoľko žalobcovi robí právne poradenstvo už veľmi dlho. Žalobca nemal problém ísť na notársky úrad, nakoľko v tom čase nemal žiadne zdravotné problémy. Za žalobcom do bytu prišiel žalovaný so svojim bratom a p. H., ktorý však v trestnom konaní uviedol, že sa nepamätá, či bol v byte žalobcu, ale zároveň aj uviedol, že to mohol byť len on. Mal za to, že v danom prípade nie je dôležité, kto vymenil druhú stranu na kúpnej zmluve, ale bolo preukázané, že list bol vymenený, čo znamená, že žalobca nepodpísal to, čo sa predložilo katastrálnemu úradu. Je pravdou, že brat žalovaného bol v trestnom konaní oslobodený, to však nič nemení na tom, že došlo k výmene listu. Žalobca peniaze za predaj svojho bytu nedostal. Zmluva bola žalobcovi predložená neviazaná. Mal za to, že žalovaný spolu s bratom prišli k žalobcovi s hotovou zmluvou a následne predložili inú zmluvu na katastrálny úrad. Právny zástupca žalobcu navrhol v konaní rozhodnúť a dať účastníkom konania právnu istotu.

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

Podľa ust. § 39 OZ, neplatný je právny úkon, ktorý svojim obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

Podľa ust. § 40a OZ, ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa ustanovení § 49a, § 140, § 145 ods. 1, § 479, § 589 a § 701 ods. 1, považuje sa právny úkon za platný, pokiaľ sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti právneho úkonu nedovolá. Neplatnosti sa nemôže dovolávať ten, kto ju sám spôsobil.

Podľa ust. § 49a OZ, právny úkon je neplatný, ak ho konajúce osoba urobila v omyle vychádzajúcom zo skutočnosti, ktorá je pre jeho uskutočnenie rozhodujúca, a osoba, ktorej bol právny úkon určený, tento omyl vyvolala alebo o ňom musela vedieť. Právny úkon je takisto neplatný, ak omyl táto osoba vyvolala úmyselne. Omyl v pohnutí nerobí právny úkon neplatným.

Podľa ust. § 126 ods. 1 OZ, vlastník má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnené zasahuje.

Podľa ust. § 132 ods. 1 OZ, vlastníctvo veci možno nadobudnúť kúpou, darovacou alebo inou zmluvou, dedením, rozhodnutím štátneho orgánu alebo na základe iných skutočností ustanovených zákonom.

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

Podľa ust. § 80 písm. c/ O.s.p., návrhom na začatie konania možno uplatniť, aby sa rozhodlo najmä o určení, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem

Podľa ust. § 153 O.s.p., súd rozhodne na základe skutkového stavu zisteného z vykonaných dôkazov, ako aj na základe skutočností, ktoré neboli medzi účastníkmi sporné, ak o nich alebo o ich pravdivosti nemá dôvodné a závažné pochybnosti.

Vykonaným dokazovaním súd zistil, že medzi žalobcom a žalovaným bola dňa 10.6.2004 uzavretá kúpna zmluva o prevode vlastníctva k bytu, na základe ktorej bol dňa 14.6.2004 pod č. V XXXX/XX povolený vklad vlastníckeho práva do katastra. Žalobca sa o tejto skutočnosti dozvedel po doručení zavkladovanej zmluvy zo Správy katastra L.. Žalobca v návrhu na začatie konania, podaním podnetu na začatie trestného stíhania i v samotnom trestnom konaní namietal, že nepodpisoval kúpnu zmluvu v znení, v akom mu bola doručená z katastra nehnuteľností a to v časti podmienok o splatnosti kúpnej ceny. V čl. II. zmluvy bolo pôvodne uvedené, že dohodnutá kúpna cena je 920.000,- Sk, nebolo však uvedené, kedy a za akých podmienok mu bude kúpna cena vyplatená. Pri podpise zmluvy trval na tom, že s vkladom vlastníckeho práva do katastra bude súhlasiť až vtedy, keď bude mať peniaze na účte. Po ubezpečení údajným zamestnancom Tatrabanky, že p. T. bude poskytnutý hypotekárny úver, zmluvu bez uvedenia podmienok úhrady kúpnej ceny podpísal. Po doručení zmluvy zo Správy katastra zistil, že text zmluvy v čl. II. je zmenený v tom zmysle, že dohodnutú kúpnu cenu vyplatil kupujúci pri podpísaní zmluvy, čo žalobca ako predávajúci potvrdil svojim podpisom. Žalobca namietal, že nikdy žiadne peniaze od kupujúceho neprevzal.

Z výpovede svedka - brata žalovaného vyplynulo, že všetky náležitosti ohľadom kúpy bytu vybavoval on, žalovanému tiež pomohol aj finančne a to pôžičkou od p. L..

Právny zástupca žalovaného v podaní doručenom súdu dňa 7.12.2004 uviedol, že do skončenia konania v tejto veci žalovaný nebude uplatňovať svoje vlastnícke právo k bytu, ktorého vlastníctvo je predmetom sporu a odo dňa kedy došlo k dohode o kúpe bytu a následného podpisovania kúpnej zmluvy žalovaný nebol a ani sa nedožadoval vstupu do predmetného bytu, pričom žalovaný listom zo dňa 5.10.2004 vyzval žalobcu, aby do 14 dní odo dňa odoslania listu uvoľnil byt žalovaného a umožnil mu výkon jeho vlastníckych práv. Zároveň právny zástupca na pojednávaní dňa 13.11.2006 uviedol, ďalšiemu prevodu vlastníckeho práva nedošlo natrvalo, nakoľko je to stále len zabezpečovací prostriedok, pričom splatnosť požičanej sumy (žalovaným, resp. jeho bratom od p. L.) ešte nenastala. Brat žalovaného, M. T. ako dlžník uzavrel s p. A. L. ako veriteľom dňa 14.4.2004 zmluvu o pôžičke, predmetom ktorej bolo poskytnutie pôžičky v sume 250.000,- Sk dlžníkovi, ktorý sa zaviazal vrátiť veriteľovi požičanú sumu najneskôr do 31.12.2004. Dodatkom zo dňa 4.6.2004 k zmluve o pôžičke sa zmluvné strany dohodli na úprave celkovej dlžnej sumy z pôvodných 250.000,- Sk na 350.000,- Sk, kedy dňa 4.6.2004 bola M. T. poskytnutá suma 100.000,- Sk. Dodatkom č. 2 zo dňa 3.1.2005 k zmluve o pôžičke uzavretej medzi A. L. ako veriteľom a F. T. (žalovaným) ako dlžníkom sa zmluvné strany dohodli na predĺžení termínu vrátenia pôžičky do 28.2.2005 a na tom, že na zabezpečenie pohľadávky uzavrú do 15.1.2005 „Zmluvu o zabezpečovacom prevode práva k nehnuteľnosti“.

Dňa 10.1.2005 uzavreli A. L. ako veriteľ a F. T. ako dlžník Zmluvu o zabezpečovacom prevode práva ohľadne nehnuteľnosti, ktorá je predmetom tohto konania. Vklad zmluvy do katastra nehnuteľností bol povolený dňa 9.2.2005 pod č. V XXX/XXXX. Z výpisu LV č. XXXX - čiastočný vyplynulo, že vlastníkom sporného bytu je A. Kojecký, titulom Q. o zabezpečovacom prevode práva V-XXX/XXXX zo dňa 9.2.2005.

Vzhľadom na protichodné tvrdenia žalobcu, podporené výpoveďami svedkov na jednej strane, keď zotrval na vyjadreniach, že k podpisu zmluvy došlo v popoludňajších hodinách, že nepodpísal zmluvu v znení, v akom mu bola doručená Správou katastra L. a že neprevzal kúpnu cenu a žalovaného na strane druhej, ktorý tvrdil, že k podpisu zmluvy zo strany žalobcu ako predávajúceho došlo okolo 9.00 - 10.00 hod. a žalobcovi bola odovzdaná kúpna cena podľa znenia čl. II. zmluvy, pričom žalovaný zmluvu podpísal až u seba doma, a pri porovnaní výpovede žalovaného a jeho brata v trestnom konaní, kedy brat žalovaného uviedol čas príchodu do bytu žalobcu o 10.30 hod. + 15 min. do príchodu notára s tým, že už o 13.00 hod. v kancelárii Notárskeho úradu prevzal zviazanú kúpnu zmluvu, pričom vo svojej svedeckej výpovedi v tomto konaní uviedol, že zmluva bola podpísaná medzi 11.00 až 14.00 hod. a poobede v ten istý deň niekedy medzi 15.00 hod. až 16.00 hod. mu boli na Notárskom úrade vydané všetky zviazané zmluvy, ktoré odovzdal žalovanému, ktorý ich večer doma podpísal, súd posudzoval predovšetkým otázku na čom, a či vôbec sa účastníci občianskoprávneho vzťahu dňa 10.6.2004 dojednali a či písomná zmluva vyjadruje slobodnú vôľu a bez omylu oboch zmluvných strán a teda či je uzavretá zmluva v súlade s ust. § 34 a nasl. OZ. Zároveň súd vychádzal aj z predložených listinných dôkazov, ako aj dôkazov produkovaných v trestnom konaní vedenom pod sp. zn. 5T 65/2009.

Z výpovede svedka Ivana H., zamestnanca notárskeho úradu vyplynulo, že po podpise listiny v byte klienta, zamestnanec notára bezodkladne listiny zoberie na notársky úrad, kde ich zviaže a opatrí okrúhlou pečiatkou. Z trestného spisu okrem iných skutočností vyplynulo, že v trestnom konaní pán H. ako svedok vypovedal, že k overovaniu podpisov došlo v čase krátko pred 16.40 hod., čo potvrdzuje odpoveď centrálného registra a že p. H. po príchode na Notársky úrad požiadal centrálny register SR o pridelenie osvedčovacieho čísla, kedy boli pridelené č. O XXXXXX/XXXX a O XXXXXX/XXXX v čase o 16.40 hod. a č. O XXXXXX/XXXX o 16.42 hod., ktoré čísla uviedol do osvedčovacej knihy. Teda nie v dopoludňajších hodinách ako to tvrdil žalovaný (čl. 358, 359 trestného spisu zn. 5T 65/2009).

Žalovaný zároveň tvrdil, že on kúpnu zmluvu podpísal až večer u seba doma, avšak zo znaleckého posudku č. 221/2007 z odboru písomoznalectvo vyplynulo, že podpis na origináloch písomností „Kúpna zmluva“ zo dňa 10.6.2004 a „Návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra“ zo dňa 10.6.2004 nie sú jeho pravými podpismi (čl. 145; ZP č. 221/2007).

Z vykonaného dokazovania ďalej nesporne vyplynulo, že na základe znaleckého dokazovania a znaleckým posudkom vypracovaným Kriministickým a expertíznym ústavom PT č.p.: PPZ-10200/KEU-

BA-EXP-2007 zo dňa 30.9.2008, bolo preukázané, že druhá strana predmetnej zmluvy je vyhotovená na druho odlišnom zariadení než prvá a tretia strana zmluvy, a do úvahy prichádza možnosť zmeny obsahu druhej strany zmluvy so zakomponovaním textového zápisu „Dohodnutú kúpnu cenu kupujúci vyplatil pri podpísaní zmluvy, čo predávajúci potvrdzuje svojim podpisom“ bez zjavných znakov pozmeňovania, že papier druhej strany sa v prípade obidvoch exemplárov listiny odlišuje od papiera prvej a tretej strany (líši sa štruktúrou, oblačnosťou, hrúbkou a reakciou v UV žiarení), že kontúry podpisu B. H. - zamestnanca Notárskeho úradu nachádzajúceho sa na rube tretej strany, nie sú pretlačené na rube druhej strany a napokon že kontúry podpisu JUDr. F. D. - zamestnanca katastra, nachádzajúceho sa v odtlačku pečiatky na prvej strane, sú pretlačené na líci druhej strany.

Pri skúmaní obsahu týchto listinných dôkazov a z výpovedí účastníkov a svedkov súd vyvodil záver, že tvrdenia žalovaného nezodpovedajú skutočnosti a tvrdenia žalobcu sú pravdivé.

Na základe uvedených listinných dôkazov, ako aj podrobného opisu skutkového deja v podaní podnetu na začatie trestného stíhania (čl. 9) a to aj z hľadiska časovej postupnosti, dospel súd k záveru, že žalovaný od počiatku konal so žalobcom s úmyslom uviesť ho do omylu a tento jeho omyl potom využiť vo svoj prospech. Vzhľadom na omyl vyvolaný žalovaným považoval súd daný právny úkon za relatívne neplatný. Relatívna neplatnosť právneho úkonu mala potom v nadväznosti vplyv na tú skutočnosť, či žalovaný mohol nadobudnúť vlastnícke právo k predmetnému bytu na základe kúpnej zmluvy, ktorá bola titulom pre zápis vlastníckeho práva k predmetnému bytu do katastra nehnuteľností. Súd má za to, že v dôsledku celkovej relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy o prevode vlastníckeho práva k bytu z dôvodu už spomenutého omylu vyvolaného u žalobcu, žalovaný aj napriek vkladu vlastníckeho práva v jeho prospech v príslušnom katastri, toto vlastnícke právo nikdy nenadobudol. Tento právny záver vyplýva zo skutočnosti, že žalobca sa v rámci trojročnej premlčacej doby (ust. § 101 OZ) včas relatívnej neplatnosti daného právneho úkonu dovolala, pričom účinky neplatnosti nastávajú spätne k uzavretiu zmluvy, resp. k urobeniu právneho úkonu.

Naliehavý právny záujem žalobcu na určení neplatnosti kúpnej zmluvy je podľa názoru súdu daný bez ďalšieho tým, že pri zápise vlastníckeho práva k predmetnému bytu v prospech žalovaného, je jeho právne postavenie vo vzťahu k predmetnému bytu neisté.

Vzhľadom na vyššie uvedené súd rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozsudku a vyslovil, že kúpna zmluva o prevode vlastníckeho práva k bytu zo dňa 10.6.2004 uzavretá medzi žalobcom a žalovaným, doručená Katastrálnemu úradu dňa 11.6.2004 pod č. V XXXX/XXXX, vklad povolený dňa 14.6.2004, pod č. V 1416/2004, je neplatná.

O trovách konania bude rozhodnuté samostatným uznesením.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia v zmysle § 204 ods. 1 O.s.p. na Okresný súd Košice II v 2 písomných vyhotoveniach. Odvolanie má obsahovať, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sleduje, musí byť datované a podpísané, musí byť z neho zrejmé, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu ho napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha.

Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej možno odôvodniť len tým, že:

a) v konaní došlo k vadám uvedených v § 221 ods. 1,

b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,

- c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- d) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- e) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.