

Súd: Okresný súd Prievidza  
Spisová značka: 10C/26/2010  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3810201885  
Dátum vydania rozhodnutia: 01. 10. 2013  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Katarína Zajacová  
ECLI: ECLI:SK:OSPD:2013:3810201885.21

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd v Prievidzi sudkyňou JUDr. Katarínou Zajacovou v právnej veci navrhovateľov v 1. rade I. Q., nar. XX.XX.XXXX, v 2. rade F. Q., nar. XX.X.XXXX, obaja bytom T., Ul. Š. V. č. XXX/XX, zastúpení Centrom právnej pomoci so sídlom v Banskej Bystrici, Trieda SNP 75 proti odporcom v 1. rade STRATEGIE CAPITAL a.s., so sídlom v Modre, Okružná 3239, IČO: 36 350 311, v 2. rade M. A., nar. XX.X.XXXX, bytom F., Ul. kpt. W. č. XX, zastúpená JUDr. Ctiborom Stachom, advokátom so sídlom v Prievidzi, Košovská č. 1, o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, takto

### rozhodol:

U r č u j e , že navrhovatelia v 1. a v 2. rade sú bezpodielovými spoluvlastníkmi bytu nachádzajúceho sa v T., na Ul. Š. V. č. XXX/XX, číslo bytu 4, na druhom poschodí, zapísaného v KN, na LV č. XXXX, k.ú. T. a spoluvlastníckeho podielu vo výške 54/944 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu č. súp. XXX, nachádzajúceho sa na parc. č. XX9, v celosti.

O trovách konania bude rozhodnuté do 30 dní od právoplatnosti rozhodnutia veci samej.

### odôvodnenie:

Navrhovatelia v 1. a 2. rade sa podaným návrhom prostredníctvom právneho zástupcu domáhali určenia, že sú bezpodielovými spoluvlastníkmi bytu nachádzajúceho sa v T., na Ul. Š. V. č. XXX/XX, číslo bytu 4, na druhom poschodí, zapísaného v KN, na LV č. XXXX, k.ú. T. a k spoluvlastníckemu podielu vo výške XX/XXX na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu č. súp. XXXXX nachádzajúceho sa na parc. č. XXX. Vlastnícke právo k bytu odvodzovali z toho, že navrhovateľom pri uzavretí kúpnej zmluvy zo dňa 14.8.2008 o prevode vlastníctva predmetného bytu na právneho predchodcu odporcu v 1. rade, nebola zaplatená kúpna cena, kúpnu zmluvu uzavreli v omyle a súčasne aj z toho, že kúpna cena bola dojednaná v rozpore s § 589 Občianskeho zákonníka, pretože v r. 2008 sa ceny za prevod bytov pohybovali vo vyšších sumách, než bola dojednaná kúpna cena medzi účastníkmi zmluvy. Poukázali na to, že následne kúpnu zmluvou zo dňa 30.9.2008 právny predchodca odporcu v 1. rade byt predal odporkyni v 2. rade za podstatne vyššiu cenu, 1.200.000,- Sk. Omyl na strane navrhovateľov spočíval v tom, že nemali vedomosť, že prevádzajú vlastnícke právo k bytu, nevedeli, aké listiny dňa 14.8.2008 podpísali, pretože právny predchodca odporcu v 1. rade im nepredložil kúpnu zmluvu na prečítanie, na Klientskom centre Mestského úradu v Prievidzi podpísali overene len poslednú stranu zmluvy a odporkyňa v 2. rade ich uviedla do omylu tým, že im povedala, že podpisujú nejaké reklamné záležitosti súvisiace s poskytnutím pôžičky, ktorú im právny predchodca odporcu v 1. rade mal poskytnúť.

Odporca v 1. rade žiadal podaný návrh ako nedôvodný zamietnuť. Poprel tvrdenia navrhovateľov, že pri uzavieraní kúpnej zmluvy o prevode vlastníctva bytu boli jeho právnym predchodcom uvedení do omylu. Tvrdil, že navrhovateľom bol obsah kúpnej zmluvy riadne vysvetlený, vedeli, aký právny úkon uzavierajú a súhlasili s ním. K výške kúpnej ceny za nehnuteľnosť uviedol, že pre spoločnosť malo význam kúpiť len také nehnuteľnosti, ktoré boli predávané pod ich reálnu cenu, pretože spoločnosť mala

záujem odkúpené nehnuteľnosti ďalej predať so ziskom. Podľa názoru odporcu trhovú hodnotu bytu v čase predaja predstavovala sumu 800.000,- Sk a kúpna cena sumu 400.000,- Sk.

Trovy konania neuplatnil.

Právny zástupca odporkyne v 2. rade navrhol návrh ako nedôvodný zamietnuť. Tvrdenia navrhovateľov o uvedení do omylu pri uzatváraní kúpnej zmluvy zo dňa 14.8.2008 považoval za účelové. Súčasne poukázal na to, že vlastníctvo odporkyne v 2. rade k bytu, ktorý bol predmetom prevodu, je nesporné, nadobudla ho na základe platnej kúpnej zmluvy uzavretej s právnym predchodcom odporcu v 1. rade a teda navrhovateľa v 1. a v 2. rade sa mohli domáhať buď určenia neplatnosti kúpnej zmluvy, ktorú s právnym predchodcom odporcu v 1. rade uzavreli, prípadne domáhať sa svojich práv negatívnou žalobou. Návrh navrhovateľov považoval za vykonštruovaný, nemorálny a účelový aj z dôvodu, že má slúžiť na to, ako prerušiť konanie o vypratanie navrhovateľov z predmetného bytu, ktoré sa vedie na tunajšom súde a na to, aby navrhovateľa získali späť vlastníctvo k bytu. Navrhovateľa nepopreli, že dostali letáky, ktoré sa týkali úhrady ich dlhov, na základe čoho kontaktovali odporkyňu v 2. rade za tým, účelom, že chceli svoje dlhy vyplatiť. Ich prvoradým záujmom bolo vyplatenie dlhov a boli spokojní s tým, že ostanú nájomcami bytu, ktorý previedli kúpnu zmluvou na právneho predchodcu odporcu v 1. rade. Kúpnej zmluve rozumeli, podpísali ju a keďže obaja majú spôsobilosť na právne úkony v plnom rozsahu, nie je možné veriť ich tvrdeniam, že ničomu nerozumeli a nevedeli, čo podpisovali. Vlastnícke právo odporkyne v 2. rade požíva právnu ochranu a nie je dôvod do neho bezprávne zasahovať.

Na trovách konania odporkyňa v 2. rade uplatnila trovy právneho zastúpenia.

Po vypočutí účastníkov, svedkov, oboznámení sa s obsahom zmluvy o prevode vlastníctva bytu zo dňa 18.2.2002, s obsahom zmluvy o prevode vlastníctva bytu zo dňa 14.8.2008, s listom vlastníctva č. XXXX, k.ú. T., s pokladničnými dokladmi z čl. 23 spisu, so zmluvou o nájme bytu zo dňa 14.8.2008, so zmluvou o nájme bytu a zápisnicou o obsahu nájomnej zmluvy zo dňa 3.11.2008, so zápisnicou o trestnom oznámení zo dňa 6.8.2009, s uznesením o začatí trestného stíhania zo dňa 21.9.2009, s návrhom na vypratanie navrhovateľov z bytu vo veci tunajšieho súdu sp. zn. 7C/221/2009, s písomným vyjadrením odporkyne v 2. rade vo veci zo dňa 31.3.2010, s pokladničnými dokladmi z čl. 86, 87 spisu, s kúpnu zmluvou zo dňa 30.9.2008, s pokladničným dokladom z čl. 92 spisu, s výpismi odporcu v 1. rade z obchodného registra, s inzerátmi z čl. 131, 132, 163 až 172 spisu, so spismi Správy katastra v Prievidzi V1512/02, V5342/08, V6227/08 s ostatnými listinnými dôkazmi v spise založenými, súd zistil nasledovný skutkový stav:

Zmluvou o prevode vlastníctva bytu zo dňa 18.2.2002 sa navrhovateľa v 1. a v 2. rade stali bezpodielovými spoluvlastníkmi 3-izbového bytu nachádzajúceho sa v T., na Ul. Š. V. č. XXX/XX, číslo bytu 4, na druhom poschodí a spoluvlastníckeho podielu vo výške 54/944 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu č. súp. XXXXX nachádzajúceho sa na parc. č. XXX. Dňa 14.8.2008 navrhovateľa s právnym predchodcom odporcu v 1. rade, spoločnosťou AutoStar, s.r.o. so sídlom v Prievidzi, Pribinovo námestie č. 8, zast. konateľom T. V., uzavreli kúpnu zmluvu o prevode vlastníctva predmetného bytu. Kúpna cena predstavovala sumu 400.000,- Sk. V totožný deň účastníci kúpnej zmluvy uzavreli zmluvu o nájme predmetného bytu, na základe ktorej sa navrhovateľa stali spoločnými nájomcami bytu, ktorý kúpnu zmluvou zo dňa 14.8.2008 previedli právnemu predchodcovi odporcu v 1. rade. Na základe nájomnej zmluvy sa navrhovateľa zaviazali platiť mesačne inkaso. Nájomné na obdobie 5 rokov a 6 mesiacov v sume 200.000,- Sk sa zaviazali zaplatiť vopred, t.j. suma 3.000,- Sk mesačne. Súčasne sa zaviazali preinvestovať do zveľadenia bytu sumu 100.000,- Sk. Nájom bytu bol dojednaný na dobu neurčitú.

Dňa 30.9.2008 právny predchodca odporcu v 1. rade predmetný byt previedol kúpnu zmluvou do výlučného vlastníctva odporkyne v 2. rade, ktorá ho vlastní doposiaľ. Kúpna cena predstavovala sumu 1.200.000,- Sk. Súčasťou spisu Správy katastra v Prievidzi V6227/08 je aj notárska zápisnica zo dňa 31.10.2008 týkajúca sa uzavretia dohody o zúžení BSM odporkyne v 2. rade a jej manžel, ktorou zúžili rozsah BSM podľa § 143a ods. 1 Občianskeho zákonníka o byt nadobudnutý odporkyňou od právneho predchodcu odporcu v 1. rade kúpnu zmluvou zo dňa 30.9.2008. Dohodli sa, že byt bude výlučným vlastníctvom odporkyne. Následne dňa 3.11.2008 odporkyňa v 2. rade s navrhovateľmi uzavrela novú zmluvu o nájme bytu na dobu neurčitú. Dohodli sa na nájmomnom v sume 100,- Sk mesačne. Dňa 25.11.2009 odporkyňa v 2. rade podala voči navrhovateľom návrh na tunajší súd, ktorým sa domáha ich

vypratania z predmetného bytu podľa § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka z dôvodu, že byt užívajú bez právneho dôvodu, nakoľko nájomný vzťah skončil výpoveďou z nájmu bytu podľa § 711 ods. 1, písm. a/ Občianskeho zákonníka, pretože odporkyňa byt potrebuje pre svojho brata a jeho rodinu, ktorí nemajú kde bývať. Trojmesačná výpovedná lehota uplynula dňa 30.9.2009. Navrhovateľov odporkyňa vyzvala na vypratanie bytu v lehote 3 dní od skončenia nájmu bez bytovej náhrady. Navrhovatelia doposiaľ predmetný byt nevypratali a obývajú ho.

Na základe trestného oznámenia zo dňa 6.8.2009 podaného navrhovateľkou v 2. rade bolo uznesením OR PZ Prievidza ČVS: ORP-922/OEK-PD-2009 zo dňa 21.9.2009 začaté trestné stíhanie vo veci podvodu podľa § 221 ods. 1, písm. a/ Trestného zákona, ktorého sa dopustil páchatel tým, že ako kupujúci za spoločnosť AutoStar, s.r.o. so sídlom v Prievidzi dňa 14.8.2008 uzavrel s navrhovateľmi kúpnu zmluvu o prevode vlastníctva bytu, pričom kúpnu cenu v sume 400.000,- Sk im nevyplatil, čím ich uviedol do omylu. Trestné stíhanie vo veci doposiaľ skončené nie je.

Z dôvodu, že navrhovateľ v 1. rade je hluchonemý a navrhovateľka v 2. rade je nedoslýchavá a má rečovú vadu, v dôsledku ktorej ťažko artikuluje, im súd ustanovil tlmočníčku posunkovej reči, ktorá priebeh súdneho konania, vrátane výsluchov účastníkov a svedkov, navrhovateľom tlmočila do posunkovej reči.

Navrhovateľka v 2. rade vo svojej výpovedi uviedla, že na základe písomnej reklamy, ktorá im bola vložená do schránky a týkala sa reklamovania pomoci ľuďom splácať pôžičku, kontaktovala odporkyňu v 2. rade na telefónne číslo, ktoré bolo v reklame uvedené. Okrem telefónneho čísla na reklamnom letáku ďalší text uvedený nebol. Nebol im doručený leták, ktorý odporcovia založili do spisu na čl. 131 a 132. Jednalo sa o malý kus čistého papiera. Na základe telefonického kontaktu navrhovateľov navštívila odporkyňa v 2. rade a pýtala sa, čo potrebujú. Navrhovateľka v 2. rade jej oznámila, že im bol poskytnutý úver zo spoločnosti Provident, ktorú nestíhali splácať. Odporkyňa v 2. rade im oznámila, že im požičia sumu 200.000,- Sk. Po prvej návšteve odporkyne navrhovatelia na druhý deň ráno navštívili kanceláriu spoločnosti AutoStar, podpisovať nejaké papiere. Navrhovateľka si nepamätala, o aké papiere sa jednalo. Odporkyňa ich mala naskladané na sebe, tieto len podpísali. Bola si istá, že v kancelárii podpisovala len dva pokladničné doklady. Prvý pokladničný doklad sa týkal prevzatia sumy 200.000,- Sk a druhý pokladničný doklad sa týkal odovzdania zálohy na plastové okná. Nepoprela, že počas ďalšej návštevy odporkyne v 2. rade, kde bol prítomný aj Jozef V., podpísala dva pokladničné doklady o poskytnutí zálohy na plastové okná.

Druhýkrát navrhovateľov navštívila odporkyňa v 2. rade asi s odstupom jedného mesiaca od prvej návštevy. V tento deň v byte okrem navrhovateľov bola prítomná aj pracovníčka spoločnosti Provident. Počas tejto návštevy navrhovateľom odporkyňa v 2. rade odovzdala hotovosť 200.000,- Sk, z ktorej splatili pôžičku pre Provident tak, že hotovosť odovzdali pracovníčke spoločnosti. Navrhovateľka chcela vedieť ako budú splácať pôžičku, preto si od odporkyne v 2. rade pýtala zmluvu o pôžičke. Sľúbila jej, že ju vypracuje, ale doposiaľ žiadnu nepredložila. Po tom, ako navrhovatelia vyplatili dlh spoločnosti Provident, sa ich odporkyňa pýtala, či niečo nepotrebujú. Navrhovateľka pred ňou spomenula, že by potrebovali plastové okná. Zvyšok z požičanej sumy potom použili na výrobu a montáž plastových okien do bytu. Zálohu na plastové okná navrhovatelia odovzdali R. V., čo vyplýva aj z pokladničných dokladov založených v spise na čl. 23.

Pokiaľ išlo o podpisovanie kúpnej zmluvy zo dňa 14.8.2008, navrhovateľka uviedla, že na Mestskom úrade v Prievidzi podpisovala nejaké listiny. Nevedela, čo podpisovala, pretože odporkyňa v 2. rade jej neukázala listiny, ktoré podpisovala. Povedala jej, že listiny má podpísať. Keď sa jej pýtala, čo má podpísať, odporkyňa neodpovedala.

Súd navrhovateľke v 2. rade predložil kúpnu zmluvu zo dňa 14.8.2008. Potvrdila, že podpis na zmluve je jej podpisom, ale tvrdila, že takúto zmluvu nečítala. Nepoznala obsah tejto kúpnej zmluvy. Navrhovateľka v 2. rade potvrdila, že odporkyňa v 2. rade jej vyplatila len sumu 200.000,- Sk. Viac finančných prostriedkov od nej nedostali. Rovnako potvrdila, že podpisy na výdavkových pokladničných dokladoch založených v spise na čl. 86, 87 zo dňa 14.8.2008, sú jej podpismi. Tvrdila, že nepodpisovala dva výdavkové pokladničné doklady. Podpísala výdavkový pokladničný doklad na sumu 200.000,- Sk, ktorý je v spise založený na čl. 23 a príjmový pokladničný doklad zo dňa 14.8.2008, ktorý je založený v spise na čl. 23, jej odovzdala odporkyňa v 2. rade. Nevedela, čoho sa tento príjmový pokladničný doklad týkal,

ale asi sa jednalo o potvrdenie toho, že im bola vyplatená pôžička a že zaplatili zálohu za okná. Nevedela nič o uzavretí nájomných zmlúv s odporcom v 1. rade, ani s odporkyňou v 2. rade.

Súd navrhovateľke predložil zmluva o nájme zo dňa 14.8.2008 založenú v spise na čl. 66 až 68, ktorú uzavreli obaja navrhovatelia so spoločnosťou AutoStar, s.r.o. dňa 14.8.2008. Navrhovateľka uviedla, že žiadne listiny, ktoré im predložila odporkyňa v 2. rade nečítala, len ich podpisovala na základe toho, že odporkyňa im tak prikázala. Neskôr upresnila svoju výpoveď a potvrdila, že zmluvy o nájme čítala až po tom, ako jej boli doručené poštou do miesta bydliska. Vtedy už boli zmluvy podpísané. Nevedela, že s odporkyňou v 2. rade navrhovatelia uzavreli nájomnú zmluvu zo dňa 3.11.2008. Po uzavretí nájomnej zmluvy nájomné a zálohy za služby platil navrhovateľ v 1. rade formou inkasa v sume 159,22 eur, z ktorej suma 130,02 eur predstavovala nájomné a zvyšná suma bola zálohou za dodávku energií.

Vzhľadom k tomu, že navrhovateľka v 2. rade potvrdila, že v prejednávanej veci komunikovala s odporkyňou v 2. rade výlučne sama a potom výsledky tejto komunikácie tlmočila navrhovateľovi v 1. rade, súd jeho výsluch nepovažoval za potrebný. Navrhovateľ v 1. rade rovnako potvrdil, že on sám s odporkyňou v 2. rade nikdy nekomunikoval.

Odporkyňa v 2. rade vo svojej výpovedi uviedla, že od februára 2007 bola zamestnaná v pracovnom pomere v spoločnosti Slovak Real Invest s.r.o. so sídlom v Prievidzi, ktorej konateľmi boli T. V. a K. W.. Od januára 2008 prácu v tejto spoločnosti vykonávala ako živnostníčka. Pracovala ako realitná maklérka. Spoločnosť Slovak Real Invest s.r.o. v rámci svojho podnikania pomáhala občanom, ktorí sa ocitli vo finančných problémoch tým, že im navrhla vykúpenie bytu za kúpnu cenu, z ktorej potom uhradili svoje dlhy. Za týmto účelom spoločnosť distribuovala letáky, ktoré boli roznášané občanom v meste Prievidza. Takýmto spôsobom bol leták vhozený aj do schránky navrhovateľom, ktorí ju kontaktovali. Navštívila ich a vysvetlila im, že sa nejedná o pôžičku, ale o vykúpenie bytu za kúpnu cenu, z ktorej môžu uhradiť svoje dlhy. Navrhla im, že spoločnosť odkúpi ich byt, za cenu, ktorú určia jej konatelia. Navrhovatelia s predajom bytu súhlasili. Na druhý deň ich navštívila s R. V., ktorý bol zamestnancom spoločnosti a vysvetlil im podmienky predaja bytu. Obaja navrhovatelia asi na tretí, prípadne štvrtý deň po prvej návšteve odporkyne v 2. rade, navštívili sídlo spoločnosti, kde sa dohodli na kúpnej cene za bytu. Prvá časť kúpnej ceny v sume 200.000,- Sk im bola vyplatená u nich v byte, po tom, ako bola dojednaná jej výška. Prítomní pri vyplácaní kúpnej ceny boli pracovníčka spoločnosti Provident, ktorá od navrhovateľov prevzala sumu, ktorú spoločnosti navrhovatelia dlhovali. Okrem nej v byte navrhovateľov bola prítomná len odporkyňa v 2. rade a navrhovatelia. Súčasne s odovzdaním časti kúpnej ceny bol navrhovateľom vydaný aj pokladničný doklad na sumu 200.000,- Sk, ktorý nebol opatrený pečiatkou kupujúceho. Druhá časť kúpnej ceny v sume 200.000,- Sk bola navrhovateľom vyplatená v sídle kupujúceho, v spoločnosti AutoStar, s.r.o. v Prievidzi, Pribinovo nám. č. 8, po podpise a overení podpisov. Tiež im bol vydaný pokladničný doklad, ktorý už bol opečiatkovaný. Išlo o pokladničné doklady, ktoré sú založené v spise na čl. 86, 87. Tieto výdavkové pokladničné doklady boli datované dňom 14.8.2008 z dôvodu, že v tento deň bola uzavretá kúpna zmluva. Neoznačený pokladničný doklad, ktorým bola navrhovateľom vyplatená prvá časť kúpnej ceny v sume 200.000,- Sk, účtovníčka spoločnosti zlikvidovala. Jednalo sa o K.. X. Q., ktorá bola prítomná pri preberaní kúpnej ceny navrhovateľmi v sídle kupujúceho a pri podpise kúpnej zmluvy. Okrem nej a navrhovateľov bol prítomný odporca v 1. rade a odporkyňa v 2. rade. K nájomnej zmluve zo dňa 14.8.2008 uviedla, že navrhovatelia trvali na jej uzavretí. Konateľ spoločnosti AutoStar, s.r.o. T. V., trval na tom, aby nájomné navrhovatelia zaplatili vopred na obdobie 5 rokov. Tento záväzok nespĺnili, preto došlo k výpovedi nájomnej zmluvy. Bližšie sa k okolnostiam uzavretia a vypovedania tejto nájomnej zmluvy vyjadriť nevedela.

K uzavretiu ďalšej kúpnej zmluvy zo dňa 30.9.2008 o prevode bytu medzi spoločnosťou AutoStar, s.r.o. Prievidza a odporkyňou v 2. rade, podľa vyjadrenia odporkyne došlo z dôvodu, že sa tak dohodla s konateľom spoločnosti, T. V., pretože chcela byť pre svoje deti, 17-ročnú dcéru a 15-ročného syna. Kúpnu cenu za byt v sume 1.200.000,- Sk spoločnosť AutoStar vyplatila. Hotovosť v sume 300.000,- Sk predstavovala jej úspory a zvyšok kúpnej ceny v sume 900.000,- Sk jej požičali rodičia, ktorým tento dlh spláca. Predmetný byt je v jej výlučnom vlastníctve, nakoľko notárskou zápisnicou došlo k zúženiu rozsahu BSM, s čím jej manžel súhlasil. Dôvodom pre tento postup bola skutočnosť, že v čase, keď byt nadobudla, s manželom mala osobné problémy. Doposiaľ je vydatá. S navrhovateľmi uzavrela nájomnú zmluvu zo dňa 3.11.2008 na dobu neurčitú, pretože nevedela, kedy je deti budú byt potrebovať. Dohodli sa na symbolickom nájomnom v sume 100,- Sk mesačne, ktoré neplatili. Inkaso

platili pravidelne. Poukázala na to, že vzťahy medzi ňou a navrhovateľmi boli dobré a priateľské dovtedy, pokiaľ im nedoručila výpoveď z nájmu bytu z dôvodu, že byt potrebovala pre brata. Od tejto doby došlo k zhoršeniu ich vzájomných vzťahov. Byt chcela pre brata z dôvodu, že sa spolu s deťmi odsťahoval od rodičov do dvojizbového bytu. Spolu s nájomnou zmluvou navrhovateľom predložila aj list vlastníctva, v ktorom bola uvedená ako výlučná vlastníčka bytu a oboznámila ich aj s obsahom nájomnej zmluvy. Navrhovatelia vyjadrili súhlas a voči obsahu zmluvy nemali výhrady. Zmluvu čítali vo svojej domácnosti v prítomnosti odporkyne. Až potom spoločne odišli overiť podpisy navrhovateľov na nájomnej zmluve na klientské centrum. S navrhovateľmi sa odporkyňa po nadobudnutí vlastníctva bytu a uzavretí nájomnej zmluvy zo dňa 3.11.2008 stretávala príležitostne, asi jedenkrát za mesiac, kedy kontrolovala, či je v byte všetko v poriadku a nosila navrhovateľom aj ovocie. Potvrdila, že zálohy za energie navrhovatelia platili priamo dodávateľom. Výška nákladov na bývanie predstavovala sumu okolo 4.500,- prípadne 5.000,- Sk, čo platili navrhovatelia. V nákladoch boli zahrnuté poplatky za správu a zálohové platby za služby. Do podania návrhu na vypratanie navrhovateľov z bytu, títo nemali žiadne výhrady voči tomu, že odporkyňa v 2. rade ich domácnosť navštevuje. Nikdy jej nedali najavo, že sa cítia byť ukrátení. Odporkyňa poukázala aj na to, že navrhovatelia museli vedieť, že je výlučnou vlastníčkou bytu, pretože aj preplatok za služby bol doručený jej. Navrhovatelia ju požiadali o odovzdanie preplatku a odporkyňa im tento preplatok vrátila.

Pokiaľ odporkyňa podpísala príjmový pokladničný doklad zo dňa 14.8.2008, ktorý je v spise založený na čl. 23, poukázala na to, navrhovatelia hotovosť v sume 200.000,- Sk, uvedenú v tomto doklade, jej nikdy neodovzdali. Tento príjmový pokladničný doklad bol vypísaný a odporkyňou podpísaný skôr, v súvislosti s prípravou nájomnej zmluvy, ktorú navrhovatelia uzavreli so spoločnosťou AutoStar, s.r.o. Suma 200.000,- Sk mala predstavovať úhradu nájomného na 5 rokov vopred. Navrhovatelia odmietli túto sumu vyplatiť, hoci sa dohodli s T. V. na tom, že druhá časť kúpnej ceny za byt bude použitá práve na úhradu nájomného. Nakoniec uviedli, že túto sumu si chcú ponechať pre svoje osobné účely. Pokiaľ išlo o výdavkový pokladničný doklad zo dňa 14.8.2008, založený v spise na čl. 23, ktorý nebol opečiatkovaný spoločnosťou AutoStar s.r.o. a bola v ňom uvedená suma 200.000,- Sk, ktorej prevzatie podpisom potvrdila navrhovateľka v 2. rade, mohlo sa jednať o ten výdavkový pokladničný doklad, ktorý potvrdzuje, že navrhovatelia prevzali prvú časť kúpnej ceny za byt. Originál tohto výdavkového dokladu účtovníčka zlikvidovala a boli vypísané nové výdavkové doklady, ktoré sú v spise založené na čl. 86, 87.

Odporkyňa zároveň potvrdila, že rovnakým spôsobom ako v prípade navrhovateľov, boli kúpené tri byty v Q., jeden byt v T. a dva byty v A. nad Q.. Byt v T. je prenajatý pôvodnému vlastníkovi, s ktorým je uzavretá riadna nájomná zmluva. Nájomná zmluva je uzavretá aj v jednom byte v A. nad Q. s pôvodným vlastníkom. Nepamätala sa, či nájomné zmluvy boli uzatvárané na dobu neurčitú a či bolo dohodnuté platenie nájomného s časovým predstihom niektorých rokov vopred. Tvrdila, že spoločnosť AutoStar, s.r.o. zmluvy o pôžičke neuzatvárala, vždy sa jednalo o kúpu bytu.

Na otázku sudkyne, z akých dôvodov kúpnu zmluvu s navrhovateľmi uzatvárala spoločnosť Autostar s.r.o. Prievidza, keď letáky o kúpe bytov vydávala spoločnosť Slovak Real Invest, odporkyňa v 2. rade uviedla, že išlo o rozhodnutie T. V., ktorý bol konateľom v oboch spoločnostiach. Bližšie sa k tejto otázke vyjadriť nevedela.

Súd na preukázanie tvrdení účastníkov vypočul navrhnutých svedkov.

Svedkyňa V. Y. navrhovateľov, ani odporkyňu v 2. rade nepoznala. Nikdy sa s nimi osobne nestretla a navrhovateľom v mene spoločnosti PROVIDENT neposkytovala pôžičku.

Svedkyňa Y. T. potvrdila, že približne pred 6 alebo 7 rokmi pracovala ako obchodná zástupkyňa spoločnosti Provident, ktorá poskytovala pôžičky. Navrhovatelia v 1. a v 2. rade boli tiež dlžníkmi spoločnosti Provident, u ktorej mali poskytnutých viac pôžičiek. Pamätala sa, že asi s odstupom 6, 7 rokov jej telefonovala odporkyňa v 2. rade, že za navrhovateľov chce vyplatiť pôžičky, ktoré im poskytla spoločnosť Provident. Pamätala sa, že odporkyňa v 2. rade v tom čase pracovala pre nejakú realitnú kanceláriu. Svedkyňa osobne navštívila domácnosť navrhovateľov, kde jej odporkyňa v 2. rade odovzdala finančné prostriedky priamo do rúk na úhradu pôžičiek navrhovateľov. Išlo o väčší obnos peňazí, okolo 50.000,- až 60.000,- Sk. Pamätala si, že navrhovateľka v 2. rade niečo spomínala, že byt sa mal prevádzať na realitnú kanceláriu. Viac o prevode bytu jej odporkyňa v 2. rade nič nepovedala.

Svedkyňa Y. Y. od roku 1986 do 25.1.2011 bola zamestnaná na MsÚ v Prievidzi a asi od roku 2007 som pracovala v klientskom centre MsÚ. Do jej náplne práce patrilo overovanie podpisov občanov na listinách. Potvrdila, že na súdom predloženej listine podpisy navrhovateľov overovala ona a rovnako vlastnoručne vypisovala aj overovacie pečiatky. Vylúčila, že by občania pri overovaní podpisov na predložených listinách mali možnosť si pred podpisom týchto listín ich obsah prečítať, neprichádzalo to do úvahy, pretože klientske centrum bolo maximálne vyťažené. Denne ho navštevovalo množstvo ľudí a preto nebol priestor, aby si občania tieto listiny prečítali. Bolo to reálne len v prípade, že pracovník klientskeho centra vycestoval priamo do bydliska osoby, ktorej podpis sa overoval a táto pred podpísaním listiny bola oboznámená s jej obsahom. Klienti predkladali listiny zviazané, ale predkladali aj listiny, ktoré neboli zviazané a v tomto prípade zviazanie listín zabezpečilo klientske centrum. Nevedela sa vyjadriť, či kúpna zmluva, na ktorej sa overovali podpisy navrhovateľov, bola predložená zviazaná alebo nezviazaná. Ak sa overovali podpisy osobám s ŤZP, napr. osobám nepočujúcim, pracovníci centra neskúmali, či tieto osoby boli schopné komunikovať, pokiaľ bez problémov podpísali listiny, ktoré im boli predložené. Svedkyňa nemala dôvod skúmať, či sa jedná o osobu nepočujúcu a na viac pracovníci klientskeho centra nemali čas skúmať, či osoba, ktorej podpis sa overoval, bola nepočujúca, prípadne trpela iným handicapom. Pracovníci ani v prípade, že vizuálnou ohliadkou bolo zistené, že klient, ktorý si prišiel overiť podpis na listine je handicapovaný, neskúmali, či klient predloženej listine rozumie. V každom prípade podpisy na listinách len overovali. Klienti si vždy listiny, na ktorých overovali podpisy priniesli sami. Nepamätala sa, že by nejaký klient v priestoroch cetra listinu čítal.

Svedkyňa K.. X. Q. bola informovaná o predmete sporu odporkyňou v 2. rade. Od februára 2008 do septembra 2009 bola zamestnaná v spoločnosti Slovak Real Invest ako administratívna pracovníčka. U právneho predchodcu odporcu v 1. rade, t.j. v spoločnosti AutoStar, s.r.o., zamestnaná nebola. Vzhľadom k tomu, že T. V. a K. W. boli spoločníkmi vo viacerých obchodných spoločnostiach, mali vytvorenú jednu kanceláriu, ktorá slúžila pre účely týchto spoločností, t.j. aj pre účely spoločnosti AutoStar, s.r.o. Pamätala sa, že kúpnu zmluvu o prevode vlastníctva bytu navrhovateľov pripravila odporkyňa v 2. rade. Svedkyňa v zmluve kontrolovala len gramatické chyby. Navrhovatelia v 1. a v 2. rade navštívili kanceláriu spoločnosti AutoStar, s.r.o. za účelom prečítania kúpnej zmluvy a jej podpísania. Kúpnu zmluvu nepodpisovali v kancelárii, väčšinou klienti spoločnosti listiny podpísavali na MsÚ, ktorý zabezpečoval overenie podpisov. Pamätala sa, že navrhovatelia v kancelárii právneho predchodcu odporcu v 1.rade na stole mali predložené kúpne zmluvy, ktoré mali pred sebou. Nevedela sa vyjadriť, či aj fyzicky si zmluvy prečítali. Svedkyňa sa s nimi nerozprávala. Kúpna cena bola uvedená v zmluve. Svedkyňa pripravila príjmové pokladničné doklady, dvakrát po 200.000,- Sk. Nebola prítomná pri vyplácaní kúpnej ceny navrhovateľom, nevedela kto komu kúpnu cenu odovzdal, v akej výške, ani to, kto kúpnu cenu prevzal. Nevedela sa vyjadriť a nepamätala sa, či nastala situácia, že jeden z pokladničných dokladov neskôr zlikvidovala. Mohlo sa to stať z dôvodu, aby sedelo účtovníctvo právneho predchodcu odporcu v 1. rade. Nepamätala sa, či v pokladničných dokladoch, ktoré vypisovala, bol uvedený účel platby, ale väčšinou účel platby uvedený bol. Potvrdila, že vypísala výdavkové pokladničné doklady zo dňa 14.8.2008, ktoré sa nachádzajú v spise na čl. 86, 87 a boli jej predložené na nahliadnutie. Vypísala aj pokladničné doklady, ktoré sú v spise založené na čl. 23 a datované dňom 14.8.2008. Nevedela sa vyjadriť, za akým účelom vypisovala výdavkový pokladničný doklad zo dňa 14.8.2008 na sumu 200.000,- Sk, ktorý je založený v spise založený na čl. 23. V tomto výdavkovom pokladničnom doklade hodnota 200.000,- Sk bola vpísaná odporkyňou v 2. rade. Príjmový pokladničný doklad založený v spise na čl. 23 vypisovala na účel úhrady nájomného v sume 200.000,- Sk, zrejme sa jednalo o platenie nájomného navrhovateľmi, ak v byte ktorý previedli, zostali bývať. Nepamätala sa, ale pripustila, že spoločnosť AutoStar s.r.o., ktorá nechala navrhovateľov bývať v byte, ktorý na spoločnosť previedli, mohla rovnako postupovať aj v iných prípadoch, vo vzťahu ku klientom spoločnosti. Svedkyňa sa nevedela vyjadriť, kde sa kúpna cena navrhovateľom vyplácala. Potvrdila, že navrhovateľov osobne viackrát videla v spoločnosti AutoStar s.r.o., ktorí mali priateľský vzťah k odporkyňi v 2.rade.

Navrhovatelia uviedli, že svedkyňu nikdy nevideli a nepoznajú ju. Svedkyňa uviedla, že od roku 2008 sa zmenila, preto je možné, že ju navrhovatelia nespoznali.

Svedok Bc. T. V. od 15.4.2009 do roku 2012 vykonával funkciu predsedu predstavenstva spoločnosti Strategie Capital, a.s., ktorá bola právnym nástupcom spoločnosti AutoStar s.r.o., kedy previedol obchodný podiel v spoločnosti. Spoločnosť AutoStar, s.r.o. sa zaoberala výkupom nehnuteľností, ich následných prenájmom, ako aj rekonštrukciou vykúpených nehnuteľností. Cez realitných maklérov,

prostredníctvom spoločnosti Slovak Real Invest, v ktorej vystupoval ako spoločník spolu s K. W., boli do tlače distribuované inzeráty, ktoré ponúkali ľuďom výkup ich nehnuteľností, ich rekonštrukciu a ďalší nájom. Odporkyňa v 2. rade vykonávala funkciu realitného makléra v spoločnosti Slovak Real Invest. Prax bola taká, že samotný výkup nehnuteľností realizovala spoločnosť Strategie Capital, a.s., ktorá bola právnym nástupcom spoločnosti AutoStar, s.r.o. Pokiaľ došlo k výkupu nehnuteľností, pôvodní vlastníci mali dve možnosti, a to buď z nehnuteľnosti sa vysťahovať, alebo po vykúpení nehnuteľnosti spoločnosť zabezpečila jej rekonštrukciu a následne pôvodným vlastníkom umožnila nájom bytu. Navrhovatelia v 1. a 2. rade sa na základe inzerátov skontaktovali s odporkyňou v 2. rade, ktorá ich navštívila a dohodli sa na prevode bytu a následnom nájme. Prvýkrát ich odporkyňa v 2. rade navštívila v mieste ich bydliska a vysvetlila im postup pri prevode bytu. Svedok pri tejto návšteve prítomný nebol. Pri druhej návšteve, ktorá prebehla s odstupom času, navrhovatelia navštívili kanceláriu spoločnosti, kde im svedok osobne prečítal kúpnu zmluvu a vysvetlil im jej obsah. V tom čase podľa jeho názoru boli počujúci, tzn. aj navrhovateľ v 1. rade, pretože si všimol, že tomu, čo rozprával, obaja rozumeli, pritakávali a vyzerali, že všetko pochopili. Slovný prejav svedka tlmočila navrhovateľka v 2. rade navrhovateľovi v 1. rade. U navrhovateľky v 2. rade pri ich osobnom stretnutí nezistil žiadny handicap, pretože komunikovala normálne. Pri osobnom stretnutí s navrhovateľom v 1. rade si svedok všimol, že slabšie počuje, rozprával menej zrozumiteľne, ale mal pocit, že mu rozumie. Ani jeden z navrhovateľov nežiadal tlmočníka z posunkovej reči pri ich vzájomnej komunikácii. Navrhovatelia sa nepreukázali preukazom osoby s ŤZP, ani svedka neupozornili, že majú zdravotné postihnutie.

Kúpna cena za byt bola vyplatená tak, že jej prvá časť asi v hodnote 200.000,- Sk bola navrhovateľom vyplatená odporkyňou v 2. rade asi týždeň pred samotným uzavretím zmluvy. Predpokladal, že odporkyňa v 2. rade navrhovateľom prvú časť kúpnej ceny vyplatila tak, že za nich uhradila ich záväzky. Druhá časť kúpnej ceny bola vyplatená po podpise kúpnej zmluvy tak, že peniaze svedok odovzdal odporkyni v 2. rade a ona ich odovzdala navrhovateľom. Nevedel sa vyjadriť, ktorému z nich ich dala do ruky. Kúpna zmluva bola podpísaná v kancelárii spoločnosti, kde ju podpísal svedok a obaja navrhovatelia, čím si bol svedok istý. Potom spolu s odporkyňou v 2. rade navrhovatelia odišli svoje podpisy na zmluve overiť k notárovi alebo na matriku. Navrhovatelia po prečítaní obsahu kúpnej zmluvy v kancelárii spoločnosti voči jej obsahu nemali žiadne výhrady, len sa pýtali, či ich po prevode bytu spoločnosť nechá v ňom bývať. Nemali výhrady ani voči výške kúpnej ceny za byt. Poukázal na to, že pre spoločnosť malo význam kúpiť len také nehnuteľnosti, ktoré boli predávané pod ich reálnu cenu, pretože spoločnosť mala záujem kúpené nehnuteľnosti predat' so ziskom. Podľa názoru svedka trhová hodnota bytu predstavovala sumu 800.000,- Sk a kúpna cena sumu 400.000,- Sk. Hoci nehnuteľnosť následne bola prevedená do vlastníctva odporkyne v 2. rade za kúpnu cenu 1.200 000,- Sk, bol to výhodný obchod aj pre ňu, pretože po dobu 20 rokov mala z tejto nehnuteľnosti zabezpečený výnos vo výške okolo 6 % ročne vo forme nájomného plateného nájomcami a vo forme daňovej úľavy. Bolo mu známe, že navrhovatelia mali problém s platením nájomného v období, keď sa vlastníkom bytu stala odporkyňa v 2. rade. Svedok potvrdil, že navrhovatelia z kúpnej ceny sumu 200.000,- Sk zaplatili za nájom bytu na obdobie 5 rokov vopred. Nehnuteľnosť navrhovateľov bola v krátkej dobe prevedená do vlastníctva odporkyne v 2. rade z dôvodu, že odporkyňa v 2. rade prejavila záujem o kúpu bytu, z ktorého mohla mať ďalší finančný prospech vo forme nájomného, pretože navrhovatelia nájomné uhradili za obdobie 5 rokov vopred. Nájomné v sume 200.000,- Sk bolo navrhovateľmi zaplatené z druhej časti kúpnej ceny bytu, pretože prvá časť kúpnej ceny bola použitá na zaplatenie dlhov navrhovateľov.

Navrhovatelia k výpovedi svedka uviedli, že svedok im žiadnu zmluvu neprečítal.

Svedok Jozef Kútny potvrdil, že navrhovateľov pozná, pretože v ich byte vymieňal okná. V spoločnosti AutoStar, s.r.o. vykonával funkciu konateľa jeho brat, T. V.. Odporkyňa v 2. rade, ktorú poznal, bola zamestnaná v spoločnosti Strategie Capital, a.s., v ktorej bol konateľom jeho brat. Svedok uviedol, že pri rokovaniach medzi právnym predchodcom odporcu v 1. rade, navrhovateľmi a odporkyňou v 2. rade týkajúcich sa uzavretia kúpnej zmluvy o prevode vlastníctva bytu nebol prítomný. Osobne bol prítomný pri vyplácaní kúpnej ceny v sume 200.000,- Sk navrhovateľom v kancelárii spoločnosti Strategie Capital, a.s. V kancelárii boli prítomní obaja navrhovatelia, svedkov brat T. V., odporkyňa v 2. rade a svedok XXX.XXX,-V. kúpnu cenu 200.000,- Sk položil na stôl. Nevedel, kto peniaze zo stola zobral. Nevedel sa vyjadriť, či ich navrhovateľom odovzdávala odporkyňa v 2. rade. K iným skutočnostiam, týkajúcim sa prevodu bytu sa vyjadriť nevedel. V byte navrhovateľov pred uzavretím kúpnej zmluvy nikdy nebol. Bol prítomný len pri výmene okien. Navrhovateľom nevysvetľoval podmienky

predaja bytu. Nepamätal sa, že by spolu s odporkyňou v 2. rade v byte navrhovateľov im vysvetľoval podmienky predaja bytu.

Podľa § 40a Občianskeho zákonníka, ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa ustanovení § 49a, 140, § 145 ods. 1, § 479, § 589, § 701 ods. 1 a § 741b ods. 2, 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. To isté platí, ak právny úkon nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje dohoda účastníkov (§ 40). Ak je právny úkon v rozpore so všeobecne záväzným právnym predpisom o cenách, je neplatný iba v rozsahu, v ktorom odporuje tomuto predpisu, ak sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti dovolá.

Podľa § 49a Občianskeho zákonníka, právny úkon je neplatný, ak ho konajúca 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 pohnútke nerobí právny úkon neplatným.

Podľa § 589 Občianskeho zákonníka, cenu treba dojednať v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, inak je zmluva neplatná podľa § 40a.

Zhodnotením skutkového stavu dospel súd k právnemu záveru, že návrh navrhovateľov je dôvodný.

Vykonaným dokazovaním bolo preukázané a medzi účastníkmi nebolo sporné, že zmluvou o prevode vlastníctva bytu zo dňa 18.2.2002 sa navrhovatelia v 1. a v 2. rade stali bezpodielovými spoluvlastníkmi 3-izbového bytu nachádzajúceho sa v V.. H. č. XXX/XX, číslo bytu XXXX, na druhom poschodí a k spoluvlastníckemu podielu vo výške XX/XXX na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu č. súp. XXXXX nachádzajúceho sa na parc. č. XXX. Dňa 14.8.2008 navrhovatelia s právnym predchodcom odporcu v 1. rade, spoločnosťou AutoStar, s.r.o. so sídlom v Prievidzi, Pribinovo námestie č. 8, zast. konateľom, T. V., uzavreli kúpnu zmluvu o prevode vlastníctva predmetného bytu. Kúpna cena predstavovala sumu 400.000,- Sk. V totožný deň účastníci kúpnej zmluvy uzavreli zmluvu o nájme predmetného bytu, na základe ktorej sa navrhovatelia stali spoločnými nájomcami bytu, ktorý kúpnu zmluvou zo dňa 14.8.2008 previedli právnemu predchodcovi odporcu v 1. rade. Na základe nájomnej zmluvy sa navrhovatelia zaviazali platiť mesačne inkaso. Nájomné na obdobie 5 rokov a 6 mesiacov v sume 200.000,- Sk sa zaviazali zaplatiť vopred, t.j. po 3.000,- Sk mesačne. Súčasne sa zaviazali preinvestovať do zveľadenia bytu sumu 100.000,- Sk. Nájom bytu bol dojednaný na dobu neurčitú.

Dňa 30.9.2008 právny predchodca odporcu v 1. rade byt pôvodne patriaci do bezpodielového spoluvlastníctva navrhovateľov previedol kúpnu zmluvou do výlučného vlastníctva odporkyne v 2. rade, ktorá ho vlastní doposiaľ. Kúpna cena predstavovala sumu 1.200.000,- Sk. Následne dňa 3.11.2008 odporkyňa v 2. rade s navrhovateľmi uzavrela novú zmluvu o nájme bytu na dobu neurčitú. Dohodli sa na nájomnom v sume 100,- Sk mesačne. Dňa 25.11.2009 odporkyňa v 2. rade podala voči navrhovateľom návrh na tunajší súd, ktorým sa domáha ich vypratania z predmetného bytu podľa § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka z dôvodu, že byt užívajú bez právneho dôvodu, nakoľko nájomný vzťah skončil výpoveďou z nájmu bytu podľa § 711 ods. 1, písm. a/ Občianskeho zákonníka, pretože odporkyňa byt potrebuje pre svojho brata a jeho rodinu, ktorí nemajú kde bývať. Trojmesačná výpovedná lehota uplynula dňa 30.9.2009. Navrhovateľov odporkyňa vyzvala na vypratanie bytu v lehote 3 dní od skončenia nájmu bez bytovej náhrady. Navrhovatelia doposiaľ predmetný byt obývajú.

Na základe trestného oznámenia zo dňa 6.8.2009 podaného navrhovateľkou v 2. rade bolo uznesením OR PZ Prievidza ČVS: ORP-922/OEK-PD-2009 zo dňa 21.9.2009 začaté trestné stíhanie vo veci podvodu podľa § 221 ods. 1, písm. a/ Trestného zákona, ktorého sa dopustil páchatel tým, že ako kupujúci za spoločnosť AutoStar, s.r.o. so sídlom v Prievidzi dňa 14.8.2008 uzavrel s navrhovateľmi kúpnu zmluvu o prevode vlastníctva bytu, pričom kúpnu cenu v sume 400.000,- Sk im nevyplatil, čím ich uviedol do omylu. Trestné stíhanie vo veci doposiaľ skončené nie je.

Súd ako prejudiciálnu otázku riešil platnosť zmlúv o prevode vlastníctva bytu zo dňa 14.8.2008 a 30.9.2008. Dospel k záveru, že navrhovatelia v 1. a 2. rade boli pri uzavretí zmluvy o prevode vlastníctva bytu zo dňa 14.8.2008, ktorou vlastnícke právo k nemu nadobudol právny predchodca odporcu v 1. rade, uvedení do omylu jednak odporkyňou v 2. rade, ako aj právnym predchodcom odporcom v 1. rade.

V súdnom konaní bolo zistené, že navrhovateľ v 1. rade je hluchonemý a navrhovateľka v 2. rade je nedoslýchavá, má rečovú vadu, v dôsledku ktorej ťažko artikuluje, čím je vo všeobecnosti zhoršená komunikácia s ňou. Z výpovede navrhovateľky v 2. rade bolo zistené, že navrhovatelia v skutočnosti neprejavili vôľu previesť vlastnícke právo k bytu, ktorý patril do ich bezpodielového spoluvlastníctva, právneho predchodcovi odporcu v 1. rade, spoločnosti AutoStar, s.r.o. so sídlom v Prievidzi. Mali záujem získať finančné prostriedky na splatenie úverov poskytnutých spoločnosťou Provident a za týmto účelom kontaktovali odporkyňu v 2. rade. Tvrdili, že leták, ktorý im bol doručený, neobsahoval žiadne informácie o výkupe bytov, išlo o čistý kus papiera, na ktorom okrem telefónneho čísla ďalší text uvedený nebol. Uverili odporkyňi v 2. rade, že im chce finančne pomôcť splatiť dlhy. Vzhľadom k tomu, že jej dôverovali, podpísali všetky listiny, ktoré im boli odovzdané na podpis bez toho, aby si ich sami prečítali, prípadne ich niekto oboznámil s ich obsahom.

Navrhovateľov súd hodnotil ako jednoduchých ľudí, ktorí v dôsledku sluchovo-rečového handicapu sú extrémne dôverčiví, naivní, s nízkym právnym vedomím, v dôsledku čoho ich nie je problém zneužiť. Tieto povahové črty navrhovateľov podľa názoru súdu zneužili aj obaja odporcovia, ktorí využili ich dôverčivosť, naivitu a neznalosť práva na to, aby ich uviedli do omylu a následne s nimi uzavreli kúpnu zmluvu o prevode vlastníckeho práva k bytu zo dňa 14.8.2008. Z výpovede navrhovateľky v 2. rade bolo zistené, že navrhovatelia mali záujem o poskytnutie pôžičky na splatenie ich dlhov. Uverili odporkyňi v 2. rade, že im požičia sumu 200.000,- Sk. Za týmto účelom navštívili kanceláriu spoločnosti AutoStar s.r.o., kde podpísali nejaké papiere. Navrhovateľka si nepamätala, o aké papiere sa jednalo. Odporkyňa ich mala naskladané na sebe, tieto len podpísali. Skutočnosť, že navrhovatelia mali záujem iba o pôžičku, potvrdila navrhovateľka v 2. rade aj tým, že od odporkyne v 2. rade chcela vedieť ako budú splácať pôžičku, preto si od nej pýtala zmluvu o pôžičke. Odporkyňa jej mala sľúbiť, že ju vypracuje, ale doposiaľ žiadnu nepredložila.

Pokiaľ išlo o podpisovanie kúpnej zmluvy zo dňa 14.8.2008, navrhovateľka uviedla, že na Mestskom úrade v Prievidzi podpisovala nejaké listiny. Nevedela, čo podpisovala, pretože odporkyňa v 2. rade jej neukázala listiny, ktoré podpisovala. Povedala jej, že listiny má podpísať. Keď sa jej pýtala, čo má podpísať, odporkyňa neodpovedala. Z uvedeného je zrejmé, že odporkyňa nemala záujem navrhovateľom jasne a zrozumiteľne vysvetliť alebo prečítať im obsah listín, ktoré na MsÚ v Prievidzi podpísali tak, aby pochopili, aké právne úkony uzavierajú. Po predložení kúpnej zmluvy zo dňa 14.8.2008 navrhovateľke v 2. rade súdom, tvrdila, že takúto zmluvu nečítala. Nepoznala jej obsah, hoci nepoprela, že zmluvu podpísala.

Výpovede odporkyne v 2. rade a svedka T. V. súd považoval za nevierohodné, pretože o rovnakých skutočnostiach vypovedali rozdielne. Napríklad svedok V. tvrdil, že navrhovatelia druhú časť kúpnej ceny v sume 200.000,- Sk zložili na nájomné na obdobie 5 rokov vopred a odporkyňa v 2. rade tvrdila, že navrhovatelia si svoj záväzok zaplatiť nájomné na obdobie 5 rokov vopred nespĺnili a z tohto dôvodu im právnym predchodcom odporcu bola daná výpoveď z nájmu bytu. Odporkyňa tvrdila, že navrhovatelia si riadne prečítali nájomnú zmluvu zo dňa 3.11.2008, nemali voči nej výhrady a následne na to spoločne odišli na klientské centrum overiť podpisy navrhovateľov na nájomnej zmluve. Nájomná zmluva zo dňa 3.11.2008 založená v spise na čl. 25 neobsahuje overovaciu pečiatku klientskeho centra, ktoré malo podpisy navrhovateľov na zmluve úradne overiť. Na viac je vo všeobecnosti neštandardné, aby podpisy nájomcov v zmluve o nájme nehnuteľnosti boli úradne overované. Ďalej odporkyňa tvrdila, že počas druhej návštevy u navrhovateľov bol okrem nej v ich domácnosti prítomný aj R. V. a spoločne im vysvetlili podmienky predaja bytu. Svedok I.V. túto skutočnosť poprel a uviedol, že pred uzavretím kúpnej zmluvy s navrhovateľmi, v ich byte nikdy nebol a nepamätal sa, že by spolu s odporkyňou v byte navrhovateľov im vysvetľoval podmienky predaja bytu. Odporkyňa tvrdila, že svedkyňa Eva Q. bola prítomná pri preberaní kúpnej ceny navrhovateľmi v sídle spoločnosti AutoStar, s.r.o. a pri podpise kúpnej zmluvy zo dňa 14.8.2008. Svedkyňa Q. vo svojej výpovedi uviedla, že navrhovatelia kúpnu zmluvu nepodpisovali v kancelárii spoločnosti, nevedela sa vyjadriť, či si kúpnu zmluvu prečítali a nebola prítomná pri vyplácaní kúpnej ceny. Nevedela, kto komu kúpnu cenu odovzdal, v akej výške a kto kúpnu cenu prevzal.

Svedkyňa Y. Y., pracovníčka klientskeho centra MsÚ v Prievidzi vylúčila, že by navrhovatelia mali časový priestor a možnosť pred overeným podpísaním kúpnej zmluvy zo dňa 14.8.2008 si ju riadne prečítať, čo nebolo možné z časových a kapacitných dôvodov. Ak sa overovali podpisy osobám s ŤZP, napr. osobám nepočujúcim, pracovníci centra neskúmali, či tieto osoby boli schopné komunikovať, pokiaľ

bez problémov podpísali listiny, ktoré im boli predložené. Svedkyňa nemala dôvod skúmať, či sa jedná o osobu nepočujúcu a na viac pracovníci klientskeho centra nemali čas skúmať, či osoba, ktorej podpis sa overoval, bola nepočujúca, prípadne trpela iným handicapom. Pracovníci ani v prípade, že vizuálnou ohliadkou bolo zistené, že klient, ktorý si prišiel overiť podpis na listine je handicapovaný, neskúmali, či klient predloženej listine rozumie. V každom prípade podpisy na listinách len overovali. Klienti si vždy listiny, na ktorých overovali podpisy priniesli sami. Nepamätala sa, že by nejaký klient v priestoroch centra listinu čítal.

Vzhľadom na podstatné rozpory medzi výpoveďami odporkyne v 2. rade a svedkov T. V., R. V., X. Q., súd obranu odporcov považoval za účelovú a nepreukázanú, v snahe zachovať súčasný vlastnícky stav k bytu pôvodne patriaceho navrhovateľom, ktorý je na prospech obom odporcom. Právny predchodca odporcu v 1. rade predmetný byt nadobudol reálne za sumu 200.000,- Sk, pretože ďalšiu časť kúpnej ceny v sume 200.000,- Sk navrhovatelia zložili ako nájomné na obdobie 5 rokov vopred, čo svedok T. V. aj potvrdil a následne za ďalší prevod bytu do výlučného vlastníctva odporkyne v 2. rade získal kúpnu cenu 1.200.000,- Sk. Odporkyňa zase do svojho výlučného vlastníctva nadobudla nehnuteľnosť, vypratania ktorej sa voči navrhovateľom domáha v súdnom konaní.

Na základe výsledkov vykonaného dokazovania súd dospel k presvedčeniu, že navrhovatelia pri uzavieraní kúpnej zmluvy zo dňa 14.8.2008 boli právnym predchodcom odporcu v 1. rade a odporkyňou v 2. rade uvedení do omylu, nebyť ktorého kúpnu zmluvu, ani následné nájomné zmluvy zo dňa 14.8.2008 a 3.11.2008 by neuzavreli. Právny predchodca odporcu v 1. rade, konkrétne jeho konateľ XXX.XXX,- V. a odporkyňa v 2. rade zneužili dôverčivosť navrhovateľov, ich sluchovo-rečový handicap a ich naivitu k tomu, aby pod zámienkou "finančnej pomoci" ich pripravili o bývanie a za zjavne nevýhodných podmienok (výška kúpnej ceny, spôsob, akým bola navrhovateľom vyplatená, preddavok na nájomné v sume 200.000,- Sk) uzavreli s nimi kúpnu zmluvu, o uzavretie ktorej navrhovatelia neprejavili skutočnú vôľu a o jej existencii sa dozvedeli dňa 6.8.2009, kedy navštívili realitnú kanceláriu N. S., prostredníctvom ktorej mali záujem byt predať.

Keďže navrhovatelia sa úspešne dovolali relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 14.8.2008 podľa cit. ust. § 40a, § 49a Občianskeho zákonníka, je kúpna zmluva zo dňa 14.8.2008 neplatná. Za neplatnú je potom potrebné považovať aj nasledujúcu kúpnu zmluvu uzavretú medzi právnym predchodcom odporcu v 1. rade a odporkyňou v 2. rade dňa 30.9.2008 z dôvodu, že predávajúci v čase prevodu nebol vlastníkom prevádzanej nehnuteľnosti a od nevlastníka nie je možné nadobudnúť nehnuteľnosť (zásada: nikto nemôže previesť na iného viac práv, než sám má). Neplatnosťou oboch kúpnych zmlúv sa obnovil pôvodný vlastnícky stav, to znamená, že skutočnými vlastníkmi bytu nachádzajúceho sa v T., na Ul. Š. V. č. XXX/XX, číslo bytu W. sú navrhovatelia v 1. a v 2. rade.

Navrhovatelia sa dovolávali relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 14.8.2008 aj z dôvodu, že kúpna cena za byt bola dojednaná v rozpore s § 589 Občianskeho zákonníka, pretože v r. 2008 sa ceny za prevod bytov pohybovali vo vyšších sumách, než bola dojednaná kúpna cena medzi účastníkmi zmluvy. Dovolanie sa neplatnosti právneho úkonu podľa § 40a z dôvodu podľa § 589 Občianskeho zákonníka, robí právny úkon neplatný iba v rozsahu, v ktorom kúpna cena odporuje všeobecne záväznému predpisu o cenách. Navrhovatelia sa však úspešne dovolali neplatnosti kúpnej zmluvy z dôvodu omylu, do ktorého boli uvedení právnym predchodcom odporcu v 1. rade a odporkyňou v 2. rade, ktorý robí neplatnou zmluvu ako celok, vrátane dojednania kúpnej ceny, preto nebolo potrebné ďalej sa zaoberať neplatnosťou kúpnej zmluvy z dôvodu uvedeného v § 589 Občianskeho zákonníka.

O trovách konania bude rozhodnuté do 30 dní od právoplatnosti rozhodnutia veci samej podľa § 151 ods. 3 O.s.p..

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní od jeho doručenia cestou tunajšieho súdu na Krajský súd v Trenčíne, písomne v dvoch vyhotoveniach.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach § 42 ods. 3 O.s.p. uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha (§ 205 ods. 1 O.s.p.).

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného predpisu, zákona č. 233/1995 Z.z. o exekútoroch a exekučnej činnosti.