

Súd: Okresný súd Košice II  
Spisová značka: 3T/22/2013  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7213010414  
Dátum vydania rozhodnutia: 09. 01. 2014  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr Soňa Mihaláková  
ECLI: ECLI:SK:OSKE2:2014:7213010414.1

## Rozhodnutie

Okresný súd Košice II samosudkyňou JUDr. Soňou Mihalákovou na hlavnom pojednávaní konanom dňa 9. 1. 2014 v Košiciach takto

### r o z h o d o l i :

Podľa § 285 písm. c/ Tr. poriadku oslobodzuje obž. Ing. A. G., nar. X. XX. XXXX v P. spod obžaloby pre prečin sprenevery podľa § 213 ods. 1, ods. 2 písm.a / Tr. Zákona, ktorý mal spáchať na tom skutkovom základe, že

V Košiciach v dobe od 26. 2. 2008 do 3. 3. 2008 sprostredkoval ako živnostník vystupujúci za realitnú kanceláriu G. X. J. , D., G. č. X predaj bytu č. X na ul. Y. č. X v D. a dňa 3. 3. 2008 prevzal od kupujúceho Ing. J. I., PhD. finančnú hotovosť 900 000,- Sk / 29 874,75 eur /, ktorú predávajúcemu O. J. neodovzdal a vyplatil mu po viacerých čiastkach iba sumu 275 000,- Sk / 9 128,33 eur /, pričom Ing. J. I., PhD. sa nestal vlastníkom bytu a Ing. A. Hôra túto sumu použil na presne nezistený účel, čím Ing. J. I., PhD. spôsobil škodu vo výške 625 000,- Sk / 20 746,20 eur /,

lebo nebolo preukázané, že skutok spáchal obžalovaný.

### o d ô v o d n e n i e :

Súd vykonal dokazovanie na hlavnom pojednávaní výsluchom obžalovaného, poškodeného, svedkov Ing. B. G., O. J. ml. , O. J. st., Z. J., I. J., K. D., O. I., prečítaním svedeckej výpovede Ing. A. S., PhD. , listinných dôkazov v spise obsiahnutých a na základe takto vykonaného dokazovania po zvážení jednotlivých dôkazov samostatne ako aj v ich vzájomnej náväznosti dospel k záveru, ktorý je uvedený vo výrokovvej časti rozsudku.

Obž. Ing. A. G. prehlásil, že je nevinný, na svoju obranu uviedol nasledovné:

O. J. sa prezentoval ako vlastníkom bytu, ktorý získal na základe darovacej zmluvy od svojich rodičov Tvrdil, že súrne potrebuje peniaze v hotovosti a predá byt aj za 600 000,- Sk, pretože zájemcovia, ktorí by aj zaplatili viac, nemajú hotovosť a vybavovanie úverov je zdĺhavé a neisté. Zistil, že inkasný lístok a údaj v jeho občianskom preukaze odpovedajú predmetnému bytu ale že darovacia zmluva, ktorá ešte nebola zavkladovaná, má právne nedostatky. Dohodli sa, že mu vypracuje novú darovaciu zmluvu, následne si O. J. vypýtal zálohu 20 000,- Sk, o dva dni požadoval ďalšiu zálohu a to 30 000,- Sk, dohodli sa na nižšej cene a to 550 000,- Sk. Potom predložil darovaciu zmluvu, na ktorej boli notársky overené podpisy jeho rodičov a požadoval ďalšiu zálohu, tvrdil, že na neodkladný nákup žeriavu, ktorý následne zrepasuje a so ziskom odpredá. Pretože išlo už o väčší obnos, na ktorom sa mal podieľať aj J. G., stretli sa všetci traja a dňa 25. 2. 2008 odovzdali O. J. ml. peniaze, ktoré v úhrne už tvorili spolu zálohu na byt vo výške 275 000,- Sk. Keď si na katastri preveril, že darovacia zmluva bola zavkladovaná a malo nasledovať stretnutie s O. J. za účelom doplatenia zvyšku kúpnej ceny a podpísania príslušných dokumentov, O. J. oznámil, že má nového kupca, ktorý mu dá 900 000,- Sk a že zálohu nemôže vrátiť, lebo ju už použil na nákup žeriavu. Toto neférové konanie ich rozčúlilo ale hrozilo riziko, že prídu o už poskytnutých 275 000,- Sk, preto súhlasili s úpravou kúpnej ceny na 900 000,- Sk. Na notárskom

úrade si O. J. prepočítal odovzdanú čiastku 625 000,- Sk, prečítal si a podpísal dohodu o vyporiadaní kúpnej ceny za byt, plnú moc na obstaranie kupujúceho a prevzatie kúpnej ceny od kupujúceho a kúpnu zmluvu, v ktorej chýbal iba údaj o kupujúcom. Na notárskom úrade boli asi 90 minút, predávajúci mal dostatok času na oboznámenie sa s obsahom listín a na prepočítanie peňazí. Do 18,00 hod. dňa 27. 2. 2008 mal J. J. odovzdať byt, termín sa pre rôzne výhovorky na jeho strane odkladal. Poškodený Ing. T. I. sa po ohliadke predmetného bytu rozhodol pre jeho odkúpenie. Až 7. 3. 2008 sa od otca predávajúceho O. J. st. dozvedel, že darovacia zmluva bola sfaľovaná.

Svedok -poškodený Ing. J. I., PhD. vypovedal, že reagoval na inzerát a dňa 3. 3. 2008 bol s obžalovaným na ohliadke dvoch bytov, rozhodol sa pre byt na ul. Y. a ešte v ten istý deň mu odovzdal sumu 900 000,- Sk za byt, odmena pre obžalovaného za sprostredkovanie kúpy bola 38 000,- Sk. Vlastníkom bytu mal byť O. J. mladší. Toho istého dňa sa zrealizoval vklad do katastra a prepis energií. Nasledujúci deň ho obžalovaný informoval, že je s bytom problém, že došlo k podvodu s darovacou zmluvou, že sa to dá do poriadku. Asi po mesiaci dostal rozhodnutie z katastra nehnuteľností, že sa konanie o vklad prerušuje. Nasledovalo súdne konanie, v ktorom bolo rozhodnuté, že byt patrí rodičom predávajúceho, obžalovaný mu kúpnu cenu nevrátil. V ďalších konaniach bol obžalovaný zaviazaný k náhrade škody vo výške 625 000,- Sk a O. J. ml. k náhrade škody vo výške 275 000,- Sk.

Zo svedeckej výpovede Ing. A. S., PhD, vyplynulo, že bol s poškodeným na ohliadke bytu, ktorý sa mu hneď zapáčil. Radil mu, aby si to ešte rozmyslel, ale poškodený súhlasil s tým, že ho hneď vyplatí. Zo správania obžalovaného mal dojem, že na poškodeného nalieha, aby sa rýchle rozhodol, že sú na byt aj iní záujemcovia.

Svedok O. J. ml. vypovedal, že reagoval na inzerát a stretol sa s obžalovaným, ktorý prejavil záujem o byt na ul. Y. za kúpnu cenu 600 000,- Sk. Dal mu zálohu, aby byt nepredal inému a žiadal doklady od bytu. Keď uvidel darovaciu zmluvu, povedal, že neprejde cez kataster, že mu vypracuje novú. Zmluvu odovzdal O. I., ktorému dlhoval peniaze, ktorý mu ju vrátil aj s notársky overenými podpismi jeho rodičov. Keď došlo k podaniu návrhu na vklad do katastra, požiadal obžalovaného o ďalšiu zálohu, tvrdil mu, že ju potrebuje na nákup žeriavu. Obžalovaný sa najprv chcel poradiť so svojim spoločníkom, potom súhlasil, ale žiadal za to zníženie kúpnej ceny na 550 000,-Sk. Stretli sa na notárskom úrade, podpísali zmluvu o budúcej zmluve a vyplatil mu čiastku, ktorá spolu s predchádzajúcimi zálohami činila 275 000,- Sk. Nasledujúci deň sa stretli znovu na notárskom úrade, obžalovaný mu povedal, že už je majiteľom bytu, môžu uzavrieť kúpnu zmluvu. Boli tam asi 10 minút, podpísal asi 20 papierov, zvyšok kúpnej ceny mal byť vyplatený potom, ako odovzdá kľúče od bytu. Nemal záujem kľúče odovzdať, ale po naliehavých telefonátoch obžalovaného „zahral divadlo“, otvoril iba pivnicu, byt sprístupnil až o dva dni. Obžalovaný vymenil zámok na dverách bytu a povedal, že na zvyšok kúpnej ceny si počká, tak ako on musel čakať na kľúče. Byt chcel vypratať za jeho prítomnosti, obžalovaný mu volal asi dvakrát, nereagoval na neho, potom sa obžalovaný spojil s jeho rodinou a veci vystaľoval, zvyšok kúpnej ceny mu nedoplatil. Až na polícii sa dozvedel, komu vlastne predal byt a že išlo až o sumu 900 000,- Sk, pretože na kúpnej zmluve nebol uvedený kupujúci, listiny ani nečítal, obžalovanému dôveroval, lebo mu predtým poskytol zálohy. Obžalovaný na neho kričal, keď mu nevrátil zmluvu o budúcej zmluve, ubezpečil ho, že ju zlikviduje, neurobil to, je to jediný doklad, ktorý mu ostal, pretože z tých listín, ktoré podpisoval v prítomnosti pracovníčky notárskeho úradu nič nedostal.

Svedok O. J. st. vypovedal, že keď ho katastrálny úrad vyzoomel, že na základe darovacej zmluvy, ktorú nikdy nepodpísal, sa stal majiteľom bytu na ul. Y. jeho syn O., išiel tam hneď so synom Z., zámok na dverách bol vymenený, susedka mu povedala, že tam bol realiták, cez ktorého aj ona predávala byt. Následne informoval katastrálny úrad, že došlo k podvodu a urobil trestné oznámenie. Kým bol na polícii syn Z. mu z domu opakovane telefonoval, že s ním chcú hovoriť nejakí dvaja muži. Následne osobne kontaktoval riaditeľku katastra, keď videl kúpnopredajnú zmluvu medzi synom O. a kupujúcim p. I., snažil sa spojiť so synom, ale nedvíhal telefón. Potom ho kontaktoval p. G. a žiadal vypratať byt, čo odmietol, lebo byt bol jeho. Keď mu zavolala susedka, že nábytok je vyložený pred blokom a obžalovaný telefonoval, že pôjde do zberného dvora, rozhodol sa umiestniť ho do garáže pri chate v E. D.. Tam sa stretol s obžalovaným a p. G., ktorý povedal, že to netreba riešiť na súde a že on, Ing. G. a Ing. I. dajú po 200 000,- Sk. Zarazilo ho to, pretože podľa zmluvy Ing. I. už dal za byt 900 000,- Sk. Nemal záujem o peniaze, obrátil sa na právničku a bol podaný návrh na súd na vydanie predbežného opatrenia, aby sa s bytom nenakladalo. Nasledovalo ešte jedno stretnutie s G. a obžalovaným, navrhovali to isté ako vtedy na chate v D., aby uzatvorili zmluvu o budúcej zmluve. Navrhol vynechať Ing. I., asi o dva týždne našiel v schránke návrh zmluvy o budúcej zmluve, na ktorú

s manželkou nepristúpili, aj keď im núkali 400 000,-Sk, stratili voči nim dôveru, pretože medzitým videli, aké zmluvy ohľadne bytu uzavrel syn O., ktorý nikdy nemal peniaze, pretože bol gambler.

Svedkyňa I. J. vypovedala zhodne ako jej manžel, že syn O. sa dopustil podvodu v súvislosti s bytom, ktorý mu nikdy nedarovali. Dozvedela sa o obžalovanom, že vyhľadáva ľudí, ako je aj jej syn O., ktorému dával zálohy, až mu musel odovzdať kľúče od bytu.

Svedok Z. J. potvrdil, že keď sa jeho rodičia dozvedeli, že došlo k prevodu ich bytu na ul. Y., vykonali potrebné opatrenia na jeho zablokovanie. Brat O. sa priznal, že sfaľšoval ich podpisy na darovacej zmluve, byt predal, ale nedostal celú kúpnu cenu. G. a obžalovaný vyhľadali jeho rodičov doma na O. 4, navrhli im doplatok 300 000,- Sk, napriek ich iniciatíve, rodičia odmietli byt predať.

K situácii na notárskom úrade bola vypočutá svedkyňa O. I.. Vypovedala, že ako pracovníčka notárskeho úradu spoznala obžalovaného, ktorý tam chodieval s klientmi za účelom overovania podpisov na zmluvách. Nestalo sa, že by niekto z jeho klientov niekedy niečo namietal pri preberaní peňažných prostriedkov, ani osobne s ním nemala nikdy konflikt, označila ho za korektného človeka. Záležalo na klientovi, či si listiny, ktoré podpisuje prečíta, zasiahla by však, ak by nejaká osoba podpisujúcemu zakrývala text listiny, ktorú podpisoval.

Svedok Ing. B. G. potvrdil, že obžalovaný mal záujem o byt na ul. Y. č. X., ktorý predával O. J. ml. za 600 000,- Sk, pretože to bola veľmi výhodná cena, on upozornil obžalovaného na inzerát predávajúceho. Predávajúci postupne prevzal dve zálohy a to 20 000,- Sk a 30 000,- Sk, za čo znížil kúpnu cenu na 550 000,- Sk. Okolo 20. februára 2008 predávajúci požadoval ďalšiu zálohu a to až 225 000,- Sk, vtedy sa s obžalovaným dohodol, že ju poskytnú ale budú požadovať podpísanie zmluvy o budúcej zmluve ohľadne predaja predmetného bytu. Keď sa tak stalo, predávajúci začal následne požadovať za byt 900 000,- Sk, vzhľadom na tri vyplatené zálohy nemali na výber. Dňa 26. 2. 2008 poskytol obžalovanému 450 000,- Sk na daný účel, obžalovaný sa mal stretnúť s predávajúcim na notárskom úrade, kde mu mal odovzdať 625 000,- Sk a kde mal podpísať dokumenty, ktoré pripravil obžalovaný. O. J. ml. mal nasledujúci deň odovzdať kľúče od bytu, pretože obžalovanému nedvíhal telefón, požiadal ho, aby sa s ním spojil. Keď sa tak stalo, povedal mu, že je v Tatrách, bol to ich posledný rozhovor, byt nebol vypratáný, O. J. ml. sa nezmienil o tom, že by mu nebol vyplatený zvyšok z kúpnej ceny. Dňa 4. 3. 2008 kontaktoval otca predávajúceho, brat Z. mu oznámil, že otec je na polícii, pretože byt bol prepísaný bez jeho vedomia. Tento prípad bol neštandardný v tom, že boli poskytnuté najprv tri zálohy, obvykle sa vyplácala kúpna cena za byt jednorázovo a že na začiatku bola kúpna cena veľmi výhodná.

Svedok K. D. uviedol, že pre obžalovaného vykonával ako samostatne zárobkovo činná osoba servisnú činnosť pri kúpe a predaji nehnuteľností. V tejto súvislosti prišiel do kontaktu s O. J. ml. pri zabezpečovaní vyhlásenia správcu bytu k nedoplatkom, pri preberaní kľúčov od bytu a pri jeho vypratávaní. Predávajúci sa nezmienil o tom, že by nemal vyplatenú celú kúpnu cenu za byt, keď sa ho zdvorilostne spýtal, či je všetko v poriadku, lebo mal vedomosť o vyplatených zálohách. Obžalovaný predal stovky bytov a neboli s tým problémy.

Z listinných dôkazov mal súd preukázané nasledovné.

Dňa 25. 2. 2008 bola uzavretá zmluva o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy medzi budúcim kupujúcim Ing. A. G. a budúcim predávajúcim O. J. ml.. Kúpna cena bola dohodnutá vo výške 550 000,- Sk, mala byť vysporiadaná zálohami 20 000,- Sk zo dňa 11. 2. 2008, 30 000,- Sk zo dňa 14. 2. 2008 a v deň podpisu tejto zmluvy ďalšou splátkou v úhrnej výške 225 000,- Sk, doplatok kúpnej ceny 275 000,- mal byť vyplatený v deň uzavretia kúpnej zmluvy.

Dňa 26. 2. 2008 bol povolený vklad vlastníckeho práva do katastra na základe darovacej zmluvy zo dňa 23. 2. 2008, ktorou mali manželia O. J. st. a I. J. obdarovať syna O. J. ml.. Predmetom daru bol byt č. X na Y. ul. č. X v D.. Návrh na vklad a žiadosť o konanie v skrátenej lehote bol podaný dňa 25. 2. 2008.

Dňa 26. 2. 2008 O. J. ml. splnomocnil obžalovaného na predaj nehnuteľnosti - bytu č. X na Y. č. X v D., splnomocnenie bolo okrem iného udelené aj na zabezpečenie kupujúcej zmluvnej strany a na prevzatie kúpnej ceny. Súčasne splnomocniteľ potvrdil, že pred podpisom tohoto dokumentu na notárskom úrade bol finančne vysporiadaný za predaj bytu. S dátum 26. 2. 2008 je aj Dodatok č. 1 k zmluve o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy zo dňa 25. 2. 2008, ktorý aj za budúceho predávajúceho a aj

za budúceho kupujúceho podpísal obžalovaný obsahuje zmenu čl. IV, t.j. zmenu výšky kúpnej ceny na 900 000,- Sk a konštatovanie, že posledný doplatok kúpnej ceny 625 000,- Sk bol vyplatený predávajúcemu dňa 26. 2. 2008.

Dňa 26. 2. 2008 bola uzavretá dohoda o vysporiadaní kúpnej ceny za byt, odovzdaní bytu a stanovení zmluvných pokút medzi predávajúcim O. J. ml. , obžalovaným a p. G., podľa ktorej predávajúci prevzal sumu 900 000,- Sk, zaviazal sa, že byt odovzdá najneskôr nasledujúci deň o 18,00 hod. a že zaplatí za každý započatý deň oneskoreného odovzdania pokutu 5 000,- Sk a pokutu 150 000- Sk a náhradu nákladov, ak by odstúpil od zmluvy alebo predaj v budúcnosti spochybnil.

Dňa 26. 2. 2008 bola uzavretá kúpna zmluva medzi predávajúcim O. J. ml. a kupujúcim Ing. J. I. , PhD. , predmetom zmluvy bol byt č. X na ul. Y. č. X v D. , kúpna cena za byt činila 900 000,- Sk.

Dňa 3. 3. 2008 O. J. ml. a Ing. J. I., PhD. podali návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra, dňa 2. 4. 2008 Správa katastra Košice konanie prerušila do právoplatného ukončenia konania o predbežnej otázke č. 39 C 26/2008 na Okresnom súde Košice II. V tomto konaní dňa 14. 3. 2008 súd predbežným opatrením zakázal O. J. ml. predaj, darovať alebo inak scudziti byt č. X na ul. Y. č. X až do právoplatného skončenia vo veci samej.

Dňa 13. 2. 2012 bol O. J. ml. rozsudkom Okresného súdu Košice II sp. zn. 4T 64/2009 právoplatne odsúdený za prečin podvodu podľa § 221 ods. 1, ods. 2 Tr. zákona na tom skutkovom základe, že v úmysle neoprávnene sa obohatiť, na základe falošnej darovacej zmluvy vystupoval ako vlastník 1-izbového bytu a prostredníctvom realitnej kancelárie HM X. J. ho odpredal Ing. J. I., PhD., ktorý za byt zaplatil 900 000,- Sk Ing. A. G. - HM X. J. , pričom O. J. ml. od neho prevzal sumu 275 000,- Sk a kupujúci Ing. J. I., PhD. predmetný byt do vlastníctva nenadobudol. O. J. ml. bol zaviazaný nahradiť poškodenému Ing. T. I. , PhD. škodu vo výške 275 000,- Sk / 9 128,32 eur /.

Rozsudkom Okresného súdu Košice I sp. zn. 40C /230/2008 zo dňa 31. 10. 2012 v konaní o zaplatenie 31 467,84 eur / 948 000,- Sk / bola žalovanému obž. Ing. M. G. uložená povinnosť zaplatiť žalobcovi pošk. Ing. T. I. , PhD. 22 073,96 eur a úroky z omeškania

Dňa 3. 3. 2008 si obžalovaný vyfakturoval za služby spojené s kúpou bytu od Ing. J. I., PhD. čiastku 38 000,- Sk.

Na základe týchto výsledkov dokazovania súd dospel k záveru, ktorý je uvedený vo výrokovej časti rozsudku.

Tr. čin sprenevery po stránke objektívnej spácha ten, kto si prisvojí cudziu vec, ktorá mu bola zverená a spôsobí tak inému škodu. Vec je zverená páchatelovi , ak mu je odovzdaná do faktickej moci - držby s tým, aby s vecou nakladal určitým spôsobom. Po stránke subjektívnej sa vyžaduje úmysel, ktorý spravidla vznikne až neskôr, nie po zverení veci.

V prejednávanej veci bolo nepochybne preukázané, že poškodený Ing. T. I. za účelom kúpy bytu odovzdal obžalovanému dňa 3. 3. 2008 sumu 900 000,- Sk a bolo preukázané, že kúpna zmluva týkajúca sa bytu, o ktorý mal poškodený hneď aj záujem, bola uzavretá a dňa 3. 3. 2008 bol aj podaný návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra. V čase, keď bol poškodený na ohliadke bytu č. 2 na ul. Y., s bytom už fyzicky aj právne disponoval obžalovaný, ako s bytom odkúpeným od O. J. ml. za účelom jeho predaja a poškodenému obstaral kúpnu zmluvu na predmetný byt za takú kúpnu cenu, na ktorej sa s poškodeným dohodol. Až následne otec fiktívneho vlastníka bytu , O. J. st., ktorý prišiel preveriť situáciu ohľadne bytu na podnet katastra, do ktorého sa už ale nedostal, lebo zámok na dverách bol už predtým na pokyn obžalovaného vymenený, zabránil tomu, aby došlo k zavkladovaniu vlastníckeho práva k bytu v prospech poškodeného. Obžalovaný vykonal to, čo mal za prevzatú kúpnu cenu zabezpečiť.

Otázka akú sumu v skutočnosti odovzdal obžalovaný za predmetný byt O. J. ml. ako predávajúcemu , podľa názor súdu , nie je relevantná, keďže ku vkladu vlastníckeho práva nedošlo iba kvôli sfaľovanej darovacej zmluve a nie pre pochybnosť, či bola obžalovaným vyplatená fiktívnemu vlastníkovi bytu sumu 900 000,- Sk alebo iba 275 000,- Sk. Obžalovanému nebolo preukázané, že by mal vedomosť o fiktívnosti darovacej zmluvy v čase, keď preberal od poškodeného kúpnu cenu za byt.

Na základe uvedeného bol obžalovaný spod obžaloby oslobodený podľa § 285 písm. c/ Tr. poriadku, lebo nebolo bez akýchkoľvek pochybností preukázané, že obžalovaný spáchal skutok sprenevery.

Pretože o náhrade škody už bolo rozhodnuté v dvoch súdnych konaniach, podľa § 46 ods. 4 Tr. poriadku súd o uplatnenom nároku na náhradu škody v rámci adhézneho konania už nerozhodoval.

**Poučenie:**

Proti rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní od jeho oznámenia na Okresný súd Košice II. Oznámením rozsudku je jeho vyhlásenie v prítomnosti toho, komu treba rozsudok doručiť. Ak sa rozsudok vyhlásil v neprítomnosti takejto osoby, oznámením je až doručenie rozsudku.