

Súd: Okresný súd Piešťany
Spisová značka: 10C/62/2010
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2510204061
Dátum vydania rozhodnutia: 07. 05. 2014
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ingrid Šimonová
ECLI: ECLI:SK:OSPN:2014:2510204061.7

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Piešťany sudkyňou JUDr. Ingrid Šimonovou v právnej veci navrhovateľov: I./ A. R., nar. XX.XX.XXXX a II./ E. R., rod. Q., nar. XX.XX.XXXX, obaja bytom H.. R. XXXX/X, S., zastúpení advokátom: JUDr. Miloš Papcun, Advokátska kancelária so sídlom Vajanského 5270/1A, Piešťany proti odporcovi: S. Z., nar. XX.XX.XXXX, bytom X. XXX/XX, Č., zastúpený Advokátskou kanceláriou RELEVANS s.r.o., so sídlom Dvořákovo nábrežie 8A, Bratislava, o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, takto

rozhodol:

U r č u j e s a, že navrhovatelia v I. a II. rade sú bezpodielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti - 3-izbového bytu č.X na X. podlaží bytového domu na ulici H. R., súpisné číslo domu XXXX, nachádzajúceho sa vo vchode č.X, postaveného na pozemku - parc.č. XXXX - zastavané plochy a nádvoría vo výmere 363 m², nachádzajúceho sa v katastrálnom území S., obec S., okres S., zapísaného na Liste vlastníctva č. XXXX vedenom na Katastrálnom úrade v Trnave, Okresný úrad Piešťany - katastrálny odbor, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastníckeho podielu k pozemku parc.č. XXXX - zastavané plochy a nádvoría vo výmere 363 m², na ktorom je dom postavený, zapísaný na Liste vlastníctva č. XXXX pre okres S., obec S., katastrálneho územia S., všetko v spoluvlastníckom podiele 65/2340.

Odporca je povinný zaplatiť navrhovateľom v I. a II. rade náhradu trov právneho zastúpenia vo výške 1.055,06 eur k rukám ich právneho zástupcu do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

odôvodnenie:

Navrhovatelia sa prostredníctvom svojho právneho zástupcu návrhom doručeným tunajšiemu súdu dňa 19.04.2010 domáhali vydania rozhodnutia, ktorým by súd určil, že obaja sú bezpodielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti - 3-izbového bytu č. X, na X. podlaží bytového domu na ulici H. R., orientačné číslo X, postaveného na pozemku - parc. č. XXXX-zastavané plochy a nádvoría o výmere 363 m², nachádzajúceho sa v kat.úz. S., obec S., okres S., zapísaného na LV č. XXXX vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastníckeho podielu k pozemku parc.č. XXXX. Navrhovatelia sa tiež domáhali, aby im súd uložil povinnosť spoločne a nerozdielne zaplatiť odporcovi sumu 29.210,60 eur do 30 dní od právoplatnosti rozsudku. Svoj návrh odôvodnili tým, že dňa 04.06.2009 uzavreli s odporcom kúpnu zmluvu, na základe ktorej ako predávajúci previedli na odporcu ako kupujúceho vlastnícke právo k spornému bytu a v predmetnej zmluve si dohodli kúpnu cenu vo výške 53.000 eur, pričom prvú splátku kúpnej ceny vo výške 29.210,60 eur uhradil odporca pri podpise zmluvy na účet spoločnosti BENEFIT INVEST, s.r.o., ktorá bola z titulu zabezpečovacieho prevodu práva dočasným vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti. Druhú splátku kúpnej ceny vo výške 23.789,40 eur im mal odporca uhradiť v hotovosti v deň podpisu zmluvy, pričom prevzatie tejto sumy mali potvrdiť svojimi podpismi na zmluve. Uzatvorenie kúpnej zmluvy však považujú za neplatný právny úkon, pretože ho ako konajúce osoby urobili v omyle, keďže

boli ubezpečení, že ide len o pôžičku a nie o uzavretie kúpnej zmluvy so všetkými z toho plynúcimi dôsledkami, pretože v opačnom prípade by s uzatvorením kúpnej zmluvy nikdy nesúhlasili. Ak by neboli v omyle, že ide len o pôžičku, právny úkon v podobe uzavretia kúpnej zmluvy by určite neurobili. Odporca nielenže o ich konaní v omyle vedel, ale ho aj úmyselne vyvolal v snahe zmocniť sa ich bytu.

Odporca s návrhom nesúhlasil, žiadal tento v celom rozsahu zamietnuť s odôvodnením, že medzi ním a navrhovateľmi došlo k dohode o uzatvorení kúpnej zmluvy podľa podmienok, ktoré si navrhovatelia ako predávajúci stanovili, pričom im nikdy neponúkol možnosť poskytnutia pôžičky. Navrhovatelia ho po doručení listu vlastníctva požiadali, či môžu ostať byvať v byte, ktorého vlastníkom už bol on, kým sa im podarí kúpiť iný, menší byt a na základe ich naliehania a prosieb súhlasil. Navrhovatelia sa pokúšali zvrátiť právoplatnosť uzatvorenia kúpnej zmluvy tým, že podali trestné oznámenie na príslušnom oddelení Policajného zboru v Piešťanoch pre podozrenie zo spáchania trestného činu podvodu. Trestné stíhanie bolo odložené, pretože sa skutok nestal. Navrhovatelia sa v dôsledku svojho nezodpovedného správania dostali do situácie, kedy jediným možným riešením bol predaj bytu, vyplatenie dlžôb a zakúpenie menšieho bytu. Právny úkon nie je podľa neho neplatný, pretože konanie navrhovateľov nie je možné kvalifikovať ako uzatvorený v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, pretože kúpna cena kopíruje cenu podobných nehnuteľností v danej lokalite a v danom čase. Navrhovatelia dobrovoľne, slobodne a vážne uzatvorili kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol byt spolu s podielom na spoločných priestoroch a pozemku a ich tvrdenie, že išlo o pôžičku považuje za naivné, pretože vzhľadom k ich finančným pomerom je evidentné, že pôžičku na tri mesiace by nedostali na Slovensku v žiadnej banke, čo bol dôvod, prečo si predtým požičiavali peniaze od nebankového subjektu. Dôvodom predaja bytu bola snaha navrhovateľov nejakým spôsobom vyriešiť nesplateľný dlh voči veriteľovi (vo výške 29.210,60 eur) a zabezpečiť si finančné prostriedky na obstaranie menšieho bytu.

Potom ako tunajší súd vykonal dokazovanie výsluchom účastníkov konania, svedkov, oboznámením sa s obsahom vyšetrovacieho spisu OR PZ v Trnave ako i ďalšími listinnými dôkazmi vydal dňa 20.10.2010 Rozsudok č. 10C/62/2010-118, ktorým návrh navrhovateľov zamietol a žiadnemu z účastníkov nepriznal právo na náhradu trov konania. Proti tomuto rozsudku padali navrhovatelia odvolanie a Krajský súd v Trnave Uznesením č. 10Co/61/2011-163 zo dňa 04.09.2012 rozsudok súdu prvého stupňa v časti týkajúcej sa uloženia povinnosti na peňažné plnenie potvrdil a vo zvyšnej časti rozsudok zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie, s tým, že povinnosťou súdu prvého stupňa, riadiac sa názorom odvolacieho súdu, je doplniť dokazovanie a o veci opätovne rozhodnúť. V odôvodnení svojho rozhodnutia odvolací súd poukázal na potrebu doplnenia dokazovania zameraného na objasnenie konkrétnych okolností uzatvárania zmluvy, najmä na objasnenie otázky aký má na platnosť uzavretia zmluvy vyžadujúcej si písomnú formu vplyv absencia písomného plnomocenstva pre osobu, ktorú konajúci pri uzatváraní zmluvy použil.

Podľa § 226 O.s.p. ak bolo rozhodnutie zrušené a ak bola vec vrátená na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, je súd prvého stupňa viazaný právnym názorom odvolacieho súdu.

Riadiac sa názorom nadriadeného súdu prvostupňový súd doplnil dokazovanie výsluchom účastníkov konania, svedka Q. Z., oboznámením sa s písomným vyjadrením svedka K. D., ako aj celým obsahom súdneho spisu a zistil tento skutkový stav veci:

Kúpnu zmluvou zo dňa 04.06.2009, uzatvorenou medzi navrhovateľmi ako predávajúcimi a odporcom ako kupujúcim došlo k prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti v k. ú. S., obec S., zapísané na LV č. XXXX správou katastra S., a to: 3-izbového bytu č. X na prvom podlaží bytového domu na ulici H. R., orientačné číslo X, ako aj spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastníckeho podielu k pozemku p. č. XXXX - zastavané plochy a nádvoría o výmere 363 m². Zmluvné strany si dohodli kúpnu cenu 53.000 eur. Dohodli si spôsob vyplatenia kúpnej ceny v 2 splátkach, a to sumu 29.210,6 eur priamo na účet spoločnosti BENEFIT INVEST, s. r. o., ktorý je z titulu zabezpečovacieho prevodu práva dočasným vlastníkom na základe vkladu: N.-XXXX/XX a druhú splátku sa zaviazal uhradiť odporca v sume 23.789,4 eur v hotovosti do rúk predávajúcich v deň podpisu zmluvy. Predávajúci potvrdili prevzatie tejto sumy svojím podpisom.

Navrhovateľ v I. rade vo svojej výpovedi na pojednávaní dňa 28.06.2010 uviedol, že spolu s manželkou bol u pani Q., od ktorej žiadali pôžičku najprv 300.000 Sk a tá im povedala, že s úrokmi to narastie na 800.000 Sk. Kázala im priniesť nejaké papiere a že ona všetko vybaví ohľadom pôžičky. Potom

išli na notárstvo a pred notárskym úradom ich čakala nejaká plnšia pani a ešte nejaký pán, ktorí išli s nimi do kancelárie notára, kde im plnšia pani dala podpísať zmluvy, najskôr jeho manželke a potom jemu a len zadnú stranu, pričom potom ako ju podpísal, mu ju vytrhla z ruky, preto obsah nečítal. Keď vyšli od notára, tá plnšia pani povedala, že ona toto nerobí zadarmo a vypýtala si 300 eur, ktoré jej zaplatili na druhý deň, keď dostali dôchodok. Žiadna kúpna cena im nebola vyplatená. Na pojednávaní konanom dňa 29.01.2014 navrhovateľ v I. rade uviedol, že si už nepamätá okolnosti, za ktorých došlo k uzatvoreniu kúpnej zmluvy, nakoľko prekonal niekoľkonásobnú mozgovú príhodu.

Navrhovateľka v II. rade vo svojich výpovediach potvrdila, že si s manželom brali viaceré pôžičky od viacerých veriteľov a jedny pôžičky splácali druhými pôžičkami. Napokon sa dostali do situácie, keď chceli svoje dlhy vyplatiť jednou veľkou pôžičkou, ohľadom ktorej telefonicky hovorila s pani Q., ktorá jej povedala, aby priniesla všetky papiere o pôžičkách a tiež o byte s tým, že ona to vybaví. Za dva dni jej zavolała pani E. ohľadom pôžičky a povedala jej konkrétny deň a hodinu, kedy sa majú s manželom dostaviť na notársky úrad. Na notársky úrad ich viezla autom pani E. aj spolu s pánom N.. Po ich príchode na notársky úrad už bola na stole v kancelárii otvorená zmluva na poslednej strane a bola tam prítomná nejaká pani Oľga, ktorú neskôr vo svojich výpovediach označila menom Gabika a bol tam aj nejaký pán, o ktorom si najskôr myslela, že je to odporca, od ktorého si brali pôžičku. Chcela si zmluvu prečítať, ale oni dvaja nástojili len nech ju podpíše, pričom im verila. Po podpísaní zmluvy si ju nestihla prečítať, pretože jej ju pani Oľga vytrhla z ruky. Spolu s manželom si mysleli, že podpisujú zmluvu o pôžičke, nemali možnosť si ju prečítať a nebol im odovzdaný žiaden exemplár. Po podpise listín si od nej a jej manžela vypýtala pani, ktorá im dávala podpisovať listiny sumu 300 eur. Nesadli si do žiadneho auta a nikto im nedal žiadne peniaze do ruky.

Odporca vo svojich výpovediach uviedol, že v Piešťanoch plánoval otvoriť prevádzku v rámci svojej podnikateľskej činnosti zameranej na predaj a servis pneumatík, preto mal záujem o výhodnú kúpu bytu v Piešťanoch, ktorý chcel prenajímať pre svojich zamestnancov. O jeho zámere vedel pán Q. Z., ktorý mu ponúkol sporný byt a oboznámil ho, že v súvislosti s týmto bytom sú nejaké podlžnosti. Keďže mal o byt záujem, ponechal celú záležitosť ohľadom kúpy bytu na pána Z., s nikým okrem p. Z. o kúpe bytu nekomunikoval a napokon na základe údajov poskytnutých pánom Z. si sám vypracoval kúpnu zmluvu, ktorú podpísal a túto odovzdal p. Z. predtým, ako išli spolu s p. D. do Piešťan za účelom doriešenia celej záležitosti ohľadom kúpy predmetného bytu. Dátum na kúpnej zmluve nenapísal, pretože sa domnieval, že predávajúci, teda navrhovatelia pri podpise zmluvy u notára tento dopíšu. Slovné splnomocnil p. Z. na vykonanie kúpy predmetného bytu s tým, nech všetko vybaví a nech spolu s p. D. odovzdajú navrhovateľom časť peňazí a časť peňazí nebankovému subjektu. Dal do ruky p. D. sumu 53.000 eur. Z. písomnú plnú moc nedal, keďže to nepovažoval za potrebné, nebol na to dôvod. V súvislosti s priebehom uzatvárania kúpnej zmluvy len telefonicky komunikoval s Z. a D. a už si nepamätal, ktorý z nich mu do telefónu povedal, že všetko prebehlo v zmysle dohody. Na bytovom družstve mu bolo oznámené, že navrhovatelia mali dlh cca.2000 eur, ktorý zaplatil a takmer 5 rokov platí nájom 170 eur mesačne, pričom do bytu nemá prístup.

Z výsluchu svedka Q. Z. bolo zistené, že zabezpečoval predaj bytu, nakoľko vedel, že odporca mal záujem kúpiť výhodne byt v Piešťanoch. Dostal kontakt na pani, ktorá zastupovala navrhovateľov, ktorí mali podľa jej slov predať byt, avšak ho upozornila, že na byte je ťarcha v súvislosti s dlhom voči nebankovému subjektu. Potom ako odporca dal súhlas ku kúpe bytu, vypýtal si kontakt na konateľa nebankovky, ktorý mu oznámil, že navrhovatelia tomuto subjektu dlhujú 30.000 eur a že na byte je záložné právo v ich prospech a keďže navrhovatelia nesplácajú pôžičku, pôjde byt do dražby. Následne kontaktoval pani, ktorá zastupovala navrhovateľov a dohodli sa na podmienkach kúpnej zmluvy. Všetko to bolo robené veľmi rýchlo. Dohodli sa, že časť kúpnej zmluvy bude zaplatená nebankovke a časť navrhovateľom. Odporca si kúpnu zmluvu vyhotovil sám na základe údajov, ktoré mu poslala v SMS správe dotyčná pani, ktorej meno nepozná a s ktorou sa on nikdy nestretol. Odporca odovzdal kúpne zmluvy s peniazmi jemu a ústne ho splnomocnil na to, aby ho zastupoval pri vybavovaní celej záležitosti, aby vyplatil peniaze predávajúcim a nebankovke. Písomnú plnú moc mu odporca neudelil. Pri samotnom podpísaní zmluvy na notárskom úrade bol osobne pán D. a on čakal vonku. Potom, ako p. D. vyšiel z notárskeho úradu, videl, ako sadol do strieborného Mercedesu za účelom vyplatiť peniaze navrhovateľom, ktorí tiež nasadli do auta. Takáto bola dohoda na základe telefonického kontaktu s dotyčnou pani, ktorá zastupovala navrhovateľov. Následne odišli aj s p. D. odovzdať peniaze konateľovi spoločnosti, ktorej boli navrhovatelia dlžní, pričom pri tomto kontakte už hovoril s pánom konateľom nebankovej spoločnosti on osobne, dal mu osobne do ruky 30.000 eur, načo mu dal kvitanciu a celá

záležitosť bola vybavená. Následne s p. D. išli do Bratislavy, odporcovi odovzdali podpísané zmluvy, všetky dokumenty, aj kvitanciu a viac sa o vec nezaujímali.

Z výsluchu svedka K. D. bolo zistené, že v deň, kedy mal ísť odporca do Piešťan uzatvoriť zmluvu ho oslovil, aby išiel namiesto neho. Do Piešťan teda išiel spolu s Q. Z.. Odporca im dal peniaze na kúpu bytu a tiež zmluvy. Po príchode do Piešťan zastavili priamo pred notárskym úradom, kde už boli prítomní navrhovatelia a ešte nejakí ľudia. On osobne išiel s navrhovateľmi do kancelárie notára, kde sa overovali podpisy. Navrhovatelia mali asi 15 minút na prečítanie zmlúv a zmluvy podpísali. Nevedel povedať, či si navrhovatelia zmluvy čítali, uviedol však, že si ich pozerali a on im nechal jeden exemplár. Potom si spolu s navrhovateľmi sadli do auta, kde navrhovateľka rátala peniaze a následne obaja navrhovatelia podpísali príjmový doklad. Pri odovzdávaní peňazí bol prítomný na prednom sedadle auta nejaký pán, ktorého nepoznal. Keď sa navrhovateľka spýtala, či za ňu vyplatia dlžoby, pán Z. súhlasil so slovami, že vie o čo sa jedná. Potom navrhovateľka odrátala sumu na vyplatenie dlhu, odovzdala mu ju a ostatné peniaze zostali navrhovateľke v obálke. Následne išiel autom spolu s p. Z., ktorý ďalej riešil vec ohľadom vyplatenia nejakej pôžičky. Svedok uviedol, že k notárovi išiel spolu s navrhovateľmi on a ešte nejaká silnejšia pani, ale pred notárskym úradom boli aj iné osoby. V súvislosti s tvrdením navrhovateľky, že svedok nebol u notára prítomný, svedok uviedol, že tam bol. Nakoľko svedok K. D. dlhodobo od roku 2010 žije a pracuje v Číne, súd si vyžiadal jeho písomné stanovisko, z ktorého vyplýva, že odporca mu neudelil žiadne písomné splnomocnenie na jeho zastupovanie, pretože odporca už mal pripravené kúpne zmluvy, ktoré vopred podpísal a on mal navrhovateľom odovzdať peniaze. Uviedol, že do kancelárie, kde navrhovatelia podpísali zmluvy nešiel, vošla tam nejaká silnejšia pani a on čakal na chodbe. Potom ako vyšli von, išli spolu do auta, kde im odovzdal peniaze, ktoré si navrhovatelia prerátali, podpísali mu prevzatie a odpočítali mu sumu, ktorú mal ešte vyplatiť „nebankovke“. Tú potom zanesli spolu s p. Z.Č., kde to už mal dohodnuté, aby vyrovnali celý dlh, ktorý mali navrhovatelia.

Svedkyňa B. Q. uviedla, že s navrhovateľkou v II. rade prišla do kontaktu, keď ju do kancelárie dovedla jej kolegyňa Z.Á. s tým, že potrebovala vybaviť úver okolo 300 alebo 400 tisíc Sk. Navrhovateľom vybavovala úver na 300.000 Sk, pričom najprv o úver žiadali v Tatrabanke, ktorá banka ich žiadosť zamietla, lebo na byte navrhovateľov boli už tri exekúcie zapísané i na LV. Vtedy mali dlhy cca 200.000 Sk. Svedkyňa navrhovateľom oznámila, že úver cez banku nedostanú. Má vedomosť o tom, že navrhovateľka v II. rade stále volala pani Z., že ona nejaké peniaze potrebuje. Podľa tvrdenia svedkyne vtedy povedala navrhovateľom, že jediná možnosť pôžičky je cez nebankové subjekty, ale je to drahé. K spoločnosti BENEFIT INVEST, s. r. o. uviedla, že ju a jej kolegyňu oslovila táto spoločnosť zriadiť im v Piešťanoch obchodné zastúpenie za účelom poskytovania hotovostných pôžičiek. Podľa jej vyjadrenia obchodný zástupca tejto firmy nechcel navrhovateľku v II. rade riešiť, aj keď už vtedy poskytovali pôžičky s ručením nehnuteľnosti. Navrhovateľka v II. rade získala na konateľa spoločnosti telefónne číslo a neustále mu vyvolávala presviedčajúc ho, aby nejaké peniaze dostala. Nakoniec spoločnosť BENEFIT INVEST, s. r. o. prostredníctvom jej a kolegyne poskytla navrhovateľom najprv malý úver cca 15.000 Sk. Keďže navrhovatelia videli na podkladoch, ktoré dostali, že je možné dostať vyšší úver pri ručení s nehnuteľnosťou, tak chceli aj tento úver. Podľa tvrdenia svedkyne konateľ nakoniec dal navrhovateľom i veľkú pôžičku 400 000 Sk, z ktorej si hneď stiahol celú výšku predtým danej malej pôžičky a zostatok použil na splatenie dlhov navrhovateľov. Svedkyňa má vedomosť, že vyplácal pôžičky v spoločnosti Pohotovosť, dlh na bytovom družstve, ale vyplácal viac dlhov za navrhovateľov. Dodala, že konateľ spoločnosti niesol osobne navrhovateľke v II. rade sumu 10.000 Sk, lebo nemala peniaze. K sume 820 000 Sk, ktorú mali navrhovatelia splácať pre BENEFIT INVEST, s. r. o. uviedla, že ide o úver aj s navýšením. Vychádzalo sa z 5 % mesačného úroku a mesačnou splátkou 32 tis. Sk. Dodala, že s navrhovateľmi bolo veľmi ťažko komunikovať, pokiaľ požadovala doložiť nejaké listiny. K navýšeniu úveru z 820 000 Sk na 1 120 000,- Sk sa svedkyňa vyjadriť nevedela. Ona už ani nerobila pre navrhovateľov zmluvu o pôžičke, kde sa ručilo s nehnuteľnosťou, lebo tú robil sám konateľ a chodil potom priamo k navrhovateľom. Svedkyňa potvrdila, že v júni 2009 bola navrhovateľka v II. rade u nej v kancelárii, ale komunikovala s jej kolegyňou Z.. Svedkyňa nepozná žiadnu osobu s menom S. Z.. Dodala, že navrhovateľka v II. rade je v Piešťanoch známa tým, že chodí po meste a zháňa peniaze. Od návštevy pani Z. navrhovateľka v II. rade ich opäť navštívila za dva týždne vysmiata, že si finančnú situáciu už vyriešila, lebo má všetko zaplatené cez nejakých ľudí, ktorých ani mená nevedela uviesť. Po mesiaci prišli obaja navrhovatelia k nim opäť aj so zmluvou, kedy im povedala, že majú kúpnu zmluvu, a že byt predali. Navrhovateľ v I. rade jej povedal, že oni byt nepredávali, žiadne peniaze za kúpu nedostali. Svedkyňa nemá vedomosť, na čo navrhovatelia stále potrebovali pôžičky a úvery.

Podľa § 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.

Predmetom konania je určenie vlastníckeho práva navrhovateľov k sporným nehnuteľnostiam, pričom existencia naliehavého právneho záujmu na určovacej žalobe v zmysle vyššie citovaného ustanovenia bola súdu preukázaná tým, že navrhovatelia chcú dosiahnuť zmenu zápisu vlastníckych práv v katastri nehnuteľností.

V rámci rozhodovania v merite veci, bolo povinnosťou súdu vyriešiť otázku platnosti kúpnej zmluvy zo dňa 04.06.2009, ako otázku predbežnú, ktorá má zásadný význam na určenie existencie alebo neexistencie práv založených sporným právnym úkonom. Podľa názoru odvolacieho súdu vzniklo na základe dovtedy vykonaného dokazovania podozrenie, že zmluva tvoriaca podklad nadobudnutia vlastníckeho práva k sporným nehnuteľnostiam odporcom, môže byť absolútne neplatná pre absenciu jednej z náležitostí vyžadovaných právom a tiež preto, že nebolo celkom zrejmé, aký status mali jednotlivé osoby majúce konať pri uzatváraní kúpnej zmluvy na strane odporcu.

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

Podľa § 39 O.z. neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

Podľa § 40 ods. 1 O.z. ak právny úkon nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje zákon alebo dohoda účastníkov, je neplatný.

Podľa § 46 ods. 1 O. z. písomnú formu musia mať zmluvy o prevodoch nehnuteľností, ako aj iné zmluvy, pre ktoré to vyžaduje zákon alebo dohoda účastníkov.

Podľa § 31 ods. 1 O.z. pri právnom úkone sa možno dať zastúpiť fyzickou alebo právnickou osobou. Splnomocniteľ udelí za týmto účelom plnomocnenstvo splnomocnencovi, v ktorom sa musí uviesť rozsah splnomocnencovho oprávnenia. Podľa odseku 4 ak je potrebné, aby sa právny úkon urobil v písomnej forme, musí sa plnomocnenstvo udeliť písomne. Písomne sa musí plnomocnenstvo udeliť aj vtedy, ak sa netýka len určitého právneho úkonu.

Podľa § 43a ods.1 O.z. prejav vôle smerujúci k uzavretiu zmluvy, ktorý je určený jednej alebo viacerým určitým osobám, je návrhom na uzavretie zmluvy (ďalej len "návrh"), ak je dostatočne určitý a vyplýva z neho vôľa navrhovateľa, aby bol viazaný v prípade jeho prijatia.

Podľa § 44 ods. 1 O.z. zmluva je uzavretá okamihom, keď prijatie návrhu na uzavretie zmluvy nadobúda účinnosť. Mlčanie alebo nečinnosť samy o sebe neznamenajú prijatie návrhu.

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

Podľa § 42 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení platnom do 31.08.2009 zmluva, verejná listina alebo iná listina obsahujú označenie a/ účastníkov práv k nehnuteľnostiam; ak ide o fyzickú osobu, meno, priezvisko, rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo a miesto trvalého pobytu, ak ide o právnickú osobu, názov, sídlo a identifikačné číslo, ak ho má pridelené, prípadne iné identifikačné údaje, b/ právneho úkonu a jeho predmet, miesto a čas právneho úkonu, ako aj c/ nehnuteľností podľa katastrálnych území, parcelných čísel pozemkov evidovaných v súbore popisných informácií, druhov pozemkov, súpisných čísel stavieb a spoluvlastníckych podielov vyjadrených zlomkom k celku, výmer a v prípade zápisu spoluvlastníckych podielov menších než celok i výmeru pripadajúcu na spoluvlastnícky podiel.

Jedným z právom predpokladaných dôvodov absolútnej neplatnosti právnych úkonov je aj jeho neplatnosť pre rozpor obsahu úkonu s tzv. pozitívnym právom, teda so zákonom a s požiadavkami kladenými zákonom na ten-ktorý právny úkon. Konkrétne obsahové náležitosti zmluvy o prevode

vlastníckych práv k nehnuteľnostiam upravuje katastrálny zákon, a to konkrétne vo vyššie citovanom § 42 ods. 2, pričom každá zmluva musí okrem iného obsahovať i čas právneho úkonu podľa písm. b) tohto zákona. Čas právneho úkonu nemusí byť u všetkých účastníkov rovnaký, pokiaľ sa zmluva uzatvára medzi neprítomnými účastníkmi. V takom prípade je rozhodujúcim až čas deklarovania prejavu vôle poslednej zmluvnej strany. Keďže o existencii tejto náležitosti zmluvy v prejednávanej veci panovali v čase odvolacieho konania vážne pochybnosti, okresný súd v rámci dodatočného dokazovania zistil, že všetky rovnopisy kúpnej zmluvy, dokonca aj tej, ktorá bola doručená príslušnej správe katastra neobsahujú čas jej uzatvorenia. Jediný exemplár zmluvy, ktorá obsahuje údaj o čase jej uzavretia je ten, ktorý doručil súdu odporca dňa 25.06.2010 (č.l. 29 a nasl.) spolu so svojím písomným vyjadrením k návrhu, pričom odporca vo svojej výpovedi na pojednávaní dňa 29.01.2014 uviedol, že dátum na zmluve asi dopísal on rukou, čo si už nepamätá.

Z vyššie uvedeného teda vyplýva, že kúpna zmluva, keďže neobsahovala zákonom vyžadujúcu náležitosť (čas právneho úkonu) sa nemohla stať vkladuschopnou listinou a nemohli nastať jej vecnoprávne účinky.

V súvislosti s potrebou doplnenia dokazovania vo zvýšenej miere zameraného na objasnenie konkrétnych okolností uzatvárania zmluvy, najmä s ohľadom na formu úkonov robených v rámci procesu smerujúceho k uzavretiu predmetnej kúpnej zmluvy, považuje súd za potrebné poukázať na ustanovenie § 43a ods. 1 O.z. podľa ktorého je zmluva právny úkon skladajúci sa z jednostranných právnych úkonov. Prvým z nich je návrh na uzavretie zmluvy (oferta). Je to jednostranný, určitej osobe alebo osobám adresovaný prejav vôle navrhovateľa (oferenta), v ktorom dostatočne určitým spôsobom navrhuje adresátovi (oblátovi) alebo viacerým adresátom uzavretie zmluvy s obsahom v ňom uvedeným a vyjadruje súčasne vôľu byť týmto návrhom viazaný, ak ho adresát prijme. Návrh musí byť teda adresný, t.j. musí byť určený jednej alebo viacerým konkrétnym osobám s ponukou na konsens (na účasť na zmluve). Návrh musí byť určitý, t.j. obsah tohto konsensu musia tvoriť aspoň podstatné obsahové náležitosti zmluvy. Z prejavu vôle navrhovateľa musí byť zrejmé, že hodlá byť návrhom (ofertou) viazaný v prípade jeho prijatia.

Návrh je pre navrhovateľa záväzný (perfektný) okamihom jeho dôjdenia adresátovi (keď sa dostane do jeho dispozície) bez ohľadu na to, či sa s ním adresát aj oboznámil. Za perfektný teda nemožno považovať návrh na uzavretie zmluvy, pokiaľ nie je výslovný a urobený s vážnym úmyslom uzavrieť zmluvu.

Vznik zmluvy predpokladá včasné prijatie ponuky v celom rozsahu a bez akýchkoľvek výhrad. Ak došlo k zhode vôle zmluvných strán o obsahu zmluvy tým, že riadne a včasné prijatie návrhu na uzavretie zmluvy nadobudlo účinnosť, je zmluva uzavretá. Platným prijatím návrhu na uzavretie zmluvy je zmluva uzavretá a nadobúda účinnosť. Platnosť zmluvy nastáva teda súčasne s jej účinnosťou, pokiaľ zákon (§ 47) alebo dohoda účastníkov neustanovujú inak.

V prípade ak, sa niektorý z účastníkov uzavretia kúpnej zmluvy priamo nezúčastnil, je potrebné, aby bol zastúpený zástupcom (R 58/1967).

Prejav, ktorým sa dáva splnomocnenie na právne úkony o právach k nehnuteľnostiam, musí byť urobený takisto ako právne úkony samy v písomnej forme. Nedostatok predpísanej písomnej formy nemožno nahrádzať neformálnym, prípadne konkludentným prejavom vôle (R 26/1956).

Podľa § 31 ods. 4 sa písomná forma plnomocenstva vyžaduje v prípade ak sa vyžaduje, aby sa právny úkon, ktorého sa plnomocenstvo týka, uskutočnil v písomnej forme. Písomne sa musí plnomocenstvo udeliť aj vtedy, ak sa netýka len určitého právneho úkonu. Na iné prípady sa písomná forma plnomocenstva nevzťahuje.

Z výsledkov vykonaného dokazovania bezpečne vyplynulo, že odporca v deň uzavretia zmluvy nebol v osobnom kontakte s navrhovateľmi, nebol ani prítomný na rozhodnom mieste, pričom pri samotnom uzatváraní zmluvy s navrhovateľmi ho mali zastupovať iné osoby, konkrétne Stanislav Holota a Rudolf Markovič, ako jeho zástupcovia, ktorých mal poveriť ako sám uviedol na „vykonanie kúpy predmetného bytu“, čo potvrdil aj sám Q. Z., keď uviedol, že od odporcu dostal ústne splnomocnenie na to, „ aby ho zastupoval pri vybavovaní celej záležitosti, aby vyplatil peniaze predávajúcim a nebankovke“.

V danom prípade teda k uzavretiu zmluvy došlo momentom odovzdania návrhu zmluvy adresátom, teda navrhovateľom a keďže odporca ako navrhovateľ (oferent), nebol osobne prítomný, mal byť zastúpený zástupcom na základe plnomocenstva, pričom toto plnomocenstvo si vyžaduje písomnú formu (§ 31 ods.4 O.z.). Nakoľko osoby, ktoré mali odporcu pri uzavretí zmluvy zastupovať písomným plnomocenstvom nedisponovali, nemožno právny úkon považovať za platný a preto súd uzavrel, že kúpna zmluva zo dňa 04.06.2009 je z tohto dôvodu absolútne neplatná a vlastnícke právo k sporným nehnuteľnostiam ostalo navrhovateľom.

Okrem uvedeného je treba poukázať i na podstatnú skutočnosť, ktorá v priebehu konania vyšla najavo a tou je rozporuplnosť výpovedí svedkov, hlavne K. D., ktorý najskôr na pojednávaní dňa 28.06.2010 tvrdil, že osobne išiel s navrhovateľmi a spolu so silnejšou pani do kancelárie notára, kde sa overovali podpisy, avšak v písomnom vyjadrení zo dňa 18.02.2014 tvrdil, že do kancelárie, kde sa podpisovali zmluvy nešiel a čakal na chodbe pred kanceláriou. Svedok Q. Z. telefonicky komunikoval s osobou zastupujúcou navrhovateľov, pričom nevedel jej meno, nevedel ani od koho dostal „typ“ na dotýčnú pani a tvrdil, že sa s ňou nikdy nestretol. Telefonicky sa dohodli, že v deň podpisu zmluvy sa stretnú pred notárskym úradom, že bude čakať v striebornom Mercedese. Keď prišli aj p. D., videl na dohodnutom mieste parkovať strieborný Mercedes a keďže mal dôležitý telefonát a nechcel zdržiavať, poslal k notárovi p. D. a on zostal sedieť v aute. Súd tiež poukazuje, že na uzavretí kúpnej zmluvy bolo zainteresovaných viacero „neznámych“ osôb (silnejšia pani, blondavý pán a pod.), avšak vzhľadom na to, že tieto osoby nikto z účastníkov konania nepoznal, nebolo možné ich predvolať a vypočuť ako svedkov prítomných pri podpise spornej zmluvy a ozrejmiť si tak okolnosti v súvislosti s priebehom uzavretia zmluvy, poskytnutia času navrhovateľom na oboznámenie sa s obsahom zmluvy a pod. Spôsob prípravy a celý proces uzatvárania kúpnej zmluvy bol neštandardný a navyše podozrivý. Navrhovateľov priviezli pred notársky úrad autom dve osoby, a to p. E. a p. N., pričom súdu nie je zrejmé, akú funkciu resp. úlohu plnili tieto osoby pri procese uzatvárania kúpnej zmluvy. Pred notárskym úradom ich čakala ďalšia (silnejšia) pani, ktorá mala podľa vyjadrenia navrhovateľov všetky listiny vopred nachystať, nikto ju nepoznal a nikto nevedel prečo tam bola prítomná a po podpísaní dokumentov navrhovateľmi si od nich vyžiadala ako odplatu 300 eur. V kancelárii notára bol prítomný podľa vyjadrenia navrhovateľky II. „blondavý muž“, ktorým však nebol svedok K. D.. K. D. napokon sám potvrdil, že nebol prítomný v kancelárii. Vyvstáva teda otázka, kto bol ten pán a akú funkciu mal plniť pri podpísaní zmluvy. Pokiaľ celý prevod zabezpečovala neznáma pani, ktorá mala navrhovateľov zatupovať, je otáznou prečo nebola pri uzatváraní zmlúv prítomná a nepreukázala sa plnomocenstvom, z akého dôvodu tajila svoje meno a pri komunikácii s p. Z. sa nepredstavila. Svedkovia K. D. a Q. Z. zhodne potvrdili, že kúpne zmluvy spolu s peniazmi im odovzdal odporca v Bratislave a tieto K. D. po svojom príchode do Piešťan odovzdal na notárskom úrade, avšak navrhovatelia tvrdili, že keď vstúpili do kancelárie, na stole boli už pripravené listiny, ktoré podpisovali. Nie je teda zrejmé kedy a kto pripravil dokumenty vopred na podpis. Okrem kúpnych zmlúv navrhovatelia na notárskom úrade podpisovali i návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, avšak odporca a rovnako tak svedkovia Q. Z. a K. D. nepotvrdili, že i tento dokument spolu s kúpnyimi zmluvami viezli do Piešťan, preto je nejasné, kto teda tento návrh predložil navrhovateľom na podpis a kto ho vypracoval, keď odporca si dal vyhotoviť iba kúpne zmluvy. Odporca nevysvetlil súdu, kedy návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podpísal. Tvrdil, že vopred podpísal len kúpne zmluvy, ktoré následne odovzdal svedkom. Na návrhu na vklad nie je vyznačený dátum podpisu, avšak z podacej pečiatky Správy katastra Piešťany vyplýva, že bol podaný 05.06.2009 o 8.08 hod.

Je nepochybné, že navrhovatelia si často požičiavali vysoké sumy, ktoré nezvládali splácať, preto sa dostali do ťažkej situácie, ktorú chceli vyriešiť tzv. veľkou pôžičkou, aby tak vyrovnali dlhy, pričom boli presvedčení, a naivne verili, že im osoby zainteresované na týchto úkonoch pomôžu a zabezpečia pôžičku. O tom, že navrhovatelia nechceli uzavrieť kúpnu zmluvu, vďaka ktorej by prišli o byt svedčí ich konanie potom, ako sa dozvedeli z listu vlastníctva, že vlastníkom ich bytu sa stal odporca. Jednak sa obrátili s návrhom na súd, podali i trestné oznámenie, a napokon sa v priebehu konania pokúšali i o kúpu bytu od odporcu prostredníctvom prefinancovania cez úver, ktorý by si zobrala ich dcéra. Navyše i z výsluchu svedkyne p. Q. vyplynulo, že jej navrhovatelia tvrdili, že byt nepredali a žiadne peniaze nedostali. Malo ísť len o pôžičku, ktorou by vyriešili všetky ostatné dlhy a splácali tak len jednu pôžičku.

Kúpna zmluva je najbežnejším odvodeným spôsobom nadobudnutia vlastníckeho práva. Ide o dvojstranný právny úkon pozostávajúci z návrhu (oferty) a prijatia návrhu (akceptácie), spočívajúci vo vzájomných a obsahovo zhodných prejavoch vôle dvoch strán, na základe ktorých predávajúcemu

vznikne povinnosť predmet kúpy kupujúcemu odovzdať a kupujúcemu povinnosť predmet kúpy prevziať a zaplatiť zaň predávajúcemu dohodnutú cenu. Súd má za to, že vykonaným dokazovaním bolo dostatočne preukázané, že pri podpise kúpnej zmluvy chýbala predávajúcim práve vôľa previesť vlastnícke právo k nehnuteľnostiam na kupujúceho, nakoľko s celým sprostredkovaním súhlasili práve preto, aby neprišli o byt z dôvodu riadneho nesplácania dlhu voči spoločnosti BENEFIT INVEST, s.r.o.

Vychádzajúc z vyššie uvedeného súd návrhu v celom rozsahu vyhovel, keď dospel k záveru, že kúpna zmluva, predmetom ktorej bol byt navrhovateľov nebola uzavretá platne.

Podľa § 142 ods. 1 O.s.p. účastníkovi, ktorý mal vo veci plný úspech, súd prizná náhradu trov potrebných na účelné uplatňovanie alebo bránenie práva proti účastníkovi, ktorý vo veci úspech nemal.

Podľa § 149 ods. 1 O.s.p. ak advokát zastupoval účastníka, ktorému bola prisúdená náhrada trov konania, je ten, ktorému bola uložená náhrada týchto trov, povinný zaplatiť ju advokátovi.

Podľa § 151 ods. 1 O.s.p. o povinnosti nahradiť trovy konania rozhoduje súd na návrh spravidla v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí. Účastník, ktorému sa prisudzuje náhrada trov konania, je povinný trovy konania vyčísliť najneskôr do troch pracovných dní od vyhlásenia tohto rozhodnutia.

Navrhovateľom, ktorí mali v konaní plný úspech, súd priznal náhradu trov konania v celkovej výške 1.055,06 eur, ktoré pozostávajú z náhrady trov právneho zastúpenia za 2 úkony právnej služby á 519,49 eur (prevzatie a príprava zastúpenia vrátane prvej porady s klientom a účasť na pojednávaní dňa 07.05.2014) a 2 x režijný paušál za rok 2014 á 8,04 eur. Výška odmeny za jeden úkon právnej služby pri hodnote veci (byt č. 3) podľa kúpnej zmluvy 53.000 eur je 526,13 eur, pričom právny zástupca si vyčíslił odmenu za jeden úkon právnej služby v sume 519,49 eur.

Trovy právneho zastúpenia navrhovateľov ich právny zástupca vyčíslił v sume 1.582,59 eur, ktorá pozostáva z tarifnej odmeny za 3 úkony právnej služby v sume 1.558,47 eur v zmysle § 10 ods. 1, § 14 ods. 1 Vyhlášky MS SR č. 655/2004 Z.z. (3 úkony á 519,49 eur - prevzatie zastúpenia a príprava, štúdium spisu na Okresnom súde Piešťany a účasť na pojednávaní dňa 07.05.2014) a z režijného paušálu 3 x 8,04 eur v zmysle § 16 ods. 3 Vyhlášky MS SR č. 655/2004 Z.z.

Súd v zmysle vyhlášky MS SR č. 655/2004 Z.z. nepriznal právnenmu zástupcovi navrhovateľov uplatnenú náhradu trov konania spočívajúcu v úkone právneho zástupcu označeného ako štúdium spisu na Okresnom súde Piešťany dňa 05.05.2014, nakoľko v zmysle citovanej vyhlášky sa nejedná o úkon právnej pomoci, za ktorý by táto odmena patrila. Štúdium spisového materiálu možno považovať za prípravu zastúpenia, za ktorú bola právnenmu zástupcovi náhrada priznaná.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa doručenia jeho písomného vyhotovenia, cestou podpísaného súdu, ku Krajskému súdu v Trnave.

Odvolanie sa podáva na súde, proti rozhodnutiu ktorého smeruje (§ 204 ods. 1, veta prvá O.s.p.). Odvolanie musí mať náležitosti požadované ustanovením § 42 ods. 3 O.s.p., tzn. musí obsahovať označenie súdu, ktorému je určené, označenie účastníkov konania, prípadne ich zástupcov, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, a musí byť podpísané a datované.

Odvolanie sa podáva na súde, proti rozhodnutiu ktorého smeruje (§ 204 ods. 1, veta prvá O.s.p.). Odvolanie musí mať náležitosti požadované ustanovením § 42 ods. 3 O.s.p., tzn. musí obsahovať označenie súdu, ktorému je určené, označenie účastníkov konania, prípadne ich zástupcov, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, a musí byť podpísané a datované.

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.).

Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1, že konanie má inú vadu, ktorá mohla

mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, že súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, že súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, že doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a) a že rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 205 ods. 2 písm. a/ -f/ O.s.p.).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie (§ 205 ods. 3 O.s.p.).

Skutočnosti alebo dôkazy, ktoré neboli uplatnené pred súdom prvého stupňa, sú pri odvolaní proti rozsudku alebo uzneseniu vo veci samej odvolacím dôvodom len vtedy, ak sa týkajú podmienok konania, vecnej príslušnosti súdu, vylúčenia sudcu (prísediaceho) alebo obsadenia súdu, ak má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci samej, ak odvolateľ nebol riadne poučený podľa § 120 ods. 4 a ak ich účastník konania bez svojej viny nemohol označiť alebo predložiť do rozhodnutia súdu prvého stupňa (§ 205a ods. 1 O.s.p.).

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, môže oprávnený podať návrh na súdny výkon rozhodnutia alebo požiadať o výkon rozhodnutia podľa Zák. č. 233/1995 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnkov (Exekučného poriadku).