

Súd: Krajský súd Trenčín
Spisová značka: 6Co/831/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3810201885
Dátum vydania rozhodnutia: 19. 08. 2014
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Stanislava Marková
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2014:3810201885.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Trenčíne v senáte zloženom z predsedníčky JUDr. Stanislavy Markovej a členov JUDr. Ľubice Bajzovej a JUDr. Viery Škultétyovej, v právnej veci navrhovateľa: 1. I. Q., narodený XX.XX.XXXX, 2. F. Horváthová, narodená XX.XX.XXXX, obaja bytom Š. V. XXX/XX, T., zastúpení Centrom právnej pomoci so sídlom Trieda SNP 75, Banská Bystrica, proti odporcom: 1. STRATEGIE CAPITAL, a.s., so sídlom Okružná 3239, Modra, IČO: 36 350 311, 2. M. A., narodená XX.XX.XXXX, bytom kpt. W. XX, F., zastúpená advokátom JUDr. Ctiborom Stachom, so sídlom Košovská 1, Prievidza, o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, na odvolanie odporkyne v 2. rade proti rozsudku Okresného súdu Prievidza zo dňa 1. októbra 2013, č.k. 10C/26/2010-271, jednohlasne, takto

rozhodol:

Rozsudok okresného súdu **p o t v r d z u j e .**

o d ô v o d n e n i e :

Okresný súd vyhovel návrhu navrhovateľov a určil, že navrhovatelia sú bezpodieloví spoluvlastníci 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 XX/XXX na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu č. súp. XXXXX nachádzajúceho sa na par. č. XXX, v celosti. Svoje rozhodnutie odôvodnil skutkovými zisteniami, podľa ktorých navrhovatelia 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 T., na ul. Š. V. č. XXX/XX, číslo bytu 4, 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 v celosti. Svoje rozhodnutie odôvodnil skutkovými zisteniami, podľa ktorých navrhovatelia 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 odporkyni 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 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 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, právnenému 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 na to, 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. Svedkyňa Y. Y., pracovníčka klientskeho centra MsÚ v Prievidza 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. Vzhľadom na podstatné rozpory medzi výpovedami 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 T. 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 navrhovateľa neprejavili skutočnú vôľu a o jej existencii sa dozvedeli dňa 6.8.2009, kedy navštívili realitnú kanceláriu N. S., prostredníctvom ktorej mali záujem byť predatí. 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 4, 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. Vymienil si právo rozhodnúť o náhrade trov konania v lehote 30 dní od právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej (§ 151 ods. 3 O.s.p.).

Odporkyňa v 2. rade podala odvolanie proti rozsudku okresného súdu v zákonom stanovenej lehote. Navrhla rozsudok okresného súdu zmeniť a návrh navrhovateľov zamietnuť. Z obsahu odvolania je zrejmé, že uplatňuje odvolacie dôvody podľa § 205 ods. 2 písm. d) a f) O.s.p., ktoré spočívajú v nesprávnom skutkovom a právnom závere okresného súdu.

Namietala, že navrhovatelia konali v omyle, pretože od začiatku vedeli, že byt predávajú. Pokiaľ navrhovateľka v 2. rade tvrdila, že odporkyňa v 2. rade jej nepredložila žiadnu zmluvu o pôžičke (zrejme kúpnu zmluvu), potom prečo tieto finančné prostriedky prijala, resp. nechala za seba v určitej sume vrátiť firme Provident. Navrhovatelia dobre vedeli, že nejde o dar. Navrhovatelia sa dostavili do sídla odporcu v 1. rade, kde sa hovorilo o kúpnych zmluvách, ktoré títo aj preukázateľne čítali a schválili. Pokiaľ súd hodnotil ako rozdielne a nedôveryhodné výpovede svedkov, títo vypovedali tak, ako si vec pamätali, veď predsa nebol problém dohodnúť výpovede svedkov. Dôležité však je, že doklady na vyplácanie kúpnej ceny v danej výške vystavovali u odporcu 1/, kde navrhovatelia boli prítomní. Za nadbytočné, podľa názoru odvolateľky, treba považovať aj dokazovanie ohľadne poznania obsahu kúpnej zmluvy pred jej podpísom na príslušnej matrike. Namietala ďalej závery súdu o obsahu výpovedí odporcov, pretože okresným súdom uvedené slovné spojenia títo nikdy nepoužili. Domnieva sa ďalej, že okresný súd sa mal zaoberať tým, či navrhovatelia nemali uplatniť neplatnosť zmlúv. Poukázala na nedotknuteľnosť vlastníckeho práva, garantované zákonom a Ústavou Slovenskej republiky, ako aj na dôsledky takto rozhodnutia súdu na oprávnenie ďalších „špekulujúcich“ občanov, ktorí majú zdravotné postihnutie a takto môžu dosiahnuť zrušenie svojich chybných a nepremyslených právnych úkonov. Pokiaľ sa okresný súd domnieva, že týmto svojím rozhodnutím napráva akúsi krivdu, tak musí konštatovať, že súd založil inú „skrivodlivosť“. Ak by mali byť zmluvy neplatné, navrhovatelia by museli vrátiť finančné prostriedky odporcovi v 1. rade, ktorý je však po toľkých zmenách a transformáciách, že neprichádza do úvahy, aby vrátil finančné prostriedky. Navrhovatelia budú opäť vlastníť byt ako majetok a jej a jej deťom bola spôsobená v podstate „finančná tragédia“. Cíti sa dotknutá konštatovaním súdu, že výkon jej práce bol v rozpore s dobrými mravmi, pretože svoju prácu si snažila vykonávať dobre a svedomito, v súlade so zákonmi. Odvolaním chce dosiahnuť, aby krajský súd dôsledne zvážil všetky okolnosti prípadu, s prihliadnutím na stav, ktorý môže týmto rozhodnutím vzniknúť.

Navrhovatelia využili zákonnú možnosť na vyjadrenie stanoviska k odvolaniu odporkyne v 2. rade. Žiadali rozsudok okresného súdu ako vecne správny potvrdiť.

Krajský súd preskúmal vec v intenciách ustanovenia § 212 ods. 1 O.s.p., v medziach podaného odvolania a jeho dôvodov a zistil, že rozsudok okresného súdu je vecne správny, a preto je potrebné ho potvrdiť podľa § 219 ods. 1 O.s.p. O odvolaní odporkyne v 2. rade rozhodol bez nariadenia pojednávania odvolacieho súdu podľa § 214 ods. 2 O.s.p., v zmysle ktorého pojednávanie nebolo potrebné nariaďovať.

Rozsudok okresného súdu je odôvodnený správne, úplne a presvedčivo, zodpovedá zákonným kritériám podľa § 157 ods. 2 O.s.p., preto podľa § 219 ods. 2 O.s.p. sa odvolací súd s dôvodmi rozhodnutia okresného súdu plne identifikoval. Súčasne považuje za potrebné k dôvodom odvolania odporkyne v 2. rade uviesť nasledovné:

Zákonná úprava z ustanovenia § 205 ods. 2 O.s.p. určuje taxatívne, aké dôvody možno uplatniť v odvolaní proti rozhodnutiu prvostupňového súdu, ktorým rozhodol vo veci samej.

Odvolací dôvod podľa § 205 ods. 2 písm. d) O.s.p., ktorý uplatnila odporkyňa v 2. rade podľa obsahu jej vyjadrenia, je spôsobilým odvolacím dôvodom vtedy, keď okresný súd pri hodnotení jednotlivých dôkazov nepostupuje podľa § 132 O.s.p., v dôsledku čoho potom dospeje k nesprávnemu skutkovému záveru.

Podľa ustanovenia § 132 O.s.p., súd hodnotí dôkazy podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti; pričom starostlivo prihliada na všetko, čo vyšlo za konania najavo, včítane toho, čo uviedli účastníci.

Zákon vychádza zo zásady voľného hodnotenia dôkazov, čoho dôsledkom je, že skutkový záver sudcu, vychádzajúci z vykonaných dôkazov je vecou vnútorného postoja (presvedčenia) a myslenia konajúceho sudcu. Pri hodnotení dôkazov súd hodnotí predovšetkým pravdivosť toho ktorého dôkazu a jeho význam z hľadiska posudzovaného právneho vzťahu.

V prejednávanej veci okresný súd postupoval pri hodnotení jednotlivých dôkazov správne, tieto hodnotil z hľadiska ich pravdivosti, ako aj logických súvislostí, a preto je aj jeho skutkový záver správny a zodpovedá skutočnosti.

Z obsahu spisu je nesporné, že navrhovatelia, ktorí sú zdravotne postihnutí a vychádzajú aj z poznatkov konajúcej sudkyne, ide o jednoduchých ľudí, práva neznalých, od ktorých odporca v 1. rade získal (jeho právny predchodca) ich trojizbový byt v okresnom meste, keď je zrejmé, že odporkyňa v 2. rade bol pri dojednávani kúpnej zmluvy a ďalších rôznych zmlúv aktívna. V skutočnosti dostali navrhovatelia za svoj byt iba zlomok jeho trhovej ceny a v konečnom dôsledku formálne bezvadnými zmluvami mienili odporcovia pripraviť navrhovateľov o obydlie - nielen z aspektu vlastníctva, ale aj nájomného pomeru.

Je logické, že množstvo zmlúv - kúpna, nájomná, každá s iným subjektom, ďalšie zmluvy - rekonštrukčné práce so spoločnosťou STAVOIMPEX, s. r. o., uzatvárané v krátkom časovom slede, pre navrhovateľov, ktorí ako to vyplýva z poznatkov konajúcej sudkyne, nie sú právne zdatní, neboli celkom jasné.

Odvolací súd zhodne s okresným súdom je toho názoru, že odporcovia využili práve finančnú situáciu navrhovateľov - ich dlh Providentu vo výške okolo 80.000 Sk a v „snahe im pomôcť“, ich pripravili o byt. Okresný súd teda správne hodnotil produkované dôkazy a správny je aj jeho skutkový záver, že úkony odporcov smerovali k získaniu bytu navrhovateľov za pre nich nepriaznivú cenu, využívajúc ich situáciu, ako aj slabú právnu gramotnosť. Úkony odporcov je potom potrebné okrem právneho záveru okresného súdu, hodnotiť aj ako v rozpore s dobrými mravmi (§ 39 Občianskeho zákonníka). Právny úkon sa prieči dobrým mravom vtedy, ak jeho obsah nie je v súlade so základnými a všeobecne uznávanými zásadami mravnosti (slušnosť, poctivosť, čestnosť, vzájomná úcta, tolerancia, dôvera a podobne).

Kúpna zmluva, ktorej platnosť v danej veci okresný súd posudzoval ako predbežnú otázku, keďže navrhovatelia sa domáhali určenia vlastníckeho práva k svojej nehnuteľnosti, je potom neplatná aj pre rozpor s dobrými mravmi, a preto správne okresný súd návrhu navrhovateľov vyhovel.

Vyznieva potom, za týchto okolností, ako veľmi účelná argumentácia odvolateľky o tom, že sú to práve navrhovatelia, ktorí sa správali v rozpore s dobrými mravmi a ona je tiež vlastne „obeťou“ ich správania, keďže kúpna cena od predávajúceho, s ktorým aktívne spolupracovala v danej veci, ona späť nedostane.

S poukazom na dôvody, ktoré v odvolaní uplatnila odporkyňa v 2. rade, nepovažuje odvolací súd tieto dôvody za právne spôsobilé na zmenu, prípadne zrušenie rozsudku okresného súdu preto bolo potrebné rozsudok okresného súdu potvrdiť.

Vzhľadom na rozhodnutie okresného súdu o náhrade trov konania podľa § 151 ods. 3 O.s.p., o náhrade trov odvolacieho konania tiež rozhodne okresný súd (§ 224 O.s.p.).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.