

Súd: Okresný súd Trnava
Spisová značka: 9C/56/2012
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2112220123
Dátum vydania rozhodnutia: 04. 11. 2014
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Zuzana Pribulová
ECLI: ECLI:SK:OSTT:2014:2112220123.8

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Trnava sudkyňou JUDr. Zuzanou Pribulovou v právnej veci navrhovateľky: N. O., nar. XX.XX.XXXX, I. XX, E., zastúpená: JUDr. Roman Hošovský, advokát, Mikulášska 1/a, 811 01 Bratislava, proti odporcom: 1. B. T. O. M., nar. XX.XX.XXXX, W. XXXX/X, K., 2. GERONT DSS, s.r.o., IČO: 36 686 409, Tamaškovičova 17, 917 01 Trnava, o určenie neplatnosti zmluvy o prevode vlastníctva bytu, takto

rozhodol:

I. Určuje sa, že Zmluva o prevode vlastníctva bytu uzavretá medzi navrhovateľkou ako predávajúcou a odporcami v 1. a 2. rade ako kupujúcimi dňa XX.XX.XXXX v spojení s doložkou zo dňa XX.XX.XXXX, predmetom ktorej zmluvy bol prevod vlastníckeho práva k bytu číslo XX na X. poschodí bytového domu súpisné číslo XXXX na I. ulici číslo XX v E. a prevod spoluvlastníckeho podielu XX/XXXXX na spoločných častiach a zariadeniach domu a na pozemku parcelové číslo XXXX registra „R. - zastavané plochy a nádvoria o výmere XXXX m², vedené na liste vlastníctva číslo XXXX pre okres E., obec E., katastrálne územie E., ktorého vklad bol povolený A. katastra E. rozhodnutím zo dňa XX.XX.XXXX pod číslom vkladu V XXXX/XX, je neplatná.

II. Odporcovia v 1. a 2. rade sú povinní spoločne a nerozdielne zaplatiť navrhovateľke náhradu trov právneho zastúpenia v sume 474,78 eura a náhradu iných trov konania v sume 132,50 eura, do troch dní od právoplatnosti rozsudku k rukám právneho zástupcu navrhovateľky.

odôvodnenie:

Navrhovateľka sa návrhom zo dňa 28.09.2012, doručeným súdu dňa 02.10.2012, domáhala, aby súd určil, že zmluva o prevode vlastníctva bytu z XX.X.XXXX, ktorou navrhovateľka previedla do vlastníctva odporcov každému v polovici vlastníckeho práva k bytu č. XX na X. poschodí bytového domu súpisného čísla XXXX na I. ulici č. XX v E. a spoluvlastnícky podiel XX/XXXXX na spoločných častiach a zariadeniach tohto domu a na pozemku parc.č. XXXX, t.j. zastavanej plochy vo výmere XXXX m², ktoré sú zapísané v katastri nehnuteľností v katastrálnom území E. na liste vlastníctva č. XXXX a podľa ktorej C. úrad v E., A. katastra v E. rozhodnutím z XX.X.XXXX č. Z povolila vklad vlastníctva do katastra nehnuteľností na odporcov je neplatná a zároveň zaviazal odporcov na náhradu trov konania navrhovateľky. Súčasťou návrhu bol aj návrh na vydanie predbežného opatrenia, ktorým by súd zakázal odporcom nakladať s nehnuteľnosťami.

Okresný súd Trnava uznesením č.k. 9C/56/2012-40 zo dňa 15.10.2012 vydal predbežné opatrenie, ktorým odporcom zakázal nakladať s predmetnými nehnuteľnosťami. Na základe odvolania podaného odporcom v 2. rade bolo uznesením Krajského súdu v Trnave č.k. 10Co/28/2013-87 zo dňa 11.03.2013 odvolanie v časti týkajúcej sa odporcu v 1. rade odmietnuté a uznesenie súdu prvého stupňa v napadnutej časti týkajúcej sa odporcu v 2. rade zmenené tak, že sa návrh na nariadenie predbežného opatrenia v takejto časti zamietá.

Navrhovateľka svoj návrh odôvodnila tým, že syn bývalého spolupracovníka jej syna P. O. - P. W., jej synovi prisľúbil, že mu vybaví finančné prostriedky z N. fondov, nájom čerpacej stanice A. i skončenie súdneho sporu vedeného proti nemu na Okresnom súde Bratislava II, s čím mali byť spojené finančné náklady. K tomu R. W. navrhol, aby sa na tento účel použili prostriedky získané prevodom bytu navrhovateľky na iné osoby. Jej syn a potom aj navrhovateľka uverili R. W., že im pomôže, najmä keď malo ísť o dočasný prevod a za tým účelom bola podpísaná aj zmluva o budúcej zmluve, ktorou bude prevedený byt späť do vlastníctva navrhovateľky. Na návrh R. W. navrhovateľka zmluvou zo dňa XX.XX.XXXX previedla vlastníctvo k bytu do podielového spoluvlastníctva odporcov (každému v polovici) za sumu 33.000,00 eur. Správa katastra v E. rozhodnutím z XX.X.XXXX č. Z povolila vklad vlastníctva do katastra a na list vlastníctva č. XXXX zapísala kupujúcich. Zmluva o prevode vlastníctva bytu je podľa navrhovateľky neplatná, pretože nebola urobená slobodne a vážne (§ 37 ods. 1 OZ) a prieči sa dobrým mravom (§ 39 OZ). Ako dôchodkyňa a vdova je naliehavo odkázaná na predmetný byt, v ktorom býva už desiatky rokov. Nemala najmenší dôvod zbaviť sa vlastníctva bytu, pretože by tým prišla „o strechu nad hlavou“. Odporcovia zmluvu podpísali osobitne bez notárskeho overenia a R. W. jej doručil jeden originál zmluvy. Odporcov nepozná, nikdy ich nevidela a ani sa neboli pozrieť v byte, nezaujímal sa o to, čo kupujú. Nedostatok informácií odporcov o predmete kúpy spôsobil, že v zmluve o prevode bytu bol nesprávny údaj o výmere bytu a k návrhu na vklad nebolo pripojené vyjadrenie správcu domu o nedoplatkoch. Správa katastra v Trnave rozhodnutím z 20.04.2012 prerušila konanie o vklad a vyzvala účastníkov zmluvy urobiť dodatok k zmluve. Tento nedostatok odstránili odporcovia v súčinnosti s R. W., pričom v mene navrhovateľky konal odporca v 1. rade, pre ktorého XX.XX.XXXX na notárskom úrade podpísala splnomocnenie na zastupovanie. R. W. jej sústavne prízvukoval, že prevod bytu má byť iba dočasná kaucia na čerpaciu stanicu, ktorú musí jej syn zložiť. Verila mu najmä preto, že sa prezentoval ako kandidát na poslanca do parlamentu. Tieto okolnosti spôsobili, že podpísala text kúpnej zmluvy, že byt predala za 33.000,00 eur, pričom čestne prehlasuje, že od kupujúcich ani od R. W. neprevzala ani cent. Navrhovateľka a jej syn sa s R. W. dohodli, že prevod bytu bude len dočasný a že po vybavení všetkých záležitostí vlastníctvo k bytu sa vráti na ňu späť. R. W. s tým súhlasil, ale pri podpise zmluvy o prevode bytu XX.XX.XXXX nedoniesol zmluvu o spätnom prevode, túto priniesol na notársky úrad dr. J. dňa 20.04.2012. V tejto zmluve sa budúci predávajúci zaviazali previesť na ňu byt najneskôr do 18.10.2012 za 15.000,00 eur. Ani pri podpise tejto zmluvy neboli prítomní odporcovia v 1. a 2. rade. Je nelogické, že ak by išlo o skutočne vážny úmysel previesť vlastníctvo bytu na iného, nebola by sa za 24 hodín uzavierala medzi tými istými účastníkmi zmluva o spätnom prevode toho istého bytu. Odporcovia sa zaviazali previesť nehnuteľnosť späť na navrhovateľku bez akýchkoľvek záväzkov, dlhov, vecných bremien a záložných práv, napriek tomu po nadobudnutí vlastníctva k bytu uzavreli s OTP Bankou Slovensko úverovú zmluvu a zmluvu o zriadení záložného práva na predmetný byt. Uvedené skutočnosti potvrdzujú, že zmluva o prevode vlastníctva bytu z 18.4.2012 je neplatná, pretože nebola uzavretá ani slobodne ani vážne a so skutočným úmyslom previesť vlastnícke práva na iné osoby. Táto zmluva odporuje aj dobrým mravom, pretože konanie odporcov a P. W. je podozrením zo spáchania trestného činu, preto spolu so synom podala na menovaného trestné oznámenie.

Odporcovi v 1. rade bol návrh doručený dňa 22.10.2012, pričom tento sa k nemu nevyjadril.

K návrhu sa písomne vyjadril odporca v 2. rade, ktorý vo vyjadrení zo dňa 05.11.2012 uviedol, že odporca v 2. rade je právnickou osobou, ktorej konateľom je Z. A., nar. XX.XX.XXXX, bydliskom VI. R. XX, E., za ktorého v predmetnej veci a za odporcu v II. rade na základe splnomocnenia konal Z. A. ml., nar. XX.XX.XXXX, bytom tamtiež. Ďalej uvádza, že nie je pravdou tvrdenie navrhovateľky, že kúpna cena za byt bola v sume 33.000,00 eur, ale bola v sume 33.800,00 eur, táto suma jej bola zaplatená. Potvrdenie o nedoplatkoch si od správcu vyžiadala navrhovateľka. Navrhovateľka sumu 33.800,00 eur prevzala z rúk splnomocnenca odporcu v 2. rade Z. A. ml. a za prítomnosti P. W.. Je faktom, že pristúpili na dohodu, že navrhovateľka si môže odkúpiť predmetný byt do šiestich mesiacov späť, keď bude chcieť. Na túto možnosť uzavreli zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, nie však za 15.000,00 eur ale za 33.800,00 eur. Navrhovateľka musela zrejme s niekým túto zmluvu pozmeniť na 15.000,00 eur vybratím a zámenou príslušnej strany o kúpnej cene.

Navrhovateľka vo vyjadrení zo dňa 17.04.2013 ďalej uviedla, že v priebehu konania vyšla najavo nová skutočnosť, ktorá je významná z hľadiska hodnotenia platnosti uzavretých právnych úkonov medzi

navrhovateľkou a odporcami. Tak, ako to vyplýva aj z vyjadrenia odporcu v 2. rade z 05.11.2012, zmluvu o prevode vlastníctva bytu z 18.04.2012 vrátane doložky k nej a aj zmluvu o budúcej kúpnej zmluve z 19.04.2012 za odporcu v 2. rade neuzavrel štatutárny zástupca Z. A. nar. XX.XX.XXXX, ale Z. A., nar. XX.XX.XXXX. Skutočnosť, že by Z. A. mladší uzatváral predmetné právne úkony v mene obchodnej spoločnosti GERONT DSS, s.r.o. na základe splnomocnenia nie je uvedená v texte zmluvy o prevode vlastníctva k bytu z XX.XX.XXXX, ani v doložke k tejto zmluve, ani v zmluve o budúcej kúpnej zmluve z 19.04.2012, ani v ďalších úkonoch vrátane návrhu na vklad. Ďalej poukázala na § 46 ods. 2 OZ, judikatúru - R 5/1988, stanovisko NS SR z 03.10.2001 sp.zn. Cpj 33/01 a rozsudok NS SR sp.zn. 6Sžo/49/2009. Z uvedeného podľa navrhovateľky vyplýva, že ak zmluvu o prevode nehnuteľnosti urobil zástupca účastníka zmluvy (napr. kupujúceho) a táto skutočnosť nie je uvedená v texte zmluvy, potom nie je dodržaná písomná forma v zmysle § 46 a 40 OZ a takáto zmluva je absolútne neplatná podľa § 39 OZ pre rozpor so zákonom. Na pojednávaní dňa 04.11.2014 navrhovateľka uviedla, že upravuje návrh v časti označenia odporcu v 2. rade, pričom správne označenie je GERONT DSS s.r.o. a správne sídlo je Tamaškovičova 17, Trnava.

Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa s návrhom zo dňa 28.09.2012, výpisom z LV č. XXXX na č.l. 5, Zmluvou o prevode vlastníctva bytu zo dňa XX.XX.XXXX, výpisom z LV č. XXXX na č.l. XX, výpisom z LV č. XXXX na č.l. XX, rozhodnutím Správy katastra č. Z. Zmluvou o zriadení záložného práva zo dňa 20.06.2012, rozhodnutím Správy katastra č. Z výpisom z Obchodného registra č.l. 38, vyjadrením odporcu v 2. rade zo dňa 05.11.2012, čestným prehlásením navrhovateľky zo dňa 18.04.2012, Zmluvou o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 19.04.2012, vyjadrením navrhovateľky zo dňa 23.11.2012, oznámením zo dňa 19.10.2012, vyjadrením navrhovateľky zo dňa 17.04.2013, výpisom z Obchodného registra č.l. 114, odpoveďou OR PZ zo dňa 04.07.2014, uznesením OR PZ zo dňa 12.12.2012, výpisom z Obchodného registra č.l. 169, historickým prehľadom údajov z Obchodného registra č.l. 175, podpisovým vzorom č.l. 178, ako aj ostatným obsahom spisu, výsluchom účastníkov konania a zistil nasledovný skutkový stav:

Z výpisu z listu vlastníctva č. XXXX. pre k.ú. E. zo dňa 17.04.2012 vyplýva, že v čase vyhotovenia výpisu bola ako vlastníč bytu číslo XX na X. poschodí bytového domu súpisné číslo XXXX na I. ulici číslo XX v E. a prislúchajúcich spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach a zariadeniach domu a na pozemku (ďalej len „predmetný byt“) zapísaná katastri nehnuteľností navrhovateľka.

Zo Zmluvy o prevode vlastníctva bytu zo dňa XX.XX.XXXX (ďalej len „zmluva“) vyžiadanej vo fotokópii zo Správy katastra E. (na č.l. 33) vyplýva, že túto uzavreli navrhovateľka ako predávajúci a odporca v 1. rade a odporca v 2. rade ako kupujúci, pričom odporca v 2. rade je v zmluve označený nasledovne: Obchodné meno: GERONT DSS s.r.o., Sídlo: Tomaškovičova 17, 917 01 Trnava, SR, IČO: 36 686 409, Zapísaná: OR SR Trnava, oddiel: Sro, vl. č. 19089/T, Konajúca: Z. A. konateľ. Za podpismi účastníkov zmluvy sa nachádza Doložka, ktorou sa opravuje výmera podlahovej plochy bytu, pričom doložka je datovaná dňom 24.04.2012 a podpísaná nasledovne: „N. O. v.z. T.. B.. O. M. na základe plnej moci zo dňa XX.XX.XXXX. č. OP EB XXX XXX, B.. T.. O. M. č. OP N.8, W. V. s.r.o. konateľ Z. A. č. OP A. XXX XXX, za A. E. T.. V.“.

Z výpisu z listu vlastníctva č. XXXX pre k.ú. E. zo dňa XX.XX.XXXX vyplýva, že v čase vyhotovenia výpisu boli ako podieloví spoluvlastníci predmetného bytu zapísaní v katastri nehnuteľností odporcovia v 1. a 2. rade, a to každý v podiele 1/2.

Zo Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti zo dňa 20.06.2012 vyplýva, že túto uzavreli OTP Banka Slovensko, a.s. ako záložný veriteľ a odporcovia v 1. a 2. rade ako záložcovia, zálohom bol predmetný byt, pričom odporca v 2. rade je v zmluve označený nasledovne: Názov: GERONT DSS s.r.o., v zastúpení konateľom spoločnosti Z. A., r.č. XXXXXX/XXX, A.: Z. R. XXXX/XX, XXX XX E., T.: XX XXX XXX. V závere zmluvy je potvrdenie povereného zamestnanca banky, že zaviazaní vlastnoručne podpísali listinu pred ním.

Zo Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 19.04.2012 vyplýva, že túto uzavreli odporca v 1. a rade a odporca v 2. rade ako budúci predávajúci a navrhovateľka ako budúci kupujúci, pričom odporca v 2.

rade je v zmluve označený nasledovne: Obchodné meno: GERONT DSS s.r.o., Sídlo: Tamaškovičova 17, 917 01 Trnava, SR, IČO: 36 686 409, Zapísaná: OR SR Trnava, oddiel: Sro, vl. č. 19089/T, Konajúca: Z. A., konateľ.

Z úplného výpisu z Obchodného registra na internete č.l. XXX vyplýva, že v Obchodnom registri bol Z. A. mladší zapísaný ako konateľ spoločnosti odporcu v 2. rade od 03.04.2014.

Z historického prehľadu údajov z Obchodného registra zo dňa 26.09.2014 spoločnosti odporcu v 2. rade vyplýva, že Z. A., narodenému dňa XX.XX.XXXX, bydliskom VI. R. XXXX/XX, E., vznikla funkcia konateľa spoločnosti dňa 15.03.2007 a skončila dňa 28.03.2014 a že Z. A., narodenému dňa XX.XX.XXXX, bydliskom C. XXX/XX, A., vznikla funkcia konateľa spoločnosti dňa 28.03.2014.

Z Listiny o ustanovení do funkcie a podpisového vzoru konateľa spoločnosti odporcu v 2. rade zo dňa 28.03.2014 (č.l. 178) vyplýva, že rozhodnutím jediného spoločníka bol do funkcie konateľa spoločnosti odporcu v 2. rade ustanovený Z. A. nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom C. XXX/XX, XXX XX A..

Z Podpisového vzoru konateľa spoločnosti odporcu v 2. rade (č.l. 179) vyplýva, že ide o podpisový vzor Z. A. (bez bližších údajov).

Pri výsluchu odporcu v 1. rade uviedol, že podľa neho bola zmluva uzatvorená slobodne a vážne. Nevidí dôvod neplatnosti zmluvy, pretože túto navrhovateľka slobodne podpísala, a nevidí dôvod neplatnosti ani v tom, že zmluvu podpísal pán Z. A. M. pretože bol vždy splnomocnený na zastupovanie a podpisovanie za odporcu v 2. rade.

Pri výsluchu Z. A. M. uviedol, že všetky právne úkony, ktoré robil ako zástupca splnomocnený spoločnosťou GERONT DSS, robil na základe plnej moci z roku 2007 s overeným podpisom, pričom overené sú jeho aj otcov podpis, tieto boli overené u notára, momentálne nemá túto plnú moc pri sebe, je schopný ju súdu predložiť v lehote 15 dní. Pokiaľ ide o Zmluvu o zriadení záložného práva, tu banka trvala na tom, aby ju podpísal priamo konateľ a nie splnomocnený zástupca. Z vyjadrení navrhovateľky v tomto konaní má za to, že iniciatíva ohľadom uzatvorenia predmetnej Zmluvy o predaji bytu vyšla od navrhovateľky a oni na túto ponuku len reagovali spolu s odporcom v 1. rade. Je zrejmé, že ak by nebolo všetko v poriadku, konanie na katastri by bolo prerušené a nepovolili by vklad nového vlastníka nehnuteľnosti. S ponukou na spätné odkúpenie bytu súhlasili, pričom s touto ponukou prišla navrhovateľka, keď problémy nastali na jeseň 2012, a to týždeň pred ukončením platnosti zmluvy o budúcej zmluve, kedy sa ozval právny zástupca navrhovateľky a nie navrhovateľka sama, a uviedli, že by chceli spätné odkúpiť nehnuteľnosť za sumy 14.800,- eur. Túto sumu si presne nepamätá, pretože v ich origináli zmluvy sa nachádza suma 33.800,- eur, čo je zároveň suma, za ktorú oni odkúpili nehnuteľnosť. Suma 14.800,- eur sa nachádza v zmluve, ktorú má navrhovateľka. Pričom ich sumy sú správne, pretože ako Zmluvu o prevode vlastníctva bytu tak aj Zmluvu o budúcej zmluve vypracovával odporcu v 1. rade. Ďalej uviedol, že nespochybňuje, že zmluvu o prevode vlastníctva bytu, ako aj doložku k tejto zmluve podpísal on. Nepovažovali za potrebné uvádzať do zmluvy o prevode vlastníctva bytu, a to do jej hlavičky, že v zastúpení GERONT DSS s.r.o. bude zmluvu podpisovať nie jej konateľ Z. A. starší, ale splnomocnený zástupca Z. A. M., pretože nepredpokladali, že to vyústi do súdneho sporu, nakoľko vzťahy medzi nimi a navrhovateľkou boli korektné z ich strany. Oni mali záujem o kúpu predmetného bytu čisto z obchodných dôvodov. Dňa 19.04.2012 uzavreli Zmluvu o budúcej zmluve na základe žiadosti navrhovateľky.

Podľa § 20 ods. 1 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“), právne úkony právnickej osoby vo všetkých veciach robia tí, ktorí sú na to oprávnení zmluvou o zriadení právnickej osoby, zakladacou listinou alebo zákonom (štatutárne orgány).

Podľa § 13 ods. 1 Obchodného zákonníka (ďalej len „OBZ“), ak je podnikateľ fyzická osoba, koná osobne alebo za neho koná zástupca. Právnická osoba koná štatutárnym orgánom alebo za ňu koná zástupca.

Podľa § 13 ods. 2 OBZ, ustanovenia tohto zákona o jednotlivých obchodných spoločnostiach a o družstve určujú štatutárny orgán, ktorého konanie je konaním podnikateľa.

Podľa § 133 ods. 1 OBZ, štatutárnym orgánom spoločnosti (pozn. s ručením obmedzeným) je jeden alebo viac konateľov. Ak je konateľov viac, je oprávnený konať v mene spoločnosti každý z nich samostatne, ak spoločenská zmluva neurčuje inak.

Podľa § 31 ods. 1 OZ, 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 § 31 ods. 4 OZ, 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 § 34 OZ, právny úkon je prejav vôle smerujúci najmä k vzniku, zmene alebo zániku tých práv alebo povinností, ktoré právne predpisy s takýmto prejavom spájajú.

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

Podľa § 40 ods. 3 veta prvá OZ, písomný právny úkon je platný, ak je podpísaný konajúcou osobou; ak právny úkon robia viaceré osoby, nemusia byť ich podpisy na tej istej listine, ibaže právny predpis ustanovuje inak.

Podľa § 40a veta prvá OZ, 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 nedovoľá.

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

Podľa § 46 ods. 2 OZ, pre uzavretie zmluvy písomnou formou stačí, ak dôjde k písomnému návrhu a k jeho písomnému prijatiu. Ak ide o zmluvu o prevode nehnuteľnosti, musia byť prejavy účastníkov na tej istej listine.

Podľa § 47 ods. 1 OZ, ak zákon ustanovuje, že k zmluve je potrebné rozhodnutie príslušného orgánu, je zmluva účinná týmto rozhodnutím.

Podľa § 132 ods. 1 a 2 OZ, vlastníctvo veci možno nadobudnúť kúpnu, darovacou alebo inou zmluvou, dedením, rozhodnutím štátneho orgánu alebo na základe iných skutočností ustanovených zákonom. Ak sa vlastníctvo nadobúda rozhodnutím štátneho orgánu, nadobúda sa vlastníctvo dňom v ňom určeným, a ak určený nie je, dňom právoplatnosti rozhodnutia.

Podľa § 5 ods. 1 veta prvá zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, zmluva o prevode vlastníctva bytu a zmluva o prevode vlastníctva nebytového priestoru v dome musí byť písomná...“.

Podľa § 80 písm. c) Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len „OSP“), návrhom na začatie konania možno uplatniť, aby sa rozhodlo najmä o určení, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem.

Podľa § 34 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) (ďalej len „ZoKN“), ak súd rozhodol o neplatnosti právneho úkonu alebo neplatnosti dobrovoľnej dražby, 10ea) okresný úrad vyznačí stav pred týmto právnym úkonom alebo pred dobrovoľnou dražbou; to platí aj vtedy, ak právo k nehnuteľnosti bolo dotknuté ďalšou právnou zmenou a ak je rozhodnutie súdu záväzné pre osoby, ktorých sa táto právna zmena týka. 10eb)

Nakoľko návrh podaný navrhovateľkou je určovacou žalobou, súd najskôr skúmal existenciu naliehavého právneho záujmu navrhovateľky na určení neplatnosti zmluvy o prevode vlastníctva bytu. Naliehavý právny záujem na určení, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je, je daný najmä tam, kde by bez tohto určenia bolo ohrozené právo navrhovateľa, alebo kde by sa bez tohto určenia jeho právne postavenie stalo neistým. Existujúci stav v evidencii vlastníckych práv k predmetným nehnuteľnostiam, kde ako podieloví spoluvlastníci sú evidovaní odporca v 1. a 2. rade, je ohrozením navrhovateľkinho právneho postavenia a nemožno ho odstrániť inými prostriedkami. Rozsudok vyhovujúci návrhu by pritom mohol byť jedným z predpokladov na vykonanie obnovy vlastníckeho práva pôvodného vlastníka postupom podľa § 34 ods. 2 ZoKN, t.j. opätovného zapísania navrhovateľky ako vlastníka predmetných nehnuteľností, za predpokladu, že došlo k porušeniu jej vlastníckeho práva z dôvodu absolútne neplatného právneho úkonu. Z uvedeného dôvodu súd uznal naliehavý právny záujem navrhovateľky na požadovanom určení, pretože by to mohlo mať priaznivý dopad na jej právne postavenie.

Ak sa teda navrhovateľka domáha určenia, že zmluva, ktorou došlo k prevodu jej vlastníckeho práva k bytu na odporcov, je neplatná, pričom odporcovia sú zapísaní ako vlastníci v katastri nehnuteľnosti, a v prípade vyslovenia neplatnosti tejto zmluvy vyznačí okresný úrad v zmysle § 34 ods. 2 ZoKN stav pred týmto právnym úkonom, má navrhovateľka vo vzťahu k odporcom nepochybne naliehavý právny záujem na požadovanom určení.

Nakoľko súd uznal naliehavý právny záujem navrhovateľky na určovacej žalobe, mohol prikrôčiť k posúdeniu platnosti zmluvy.

Z vykonaného dokazovania nepochybne vyplýva, že Zmluvu o prevode vlastníctva bytu zo dňa XX.XX.XXXX, ako aj doložku k nej zo dňa 24.04.2012 podpísal Z. A. M. Uvedené je jednoznačne preukázané z porovnania podpisového vzoru Z. A. M. zaslaného do spisu z Obchodného registra Okresného súdu Trnava (č.l. 178) a podpisov na zmluve a doložke, pričom tieto sa na prvý pohľad zhodujú, keď skutočnosť, že ide o jeho podpis potvrdil aj Z. A. M., a zároveň rovnako odporca v 2. rade vo vyjadrení zo dňa 05.11.2012 uviedol, že v predmetnej veci za odporcu v 2. rade konal (na základe splnomocnenia) Z. A. M..

Pokiaľ ide o identifikáciu podpisu Z. A. A., t.j. konateľa spoločnosti odporcu v 2. rade ku dňu XX.XX.XXXX, ako aj ku dňu 24.04.2012, jeho spôsobilosť podpisovania vyplýva z podpisového vzoru na č.l. 179, pričom sa zhoduje s podpisom na Zmluve o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti zo dňa 20.06.2012 (č.l. 30), kde je uvedené aj rodné číslo Z. A. A..

Oprávneným konateľ v mene spoločnosti odporcu v 2. rade bol v čase uzatvárania zmluvy a doložky jediný konateľ spoločnosti - Z. A. A., ktorý bol osobou oprávnenou podpísať uvedenú zmluvu a doložku, avšak jeho podpis sa na uvedených dokumentoch nenachádza. Pokiaľ ide o obranu odporcu v 2. rade, že v prípade uzatvárania zmluvy o prevode vlastníctva bytu konal za odporcu v 2. rade na základe splnomocnenia Z. A. mladší, tejto súd neuveril, nakoľko skutočnosť takéhoto zastúpenia nie je v hlavičke zmluvy vôbec uvedená, prílohou zmluvy nebolo písomné plnomocnenstvo a najmä v hlavičke je jednoznačne uvedené, že za spoločnosť konal konateľ. Bez pochyby však to, že zmluvu vrátane doložky podpísala osoba bez plnomocnenstva, je zrejme práve z doložky zo dňa 24.04.2012, kde je pri

podpise výslovne uvedené „GERONT DSS s.r.o. konateľ Z. A. č. OP ST XXXXXX“, pričom ide o číslo občianskeho preukazu Z.N. M. (porovnaj zápisnicu č.l. 180). Z označenia sa za konateľa spoločnosti pri súčasnej identifikácii sa číslom občianskeho preukazu je dostatočne preukázané, že Z. A. M. nepodpísal zmluvu a doložku k zmluve ako splnomocnený zástupca spoločnosti odporcu v 2. rade, ale vydávajúc sa za jej konateľa, pričom využil zhodnosť mena a priezviska s otcom - skutočným konateľom spoločnosti.

Pre posúdenie platnosti právneho úkonu je dôležitá jednota vôle a jej prejavu, pričom obe zložky musia existovať súčasne. Inak právneho úkonu niet, lebo kde niet vôle a prejavu, niet ani právneho úkonu.

Z vyššie uvedeného bolo preukázané, že Štefan A. mladší podpísal zmluvu vrátane doložky vystupujúc ako konateľ spoločnosti odporcu v 2. rade, pričom však v uvedenom období konateľom nebol, pretože ako konateľ bol zapísaný do obchodného registra až 03.04.2014. Znamená to, že Zmluva o prevode vlastníctva bytu zo dňa XX.XX.XXXX. v spojení s doložkou zo dňa XX.XX.XXXX nebola podpísaná konajúcou osobou v rozpore s § 40 ods. 3 OZ a nebola prejavom vôle spoločnosti odporcu v 2. rade v rozpore s § 34 OZ. Keďže išlo o písomný právny úkon, ktorý nebol podpísaný konajúcou osobou a chýbal tu prejav vôle odporcu v 2. rade, je zmluva neplatná, pričom s poukazom na ustanovenie § 40a OZ a contrario ide o neplatnosť absolútnu, na ktorú súd prihliada ex offio.

Vychádzajúc z uvedeného, ani dodatočné doloženie plnej moci oprávňujúcej konať Z. A. M. za spoločnosť odporcu v 2. rade by nemohlo viesť k záveru, že pri podpise zmluvy a doložky k nej išlo o konanie v zastúpení. Zo všetkých okolností je zrejmé, že za spoločnosť konal Z. A. mladší nie ako splnomocnený zástupca spoločnosti, ale ako menovec konateľa, využijúc túto zhodu mien a priezvisk. Je bez významu, či s takýmto konaním odporca v 2. rade súhlasil, pretože za situácie, keď sa Z. A. M. označoval za konateľa, je vylúčené, aby zároveň konal aj ako splnomocnenec spoločnosti odporcu v 2. rade.

Na základe vyššie uvedeného dospel súd k záveru, že návrh navrhovateľky je v celom rozsahu dôvodný, nakoľko zmluva v spojení s doložkou bola podpísaná nespôsobilým subjektom a chýbal tu prejav vôle odporcu v 2. rade, a preto je absolútne neplatná, z ktorého dôvodu návrhu vyhovel a vo výroku I. rozsudku určil neplatnosť Zmluvy o prevode vlastníctva bytu zo dňa XX.XX.XXXX v spojení s doložkou zo dňa XX.XX.XXXX.

Z vyššie uvedeného dôvodu absolútnej neplatnosti zmluvy považoval súd za nadbytočné vykonávať dokazovanie ohľadom prípadného uzavretia zmluvy zo strany navrhovateľky nie slobodne a vážne, ako aj prípadného rozporu zmluvy s dobrými mravmi, nakoľko by takéto dokazovanie bolo nadbytočné a konanie by sa ním zbytočne predlžovalo, pričom výsledky dokazovania by nemohli viesť k inému záveru ako k tomu, ku ktorému súd dospel v tomto rozhodnutí.

Podľa § 142 ods. 1 OSP, 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 § 151 ods. 1 OSP, 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.

O náhrade trov konania rozhodol súd v zmysle § 142 ods. 1 OSP v spojení s § 151 ods. 1 veta prvá OSP tak, že plne úspešnej navrhovateľke priznal voči v konaní neúspešným odporcom v 1. a 2. rade právo na náhradu trov právneho zastúpenia v sume 474,78 eura a náhradu iných trov konania v sume 132,50 eura (za zaplatený súdny poplatok z návrhu na začatie konania v sume 99,50 eura a z návrhu na vydanie predbežného opatrenia v sume 33,00 eur).

Súd preskúmal vyúčtovanie trov konania v zákonnej lehote predložené právny zástupcom navrhovateľky (podané na poštovú prepravu dňa 05.11.2014) a priznal navrhovateľke náhradu trov právneho zastúpenia v nasledovnej výške:

- odmena advokáta za 4 úkony právnej služby (§ 14 ods. 1 písm. a), b) vyhl.č. 655/2004 Z.z. v znení do 30.06.2013 a § 13a ods. 1 písm. d) vyhl.č. 655/2004 Z.z. v znení od 01.07.2013) - prevzatie a príprava právneho zastúpenia, žaloba zo dňa 28.09.2012, vyjadrenie zo dňa 17.04.2013, účasť na pojednávaní dňa 04.11.2014 - 2x 58,69 eura, 1x 60,07 eura, 1x 61,87 eura, t.j. 180,63 eura,

- odmena advokáta za 2 úkony právnej služby (§ 13a ods. 4 vyhl.č. 655/2004 Z.z.) - účasť na pojednávaní dňa 20.09.2013 a 18.09.2014 - obe odročené bez prejednávania veci - 1x 15,02 eura (1/4 zo 60,07), 1x 15,47 eura (1/4 zo 61,87), t.j. 30,49 eura,

- režijný paušál pri úkonoch právnej služby: 2x 7,63 eura, 2x 7,81 eura, 2x 8,04 eura, t.j. 46,96 eura,

- cestovné výdavky za cestu na pojednávanie a späť dňa 20.09.2013 osobným motorovým vozidlom (Bratislava - Trnava a späť; 112 km; spotreba 6 L/100 km; cena PHM 1,412 eura/L; sadzba 0,183 eura/km) t.j. 19,74 eura,

- cestovné výdavky za cestu na pojednávanie a späť dňa 18.09.2014 osobným motorovým vozidlom (Bratislava - Trnava a späť; 112 km; spotreba 6 L/100 km; cena PHM 1,343 eura/L; sadzba 0,183 eura/km) t.j. 19,27 eura,

- cestovné výdavky za cestu na pojednávanie a späť dňa 04.11.2014 osobným motorovým vozidlom (Bratislava - Trnava a späť; 112 km; spotreba 6 L/100 km; cena PHM 1,293 eura/L; sadzba 0,183 eura/km) t.j. 18,94 eura,

- náhrada za strata času pri ceste na pojednávanie a späť - 2 polhodiny á 13,01 dňa 20.09.2013, 2 polhodiny á 13,40 eura dňa 18.09.2014, 2 polhodiny á 13,40 eura dňa 04.11.2014, t.j. 79,62 eura,

spolu vo výške 395,65 eura + 20% DPH v sume 79,13 eura (PZ osvedčil, že je platiteľom DPH) = 474,78 eura.

Pokiaľ ide o základnú sadzbu tarifnej odmeny za jeden úkon právnej služby, súd ju v zmysle § 11 ods. 1 vyhl.č. 655/2004 Z.z. určil ako jednu trinástinu výpočtového základu v tom-ktorom roku, kedy bol úkon právnej služby vykonaný, t.j. základná sadzba tarifnej odmeny za jeden úkon právnej služby bola v roku 2012 vo výške 58,69 eura, v roku 2013 vo výške 60,07 eura a v roku 2014 vo výške 61,87 eura.

Súd navrhovateľke nepriznal odmenu za úkon právnej služby - vyjadrenie zo dňa 23.11.2012 k odvolaniu žalovaných proti uzneseniu o predbežnom opatrní ani režijný paušál k nemu, nakoľko trovy na tento úkon právnej služby súd nepovažoval za účelne vynaložené, pretože navrhovateľku na vyjadrenie sa k odvolaniu nevyzval, ale odvolanie bolo zaslané len na vedomie.

Nakoľko pri cestovných náhradách nebola pokladničným dokladom preukázaná cena za pohonné hmoty v čase vykonania ciest, súd vychádzal z ceny motorovej nafty v príslušných týždňoch v roku 2013 a 2014 zverejnenej na stránke Štatistického úradu SR.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa doručenia jeho písomného vyhotovenia cestou tunajšieho súdu na Krajský súd v Trnave.

Odvolanie musí obsahovať nasledovné náležitosti :

Z podania musí byť zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, musí byť podpísané a datované. Podanie treba predložiť s potrebným počtom rovnopisov a s prílohami tak,

aby jeden rovnopis zostal na súde a aby každý účastník dostal jeden rovnopis. Ďalej musí byť v odvolaní uvedené, 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.

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

- a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1,
- b) konanie má inú vadou, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonával navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- d) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- e) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Ak povinný dobrovoľne neplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na výkon exekúcie podľa osobitného zákona (zák. č. 233/1995 Z.z.), ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.