

Súd: Krajský súd Žilina
Spisová značka: 5Co/518/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5712203466
Dátum vydania rozhodnutia: 18. 11. 2014
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Miroslav Jamrich
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2014:5712203466.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Miroslava Jamricha a členov senátu JUDr. Gabriely Veselovej a JUDr. Dagmar Cabadajovej, v právnej veci žalobkyne: X. Y., nar. XX.XX.XXXX, bytom Y.- A., J. XXXX/X, proti žalovanému: DISKONT - PLUS, s.r.o., so sídlom Kalinovo, Partizánska 90, IČO: 36618837, právne zastúpenému Advokátskou kanceláriou JUDr. Eckmann s.r.o., so sídlom v Trenčíne, Mierové námestie 14, IČO: 47 241 110, za účasti vedľajšieho účastníka Mgr. R. Y., nar. XX.X.XXXX, bytom F. F., R. XX, v konaní o určenie neplatnosti zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy zo dňa 31.8.2011, o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 31.8.2011 a určenie, že nehnuteľnosti patria do dedičstva po neb. X. N., o odvolaní žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Martin č.k. 10C/44/2012-417 zo dňa 19.3.2014, takto

rozhodol:

Krajský súd rozsudok okresného súdu v odvolaní napadnutej časti p o t v r d z u j e .

V odvolaní nenapadnutej časti zostáva rozsudok okresného súdu n e d o t k n u t ý.

O trovách odvolacieho konania r o z h o d n e súd prvého stupňa.

odôvodnenie:

Okresný súd Martin rozsudkom č.k. 10C/44/2012-417 zo dňa 19.3.2014 určil, že kúpna zmluva zo dňa 31.8.2011, uzavretá medzi nebohou X. N., rod. U., nar. X.X.XXXX, naposledy bytom Y., J. XXXX/X, zosnulou dňa XX.X.XXXX ako predávajúcou a žalovaným ako kupujúcim, ktorou nebohá X. N., rod. U., žalovanému predala nehnuteľnosti nachádzajúce sa v katastrálnom území A., zapísané na liste vlastníctva č.XXXX, vedenom Správou katastra Martin a to byt číslo X na treťom podlaží v čísle vchodu 7, nachádzajúci sa v bytovom dome číslo súpisné XXXX v Y., postavenom na parcele C-KN č. 180/17 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 570 m², nachádzajúcom sa na ulici J. XXXX/X v Y., k.ú. A., spoluvlastnícky podiel vo výške 6043/329181-ín na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel vo výške 6043/329181-ín na pozemku parcele C-KN č.180/17 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 570 m², ktorej vklad bol povolený Správou katastra Martin pod V 3276/11 dňa 20.9.2011 je neplatná a tieto nehnuteľnosti patria do dedičstva po neb. X. N., rod. U., nar. X.X.XXXX, naposledy bytom Y. - A., J. XXXX/X, zosnulej dňa XX.X.XXXX. Vo zvyšku uplatneného nároku žalobu zamietol. O trovách konania vyslovil, že o nich rozhodne do 30 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

Rozsudok odôvodnil vykonaným dokazovaním, na základe ktorého mal preukázané, že žalobou podanou dňa 6.3.2012 sa žalobkyňa ešte so svojou nebohou matkou X. N., zosnulou v priebehu konania dňa 20.2.2013 domáhala určenia, že kúpna zmluva zo dňa 31.8.2011, uzavretá medzi matkou žalobkyne ako predávajúcou a žalovaným ako kupujúcim, ktorej vklad bol povolený pod V 3276/11 Správou

katastra Martin dňa 20.9.2011 je neplatná, ďalej, že je neplatná zmluva o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy zo dňa 31.8.2011 uzavretá medzi žalobkyňou ako budúcou kupujúcou a žalovaným ako budúcim predávajúcim, na základe ktorej mal žalovaný previesť na žalobkyňu nehnuteľnosti, nachádzajúce sa v k.ú. A., zapísané na LV č.XXXX, vedenom Správou katastra Martin a to byt č.7 na treťom nadzemnom podlaží v čísle vchodu 7, nachádzajúci sa v bytovom dome číslo súpisné č.XXXX v Y., ktorý je postavený na parcele C-KN 180/17-zastavané plochy a nádvoría vo výmere 570 m², nachádzajúci sa na ulici J. XXXX/X pre k.ú. A., ďalej spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo výške 6043/329181 a spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 6043/329181 na pozemku - parcele č.C-KN 180/17 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 570 m² za kúpnu cenu 38.000,- eur je neplatná. V priebehu konania súd uznesením pripustil zmenu žaloby po smrti X. N., keď žalobkyňa ako jej jediná dedička žiadala žalobu zmeniť tak, že žiadala určiť nielen neplatnosť vyššie uvedených nehnuteľností, ale zároveň žiadala určiť, vyššie uvedené sporné nehnuteľnosti patria do dedičstva po neb. X. N., rod. U., matke žalobkyne, ktorá zomrela v priebehu konania dňa 20.2.2013. Uvedené žiadali na tom skutkovom a právnom základe, že sporné nehnuteľnosti patrili neb. X. N., teda pôvodnej žalobkyni v rade 1/, s ktorou žalobkyňa X. Y. v roku 2012 žila v spoločnej domácnosti. Žalobkyňa X. Y. sa ocitla v zlej finančnej situácii, keď akútne potrebovala peniaze a danú situáciu chcela riešiť získaním pôžičky. Nadviazala kontakt s finančnou poradkyňou Ing. H. S., ktorá jej prisľúbila poskytnutie pôžičky prostredníctvom žalovanej obchodnej spoločnosti a to tak, že obchodná spoločnosť C.O.R. s.r.o., so sídlom vo Zvolene, zastúpená Ing. Čokičovou ako sprostredkovateľom a žalobkyňou uzavreli zmluvu o sprostredkovaní, predmetom ktorej bol záväzok sprostredkovateľa vyvinúť aktivity smerujúce k predaju nehnuteľnosti - bytu č.X zapísaného na LV č.XXXX, vedenom Správou katastra Martin pre k.ú. A.. Žalobkyni nebolo zrejmé, na základe čoho bola Ing. S. oprávnená za predmetnú obchodnú spoločnosť C.O.R. konať, pretože daná spoločnosť v predmete podnikania má uvedené sprostredkovanie poskytovania úverov, alebo pôžičiek z peňažných zdrojov, získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt. Dňa 31.8.2011 matka žalobkyne, pôvodná žalobkyňa v rade 1/, uzavrela kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol predaj predmetného bytu č.7, pričom Správa katastra Martin, vklad vlastníckeho práva povolila v konaní V 3276/11 dňa 20.9.2011. Podľa kúpnej zmluvy mala byť vyplatená kúpna cena 37.000,- eur, ktorá mala byť zaplatená v deň podpisu kúpnej zmluvy. Matke žalobkyne, ako predávajúcej však nebola vyplatená žiadna kúpna cena. Matka žalobkyne nepodpísala žiadny príjmový doklad o zaplatení kúpnej ceny, keď finančné prostriedky vo výške 15.300,- eur boli jedinými finančnými prostriedkami, ktoré boli vyplatené žalovanou obchodnou spoločnosťou a tie boli poskytnuté žalobkyni z titulu poskytnutej pôžičky zo strany žalovaného. Z tejto sumy si Ing. S. hneď zobrala sumu 6000,- eur za sprostredkovanie. Podľa žalobkyne v danom prípade teda šlo o zastretý právny úkon, ktorý smeroval k poskytnutiu finančných prostriedkov a nie k predaju bytu. Aj žalovaný má v predmete podnikania uvedené sprostredkovanie poskytovania úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky, majetkových hodnôt a predmetný byt mal slúžiť ako zábezpeka na splatenie poskytnutej pôžičky. V ten istý deň 31.8.2011 žalobkyňa uzavrela so žalovaným budúcu kúpnu zmluvu, predmetom ktorej mal byť spätný prevod vlastníckeho práva k predmetnému bytu na žalobkyňu do 1.12.2011. Pri podpise zmluvy o budúcej zmluve mala žalobkyňa ako budúca kupujúca uhradiť časť kúpnej ceny vo výške 22.700,- eur k rukám predávajúceho a zostatok kúpnej ceny vo výške 15.300,- eur mal byť zaplatený pri podpise kúpnej zmluvy. Práve suma 15.300,- eur je výška poskytnutej pôžičky žalobkyni, pretože žalobkyňa pri podpise zmluvy o budúcej kúpnej zmluve nezaplatila žiadne finančné prostriedky vo výške 22.700,- eur, sama totiž potrebovala v tom čase požičať peniaze, a keby mala k dispozícii sumu 22.700,- eur, nebola by odkázaná na takéto úkony. Aj v tomto prípade šlo o zastretý právny úkon smerujúci k poskytnutiu finančných prostriedkov, čomu nasvedčujú tie skutočnosti, že žalovaný sa stal vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti až právoplatným rozhodnutím Správy katastra Martin a to dňom 20.9.2011, v čase, keď podpisoval zmluvu o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy, nebol ešte vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti. V čase podania žaloby žalobkyňa i jej matka (pôvodná žalobkyňa v rade 1/) predmetný byt užívali a riadne platili poplatky za služby spojené s jeho užívaním. V snahe splatiť pôžičku sa snažili kontaktovať s Ing. S., avšak kontakt sa im nepodaril. Následne žalobkyni bola zo strany nájomcu spoločnosti Mazár & Paučo s.r.o., so sídlom v Banskej Bystrici, doručená zmluva o podnájme bytu a žalobkyňa bola upozornená, že pokiaľ nebude nájomné vo výške 160,- eur, ktorá mala predstavovať mesačnú splátku poskytnutej pôžičky (poplatky za služby nie sú zahrnuté v nájomnom) platiť, z predmetného bytu bude vyprataná. V čase podania žaloby žalobkyňa nevedela špecifikovať vzťah spoločnosti Mazár & Paučo s.r.o. k predmetnému bytu. Žalobkyňa zastávala názor, že obe zmluvy zo dňa 31.8.2011 a to kúpna zmluva, uzavretá medzi jej matkou, neb. X. N. a žalovaným k predmetnému bytu a následne zmluva o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy k predmetnému bytu, ktorú toho istého dňa 31.8.2011 uzavrela žalobkyňa so žalovaným sú neplatné, lebo sú simulovanými právnymi

úkonmi a pri takomto úkone chýba vážna vôľa tak matky žalobkyne, ako aj samotnej žalobkyne a vážna vôľa žalovaného k uzavretiu takýchto právnych úkonov. Žalobkyňa ďalej uviedla, že predaj bytu mal zabezpečovať vrátenie pôžičky zo strany žalobkyne žalovanému a už uzavretie zmluvy o budúcej zmluve v ten istý deň svedčí o skutočnosti, že vôľa žalovaného ani žalobkyne nesmerovala k trvalému odpredaju bytu, inak by nebola podpísaná v ten istý deň zmluva o budúcom odpredaji bytu žalobkyňi. Poukázala, že konanie žalovaného je v rozpore s dobrými mravmi a teda aj v rozpore s ustanovením § 39 Občianskeho zákonníka. Naliehavý právny záujem na určení neplatnosti oboch zmlúv žalobkyňa odôvodnila tou skutočnosťou, že bez určenia neplatnosti kúpnej zmluvy nie je možné zmeniť zápis v katastri nehnuteľností k predmetnému bytu, ktorý je možné vykonať len na základe súdneho rozhodnutia.

Žalovaný žiadal žalobu zamietnuť, tvrdil, že pri prevode nehnuteľnosti do jeho vlastníctva nedošlo k porušeniu právnych predpisov a predmetný byt nadobudol v dobrej viere. Tvrdenie, že žalobkyňa nechcela uzavrieť kúpnu zmluvu, nemôže byť na ťarchu nadobúdateľa, pretože v opačnom prípade by sa vytváral priestor právnej neistoty, kedy by v obdobných prípadoch nadobúdateľa boli vystavení riziku účinnosti takýchto tvrdení a boli by ohrozovaní pri nadobúdaní vlastníckeho práva kúpnu zmluvou.

3.9.2012 zahlásil svoj vstup do konania Mgr. R. Y., vedľajší účastník, ktorý odôvodnil svoj naliehavý právny záujem na výsledku konania tým, že so žalovaným uzavrel kúpnu zmluvu, predmetom ktorej je sporný byt pôvodne patriaci matke žalobkyne. Do spisu pripojil kúpnu zmluvu zo dňa 7.12.2011, ktorou od žalovaného kúpil predmetný byt a ktorej vkladové konanie prebieha na Správe katastra Martin pod V 667/2012. Vklad vlastníckeho práva zatiaľ povolený nebol a to v dôsledku tej skutočnosti, že súd vo veci vydal predbežné opatrenie, ktorým sa žalovanému zakázalo s predmetnými nehnuteľnosťami, zapísanými na LV č.XXXX pre k.ú. A., teda s bytom č.X k nemu viažúcim sa spoluvlastníckymi podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckymi podielom na pozemku zastavaným bytovým domom nakladať.

Súd prvého stupňa vykonaným rozsiahlym dokazovaním a to výsluchom účastníkov, svedkov, oboznámením sa s listinnými dôkazmi - predmetnými zmluvami a čítaním podstatného obsahu spisu Okresného riaditeľstva PZ v Martine, odboru kriminálnej polície, odd. ekonomickej kriminality ČVS: ORP-193/OEK-MT-2012 dospel k právnenému záveru, že návrh žalobkyne je v časti o neplatnosť kúpnej zmluvy a o určenie, že predmetné nehnuteľnosti patria do dedičstva, dôvodný.

Žalobkyňa X. Y. uviedla, že v roku 2011 v spornom byte žila so svojou matkou X. N. a dostala sa do finančných problémov. Cez svoju známu p. T. sa skontaktovala s p. R. F. a tá ju nakontaktovala na Ing. H. S., ktorá jej prisľúbila vybaviť pôžičku. Nakoniec však Ing. S. žalobkyňu informovala, že pri jednaniach v bankách neuspela a pôžičku pre žalobkyňu sa jej od bankových subjektov vybaviť nepodarilo, ale že by jej pomohla, teda žalobkyňi vybaviť peniaze od súkromného investora. Žalobkyňa p. S. informovala, že potrebuje požičať približne 15.000,- eur. Pani S. žalobkyňu informovala, že bude potrebné urobiť „akože kvázi fiktívnu“ zmluvu o predaji bytu, ktorý vlastnila v tom čase matka žalobkyne a za pomoci zmluvy o budúcej zmluve bude mať žalobkyňa možnosť odkúpiť ho späť. Žalobkyňa ani jej matka byt predať nechceli, teda nechceli sa ho trvale zbaviť a verili, že práve navrhovaným spôsobom sa im ho podarí získať späť a získať aj potrebné financie. Ani matka žalobkyne nemala záujem trvale byt predať, aby finančne dcére, teda žalobkyňi pomohla a verila, že prostredníctvom zmluvy o budúcej kúpnej zmluve ho získajú späť. Ak sa v zmluve o budúcej kúpnej zmluve uvádzalo, že kúpnu zmluvu musí žalobkyňa uzavrieť do 1.12.2011, kedy by podľa nej mala zložiť doplatok kúpnej ceny 5.300,- eur, žalobkyňa verila, že za pomoci p.S. sa jej v čase od podpisu kúpnej zmluvy a zmluvy o budúcej zmluve do spomínaného termínu podarí peniaze vybaviť. Žalobkyňa a jej matka sa prvýkrát stretli za prítomnosti p.S. s konateľom žalovaného p.Marcinekom, ktorý prišiel na aute pred ich bytový dom, kde žalobkyňa so svojou matkou do auta nasadli a odviezli sa na Mestský úrad v Martine overovať podpis matky žalobkyne na kúpnej zmluve. Samozrejme žalobkyňa a jej matka vedeli, že podpísaním kúpnej zmluvy dochádza k prevodu vlastníckeho práva k predmetnému bytu, ale nevnímali to ako skutočný prevod vlastníctva k bytu. Skôr vnímali celý úkon približne tak, že byt idú „akože založiť“, kým žalobkyňa nesplatí predmetnú pôžičku. Po podpise kúpnej zmluvy na mestskom úrade zaviezli matku žalobkyne domov a ona s p.Marcinekom a p.Čokičovou išli na OSBD vyrovnáť nejaké dlžoby a následne išli na Správu katastra Martin podať návrh na vklad. Žalobkyňa tvrdila, že jej matke kúpna cena, uvedená v kúpnej zmluve 37.000,- eur vyplatená

nebola. V ten deň, keď došlo k podpisu obidvoch zmlúv, teda 31.8.2011 žalobkyňa od p.Marcineka dostala sumu 15.000,- eur, z ktorej si ešte 6.000,- eur zobrala p.S. za vybavenie celej záležitosti. Žalobkyni tak zostalo k dispozícii celkovo 9.000,- eur. Tie si žalobkyňa v ten istý deň vložila na účet v banke. K výške kúpnej ceny, ktorá bola uvedená v kúpnej zmluve, kde bola kúpna cena stanovená na sumu 37.000,- eur žalobkyňa uviedla, že ohľadne tejto ceny sa obidve s matkou udivili, avšak p.S. jej povedala, že tam nemôžu viesť sumu 15.000,- eur, pretože by bolo podozrivé, že za trojizbový byt dojednávajú len takúto nízku kúpnu cenu. Žalobkyňa a jej matka v tento deň v dobrej viere popodpisovali všetko, čo im bolo dané na podpis a matka žalobkyne podpísala aj doklad o prevzatí kúpnej ceny, ktorú ale reálne neprevzala a už vôbec nie vo výške 37.000,- eur. V tento deň sa potom žalobkyňa s p.S. rozišla a p.S. jej sľúbila, že jej vybaví úver, za pomoci ktorého by dokázala spomínanú pôžičku vrátiť a svoj byt kúpiť naspäť. Zmluvu o sprostredkovaní predaja bytu, ktorú žalobkyňa pripojila do súdneho spisu a ktorú žalobkyňa uzavrela so spoločnosťou C.O.R. s.r.o., podľa svojho vyjadrenia žalobkyňa podpísala neskôr ako je datovaná (datovaná je 1.8.2011). Podľa vyjadrenia žalobkyne bolo to až v období, keď p.S. vypovedala pred políciou, že žalobkyni vrátila údajne sumu 22.700,- eur. Následne začiatkom roku 2012 sa žalobkyňa stretla s p.S. v Kolibe pri Banskej Bystrici, kde jej p.S. dala na podpis nájomnú zmluvu, ktorá jej mala a jej matke zabezpečiť bývanie v predmetnom byte. O niekoľko dní prišiel za žalobkyňou vedľajší účastník p.Y. a pán T. a žiadali od nej, aby začala platiť nájomné podľa tejto zmluvy a to nie len poplatky určené spoločenstvom vlastníkov bytov, ale aj nájomné p.Y., pretože inak bude z bytu vysťahovaná. Vtedy žalobkyňa podala trestné oznámenie a začala vec riešiť prostredníctvom polície. Pán Y. s pánom T. povedali žalobkyni, že sumu, ktorú dlhuje žalobkyňa žalovanej zaplatí im alebo vráti tým spôsobom, že bude platiť nájomné, pretože vedľajší účastník s p.T. mali vyplatiť sumu 15.000,- eur žalovanej. Tí jej ale povedali, že vyplatili za byt plnú hodnotu p.Marcinkovi. Súd prvého stupňa mal preukázané, že žalobkyňa v podstatných veciach vypovedala pred prvostupňovým súdom zhodne ako pri svojom výsluchu pred vyšetrovateľom v apríli 2012, kde uviedla, že pred uzavretím kúpnej zmluvy k bytu jej pani S. navrhla, že pozná firmu, ktorá sa zaoberá poskytovaním finančných pôžičiek a je ochotná požičať peniaze na ruku, avšak nejde o klasickú pôžičku ani úver, pretože investor požaduje pri poskytnutí pôžičky podpísanie kúpno-predajnej zmluvy na byt a že to bude ručenie tejto pôžičky. Potom, ak sa požičaná suma splatí, byt bude odpredaný naspäť. Pán Marcinek jej dal obálku, v ktorej mala hotovosť 15.000,- eur a 300,- eur jej vyplatila p.S. na ruku. Z tejto sumy zaplatila dlhy v OSBD Martin. Hneď potom, ako jej sumu 15.000,- eur poskytol p.Marcinek na parkovisku pred Správou katastra Martin, p.S. si od nej vyžiadala sumu 6.000,- eur za sprostredkovanie pôžičky a sumu 9.000,- eur si žalobkyňa hneď v ten istý deň vložila na svoj účet v banke. Pred vyšetrovateľom uviedla, že k podpisu zmluvy o sprostredkovaní predaja bytu došlo niekedy medzi prvým stretnutím s Ing. S. a dňom 31.8.2011. Pripustila, že k podpisu zmluvy mohlo dôjsť 1.8.2011. Na rozdiel od výpovede na pojednávaní pred súdom, pred vyšetrovateľom tvrdila, že zmluvu o budúcej zmluve musela podpísať neskôr, nie 31.8.2011, pretože ju nemohol mať p.Marcinek (konateľ žalovaného) takto pripravenú, keďže jej skutočne bola poskytnutá suma 15.300,- eur, z toho 300,- eur na výplatu dlhu v OSBD Martin, s čím sa hneď dňa 31.8.2011 nerátalo, a teda zmluva o budúcej kúpnej zmluve takto pripravená nemohla byť. Nepamätala si ale, kedy ju podpísala. Pána Marcineka po 31.8.2011 už nevidela. Pred vyšetrovateľom ale rovnako ako na pojednávaní uviedla, že nikdy vo februári 2012, napriek tomu, že podpísala výdavkový pokladničný doklad zo dňa 26.2.2012 na sumu 22.700,- eur, túto sumu od p.S. alebo konateľa žalovaného Marcineka neprevzala. Teda, že túto sumu 22.700,-eur, ktorú mala zaplatiť ako zálohu na budúcu kúpnu cenu pri uzavretí zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, jednak žalovanému neodovzdala a jednak od žalovaného a p.S. naspäť neprevzala. Na takýchto tvrdeniach žalobkyňa zotrvala aj pri konfrontácii v prípravnom konaní s Ing. S. a Jozefom Marcinkom. Súd pre zlý zdravotný stav a neskôr pre smrť pôvodnej žalobkyne v rade 1/ X. N. nemohol uskutočniť jej výsluch na pojednávaní, preto sa oboznámil so zápisnicou o výsluchu matky žalobkyne, ktorý bol uskutočnený pred vyšetrovateľom 19.4.2012.

Nebohá X. N. potvrdila finančné problémy svojej dcéry, žalobkyne v roku 2011 i skutočnosť, že byt v roku 2011 vlastnila ona. Jej dcéra sa zaujímalá o pôžičku a neskôr sa dohodla tak, že byt akože matka žalobkyne predá, a keď vrátia peniaze, tak byt kupujúci im predá naspäť, teda, že byt predajú naspäť ľuďa, ktorí im požičajú peniaze. Všetko vybavovala jej dcéra - žalobkyňa. Potom išla podpísať kúpno-predajnú zmluvu na Mestský úrad v Martine na aute, ktoré prišlo pre nich pred bytový dom. Svedkyňa potvrdila, že podpísala výdavkový lístok na sumu 37.000,- eur, avšak tento doklad podpísavala v aute, sumu si nevšimla a nebola pri tom, keď mali byť jej dcére vyplatené nejaké peniaze. Zotrvala na tom, že za predaj svojho bytu nedostala od nikoho ani cent, len jej dcéra prevzala sumu 15.000,-eur. Túto skutočnosť sa dozvedela od svojej dcéry - žalobkyne. Nezaoberala sa tým, čo podpísavala, pretože

všetko vybavovala jej dcéra s tým, že byt bude následne odpredaný na základe zmluvy o budúcej kúpnej zmluve jej dcére X. Y., s čím ona súhlasila.

Konateľ žalovanej Jozef Marcinek vypovedal prevažne zhodne, ako vypovedal pred vyšetrovateľom, kde uviedol, že bol oslovený začiatkom augusta 2011 p.S., keďže spoločnosť, v ktorej je konateľom sa zaoberá i kúpou a predajom nehnuteľností. Ing. S. ho informovala, že v Martine je na predaj trojizbový byt, za ktorý by chcela majiteľka 37.000,- eur s tým, že na tento byt bude hneď mať aj kupcu. Po dohode s Ing. S. bol pripravený návrh kúpnej zmluvy, ale aj zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, na predaj tohto bytu a servis ohľadne týchto zmlúv zabezpečila Ing. S.. On s takýmto postupom súhlasil, mal však podmienku, že musí byť budúcim kupujúcim vyplatená záloha na kúpnu cenu a výšku tejto ceny dohodla p.S.. H. 31.8.2011 prišiel s p.S. do Martina, vozidlo zastalo pred panelákom, kde sa nachádzal byt, patriaci matke žalobkyne, kde nastúpila žalobkyňa so svojou matkou a išli na Mestský úrad v Martine overiť podpis matky žalobkyne na kúpnu zmluvu. On vyplatil p. N. sumu 37.000,- eur a p. N. mu podpísala pokladničný doklad o prevzatí peňazí. Pokladničný doklad vypísala p.S., on vyplácal peniaze. Následne išli pred Správu katastra Martin podať návrh na vklad kúpnej zmluvy. Pani S. predložila p.Y. zmluvu o budúcej zmluve, kde žalovaná obchodná spoločnosť ako budúci predávajúci sa zaväzuje predmetný byt odpredať budúcej kupujúcej - žalobkyňi. Žalobkyňa zmluvu pred bankou podpísala a vyplatila mu sumu 22.700,- eur titulom zálohy na budúcu kúpnu cenu. Podľa vyjadrenia žalovaného pred vyšetrovateľom doklad na príjem tejto sumy sa nevystavoval, pretože prevzatie sumy bolo uvedené v zmluve. Na pojednávaní pred súdom však konateľ žalovaného tvrdil, že na prijatie zálohy na budúcu kúpnu cenu od žalobkyne bol vystavený príjmový pokladničný doklad, ktorého fotokópiu pripojil do súdneho spisu. Rozpor ohľadne dokladu na príjem zálohy na budúcu kúpnu cenu vo výške 22.700,- eur konateľ žalovaného nevedel vysvetliť. Nevedel prečo pred vyšetrovateľom tvrdil, že sa výdavkový, resp. príjmový pokladničný doklad na prijatie zálohy nevypisoval. S. ho ne skôr oslovila, že má nejakého nového kupcu na tento byt a že sa dohodla na predaji bytu so žalobkyňou a dotazovala konateľa žalovaného, či chce byt predať za tých istých okolností a podmienok, ako ho mal predať žalobkyňi. On s tým súhlasil a uzavrel k predmetnému bytu kúpnu zmluvu s p.Y. (vedľajším účastníkom) v decembri 2011. Vo svojej výpovedi na pojednávaní žalovaný tvrdil, že žalobkyňa nikdy nespomínala, že by potrebovala peniaze požičať a že by sa bytom ručilo za pôžičku. On bol informovaný tak, že žalobkyňa a jej matka chcú byt predať. Zloženie zálohu 22.700,- eur vrátil žalobkyňi prostredníctvom p.S. pri stretnutí, ktoré prebehlo 26.2.2012 na Kolibe medzi Banskou Bystricou a Donovalmi, kde žalobkyňi odovzdal túto sumu, pôvodne vyplatenú ako zálohu na budúcu kúpnu cenu a nechal si podpisovať výdavkový pokladničný doklad, ktorý pripojil do súdneho spisu. Teda zálohu vrátil a žalobkyňi nič nedlhuje (k tejto časti výpovede žalovaného žalobkyňa uviedla, že aj keď tento výdavkový pokladničný doklad podpísala pri stretnutí, ktoré sa odohralo 26.2.2012, bol s ňou prítomný jej známy p.F., neskôr vypočutý ako svedok, ale zúčastnila sa ho len p.S. a konateľ žalovaného pri tomto stretnutí prítomný nebol).

Vedľajší účastník Mgr. R. Y. vypovedal na pojednávaní obdobne, ako vypovedal pred vyšetrovateľom dňa 2.5.2012, kde uviedol, že o tom, že môže sporný byt kúpiť, sa dozvedel od Ing. S., ktorá ho o možnosti kúpiť tento byt informovala. Kúpnu zmluvu na predmetný byt pripravila ona, on s kúpou súhlasil na základe informácií, ktoré mu poskytla na základe prezretia znaleckého posudku k predmetnému bytu. So žalobkyňou sa stretol až okolo 28.2.2012 po podpise kúpnej zmluvy k predmetnému bytu, keď začala uvádzať niektoré skutočnosti, ktoré mu dovtedy neboli známe a ktoré ho zaskočili. Spomínala niečo o pôžičke, o tom, že si požičala nejakú sumu peňazí. Pri tomto stretnutí žalobkyňi predložil návrh nájomnej zmluvy, ktorý ale nepodpísala. Mal záujem kúpený byt prenajímať, keď Ing. S. ho informovala, že osoby, ktoré momentálne v byte bývajú majú o nájom záujem.

Ing. H. S. vo svojej výpovedi na pojednávaní potvrdila, že so kontaktovala so žalobkyňou, ktorá mala finančný problém a potrebovala obstaráť finančné prostriedky a bola informovaná, že matka žalobkyne vlastní byt, ktorý by bolo možné predať a riešiť finančnú situáciu žalobkyne. Dohodla si so žalobkyňou stretnutie, pri ktorom sa dohodli, že matka žalobkyne byt predá, pretože iné riešenie nevidela. Žalobkyňa totiž potrebovala obstaráť finančné prostriedky, čo sa jej cez rôzne osoby nepodarilo. V čase prvého stretnutia žalobkyňa vôbec nespomínala, že by chcela byt kúpiť späť a žalobkyňa už vôbec nespomínala, že by mala záujem o nejaký úver alebo pôžičku od bankového alebo nebankového subjektu. Svedkyňa tvrdila, že zmluvu o sprostredkovaní, ktorá bola žalobkyňou pripojená do súdneho spisu, uzavrela v mene obchodnej spoločnosti C.O.R. s.r.o. niekedy začiatkom augusta 2011 so žalobkyňou. K takémuto úkonu

bola vtedy splnomocnená konateľom danej obchodnej spoločnosti. V súčasnosti je zamestnancom tejto obchodnej spoločnosti. Na základe tejto zmluvy riešila potom so žalobkyňou vyhotovenie znaleckého posudku a fotodokumentáciu k predmetnému bytu, slúžiacu k predaju bytu. Svedkyňa uviedla, že žalobkyňa mala záujem len o predaj bytu, ale niekoľko dní pred podpisom kúpnej zmluvy k bytu, začala spomínať záujem o následne odkúpenie bytu. Tvrdila dokonca, že ani pri podpise kúpnej zmluvy a zmluvy o budúcej kúpnej zmluve dňa 31.8.2011 žalobkyňa ešte nežiadala svedkyňu S. o pomoc pri obstaraní finančných prostriedkov na spätnú kúpu bytu. Svedkyňa S. tvrdila, že si nepamätá, kto vyhotovoval návrh tak kúpnej zmluvy, ako aj zmluvy o budúcej zmluve. Vo svojej výpovedi pred vyšetrovateľom uviedla, že obe zmluvy pripravoval právnik, neuviedla však na objednávku koho boli takto vyhotovené. Zhodne pred vyšetrovateľom tvrdila, že bola svedkom vyplatenia kúpnej ceny p.N. vo výške 37.000,- eur. Ďalej tvrdila, že po návšteve banky žalobkyňou dal p. Y. pani žalobkyňi podpísať v aute zmluvu o budúcej kúpnej zmluve a pri podpise tejto zmluvy žalobkyňa vyplatila p.Y. sumu 22.700,- eur, čoho ona bola priamo svedkom. Pred vyšetrovateľom S. obdobne ako konateľ žalovaného Marcinek tvrdili, že nevedia povedať, či bol vystavený nejaký doklad o prijatí zálohy na budúcu kúpnu cenu žalovanou obchodnou spoločnosťou od žalobkyne, teda na sumu 22.700,- eur a že sa domnieva, že to bolo uvedené len v zmluve.

Prvostupňový súd vykonaným dokazovaním zo zmluvy o sprostredkovaní, ktorú mala žalobkyňa podpísať 1.8.2011 a u ktorej žalobkyňa spochybnila túto skutočnosť, že k jej podpisu došlo pred uzavretím spornej kúpnej zmluvy, zistil, že touto zmluvou sa sprostredkovateľ obchodná spoločnosť C.O.R. s.r.o., so sídlom vo Zvolene, zastúpená Ing. H. S. zaviazala pre žalobkyňu ako záujemkyňu vyvinúť aktivity smerujúce k predaju spornej nehnuteľnosti za sprostredkovateľskú províziu 500,- eur. Pod podpisom sprostredkovateľa a žalobkyne sa nachádza potvrdenie o tom, že dňa 31.8.2011 Ing. S. prevzala 500,- eur v hotovosti. Vzhľadom na tvrdenie žalobkyne, že k podpisu tejto zmluvy došlo ďaleko neskôr, než je zmluva datovaná a vzhľadom na záznam o prevzatí hotovosti od žalobkyne a vzhľadom na skutočnosť, že predmetnú kópiu zmluvy do spisu pripojila žalobkyňa, sa súdu javí logickejšia výpoveď žalobkyne, ktorá tvrdila, že táto zmluva nevznikla 1.8.2011, ale podstatne neskôr a to vzhľadom na tú skutočnosť, že ak na nej Ing. S. vyznačila potvrdenie o prevzatí sumy 500,- eur 31.8.2011, je zrejmé, že toto vyhotovenie zmluvy, ktoré neskôr dostala žalobkyňa, k tomuto dňu musela mať pri sebe a je ťažko predstaviteľné, ak by mala zmluva vzniknúť skôr a mala byť skôr odovzdaná žalobkyňi, že by žalobkyňa toto vyhotovenie zmluvy priniesla na stretnutie 31.8.2011, aby na ňom Ing. S. daný záznam z tohto dňa o prevzatí hotovosti 500,- eur mohla vyznačiť. Podľa presvedčenia súdu žalobkyňa neklamala, ak tvrdila, že táto zmluva bola podpísaná neskôr a že to mohlo byť v období podpisu spornej kúpnej zmluvy k bytu. Z kúpnej zmluvy, ktorej vklad bol povolený Správou katastra Martin 20.9.2011 pod V 3276/11 súd zistil, že túto zmluvu uzavrela ako predávajúca matka žalobkyne X. N. a kupujúci - žalovaná obchodná spoločnosť, keď predmetom tejto zmluvy bol prevod bytu č.X na treťom poschodí bytového domu č.súpisné XXXX, stojaceho na na parc.č. C-KN 180/17, vo vchode č.7, nachádzajúcom sa na ulici J. XXXX/X v Y. a prevod spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo veľkosti 6043/329181 a spoluvlastníckeho podielu na pozemku parcele C-KN č.180/17 o výmere 570 m² - zastavané plochy a nádvoria, na ktorej je bytový dom číslo súpisné XXXX postavený, a to vo veľkosti 6043/329181-ín. Kúpna cena bola dohodnutá vo výške 37.000,- eur a podľa článku V. predmetnej kúpnej zmluvy mala byť vyplatená kupujúcim k rukám predávajúceho v deň podpisu zmluvy, čo predávajúci potvrdzuje svojim podpisom. Na zmluve sa nachádza podpis prevodcu, to znamená predávajúcej X. N., overený dňa 31.8.2011 Mestom Martin. Zo zmluvy o uzavretí budúcej zmluvy súd zistil, že túto uzavrela žalovaná obchodná spoločnosť ako budúci predávajúci zastúpená konateľom Jozefom Marcinekom a budúca kupujúca - žalobkyňa 31.8.2011 a predmetom budúcej zmluvy bolo uzavretie budúcej kúpnej zmluvy k spornému bytu č.X a k spoluvlastníckemu podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckemu podielu na pozemku, ktoré sú zapísané na LV č.XXXX pre k.ú. A. s tým, že budúci predávajúci a budúca kupujúca sa zaväzujú uzavrieť kúpnu zmluvu v termíne do 1.12.2011 za dohodnutú kúpnu cenu vo výške 38.000,- eur. Kúpna cena mala byť vyplatená tým spôsobom, že pri podpise zmluvy o budúcej kúpnej zmluve kupujúca uhradila časť kúpnej ceny vo výške 22.700,- eur k rukám budúceho predávajúceho a zostatok kúpnej ceny vo výške 15.300,- eur bude splatný pri podpise kúpnej zmluvy. V konaní nebol produkovaný dôkaz preukazujúci, že by sa buď žalobkyňa alebo žalovaný na základe tejto zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy domáhali do 1.12.2011 písomnou výzvou, určenou druhej zmluvnej strane uzavretia kúpnej zmluvy a nebol produkovaný ani dôkaz, že by sa niektorá zo zmluvných strán v lehote jedného roka, plynúcej od 1.12.2011 domáhala na súde, aby vyhlásenie vôle druhej strany bolo nahradené

súdnym rozhodnutím. Žalobkyňa pripojila do spisu aj návrh zmluvy o podnájme bytu medzi nájomníkom Mazár *& Paučo s.r.o., so sídlom v Banskej Bystrici a podnájomníkom žalobkyňou, predmetom ktorej mal byť podnájom sporného bytu. Návrh nájomnej zmluvy nie je podpísaný žiadnym z účastníkov. Z kópie spisu Katastrálneho úradu Žilina, Správa katastra Martin V 3276/11 súd mal preukázané, že na Správu katastra Martin bol podaný návrh na vklad v zrýchlenom konaní predmetnej kúpnej zmluvy zo dňa 31.8.2011, toho istého dňa, teda 31.8.2011. V súčasnosti, ako vyplýva z výpisu z katastra nehnuteľnosti, je žalovaný vyznačený ako vlastník sporného bytu a podielu priestoru na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníkom k pozemku, na ktorých stojí bytový dom. Z kúpnej zmluvy, ktorú uzavrel žalovaný s vedľajším účastníkom dňa 7.12.2011, o ktorej sa vedie vkladové konanie na Správe katastra Martin pod V 667/2012 súd zistil, že predmetom tejto kúpnej zmluvy bol odpredaj sporného bytu č.7, ktorého vlastníkom má byť žalovaný a to za kúpnu cenu 38.000,- eur, z ktorej časť vo výške 21.400,- eur bola zložená v hotovosti do rúk predávajúceho pri podpise zmluvy a druhá časť vo výške 16.600,- eur mala byť vyplatená kupujúcim z úveru, poskytnutého OTP bankou Slovensko a.s., Bratislava.

Súd prvého stupňa pokladničný doklad označený ako P 255/7 z 31.8.2011, ktorý predložil žalovaný a podľa ktorého (podľa vyjadrenia svedkyne S. nemala vypisovať ona) prijala žalovaná obchodná spoločnosť dňa 31.8.2011 od žalobkyne sumu 22.700,- eur, vyhodnotil tak, že bol vyhotovený dodatočne, nakoľko žalobkyňa o tomto príjmovom pokladničnom doklade vedomosť nemala, popierala odovzdanie sumy 22.700,- eur konateľovi žalovaného Jozefovi Marcinekovi a navyše Jozef Marcinek a Ing. S. vo svojich výpovediach pred vyšetrovateľom pôvodne tvrdili, že doklad na prijatie zálohy na budúcu kúpnu cenu poskytnutej údajne žalobkyňou podľa zmluvy o budúcej kúpnej zmluvy vystavovaný nebol, nakoľko dokladom o prevzatí peňazí bola samotná zmluva o budúcej zmluve. Ďalšie dva doklady vypisovala podľa vlastnej výpovede Ing. S. a to prvý výdavkový pokladničný doklad zo dňa 31.8.2011 mal svedčiť o vyplatení kúpnej ceny X. N. vo výške 37.000,- eur toho istého dňa. Na tomto výdavkovom pokladničnom doklade sa nachádza podpis X. N., ktorý ona samotná potvrdila vo svojej výpovedi pred vyšetrovateľom s tým, že si presne nevšimla, čo podpisuje. Ďalší výdavkový pokladničný doklad, ktorý podpísala žalobkyňa podľa vlastnej výpovede, keď sa naposledy stretla s Ing. S. pri Kolibe pod Donovalmi a keď jej podľa tvrdenia žalovanej strany mala byť vrátená záloha na budúcu kúpnu cenu vo výške 22.700,- eur, žalobkyňa popierala faktické prevzatie takejto sumy a uviedla, že chaoticky podpisovala to, čo jej bolo dané na podpis. Navyše Jozef Marcinek pri tomto stretnutí pri Kolibe prítomný podľa výpovede žalobkyne nebol a takúto sumu žalobkyňa nikdy neprevzala.

Súd prvého stupňa vychádzajúc z vykonaného dokazovania, keď vyhodnotil vykonané dôkazy jednotlivo i vo vzájomných súvislostiach, dospel k presvedčeniu, že tvrdenia žalobkyne o všetkých podstatných skutočnostiach pre posúdenie jej nároku sú napriek vyššie uvedeným nezrovnalostiam pravdivé. Predovšetkým sa súd oboznamoval s podstatným obsahom vyšetrovacieho spisu, kde boli sústredené nielen výpovede žalobkyne, ale aj nebohej matky, ale aj osôb, ktoré boli následne vypočuté v súdnom konaní, avšak tieto výpovede boli zhromažďované v krátkom časovom odstupe od priebehu udalosti približne od marca 2012 do apríla 2012. Preto súd predovšetkým výpovede samotnej žalobkyne považoval za hodnovernejšie, práve tak odzneli pred vyšetrovateľom policajného zboru vzhľadom na skutočnosť, že žalobkyňa vypovedala v čase, keď priebeh udalosti vzhľadom na časový odstup mala v pamäti lepšie zaznamenaný. Žalobkyňa od prvej chvíle tak v samotných výpovediach, ako aj pri konfrontáciách s Jozefom Marcinkom alebo Ing. S. tvrdila, že jej vôľa a najmä vôľa jej matky nesmerovala k odpredaju bytu, ale k obstaraniu finančnej pôžičky od žalovanej obchodnej spoločnosti práve takýmto netradičným spôsobom, akým bol odpredaj a následná kúpa odpredaného bytu. Žalobkyňa jednoznačne pred políciou tvrdila, že jej matke nikdy nebola vyplatená plná kúpna cena za byt vo výške 37.000,- eur a že jej matka žiadnu finančnú hotovosť titulom kúpnej ceny nikdy neprevzala a žalobkyňa samotnej bola poskytnutá suma 15.300,- eur, z toho 300,- eur na zapltenie dlhu voči bytovému družstvu. Navyše žalobkyňa vždy tvrdila, že žalovanému neposkytla zálohu na budúcu kúpnu cenu vo výške 22.700,- eur a takáto záloha jej neskôr vo februári 2012 nikdy nebola vrátená, pretože v deň, keď mala podpisovať výdavkový doklad z 26.2.2012, sa stretnutia s ňou zúčastnila len Ing. S., ktorá jej žiadnu sumu neodovzdala, avšak dávala jej na podpis predmetný výdavkový doklad, ktorý žalobkyňa v chaose a rozrušení neuvažujúc, čo robí vzhľadom na obavy zo straty bytu podpísala. Súd prvého stupňa tak dospel k presvedčeniu, že žalobkyňa o týchto skutočnostiach vypovedala pravdu aj z toho dôvodu, že žalobkyňa zapojila do riešenia svojho problému políciu, pretože sa cítila podvedená, čo súd viedlo k presvedčeniu, že by tak nebola robila, ak by skutočne finančné transakcie prebehli tým

spôsobom, ako opisovala žalovaná strana a totiž, že by žalobkyňa bola skutočne zaplatila zálohu na budúcu kúpnu cenu a po neuzavretí budúcej kúpnej zmluvy by jej táto záloha bola vrátená. Práve skutočnosť, že sa tak nestalo a že žalobkyňa si uvedomila, že jej matka prišla o byt za celkovo vyplatenú sumu žalobkyni 15.300,- eur, z ktorej ešte 6000,- eur si mala ponechať Ing. S., ju viedlo podaniu trestného oznámenia. Na základe uvedeného súd dospel k presvedčeniu, že pôvodnej majiteľke bytu X. N. ani jej dcére nikdy nebola vyplatená žalovanou stranou dohodnutá kúpna cena za výše 37.000,- eur, naopak žalobkyni bola vyplatená len suma, ktorú mala záujem si požičať, teda 15.000,- eur, zvýšená o sumu 3 00,- eur, ktorú sumu približne tvoril dlh voči OSBD Martin, ktoré vykonávalo správu predmetného bytového domu. Rovnako podľa presvedčenia súdu žalobkyňa nikdy neposkytla zálohu na budúcu kúpnu cenu podľa zmluvy o budúcej kúpnej zmluve a táto suma jej nikdy nebola vrátená, čo preukazuje predovšetkým nezmenená výpoveď žalobkyne ohľadom tejto skutočnosti od výpovede pred políciou, až po výpoveď pred súdom. Preto keďže žalobkyňa preukázala naliehavý právny záujem na určení neplatnosti napadnutej kúpnej zmluvy podľa § 80 písm. c) O.s.p., pretože je jedinou právnou nástupkyňou po X. N. a je jedinou jej zákonnou dedičkou. Ako jej jediná dedička bola oprávnená namietať platnosť takéhoto právneho úkonu, súd v tejto časti návrhu vyhovel a určil, že sporná nehnuteľnosť patrí do dedičstva po nebohej X. N., matke žalobkyne. Keďže naliehavý právny záujem u žalobkyne na určení toho, čo sa určovací žalobou domáhala, bol preukázaný, pretože bez takéhoto určenia by jej právne postavenie bolo neisté, keď určenie neplatnosti napadnutej kúpnej zmluvy s konečnou platnosťou vyriešilo neistotu žalobkyne vo vzťahu k žalovanej obchodnej spoločnosti, ale aj vo vzťahu k vedľajšiemu účastníkovi, s ktorým žalovaná obchodná spoločnosť uzavrela novú kúpnu zmluvu, ktorej vklad však v katastri nehnuteľnosti zatiaľ povolený nebol v dôsledku nariadeného predbežného opatrenia. Prvostupňový súd jednoznačne konštatoval, že nebohá predávajúca matka žalobkyne X. N. ku dňu svojej smrti bola vlastníčkou sporného bytu a spoluvlastníckeho podielu k spoločným častiam a zariadeniam bytového domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku, a preto tieto nehnuteľnosti patria do dedičstva. Súd prvého stupňa potom riešil aj otázku neplatnosti napadnutej kúpnej zmluvy podľa ust. § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, inak je neplatný. Náležitosťou právneho úkonu je teda vážnosť vôle a právny úkon je urobený vážne, ak vôľa smeruje naozaj k urobeniu právneho úkonu. Podľa ustálenej judikatúry nie je právny úkon urobený vážne vtedy, ak je podľa okolností zrejmé, že konajúci nechcel svojim prejavom vôľu spôsobiť právne účinky, ktoré s takýmto prejavom vôle spájajú normy občianskeho práva. Existenciu vážnej vôle k právnemu úkonu možno usudzovať z objektívnych skutočností, za ktorých bol urobený, najmä ak bol urobený spôsobom a za okolností, ktoré nevyvolávajú pochybnosti, že subjekt, prejavujúci vôľu zamýšľal privodiť právne účinky, ktoré zákon s takýmto prejavom vôle spája. S prejavom vôle, ktorý smeruje k vážnemu uzavretiu kúpnej zmluvy, zákon spája prevod vlastníctva k predávanej veci na kupujúci subjekt. O nevážnosť vôle konajúceho ide aj v prípade predstieraní vôle, teda pri simuláciách. Nedostatok vážnej vôle je obvykle zrejmý aj druhej strane, voči ktorej sa prejav robí, a preto druhá strana prijíma urobený prejav tak, že sa neurobil na vykonanie právneho úkonu a na vyvolanie právnych následkov. Vôľa, ktorá je nie je vážna a teda nesleduje právne následky, spojené s konaním konajúcej osoby, nemôže byť vôbec základom právneho úkonu a preto ide o absolútne neplatný právny úkon. Prípacom nevážnej vôle je simulovaný právny úkon, keď ide o predstieraný prejav, ktorý má pôsobiť ako vážny úkon, ale v skutočnosti vážny nie je, lebo nevyjadruje vôľu spôsobiť právne následky. Táto neplatnosť sa môže uplatniť len vo vzťahu k obom účastníkom právneho úkonu, ak obaja vedeli o tom, že ide o simuláciu, a teda ani jeden z nich nemôže sa dovolať dôvery v urobený prejav. Podľa súdu prvého stupňa tak sa stalo aj v prejednávanej veci, keď dospel k presvedčeniu, že vážnu vôľu nemala v prípade napadnutej kúpnej zmluvy tak predávajúca X. N., ako ani žalovaná obchodná spoločnosť. Súd k takému záveru viedli skutočnosti, ktoré boli vyslovené X. N. a jej dcérou žalobkyňou uvedené, že byt predávali len „akože“, ale aj fakt, že žalovaná obchodná spoločnosť necítiac sa viazaná kúpnu zmluvou X. N. nikdy nevyplatila dohodnutú kúpnu cenu, ale naopak, jej dcére - žalobkyni, ktorá celý obchod dojednala za pomoci Ing. S., vyplatila sumu 15.300,- eur, teda sumu, ktorú žalobkyňa v skutočnosti len potrebovala požičať. Takýmto spôsobom si žalovaná obchodná spoločnosť zabezpečovala splnenie povinnosti vrátiť poskytnuté finančné prostriedky žalobkyňou, keď na zabezpečenie tejto povinnosti nadobudla vlastnícke právo k predmetnému bytu zdanlivo nenapadnuteľnou kúpnu zmluvou. O tom, že takéto praktiky žalovaná obchodná spoločnosť používa vo vzťahu ku svojim klientom, svedčí vyjadrenie Ing. S., ktoré bolo poskytnuté žalobkyni pri jej prvom stretnutí, o čom vypovedala aj svedkyňa F. vo výpovedi pred vyšetrovateľom. O tom, že zmluvné strany nemali vážnu vôľu byt predat (predávajúca X. N.) a byt nadobudnúť do vlastníctva kúpou (žalovaná obchodná spoločnosť) svedčí aj tá skutočnosť, že v ten istý deň bola uzavretá zmluva o budúcej kúpnej zmluve, ktorá v prípade, že by bola naplnená, umožňovala žalobkyni po troch mesiacoch pri zložení sumy 15.300,- eur, teda práve sumy, ktorá jej

bola jediná (podľa presvedčenia súdu) poskytnutá, opätovne nadobudnúť vlastníctvo k bytu. Ani touto zmluvou sa však žalovaný necítil byť viazaný, a preto súd prvého stupňa vyslovil právny záver a právny názor, že zo strany žalovanej spoločnosti šlo o nekalú obchodnú praktiku, keď bez toho, aby žalobkyňa, teda svoju druhú zmluvnú stranu zo zmluvy o budúcej kúpnej zmluve vyzval na uzavretie kúpnej zmluvy k predmetnému bytu, prípadne sa domáhal nahradenia vôle žalobkyne k uzavretiu takejto kúpnej zmluvy do uplynutia šiestich dní od 1.12.2011, uzavrel ďalšiu kúpnu zmluvu s vedľajším účastníkom. Preto podľa § 39 Občianskeho zákonníka je neplatný právny úkon, ktorý svojim obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza ale bo sa prieči dobrým mravom.

V tejto súvislosti súd konštatuje, vychádzajúc z presvedčenia, že cieľom žalobkyne i žalovaného bolo poskytnúť finančné prostriedky žalobkyňi pri obstaraní dostatočného zabezpečenia návratnosti poskytnutých finančných prostriedkov uzavretím simulovanej kúpnej zmluvy, čo svedčí o tom, že kúpna zmluva uzavretá medzi právnou predchodkyňou žalobkyne a žalovanou obchodnou spoločnosťou obchádzala zákonné ustanovenia dané Občianskym zákonníkom na zabezpečenie pohľadávky a jej príslušenstva a to predovšetkým v posledných rokoch sprísneným ustanovením o záložnom práve (§ 151a Občianskeho zákonníka), ako aj zákonné ustanovenia a zabezpečovacom prevode práva (§ 553 a nasledujúce Občianskeho zákonníka). Týmto právnym úkonom, teda kúpnu zmluvou uzavretou k spornému bytu, ktorej jediným účelom podľa presvedčenia súdu bolo zabezpečiť niekoľkonásobnú návratnosť požičených finančných prostriedkov, bol obchádzaný zákon a tým bol súčasne aj v rozpore s dobrými mravmi. K obchádzaniu zákona dochádza v prípade, keď právny úkon nie je v priamom rozpore so zákonom, ale svojimi účinkami a najmä účelom a cieľom zmysel zákona obchádza. Na základe uvedeného súd prvého stupňa dospel k presvedčeniu, že napadnutá kúpna zmluva je neplatná pre nedostatok vážnosti vôle jej účastníkov, a pretože svojím účelom zákon obchádza a prieči sa dobrým mravom. Vzhľadom na absolútnu neplatnosť kúpnej zmluvy nemohlo dôjsť k platnému prevodu vlastníckeho práva na žalovanú obchodnú spoločnosť a samozrejme následne ani na vedľajšieho účastníka, a preto právna predchodkyňa žalobkyne nebohá X. N. ku dňu svojej smrti bola vlastníčkou sporných nehnuteľností uvedených v napadnutej kúpnej zmluve.

Pokiaľ šlo o ďalší zo žalobných petítov, ktoré žalobkyňa v žalobe uviedla a kde žiadala určiť, že zmluva o budúcej kúpnej zmluve uzavretá medzi ňou a žalovanou obchodnou spoločnosťou dňa 31.8.2011 je neplatná, tu súd dospel k inému záveru, pokiaľ ide o naliehavý právny záujem žalobkyne na takomto určení. V tomto prípade šlo o zmluvu o budúcej zmluve, ktorá bola uzavretá rovnakého dňa ako napadnutá kúpna zmluva a ktorej režim a práva a povinnosti jej účastníkov sa spravujú nie len obsahom tejto zmluvy, ale aj ustanovením § 50a Občianskeho zákonníka, ktorý upravuje tento typ zmlúv.

Keďže v konaní nebol produkovaný dôkaz, že by niektorí z účastníkov tejto napadnutej zmluvy o budúcej kúpnej zmluve sa domáhal v lehote uvedenej v § 50a ods.2 Občianskeho zákonníka nahradenia vyhlásenia vôle protistrany súdnym rozhodnutím, v tejto časti súd žalobu pre nedostatok naliehavého právneho záujmu zamietol. O trovách konania prvostupňový súd vyhlásil, že o nich rozhodne podľa § 151 ods. 3 O.s.p.

Proti tomuto rozsudku podala odvolanie žalovaná obchodná spoločnosť. V odvolaní uviedla, že podáva odvolanie voči výroku I. a III. rozsudku. Uviedla, že výrok I. a III. napadnutého rozsudku považuje za nesprávny a nezákonný a že vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci, keď súd dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam. Odvolateľ tvrdí, že právny názor súdu prvého stupňa o absolútnej neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 31.8.2011 nemá akúkoľvek oporu vo výsledkoch vykonaného dokazovania a podľa jeho názoru prvostupňový súd pristúpil k vyhodnocovaniu jednotlivých účastníckych výpovedí, svedeckých výpovedí a obsahu jednotlivých listinných dokladov značne selektívne a tendenčne v neprospech žalovanej obchodnej spoločnosti. Poukázal na to, že prvostupňový súd ponechal bez povšimnutia fakt, že medzi výpoveďou žalobkyne v konaní pred súdom prvého stupňa a jej výpoveďou v rámci trestného konania existovali viaceré rozpory. V odôvodnení svojho odvolania podrobne špecifikuje dôvody svojho odvolania, ktorými sa prvostupňový súd podľa neho nezaoberal a polemizuje s právnymi závermi prvostupňového súdu. Preto s poukazom na podrobne špecifikované dôvody odvolania navrhol, aby odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa čo do výroku I., ktorým určil neplatnosť kúpnej zmluvy zo dňa 31.8.2011

a súčasne určil, že nehnuteľnosti - byt č. X na 3. poschodí bytového domu súp. č. XXXX, vrátane príslušného spoluvlastníckeho podielu 6043/329181 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu a príslušného spoluvlastníckeho podielu na pozemku, na ktorom je predmetný bytový dom postavený a ktorá nehnuteľnosť je zapísaná na LV č. XXXX pre okres Martin, obec Martin, k.ú. A., patria do dedičstva po poručiťelke X. N., ktorá zomrela XX.X.XXXX zmenil tak, že návrh navrhovateľky v tejto časti ako nedôvodný zamietne. Súčasne žalovaná obchodná spoločnosť navrhuje, aby odvolací súd zmenil napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa aj čo do výroku o náhrade trov konania tak, že žalobkyňa zaviazne k povinnosti zaplatiť žalovanej obchodnej spoločnosti náhradu trov prvostupňového konania v celkovej výške 6.590,95 eur a náhradu trov odvolacieho konania.

Krajský súd ako súd odvolací (§ 10 ods. 1 O.s.p.) po zistení, že odvolanie bolo podané účastníkom konania v zákonom stanovenej lehote, preskúmal napadnutý rozsudok v rozsahu ustanovenom v § 212 ods. 1 O.s.p. bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa ust. § 214 ods. 2 O.s.p. a podľa ust. § 156 ods. 3 O.s.p. vyhlásil rozsudok, ktorým rozsudok súdu prvého stupňa v odvolaní napadnutých častiach podľa ust. § 219 ods. 1,2 O.s.p. potvrdil ako vecne správny. V odvolaní nenapadnutej časti zostal rozsudok okresného súdu nedotknutý.

Podľa ust. § 219 ods. 1 O.s.p., odvolací súd rozhodnutie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne.

Podľa ust. § 219 ods. 2 O.s.p., ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnej dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnej napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody.

Odvolací súd po preskúmaní napadnutého rozsudku, príslúchajúceho spisového materiálu a vyhodnotením toho, čo uviedol odvolateľ vo svojom odvolaní, konštatuje, že súd prvého stupňa vykonal rozsiahle a veľmi dôsledné dokazovanie, ktoré vyhodnotil postupom podľa ust. § 132 O.s.p. a dospel k skutkovým a právnym záverom, s ktorými sa odvolací súd v celom rozsahu stotožnil. Nemohol preto prisvedčiť odvolateľovým argumentom, na ktorých založil svoje odvolanie, keď vyslovene vo svojom odvolaní uvádza skutočnosti, s ktorými sa prvostupňový súd zaoberal a riadne vysporiadal a presne uviedol, akými úvahami sa riadil pri hodnotení dôkazov, ktoré hodnotil jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti, keď starostlivo prihliadol na všetko, čo vyšlo za konania najavo, vrátane toho, čo uviedli účastníci. Odvolací súd preto považoval odvolanie žalovaného vyslovene za účelové, ktoré v žiadnom smere nepresvedčilo odvolací súd, že by prvostupňový súd pochybil, práve naopak, odvolací súd nemôže vytknúť prvostupňovému súdu ani jednu z odvolateľov vytykaných okolností. Všetko, čo odvolateľ uvádza v odvolaní, bolo riadne prvostupňovým súdom zisťované, preukazované a vyhodnotené a v tom smere, pokiaľ odvolateľ vytykal určité nezrovnalosti vo výpovedí žalobkyne. Prvostupňový súd vyčerpávajúcym spôsobom uviedol, ktoré skutočnosti ho presvedčili o opodstatnenosti podanej žaloby a odvolací súd sa v tomto smere s prvostupňovým súdom úplne stotožnil. Preto považuje za nadbytočné obdobnými alebo totožnými výrazmi uvádzať odpovede na jednotlivé vytykané argumenty, s ktorými sa prvostupňový súd v plnom rozsahu vysporiadal. S poukazom na uvedené odvolací súd napadnutý rozsudok v odvolaní napadnutých častiach potvrdil ako vecne správne.

O trovách odvolacieho konania odvolací súd rozhodol postupom podľa ust. § 224 ods. 4 O.s.p., podľa ktorého, ak odvolací súd rozhoduje o odvolaní proti rozhodnutiu vo veci samej, ktorým nebolo rozhodnuté o trovách konania z dôvodu postupu podľa § 151 ods. 3 O.s.p., o trovách odvolacieho konania rozhodne súd prvého stupňa.

Rozhodnutie odvolacieho súdu bolo prijaté hlasovaním v pomere hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.