

Súd: Okresný súd Banská Bystrica
Spisová značka: 10C/11/2012
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6112203482
Dátum vydania rozhodnutia: 10. 02. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Pavel Rohárik
ECLI: ECLI:SK:OSBB:2015:6112203482.19

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Banská Bystrica, rozhodujúc sudcom JUDr. Pavlom Rohárikom, vo veci navrhovateľky T. O., B.. XX. Y. XXXX, X. X. X., O. U. XX, zastúpenej Advokátskou kanceláriou Kašuba spol. s r.o., 974 01 Banská Bystrica, Horná 41, P.O.BOX 60, IČO: 36 859 095, proti odporkyni T. Z. W., B.. XX.H. XXXX, X. X. X., W. X, zastúpenej Advokátskou kanceláriou Peter Fischer - advokát, 974 01 Banská Bystrica, Partizánska cesta 77, IČO: 35 997 770, o určenie vlastníctva, takto

rozhodol:

Súd u r č u j e , že navrhovateľka je výlučnou vlastníčkou bytu zapísaného v katastri nehnuteľností vedenom Správou katastra Banská Bystrica na LV č. XXXX k.ú. Banská Bystrica ako byt č. X nachádzajúci sa vo vchode XX na 1. poschodí obytného domu, súp. č. XXXX, nachádzajúceho sa v Banskej Bystrici na O. U. XX, XX, XX, XX, postaveného na parcelách reg. „C“ evidovaných na katastrálnej mape parc. č. XXX, XXX, XXX H. XXX/X, s ktorými je spojený spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo veľkosti 561/29696.

Súd vzájomné návrhy odporkyne z a m i e t a .

Odporkyňa je p o v i n á nahradiť navrhovateľke trovy konania (súdne poplatky) v sume 132,50 Eur v lehote 3 dní od právoplatnosti tohto rozhodnutia.

Odporkyňa je p o v i n á nahradiť navrhovateľke trovy konania (trovy právneho zastúpenia) v sume 759,70 Eur na účet jej právneho zástupcu v lehote 3 dní od právoplatnosti tohto rozhodnutia.

Odporkyňa je p o v i n á nahradiť trovy štátu v sume 31,87 Eur na účet súdu v lehote 3 dní od právoplatnosti tohto rozhodnutia.

o d ô v o d n e n i e :

Navrhovateľka žiada o určenie, že je výlučnou vlastníčkou bytu č. X v obytnom dome na adrese Banská Bystrica, O. U. XX. Tvrdí, že kúpna zmluva o prevode bytu, ktorú s odporkyňou uzavrela, je neplatná v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka (ďalej len „O.z.“) pre rozpor s dobrými mravmi, v zmysle § 37 O.z. pre nedostatok vôle byť trvalo previesť na inú osobu, i v zmysle § 49a O.z., lebo zmluvu uzavrela v omyle vyvolanom okolnosťami a zúčastnenými osobami. Argumentuje i písomnými odstúpeniami od kúpnej zmluvy - dňa 1. februára 2012 z dôvodu § 49 O.z. a dňa 9. mája 2012 z dôvodu § 517 ods. 1 O.z. Svoj naliehavý právny záujem na požadovanom určení odôvodňuje tým, že len súdne rozhodnutie môže byť podkladom pre zápis zmeny vlastníka bytu v katastri nehnuteľností.

Odporkyňa žiada návrh zamietnuť a vzájomnými návrhmi určiť neplatnosť odstúpenia od kúpnej zmluvy a dovolania sa jej neplatnosti. Tvrdí, že navrhovateľka nepreukázala ani jeden z tvrdených dôvodov neplatnosti kúpnej zmluvy, vždy vedela, že uzatvára kúpnu zmluvu o predaji bytu. Odporkyňa

nespochybnila ústnu dohodu účastníčok, že ak jej v stanovenej lehote navrhovateľka vráti peniaze, byt jej zostane.

Súd vykonal dokazovanie výsluchom účastníčok, oboznámením sa korešpondenciou, vypočutím právnych zástupcov a oboznámením sa s ich písomnými podaniami, výsluchom svedkov T. T. T., Q. W., Y. S., L. U. H. X. Y. T., oboznámením sa s kúpnu zmluvou zo dňa 23. septembra 2011, dovolaním sa neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 1. februára 2012, odstúpením od kúpnej zmluvy zo dňa 9. mája 2012, protokolom o odovzdaní a prevzatí bytu, výpisom z LV č. XXXX, obsahom spisov Katastrálneho úradu v Banskej Bystrici sp.zn. V XXX/XXXX H. U..Z..P. XXXX/XXXX, návrhom na povolenie vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, návrhom na späťvzatie návrhu na vklad vlastníckeho práva zo dňa 7. februára 2012, poslednou výzvou na vypratanie a odovzдание bytu zo dňa 3. februára 2012, upozornením odporkyne adresovaným navrhovateľke dňa 6. februára 2012, obsahom spisu ORPZ SR ČVS: ORP-116/OEK-BB-2012, oznámením o podozrení zo spáchania trestného činu zo dňa 16. februára 2012, odkazom a vizitkou X. Y. T., potvrdením Slovenskej sporiteľne a.s. o výbere zo dňa 23. septembra 2011, oznámením Tatra banky a.s., vyčíslením dlhu navrhovateľky v Tatra banke a.s., upustením Tatra banky a.s. od výkonu záložného práva, vyhlásením Tatra banky a.s. o splatení pohľadávky navrhovateľkou, videozáznamom z Tatra banky a.s. zo dňa 23. septembra 2011, a na tomto základe zistil nasledovné:

Navrhovateľka ako účastníčka konania vypovedala, že mala dva hypotekárne úvery v Tatra banke a.s., na ktoré mala založený byt. Počas materskej dovolenky sa dostala do finančných problémov a nesplácala hypotéky, preto banka začala výkon záložného práva dobrovoľnou dražbou. Dňa 20. septembra 2011 jej nechal X. Y. T. v schránke vizitku s poznámkou, že jej v prípade záujmu pomôžu. Keď ho kontaktovala, povedal jej, že „zastavia dražbu a vybaví úver v ČSOB“. Neskôr ju navštívil spolu s T. T., S. H. Š.. Dňa 23. septembra 2011 im v Tatra banke dlh nevyčíslili, preto sa v pondelok 26. septembra 2011 v pobočke banky opäť stretli. Potom išla s T. T. na matriku, kde jej povedal, že podpíše zmluvu. Na jej otázku akú, jej dal prečítať kúpnu zmluvu, na ktorej prvýkrát videla meno odporkyne. Na otázku prečo uzatvárajú kúpnu zmluvu a prečo je kúpna cena 58 000 Eur odpovedal, že takto sa to robí, a keď vráti pôžičku, byt sa znovu prepíše na ňu. Výšku kúpnej ceny odôvodnil úverom s tým, že to kupujúca berie ako investíciu. Na otázku, či môže v byte ďalej bývať, jej T. T. odpovedal kladne s tým, že sa po troch mesiacoch stretnú, ona vráti pôžičku a byt sa prepíše na ňu. T. T. uhradil jej dlh v Tatra banke i nedoplatok v SVB. Navrhovateľka tvrdila, že sa s odporkyňou prvýkrát stretla až dňa 19. októbra 2011 na SVB, keď išli s T. T. prehlásiť vlastníctvo bytu a T. T. jej ju predstavil ako novú vlastníčku bytu. Potom sa mali stretnúť 5. januára 2012, odporkyňa od nej žiadala sumu 58 000 Eur, ktorú jej navrhovateľka neuhradila, lebo od nej takú sumu nikdy nedostala.

Odporkyňa ako účastníčka konania vypovedala, že mala voľné finančné prostriedky, ktoré chcela investovať na krátky čas do nehnuteľnosti, kým si bude môcť vyplatiť časť hypotéky na výročie fixácie, ktoré malo byť začiatkom roka 2012. Obrátila sa na T. T., ktorý sa jej krátko na to ozval, že je na predaj byt navrhovateľky za výhodnú cenu 58 000 Eur, ktorý si chce navrhovateľka kúpiť späť. Súhlasila a niekedy v septembri 2011 jej T. T. doniesol domov na podpis kúpnu zmluvu. Dňa 23. septembra 2011 išla do Tatra banky, cestou si vybrala peniaze v Slovenskej sporiteľni. V Tatra banke videla Mgr. Mlčala s navrhovateľkou ako „niečo riešia“, vtedy jej navrhovateľku nepredstavili. V banke boli asi pol hodinu, predpokladali, že dlh navrhovateľky voči banke bude vyčíslený, čo sa nestalo. T. T. prišiel s tým, že treba počkať na vyčíslenie dlhu do ďalšieho dňa a odporkyňa mu dala sumu 27 000 Eur, aby uhradil dlh navrhovateľky voči Tatra banke i nedoplatok SVB. Ďalších 5 000 Eur mu dala na výplatu „...prítomného pána rómskej národnosti za sprostredkovanie...“. Zostatok kúpnej ceny v sume 31 000 Eur si ponechala. Pred bankou videla navrhovateľku ako sa rozpráva „...s tým Rómom a T.Č....“, usúdila, že je to predávajúca, a keď skončili, na ulici ju dobehla a v obálke jej odovzdala sumu 26 000 Eur. Preto tvrdila, že celú kúpnu cenu za byt navrhovateľke vyplatila. Po tom, čo dostala LV, išla dňa 19. októbra 2011 s T. T. na prepis bytu na SVB za prítomnosti navrhovateľky. Tu sa jej T. T. opýtal, či si na navrhovateľku spomína. Po uplynutí troch mesiacov kontaktovala navrhovateľku, ktorá jej povedala, že byt odkúpi, a že sa ozve. Pretože sa neozývala, ponúkla byt prostredníctvom realitných kancelárií na predaj.

Svedok T. T. T., realitný maklér, vypovedal, že ho na jeseň 2011 navštívil X. Y. T., ktorý patril medzi „dohadzovačov“ voľných nehnuteľností s tým, že má známu, ktorá má dlhy a chce predat' byt. Povedal, že je s ňou dohodnutý na províziu 5 000 Eur a nechal na ňu kontakt. Na základe toho T. T. navrhovateľku

doma navštívil a dohodli sa, že predá byt. Navrhovateľka mu povedala, že má nejaké nesplatené úvery a je nútená byt prediť. Predpokladala, že byt neskôr kúpi späť. Potom kontaktoval odporkyňu, ktorá prejavila o byt záujem, preto vypracoval kúpnu zmluvu. S navrhovateľkou sa dohodol, že sa stretnú i s odporkyňou v Tatra banke. Uviedol, že má za to, že účastníčky sa stretli počas prvej návštevy Tatra banky, hoci sa na to konkrétne nepamätal. Od odporkyne prevzal sumu 27 000 Eur, ktorú vložil na firemný účet realitnej spoločnosti a 5 000 Eur odovzdal pred bankou X.. T.. V pondelok už mala Tatra banka vyčíslený dlh, potom išli na matriku, kde navrhovateľka podpísala kúpnu zmluvu a boli overené jej podpisy. Neskôr sa účastníčky konania a svedok stretli v kancelárii SVB. Svedok vyslovil presvedčenie, že sa poznali. Potvrdil, že kúpnu zmluvu vypracovala právnička jeho realitnej kancelárie na jeho pokyn. Účastníčky sa za týmto účelom nestretli a nekonzultovali znenie kúpnej zmluvy. Kúpnu cenu určil on na základe svojich profesionálnych skúseností. Podľa svedka podpísala predávajúca kúpnu zmluvu až po vyplatení kúpnej ceny na matrike, kupujúca podpísala kúpnu zmluvu ako prvá, doma v deň, keď pre ňu prišiel a išli do Tatra banky. Svedok nevidel, odporkyňu odovzdávať navrhovateľke zostatok kúpnej ceny. Uviedol, že on osobne odovzdal navrhovateľke ako kúpnu cenu sumu 504 Eur, ostatné použil na úhradu dlhov v súlade s jej vôľou, hoci osobitným splnomocnením na to nedisponoval. Na otázku, či v čase podpisu kúpnej zmluvy navrhovateľkou boli uhradené jej dlhy odpovedal, že nie.

Svedkyňa Q. W., matka odporkyne, vypovedala, že dala dcére k dispozícii časť finančných prostriedkov, ktoré získala predajom bytu, na kúpu bytu od navrhovateľky.

Svedkyňa L. U., ktorá pracovala v realitnej kancelárii T.. T. v rokoch 2010 - 2011 si na tento prípad a jeho okolnosti nepamätala.

Svedok Y. S. vypovedal, že bol v Tatra banke v čase, keď mala odporkyňa odovzdať kúpnu cenu navrhovateľke. Keď išiel k autu a telefonoval, išli za ním účastníčky konania. Ich rozhovor nepočul. Otočil sa a videl ako odporkyňa dáva navrhovateľke obálku, ktorá bola pootvorená a bolo vidieť fialové bankovky. Navrhovateľku prepočítavať peniaze nevidel, videl len ako prebrala obálku. Jeho pohľad trval 3-5 sekúnd. Uviedol, že sa s odporkyňou spoznal prostredníctvom T.. T. (s ktorým má viacej obchodných spoločností), a pretože má stavebnú firmu, robil malé úpravy v jej byte.

Svedok X.. Y. T. vypovedal, že sa o byte navrhovateľky dozvedel z dražobnej ponuky. Asi 9 rokov sa pohybuje „v tejto brandži“, zisťuje, či má niekto finančné problémy (napr. byt v dražbe) a potom mu prostredníctvom „nejakého investora“ ponúkne riešenie tak, že niekto mu za istých podmienok poskytne peniaze na záchranu bytu. V čase problémov navrhovateľky nebol v Banskej Bystrici „investor“, s ktorým svedok spolupracuje v tomto regióne, a preto oslovil aj T.. T.. Uviedol, že tomto prípade sa dlh navrhovateľky „riešil pôžičkou na kúpnu zmluvu“ čo znamená, že po dohode s dlžníkom kúpi investor nehnuteľnosť a dohodnú sa, že v nejakej časovej lehote dlžník investorovi peniaze vráti aj s úrokom. Pri podpisovaní kúpnej zmluvy svedok nebol, a ani ju nevidel. Vypovedal, že od Mgr. Mičala dostal v obálke dohodnutú províziu v sume 600 Eur.

Skutkové okolnosti vedúce k uzavretiu kúpnej zmluvy sporné nie sú. Niet sporu ani o tom, že účastníčky uzatvorili kúpnu zmluvu o predaji bytu datovanú dňom 23. septembra 2011, ktorú vypracovala kancelária realitného makléra T.. T. T.. Výpoveďami účastníčok a svedka T.. T. má súd za preukázané, že pri koncipovaní znenia kúpnej zmluvy sa nestretli, T.. T. jednoznačne nepotvrdil, že by návrh zmluvy poslal pred podpisom zmluvným stranám. Je tiež nesporné, že kúpnu zmluvu nepodpisovali súčasne, nespochybujú, že kupujúca (odporkyňa) ju podpísala doma pred vyplatením kúpnej ceny, predávajúca (navrhovateľka) až na druhý deň na matrike.

Účastníci nespochybujú, že T..T. vyplatil dlh navrhovateľky voči Tatra banke i voči SVB, rovnako ako zavkladovanie kúpnej zmluvy, fakt, že odporkyňa začiatkom roka 2012 vyzvala navrhovateľku na spätnú kúpu, resp. vypratanie bytu, ani to, že sama byt následne predala (táto kúpna zmluva napokon zavkladovaná nebola).

Spornou v skutkovej rovine zostáva otázka vyplatenia kúpnej ceny odporkyňou navrhovateľke. Je zrejmé, že znenie článku III.3.2.kúpnej zmluvy odporuje skutočnosti, lebo je nesporné, že zmluvné strany nepodpisali kúpnu zmluvu súčasne a na jednom mieste. Aj preto súd znenie tohto článku nemôže považovať za dôkaz vyplatenia kúpnej ceny. Je nesporné, že T.. T. uhradil dlhy navrhovateľky a províziu X..T. (tvrdenia o jej výške sú protirečivé) z peňazí odporkyne, čo možno považovať za čiastočnú úhradu

kúpnej ceny v zmysle ústnej dohody účastníkov, zostáva však suma viac ako 26 000 Eur. Tvrdenia účastníčok o jej (ne)výplate sú rozdielne. Dôkazné bremeno preukázať výplatu doplatku kúpnej ceny spočíva podľa názoru súdu na odporkyňa, lebo dokázať, že peniaze vyplatené neboli prakticky nemožno. Odporkyňa okrem svojej výpovede ponúka ako dôkaz len svedeckú výpoveď Y. S.. Jeho 3-5 sekundový pohľad pri otočení v chôdzi za telefonovania bez počutia rozhovoru však súd nepovažuje za dostatočný na to, aby svedok jednoznačne vedel, čo sa v tej chvíli za ním dialo. Okrem toho súd považuje za nepravdepodobné, že by vysokoškolsky vzdelaná odporkyňa, živnostníčka, odovzdala na ulici bez svedkov a písomného potvrdenia neznámej osobe (v konaní nebolo tvrdené, ani preukázané, že by sa účastníčky do tohto momentu stretli), o ktorej len predpokladá, že je predávajúca, sumu 26 000 Eur.

Písomným podaním adresovaným odporkyňa sa dňa 1. februára 2012 navrhovateľka dovolala neplatnosti kúpnej zmluvy s odôvodnením, že kúpnu cenu v sume 58 000 Eur, ktorú odporkyňa od nej za byt požaduje, jej nikdy neuhradila a vyzvala ju na jej úhradu v sume 58 000 Eur v dodatočnej päťdňovej lehote prevodom na bankový účet. V podaní navrhovateľka argumentuje i § 37 ods. 1 O.z., § 39 O.z. a § 49a O.z.

S poukazom na nedodržanie dodatočnej lehoty 5 dní na vyplatenie kúpnej zmluvy v zmysle dovolania sa neplatnosti odstúpila podľa § 49 O.z. navrhovateľka od kúpnej zmluvy z dôvodu podľa § 517 ods. 1 O.z. písomným odstúpením od kúpnej zmluvy, ktoré adresovala odporkyňa dňa 9. mája 2012.

Zo spisu ORPZ v Banskej Bystrici OKI ČVS: ORP-116/OEK-BB-2012 súd konštatuje, že dňa 1. februára 2012 podala navrhovateľka trestné oznámenie a požiadala o policajnú ochranu pred násilím a nezákonným vniknutím do obydlia a vypratáním bytu. Súčasťou spisu je DVD záznam z pobočky Tatra banky a.s. v Banskej Bystrici na Námestí slobody, ktorý bol za prítomnosti účastníkov prehratý na pojednávaní dňa 11. novembra 2014. Bolo zhodne konštatované, že z prehratých videozáznamov nie je zrejmé, že by medzi navrhovateľkou a odporkyňou došlo k interakcii a komunikácií, odporkyňa uviedla, že nikdy netvrdila, že by s navrhovateľkou hovorila v pobočke banky, tvrdí len, že sa rozprávali a odovzdávali peniaze mimo banky. Trestné stíhanie bolo zastavené uznesením ORPZ v Banskej Bystrici zo dňa 31. júla 2012 v spojení s uznesením Okresnej prokuratúry Banská Bystrica č.k. 1Pv 87/12-8 zo dňa 11. októbra 2012.

Z čiastočného výpisu z Listu vlastníctva č. 5235 v deň podania návrhu je zrejmé, že ako vlastníčka predmetného bytu je vedená odporkyňa na základe Kúpnej zmluvy č. V 4482/2011 zo dňa 13. októbra 2011.

Podľa § 80 písm. c/ O.s.p. návrhom na začatie konania možno uplatniť, aby sa rozhodlo o určení, či tu právny vzťah, alebo právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem.

Naliehavý právny záujem je daný vtedy, ak existuje aktuálny stav objektívnej právnej neistoty medzi účastníkmi, ktorý je ohrozením navrhovateľovho právneho postavenia, a ktorý nemožno iným právnym prostriedkom odstrániť. Nie je pritom rozhodujúce, ako táto neistota vznikla.

Naliehavý právny záujem navrhovateľky na požadovanom určení je daný podľa názoru súdu tak faktom, že sa cíti byť vlastníčkou bytu, ktorý je v katastri nehnuteľností zapísaný ako majetok odporkyne (zmenu tohto zápisu nemožno za stavu nezhody účastníčok dosiahnuť inak ako súdnym rozhodnutím), ako i hrozbou, že odporkyňa začne realizovať svoje vlastnícke právo k bytu.

Podľa § 588 O.z. z kúpnej zmluvy vznikne predávajúcemu povinnosť predmet kúpy kupujúcemu odovzdať a kupujúcemu povinnosť predmet kúpy prevziať a zaplatiť zaň predávajúcemu dohodnutú cenu.

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

Plnohodnotná vážnosť vôle absentuje, ak sa zdanlivo prejavuje vôľa, ktorá reálne neexistuje, resp. síce existuje, ale v inej kvalite, ako vyplýva z jej prejavu. K takýmto prejavom vôle patria úkony urobené s vnútornou výhradou, simulované právne úkony a pod.

Podľa § 39 O.z. neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu.

Podľa § 49 O.z. účastník, ktorý uzavrel zmluvu v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok má právo od zmluvy odstúpiť.

Za tieseň sa považujú také hospodárske, sociálne alebo obdobné pomery osoby, v ktorých sa ocitla z objektívnych príčin, a ktoré na ňu pôsobia tak, že prejaví vôľu uzavrieť zmluvu aj v prípade, keď by v tiesni nebola, zmluvu by neuzavrela. Právne je bezvýznamné, kto alebo čo vyvolalo tieseň a nie je rozhodujúce ani to, že tieseň vyvolal druhý účastník zmluvy. Tieseň musí existovať v okamihu uzavretia zmluvy. Kumulatívnou požiadavkou zákona na realizáciu oprávnenia odstúpiť od zmluvy sú nápadne nevýhodné podmienky, za ktorých bola zmluva uzavretá. Nápadnú nevýhodnosť podmienok treba skúmať v každom jednotlivom prípade osobitne a prihliadnuť najmä na to, aké plnenie sa stáva povinnosťou pre účastníka, ktorý koná v tiesni, a na aké plnenie má tento účastník zmluvy právo. Ak je medzi týmito plneniami zjavný hodnotový nepomer, možno usúdiť, že v okamihu uzavretia zmluvy existovali nápadne nevýhodné podmienky.

Podľa § 49a O.z. je právny úkon neplatný, ak ho konajúca osoba urobila v omyle vychádzajúcom zo skutočnosti, ktorá je pre jeho uskutočnenie rozhodujúca, a osoba, ktorej bol právny úkon určený, tento omyl vyvolala, alebo o ňom musela vedieť. Právny úkon je takisto neplatný, ak omyl táto osoba vyvolala úmyselne. Omyl v pohnútke nerobí právny úkon neplatný.

Podľa § 517 ods. 1 O.z. dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškaní. Ak ho nesplní ani v dodatočnej primeranej lehote poskytnutej mu veriteľom, má veriteľ právo od zmluvy odstúpiť, ak ide o deliteľné plnenie, môže sa odstúpenie veriteľa za týchto podmienok týkať aj len jednotlivých plnení.

Navrhovateľka v konaní uplatnila viacero dôvodov neplatnosti kúpnej zmluvy, z ktorých relevantnosť čo len jedného znamená jej úspech v konaní.

Vykonaným dokazovaním považuje súd za preukázané, že kúpnu zmluvu o prevode bytu neuzavrela ani jedna z účastníčok so skutočnou vôľou vlastníctvo bytu previesť. Je nesporné, že navrhovateľka konala v sociálne ťaživej situácii, keď pre dlhy začala banka voči nej realizovať záložné právo predajom bytu na dražbe, preto ako matka s malým dieťaťom prijala ponuku sprostredkovateľa X.. T. „poriešiť problém“. Odporkyňa výslovne uviedla, že kúpu bytu navrhovateľky chápala ako investíciu v sume 58 000 Eur s tým, že po troch mesiacoch si navrhovateľka byt za túto cenu kúpi späť, pričom T.. T. jej povedal, že navrhovateľka jej dá o niečo viac. Fakt, že uzavretie kúpnej zmluvy bola len „technickým riešením“ problému navrhovateľky s dražbou a odporkyne s „voľnými finančnými prostriedkami“ vyplýva nielen z výpovedí oboch účastníčok, ale i výpovedí svedkov X.. T. H. T.. T., ktorí sa na „riešení problémov pôžičkou na kúpnu zmluvu“ za odplatu podieľali. „Pôžička na kúpnu zmluvu“ podľa svedka X..T. znamená, že po dohode s dlžníkom investor kúpi nehnuteľnosť a dlžník v nejakej časovej lehote investorovi peniaze vráti aj s nejakým úrokom. Absenciu skutočnej vôle navrhovateľky previesť vlastníctvo bytu považuje súd za preukázanú aj výpoveďou svedka T.. T., ktorý uviedol, že mu navrhovateľka povedala, že má nesplatené úvery a je nútená byt predať, predpokladala však, že ho (byt) neskôr bude mať naspäť.

Pri úvahách o skutočnej vôli zmluvných strán nemožno pominúť ani okolnosti vzniku a podpisu kúpnej zmluvy. Výsluchom účastníkov a svedkov je preukázané, že vypracovanie kúpnej zmluvy bez rokovania účastníčok a konzultácie s nimi (oboznámenie zmluvných strán s návrhom zmluvy pred podpisom preukázané nebolo) samostatne realizovala realitná kancelária T.. T., ktorý na základe vlastnej úvahy určil aj výšku kúpnej ceny. Je nesporné, že navrhovateľka sa so samotnou kúpnu zmluvou mala možnosť oboznámiť až na matrike, po úhrade dlhov a podpise odporkyňou. Takýto postup súd nepovažuje za zodpovedajúci tak vážnemu dvojstrannému právnomu úkonu akým je kúpna zmluva o prevode vlastníctva bytu, v ktorom predávajúci (s malým dieťaťom) žije.

Uvedené spochybňuje vážnosť vôle oboch zmluvných strán kúpnu zmluvu skutočne uzavrieť, a najmä previesť vlastníctvo bytu. Možno konštatovať záver, že táto kúpna zmluva bola simulovaným právnym úkonom a v skutočnosti nahradzovala zmluvu o pôžičke finančných prostriedkov poskytovaných odporkyňou navrhovateľke. To, že zmluvné strany nemienili previesť vlastníctvo k bytu svedčí aj fakt, že nikdy neuzavreli zmluvu o nájme bytu v zmysle § 685 a nasl. O.z. Preto je kúpna zmluva v zmysle § 37 ods.1 O.z. neplatná.

Fakt, že kúpna zmluva nezodpovedala skutočnej vôli zmluvných strán a bola len formálnym právnym úkonom (o čom svedčí napr. nerešpektovanie článku III.3.2. o výplate kúpnej ceny) nepochybne odporuje prinajmenšom § 3 O.z. Preto je kúpna zmluva neplatná i z dôvodu § 39 O.z.

Neplatnosť kúpnej zmluvy v zmysle § 49 O.z. možno vyvodiť z ťaživej sociálnej situácie navrhovateľky, ktorá ju donútila pristúpiť na „riešenie problémov pôžičkou na kúpnu zmluvu“, nápadne nevýhodné podmienky sú dané faktom, že sama neurčila výšku kúpnej ceny, o ktorej nebolo preukázané, že by jej v podstatnej časti (26 000 Eur) bola vyplatená.

Z uvedených dôvodov súd, vychádzajúc so záveru o neplatnosti kúpnej zmluvy, návrhu navrhovateľky na určenie vlastníctva k bytu vyhovel.

Fakt nepreukázania výplaty kúpnej ceny navrhovateľke odporkyňou znamená, že sa odporkyňa dostala v zmysle § 517 ods. 1 O.z. do omeškania s úhradou kúpnej ceny. Preto súd odstúpenie navrhovateľky od kúpnej zmluvy písomným podaním zo dňa 9. mája 2012 považuje za platné rovnako ako dovolanie sa neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 1. februára 2012. Za tohto stavu súd vzájomné návrhy odporkyne na určenie neplatnosti dovolania sa neplatnosti zo dňa 1. februára 2012 a odstúpenia od zmluvy zo dňa 9. mája 2012 zamietol.

Navrhovateľka bola v konaní úspešná, preto jej súd priznal právo na náhradu trov konania - súdnych poplatkov (za návrh 99,50 Eur a za návrh na vydanie predbežného opatrenia 33 Eur) a trov právneho zastúpenia. Právny zástupca navrhovateľky urobil vo veci 9 úkonov právnej služby (prevzatie a príprava zastúpenia, podanie návrhu, účasť na pojednávaniach v dňoch 18. septembra 2012, 30. apríla 2013, 14. augusta 2014, 30. septembra 2014, 11. novembra 2014, 2. decembra 2014 a 10. februára 2014) v hodnote 58,69 Eur (úkony v roku 2012), 120,14 Eur (účasť na pojednávaní dňa 30. apríla 2013), 61,87 Eur (ostatné úkony v roku 2014), 15,47 Eur (účasť na odročenom pojednávaní dňa 2. decembra 2014) a 64,53 Eur (účasť na pojednávaní dňa 10. februára 2015), ktoré účtoval s režijným paušálom (3x 7,63 za úkony v roku 2012 + 7,81 za úkon v roku 2013 + 4x 8,04 za úkony v roku 2014 + 8,39 za úkon v roku 2015) s 20% DPH.

Uznesením č.k. 10C/11/2012-93 zo dňa 27. novembra 2012 priznal súd poplatok Tatra banke, a.s. za informácie v sume 31,87 Eur predbežne z rozpočtových prostriedkov súdu. Tým vznikli štátu trovy, o ktorých súd rozhodol podľa prvej vety § 148 ods. 1 O.s.p.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní odo dňa doručenia jeho písomného vyhotovenia, písomne vo vyhotovení dvojmo (inak súd zhotoví kópie na trovy odvolateľa) prostredníctvom podpísaného súdu na Krajský súd v Banskej Bystrici.

V odvolaní musí byť uvedené proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu ho napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny, ako má odvolací súd rozhodnúť.

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že:

- a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1 O. s. p.,
- b) konanie má inú vadu, ktorá mohla spôsobiť nesprávne rozhodnutie,
- c) súd neúplne zistil skutkový stav, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy,
- d) súd dospel dokazovaním k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- e) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a O.s.p.),
- f) rozhodnutie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.