

Súd: Okresný súd Čadca
Spisová značka: 12C/10/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5320201299
Dátum vydania rozhodnutia: 22. 09. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Anna Holeščáková
ECLI: ECLI:SK:OSCA:2022:5320201299.11

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Čadca sudkyňou Mgr. Annou Holeščákovou v spore žalobkyne W. K., rod. Š., nar. XX.XX.XXXX, Č.Č. Č.. XXXX, XXX XX Č., právne zast. Advokátskou kanceláriou Mgr. Michal Duraj, advokát, Sládkovičova č. 1700, 022 01 Čadca, IČO: 42 218 187, proti žalovanej S. T., rod. N., nar. XX.X.XXXX, O. Č.. XXX, XXX XX P., právne zast. JUDr. Štefan Strýček, advokát, Fraňa Kráľa 2080, 022 01 Čadca, za účasti intervenienta na strane žalovanej Willard s.r.o., Teplická 2293/68, Priešt'any, IČO: 44 906 960, právne zast. Advokátska kancelária JUDr. Eckmann, s.r.o., Mierové námestie 14, 911 01 Trenčín, IČO: 47 241 110, o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti takto

rozhodol:

I. Žalobu žalobkyne **z a m i e t a**.

II. Žalovanej a intervenientovi **n e p r i z n á v a** náhradu trov konania.

III. Svedok C.. G. J., bytom D.. Š. XXXX/X, XXX XX G. má nárok na svedočné v rozsahu 100% voči žalovanej.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobkyňa prostredníctvom právneho zástupca doručila súdu 15.4.2020 žalobu, ktorou sa voči označenej žalovanej domáha určenia vlastníckeho práva k bytu č.s. XX nachádzajúcom sa na X. poschodí vo vchode č. XXX bytového domu súp. č. XXXX stojacom na pozemku CKN XXX, spoluvlastníckeho podielu k pozemku CKN XXX - zastavaná plocha a nádvorcia o výmere 722 m² v podiele 3652/277436 a spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 3652/277436 na spoločných častiach, zariadeniach bytového domu č. XXXX v kat. území P., ktoré nehnuteľnosti sú zapísané na LV č. XXXX.

2. Podanie žaloby po skutkovej stránke odôvodnila žalobkyňa tak, že 9.7.2010 uzatvorila úverovú zmluvu č. 218/2010 so spoločnosťou Tatra Credit a.s., na základe čoho jej bol poskytnutý spotrebiteľský úver v sume 4000,- €. Žalobkyňa s touto spoločnosťou tiež uzatvorila zmluvu o záložnom práve č. 218/2010 dňa 9.7.2010, ktorou bolo zriadeného záložné právo na nehnuteľnosť vo výlučnom vlastníctve žalobkyne zapísanej na LV č. XXXX k.ú. P.. Podľa úverovej zmluvy mal byť hodnotu v sume 17600,- € a do tejto sumy bol poistený predmet zálohu. Pred podpisom zmlúv navštívila žalobkyňa za účelom ohodnotenia bytu Tatra Credit a.s. a vyhotovila si za týmto účelom fotodokumentáciu. Cena nehnuteľnosti zaťažených záložným právom bola v sume minimálne 17600,- €. Žalobkyňa splatila šesť splátok po 120,- € v zmysle splátkového kalendára a nemala dostatok prostriedkov, preto telefonicky kontaktovala spoločnosť Tatra credit a.s., ktorá jej nepovolila odklad ani zníženie splátok, ale oznámila jej, že ju bude kontaktovať iná spoločnosť, ktorá jej poskytne úver s nižšími splátkami. Žalobkyňa sa obávala, že ak nebude súhlasiť, príde potom o byt a bude sa musieť vysťahovať a preto bola rada, že jej spoločnosť Tatra Credit vybavila výhodnejší úver. V januári ju kontaktoval pán Š. zo spoločnosti Willard, s ktorým sa stretla osobne XX.X.XXXX E. Č.. K stretnutiu došlo na ulici, tento pán nikdy nenavštívil žalobkyňu a nehnuteľnosť,

ktorá jej patrila. Žalobkyňa mala predstavu, či už z vlastných poznatkov alebo na základe odhadu od spoločnosti Tatra Credit a.s. a ak by mala záujem nehnuteľnosť predať, predávala by ju za trhovú cenu, nie za sumu 8000,- €. Práve preto, aby nedošlo k predaju, bola žalobkyňa vďačná za ochotu spoločnosti Willard s.r.o. uzatvoriť s ňou úverovú zmluvu. Potom p. Š. vyplatil za ňu dlh, ktorý mala u správcu bytového domu, následne išli overiť podpisy k notárovi na kúpnej a nájomnej zmluve. Kúpnu zmluvu aj s návrhom na vklad odniesol p. Š. na kataster nehnuteľnosti, žalobkyňa nemala pochybnosť, že podpisuje úverovú zmluvu. Žalobkyňa tak 23.2.2011 uzatvorila kúpnu zmluvu č. 7/11 so spoločnosťou Willard s.r.o.. Uzatvorila aj nájomnú zmluvu, podľa ktorej mala platiť 160,- € mesačne a bežné platby s užívaním bytu v sume 120,- € mesačne. Podozrivé jej nebolo overenie dvoch podpisov u notára, nakoľko aj úverové zmluvy a podpisy boli overované. V ustanovení Čl. VIII kúpnej zmluvy č. 7/11 je uvedené, že predávajúca - žalobkyňa svojim podpisom potvrdzuje prevzatie a prepočítanie finančnej čiastky vo výške 8000,- €. V skutočnosti žalobkyňa žiadne prostriedky vyplatené v hotovosti 8000,- € neboli. Spoločnosť za ňu uhradila dlh vo výške 4000,- €, o čom svedčí kvitancia vystavená Tatra Credit a.s.. K zániku záložného práva došlo vyplatením pohľadávky dňa 23.2.2011, o čom bola žalobkyňa predložená kvitancia pri podpise zmluvy. Pán Š. zároveň vyplatil dlh správcovi bytu v bytovom dome a po odpočítaní poplatkov za overenie podpisov u notára jej bola vyplatená hotovosť v sume približne 2000,- €. Pán Š. disponoval všetkými jej osobnými údajmi potrebnými na uzatvorenie zmluvy, prevzal od nej aj prvú splátku nájmu v sume 160,- €. Pred skončením nájomnej zmluvy uzatvorenej na dobu určitú žalobkyňa podpísala aj Dodatok č. 1 dňa 12.8.2011 ktorým bola predĺžená nájomná zmluva do 23.2.2011, následne dodatkom č. 2 z 23.2.2012 bola nájomná zmluva predĺžená do 23.8.2012. Nájomná zmluva obsahovala ustanovenie, že žalobkyňa počas trvania nájmu má možnosť odkúpiť predmet nájmu do svojho vlastníctva. Z uvedeného je zrejmé, že spoločnosť nemala záujem si ponechať nehnuteľnosť vo svojom vlastníctve, ale účelom kúpnej zmluvy bolo obchádzanie zákona, nakoľko nešlo o kúpnu zmluvu ale o zmluvu o poskytnutí finančných prostriedkov. Žalobkyňa poukázala, že kúpna zmluva je zmluva spotrebiteľská, nakoľko do vzťahu vstupuje spotrebiteľ s dodávateľom za podmienok, ktoré si vopred určil dodávateľ. Firma Willard uzatvárala zmluvu v rámci svojej podnikateľskej činnosti, žalobkyňa nemala možnosť pred jej podpisom sa s ňou nijako oboznámiť a vôbec nemohla ovplyvniť jej obsah. Kúpna zmluva bola obchádzaním zákona, v skutočnosti malo ísť o pôžičku s následným zabezpečovacím prevodom práva. Nájom 160,- € mal predstavovať splátku pôžičky a ostatné poplatky v sume 120,- € mala hradiť žalobkyňa. Kúpna zmluva by bola neplatná aj pre rozpor s dobrými mravmi, nakoľko kúpna cena 8000,- € nedosahovala ani 50% hodnoty nehnuteľnosti. Okrem toho hoci zmluva bola uzavretá slobodne, nebola urobená vážne vo vzťahu k predmetu Kúpnej zmluvy a to bytu č. 52. Spoločnosť Willard teda nadobudla byt na základe absolútne neplatnej kúpnej zmluvy. Žalobkyňa sa aktívne zaujímal o ochranu svojich práv a to podaním žaloby 30.4.2014, ktorej predchádzalo zistenie, že nie je vlastníčkou svojej nehnuteľnosti. Žalobkyňa svoje právo aktívne bránila.

3. K podanej žalobe na preukázanie tvrdení ako dôkazy pripojila žalobkyňa zmluvu o záložnom práve č. 218/10 zo dňa 9.7.2010 s Tatra credit a.s., výpis z obchodného registra na Tatra credit a.s., úverovú zmluvu z 9.7.2010 č. 218/10 uzatvorenú medzi žalobkyňou a Tatra credit a.s., pokladničný doklad na sumu 160,- € nájomné prijaté od žalobkyne v prospech Willard s.r.o. 23.2.2011, kúpnu zmluvu medzi Willard s.r.o. a žalobkyňou por. č. 7/11 z 23.2.2011, Dodatok č. 1 k nájomnej zmluve č. 7/11 zo dňa 23.2.2011, Dodatok č. 2 k nájomnej zmluve č. 7/11 zo dňa 23.2.2011 uzatvorený 23.2.2012

4. Žalobu s prílohami ako i procesným poučením pre stranu sporu a výzvou vo forme uznesenia doručil súd žalovanej a stanovil jej lehotu na vyjadrenie 15 dní.

5. Žalovaná doručila prostredníctvom právneho zástupcu súdu vyjadrenie k podanej žalobe (č.l. 63 -69 spisu), v ktorom uviedla, že žalobkyňa neuniesla dôkazné bremeno a jej prostriedky procesného útoku považujú za čisto účelové a irelevantné. Listinné dôkazy, ktoré predložila so žalobou, nepreukazujú ňou tvrdené skutočnosti. Tvrdenie žalobkyne v žalobe, že najvyššia hodnota istiny, do ktorej sa mali zabezpečovať záväzky žalobkyne, bola 17.600,- Eur, ktorú hodnotu žalobkyňa uvádza ako hodnotu predmetného bytu, je zavádzaním, nakoľko sa podľa úverovej zmluvy 218/10 nejedná o hodnotu istiny, ale sa jedná o poistenie zálohu a ten sa vždy dáva vyššie, než je hodnota zálohu. Jedine znalecký posudok môže určiť skutočnú hodnotu bytu a tento žalobkyňa do dnešnej doby nepredložila. Tvrdenie žalobkyne v žalobe, že nemala v úmysle uzatvoriť kúpnu zmluvu, považujú za čisto účelové a nepravdivé tvrdenie. Žalobkyňa uzatvorila riadnu kúpnu zmluvu, na tejto zmluve overila svoj podpis, mala možnosť si zmluvu dôkladne prečítať a až následne podpísať. Je nemysliteľné, aby žalobkyňa nevedela, o akú zmluvu sa jedná, keď na predmetnej kúpnej zmluve je názov zmluvy písaný výraznou veľkosťou

písma KÚPNA ZMLUVA. Žalobkyňa nie je vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti od doby vkladu Kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi žalobkyňou a spoločnosťou Willard, s.r.o., do katastra nehnuteľnosti. Ak by sa pristúpilo na kroky, ktoré žalobkyňa začala realizovať, po právoplatnom zavkladovaní kúpnych zmlúv do katastra, tak žiaden nadobúdateľ nehnuteľnosti by si nikdy nemohol byť istý svojím vlastníctvom, nakoľko by prevádzateľ nehnuteľnosti hocikedy, kedy by si zmyslel, že chce nehnuteľnosť späť, podá žalobu na určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti. Takéto konanie žalobkyne porušuje vlastnícke právo žalovanej zaručené Ústavou Slovenskej republiky. Tvrdenie žalobkyne, že nemala nijakú možnosť oboznámiť sa s Kúpnu zmluvou č. 7/11 pred jej podpisom a už vôbec nemohla ovplyvniť jej obsah, je absolútnym klamstvom zo strany žalobkyne. Žalobkyňa mala možnosť si zmluvu prečítať a následne ju buď podpísať alebo nepodpísať. Svedok Š. na pojednávaní dňa 24.11.2016 detailne popísal, ako došlo k podpisu predmetnej Kúpnej zmluvy. Žalobkyňa jednoznačne vedela, že podpisuje Kúpnu zmluvu, jej tvrdenie o opaku je účelové s cieľom dosiahnuť zvrátenie vlastníckych práv vo svoj prospech. Následne výlučný vlastník Willard, s.r.o. predal predmetnú nehnuteľnosť kupujúcemu p. E., od ktorého predmetnú nehnuteľnosť odkúpila žalovaná. Vo vzťahu ku kúpnej zmluve, ktorú uzatvorila s pánom I. E., uviedla, že zmluvu uzavrela na základe inzerátu, ktorý bol uverejnený na internete v ponuke „Bazoš“ asi v mesiaci február - marec 2014 a na tento inzerát reagovala a chcela si zabezpečiť bývanie. Po telefonickom dohovore si dohodla stretnutie s pánom E., ktorý byt ponúkal a to za účelom jeho obhliadky. Pri fyzickej obhliadke bytu sa osobne pána E. pýtala, či je byt vysporiadaný, teda či na ňom neviaznu žiadne ťarchy. Keďže sa jej byt páčil a podľa pána E., ako aj podľa listu vlastníctva, neviazali na ňom žiadne ťarchy, čo si overila aj na kataster portáli, dohodli sa na uzatvorení kúpnej zmluvy. Po vyplatení kúpnej ceny sa do bytu nasťahovala. Od nasťahovania do bytu vykonala na byte rôzne opravy či úpravy, tak aby byt zodpovedal súčasnému štandardu, nakoľko sa jednalo o starý a neprerobovaný byt. V byte sa vykonali tieto úpravy a prerábky - 1.znížené stropy WC, kúpeľňa, chodba + stropné lišty, 2. montáž bodového osvetlenia, elektroinštalácia- chodba, kúpeľňa, WC, 3.tapetovanie stien- chodba, kuchyňa, 4. vstavaný šatník na chodbe, 5.výmena vypínačov, 6.pripojka internet, satelit. 7.striekanie radiátorov, 8.sdstránie starej omietky v kuchyni + sieťkovanie stien a nanosenie sadrovej omietky, 9.odstránenie starej zárubne na chodbe, následne vytvorenie klenbových dverí, 10. demontáž sadrokartónovej predsteny, odstránenie závad a montáž novej, 11. odstránenie starej maľovky, presieťkovanie a nalepenie obkladového kameňa, 12. montáž led osvetlenia nad kameň+ znížená rímsa k led osvetleniu, 13.Renovacia dverí tapetou- WC, kúpeľňa, 14.kompletné vymaľovanie bytu v dvoch vrstvách, 15. inštalátárske práce potrebné k pripojeniu práčky, montáž vody a odpadu, následne znovu podmurovanie vane. Všetky tieto práce vyšli na minimálne 3.000,- Eur. Byt jej dvakrát vytopila suseda, čo predstavovalo v prvom prípade v roku 2017 náklady vo výške 3.000,- Eur, pričom poisťovňa jej preplatila len cca 750,- Eur a v druhom prípade v roku 2018 náklady vo výške 5.000,- Eur, pričom poisťovňa jej preplatila len 1.145,- Eur. Ako súčasná výlučná vlastníčka predmetného bytu, ktorý do značnej miery zhodnotila, necíti žiadnu zodpovednosť za akékoľvek konania predchádzajúcich vlastníkov bytu vrátane žalobkyne, naopak považuje sa za obeť celého sporu. Ak mala žalobkyňa akékoľvek pochybnosti o uzatvorenej kúpnej zmluve, ktorú uzatvorila so spoločnosťou Willard, s.r.o., mala odstúpiť od uvedenej kúpnej zmluvy. Tvrdenia žalobkyne o „údajnej“ úverovej zmluve sú ničím nepodložené a čisto účelové. Kúpna zmluva je tak výrazne označená, hneď nad menom žalobkyne označením KÚPNA ZMLUVA, že nie je možné akceptovať jej tvrdenia, že si myslela, že sa jedná o úverovú zmluvu. Keďže žalobkyňa má skúsenosti s čerpaním úverov, vedela, že nespláca žiaden úver, ale platí nájom za byt a to na základe nájomnej zmluvy a jej dvoch dodatkov. Podpis nájomnej zmluvy a jej dodatkov žalobkyňa nepoprela a teda si bola a je vedomá, že v byte, ktorý predala, môže ostať bývať, ako nájomca. Tvrdenie žalobkyne, že platba 160,- Eur má byť splátka úveru, je absurdné, nakoľko nájomné zmluvy nepopiera, musí si byť vedomá, že nájom platiť treba, že sa nedá bývať v cudzom byte bezplatne. Je nesprávne tvrdenie žalobkyne, že sa jedná o spotrebiteľskú zmluvu. Predmetná Kúpna zmluva nie je spotrebiteľskou zmluvou, nakoľko dodávateľom v tomto prípade je žalobkyňa a nie kupujúci z predmetnej kúpnej zmluvy. Žalobkyňa mala od samého začiatku záujem predmetný byt predať a kupujúci akceptoval jej návrh. Tvrdenie žalobkyne, že uzatvorením Kúpnej zmluvy došlo k obchádzaniu zákona a že sa v skutočnosti jednalo o pôžičku s následným zabezpečovacím prevodom vlastníckeho práva, je absurdné, jedná sa od samého začiatku o riadnu Kúpnu zmluvu, kúpna cena bola stanovená na základe dohody medzi predávajúcim a kupujúcim, ak by žalobkyňa nesúhlasila s ktorýmkoľvek znením Kúpnej zmluvy, mala možnosť túto zmluvu nepodpísať. Z podania žalobkyne nie je zrejmé, akú pôžičku mala splácať po 160,- Eur, je to čistý výmysel žalobkyne. Spoločnosť Willard neposkytla žalobkyňi žiadnu pôžičku a žalobkyňa ani žiadnu pôžičku doteraz nespomínala. Spoločnosť Willard vyplatila žalobkyňi kúpnu cenu vo výške 8.000,- Eur, čo žalobkyňa potvrdila podpisom na kúpnej zmluve a to bolo všetko, čo spoločnosť Willard žalobkyňi vo forme financií poskytla, tvrdenie o údajnej

pôžičke je klamstvom. Nepravdivým a ničím nepodloženým je aj tvrdenie žalobkyne, že kúpna cena je v rozpore s dobrými mravmi. Žalobkyňa žiadnym spôsobom nepreukázala, že kúpna cena 8.000,- Eur by bola podhodnotená. Naopak, cena bola vo vzťahu k predmetnému bytu primeraná, ba až veľkorysá, nakoľko ako vyplýva z výpovede odporcu 2/ v konaní 4C/89/2014 p. E., zápisnica z pojednávania 30.06.2016, str. 7 „ Byt okrem vymenených plastových okien bol v zlom stave. Padajúca omietka, pleseň, vlhko. Nebolo vymenené jadro. Ďalej stará, rozpadávajúca sa kuchynská linka, starý sporák. V pôvodnom stave byt, po 3 rokoch zanedbaný.“ Žalobkyňa nemôže porovnávať ponuku na trhu s kúpnu cenou, nakoľko vždy sa oceňuje ten - ktorý byt samostatne a to podľa toho, v akom je stave. Je nesporné, že byt žalobkyne bol, ako uvádzali vyššie, znehodnotený, zanedbaný, vlhký a zaplesnený. Žalobkyňa toto tvrdenie p. E. o stave bytu žiadnym spôsobom nespochybnila a nevyvrátila. Žalobkyňa, ak tvrdí, že kúpna cena bola podhodnotená, mala si dať urobiť znalecký posudok na preukázanie svojich tvrdení. Len vyjadrenia realitných kancelárií o trhových cenách podobných nehnuteľnosti sú absolútne nepostačujúce na potvrdenie tvrdení žalobkyne, nakoľko realitná kancelária dá takéto vyjadrenie „od stola“ a reálne predmetný byt ani len nevidí, aby mohla zhodnotiť jeho stav. Je veľký rozdiel v cene, ak sa predáva jednoizbový byt kompletne prerobený a riadne udržiavaný, čo zodpovedá trhovej cene a ak sa predáva byt pôvodný, bez akejkoľvek prerábky, zanedbaný, vlhký a plesnivý, tak ako bolo v tomto prípade. Odvolávanie sa žalobkyne na rímsku zásadu „vigilantibus iura scripta sunt“ - práva patria len bdelym, v tomto prípade vôbec neobstojí, žalobkyňa sa vôbec nezaujímalá o svoje práva, tak ako tvrdí v žalobe, byt predala na základe riadnej kúpnej zmluvy vo februári 2011 a žalobu podala až v apríli v roku 2014, neobstojí jej tvrdenie, že až v roku 2014 zistila, že nie je vlastníčkou bytu. O tom, že nie je vlastníčkou bytu, vedela od februára 2011. Žalobkyňa veľmi dobre vedela o svojej situácii a aj o tom, že byt predala. Ona za obdobie od kúpy bytu po dnešný deň tento byt zhodnotila na niekoľkonásobok trhovej ceny a v prípade, že by súd žalobe vyhovel, vzniklo by žalobkyni bezdôvodné obohatenie, nakoľko by mala nadobudnúť niekoľkonásobne znehodnotený byt, ktorý, keď bol v jej vlastníctve bol absolútne zanedbaný a znehodnotený. Žalobu žiadala z týchto dôvodov zamietnuť.

6. K podanému vyjadreniu na preukázanie tvrdení pripojila žalovaná kúpnu zmluvu, ktorou nadobudla predmetný byt od I. E., faktúru za stavebné a rekonštrukčné práce v byte v cene 4944,- €.

7. Listom zo dňa 15.10.2020 oznámil vstup do konania ako intervenient Wilard s.r.o. (č.l. 95 spisu), ktorý v rámci tohto podania uviedol, že má záujem na výsledku predmetného sporu, keď predmetom je aj žaloba o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti a v predmetnom konaní bude riešená otázka neplatnosti právnych úkonov, ktoré predchádzali právnomu úkonu, na základe ktorého vlastnícke právo k predmetnému bytu nadobudol aktuálny vlastník, t.j. žalovaná (viď konanie vo veci 4C/89/2014). Spoločnosť Willard s.r.o. tak má zato, že je nemysliteľné, aby sa otázka (ne)platnosti právneho úkonu ňou uzatvoreného posudzovala v jej neprítomnosti a bez možnosti riadne sa vyjadriť.

8. Toto oznámenie súd doručil právnym zástupcom strán sporu na zaujatie stanoviska, prípad. nesúhlasu v lehote do 7 dní. K podaniu doručil stanovisko právny zástupca žalovanej, ktorý s intervenientom vyslovil súhlas (č.l.101), právny zástupca žalobkyne zostal nečinný, na výzvu súdu nereagoval, čo v konečnom dôsledku viedlo súd k záveru, že strany sporu nenamietajú vstup intervenienta do sporu a preto s ním ďalej ako intervenientom na strane žalovanej v spore pokračoval. Súd v danom prípade len konštatuje, že intervenient spoločne so žalovanou netvorí nerozlučné spoločenstvo (§ 82 a 85 CSP).

9. Intervenient prostredníctvom právneho zástupca doručil súdu vyjadrenie (č.l. 118 - 120 spisu), v ktorom uviedol, že žalobu žalobkyne považuje za nedôvodnú. Žalobkyňa si bola riadne vedomá zmluvného vzťahu, uzatvorila s intervenientom kúpnu zmluvu označenú ako daný zmluvný tip s jasným zameraním účastníkov zmluvného vzťahu. Dobrovoľne a detailne bola so zmluvou oboznámená. Žalobkyňa intervenienta opakovane žiadala o odkúpenie bytu do jej vlastníctva, ak by teda nemala vedomosť o kúpnej zmluve, ako sa snaží prezentovať v podanej žalobe, je úplne nelogické, že by v následnom časovom období opakovane žiadala o prevod bytu do svojho vlastníctva. Takýto postup vyvracia jej tvrdenia o neexistencii vážnosti prejavu vôle pri uzatvorení napadnutej zmluvy. Sama žalobkyňa uvádzala, že s intervenientom niekoľkokrát uzatvorila dodatky k pôvodnej nájomnej zmluve a je zrejmé, že si bola vedomá prevodu vlastníctva bytu na intervenienta. Obsah dodatkov nájomnej zmluvy je určitý a jasný, zrozumiteľný. Za nesprávne považoval intervenient tvrdenie o tom, že by uzatváranie dodatkov k nájomnej zmluve, malo byť dôkazom o nezáujme intervenienta ponechať si príslušnú nehnuteľnosť vo svojom vlastníctve. Intervenient nadobudol byt do svojho vlastníctva, do zmluvných vzťahov vstupuje intervenient s tretími osobami sledujúc svoje ekonomické záujmy. Preto

nie je zrejmé, na základe čoho žalobkyňa dospela k záveru o ponechaní si nehnuteľnosti podľa jej názoru na dobu neurčitú. Intervenient odmieta, že by mienil vstúpiť do zmluvného vzťahu so žalobkyňou titulom pôžičky, či úverovej zmluvy, prípadne iného obdobného zmluvného vzťahu. Intervenient mal záujem so žalobkyňou uzatvoriť výlučne kúpnu zmluvu a s tým súvisiace právne úkony so žalobkyňou vždy aj komunikoval, čo podporuje obsah uzatvorených právnych úkonov so žalobkyňou. Žalobkyňa celú žalobu postavila výlučne na jej vlastných jednostranných účelových tvrdeniach, ktoré doposiaľ nepodložila konkrétnym listinným dôkazom. O účelovosti svedčí taj to, že žalobkyňou spochybňovaná kúpna zmluva bola uzatvorená 23.2.2011, žalobkyňa sa určenia neplatnosti v rámci súdneho konania 4C/89/2014 domáhala až 30.4.2014, teda viac ako po 3 rokoch. Ak by žalobkyňa nemala vôľu uzatvoriť s intervenientom kúpnu zmluvu a súvisiace právne úkony, konala by žalobkyňa bezprostredne po ich uzavretí a nie s tak výrazným časovým odstupom. Súčasnej vlastníčke predmetného bytu žalovanej treba prihliadať aj na dobromyseľnosť. U žalovanej treba prihliadať na princíp všeobecnej spravodlivosti, keď je nutné zvažovať individuálne okolnosti konkrétneho rozhodovacieho prípadu. Vyššie riziko má niešť nedbalý vlastník než nadobúdateľ v dobrej viere, pretože tento nie je schopný nijako sa dozvedieť o tom, ako vec patrila vlastníčkovi a dostala sa na list vlastníctva po zákonom určenom správnom katastrálnom konaní. Žalobkyňa u žalovanej ani nespochybňuje dobromyseľnosť v podanej žalobe pri nadobúdaní jej vlastníckeho práva, ktoré vlastníctvo žalovaná nadobudla nie od intervenienta, ale v poradí od druhého vlastníka príslušného bytu a už z tohto dôvodu je potrebné priznať ochranu dobromyseľne nadobudnutému vlastníckemu právu žalovanej. Intervenient žiadal, aby súd podanú žalobu zamietol.

10. Súd vo veci nariadil opakovane pojednávania, na ktorých z vyjadrení právnych zástupcov strán sporu, svedkov, mal preukázaný a ustálený tento skutkový a právny stav:

11. Právny zástupca žalobkyne zotrval na písomných podaniach v danom spore, poukázal na to, že žalobkyňa je osoba vo vyššom veku. Žalobkyňa bola uvedená do omylu, bola vo finančnej tiesni, bola dotlačená, aby podpísala dohodu o urovnaní, čo je tiež neplatné. Daný spor ako taký sa javí celý v neprospech samotnej žalobkyne ako osoby vo vyššom veku. Na podklade vykonaného dokazovania žiadal, aby súd podanej žalobe ako plne dôvodnej vyhovel.

12. Právny zástupca za žalovanú sa pridrižoval taktiež písomných podaní v danej veci. Podanú žalobu navrhol zamietnuť. Žalovaná nadobudla nehnuteľnosť v dobrej viere. Nehnuteľnosť si zhodnotila o sto percent, pričom na nehnuteľnosti neviazali žiadne ťarchy na liste vlastníctva. Poukázal na písomné podanie z 11.1.2021. V danej veci kupujúci uzavrel túto zmluvu, pričom nie je rozporný výklad. Strany boli riadne označené, rovnako tak bolo riadne uvedené, že ide o kúpnu zmluvu. Žalobkyňa vystupovala ako predávajúca a tri roky ako taká rešpektovala tento nájomný vzťah. V danej veci poukazuje na výsledky vykonaného dokazovania vo veci 4C/89/2014 a tieto výsledky jednoznačne potvrdzujú, že táto žaloba je podaná účelovo a špekulatívne, pričom poukazuje na to, že by mal byť zobrať zreteľ na dobromyseľnosť samotnej žalovanej vo vzťahu k nadobudnutiu predmetnej nehnuteľnosti.

13. Súd na pojednávaní s prihliadnutím na návrh právneho zástupca žalobkyne vypočul žalobkyňu ako stranu v spore, avšak i s poukazom na tvrdenie zástupca žalobkyne mal preukázané, že žalobkyňa s prihliadnutím k svojmu zdravotnému stavu nie je schopná zrekapitulovať presne to, čo sa udialo, akým spôsobom uzatvárala túto zmluvu a preto napísali v danej veci písomné podanie na tri strany, ktoré vlastne majú rekapitulovať to, čo samotná žalobkyňa vie a akým spôsobom vlastne sa táto situácia stala. Súd preto prečítal jej vyjadrenie tvoriace obsah spisu (č.l. 149 a 150), z ktorého vyplynulo, že uzatvorila žalobkyňa zmluvu na úver s firmou Tatra credit, na sumu 4000,- €, ktorú sa zaviazala plácať po 120,- € mesačne. Uzavrela k tomu aj záložnú zmluvu. Banka ohodnotila a poisťila nehnuteľnosti na sumu 17600,- € minimálne. Ona nemala v tej dobe na zaplatenie splátky, uviedli, že jej vybavila iný úver, inak ju vystahujú. Počas podpisu zmluvy s fi. Willard bola v tom, že podpisuje úverovú zmluvu, neskôr zistila, že podpísala kúpnu zmluvu a nájomnú zmluvu. Pán Šútovský jej vtedy vyplatil sumu 4000,- € z ktorých ona uhradila 4000,- € firme Tatra credit, vyplatil aj dlh u správcu bytu, poplatky u notára a dal jej zhruba sumu 2000,- €. Ona teda nebývala vo svojom byte, ale v podnájme a keď toto zistila a uvedomila si, že ju oklamali. Došlo jej to až vtedy, keď ju chcela spoločnosť z bytu vystahovať. Vtedy jej našli byt na Žarci, ďalší podnájom kde sa aj odsťahovala. Keď jej to došlo, zrútila sa a prekonala mozgovú príhodu a preto si všetko nepamätá, chce však vrátiť iba to, čo jej patrí.

14. Žalobkyňa do zápisnice na pojednávaní uviedla, že má všetko popletené, nevedela uviesť, prečo podpisovala kúpnu, ale aj nájomnú zmluvu, toto si nepamätala. Nikto jej nebránil prečítať si zmluvu uzatváranú s intervenientom, nikto ju ani nenútil zmluvu podpisovať.

15. Svedok G. J. vo výpovedi uviedol, že bol konateľom spoločnosti Willard a spoločnosť Willard podpisovala veľa zmlúv, avšak nepamätal si toto konkrétne. Podpisovali sa kúpne zmluvy, potvrdil, že do predmetu ich podnikania patrili nehnuteľnosti. Nepamätal si, že by žalobkyňa ich kontaktovala za účelom odstúpenia od zmluvy.

16. Svedok I. E. uviedol, že robil niekedy zamestnanca pre správcu bytu v danom bytovom dome. Stretol tam žalobkyňu pár krát. Samotnú žalovanú tam nestretával, teda túto nepozná, resp. nestretáva sa s ňou. Aj naďalej pracuje pre správcu bytov. U žalovanej bol problém čo sa týka platenia, pani pila a fajčila. Čiže sa to preberalo. Boli tam aj sťažnosti od susedov, boli s ňou problémy. Mal vedomosť o tom, že si požičiavala peniaze aj od susedov. On nadobudol nehnuteľnosť od firmy Willard, overil si u riaditeľa, či tam bola farcha a on povedal, že je to v poriadku. Potom si tam dal dorobiť aj hodiny, keďže tam neboli, pretože bolo to odpojené od elektriny. Byt bol v zdevastovanom stave, boli tam vymenené iba plastové okná, bolo tam staré bytové jadro. Okrem tých okien tam nebolo vlastne vymenené nič. Jedenkrát on pani vyhľadal a bolo to niekde v Čadci vtedy, keď mu vlastne prišli prvýkrát papiere, spolu sa rozprávali iba na chodbe, pričom ona mu uvádzala niečo o neprávne, ale potom sa nevideli nikdy viac, až tu na súde. Byt zakúpil za sumu 12.500,- Eur, je to tam napísané a za rovnakú cenu ho aj predal. Pani mu hovorila, že ten byt lacno bol predaný, vtedy na chodbe hovorila mu to samotná žalobkyňa.

17. Svedok O. T. (manžel žalovanej) uviedol, že v tom čase ešte bývali na Ž., zvažovali možnosť osamostatnenia sa a preto sa rozhodli pre kúpu bytu aj v Turzovke na základe inzerátu v Bazoši. Keď tam prišli, tak si bol vlastne vedomý toho, že bude byt vyžadovať vlastne veľkú časť peňazí, byt ako taký bol zanedbaný. Urobili nové omietky, pretože je to panelový byt, rovnako tak elektroinštaláciu, pretože tá bola stará, pôvodná, znížili stropy, robili sa samozrejme podlahy, maľovky, aj tapety. Menili kompletne všetko, teda aj kuchynskú linku.

18. Podľa ust. § 34 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „Obč. zák.“) právny úkon je prejav vôle smerujúci najmä k vzniku, zmene alebo zániku tých práv alebo povinností, ktoré právne predpisy s takýmto prejavom spájajú.

Podľa ust. § 35 ods.1, 2 a 3 Obč. zák.:

(1) Prejav vôle sa môže urobiť konaním alebo opomenutím; môže sa stať výslovne alebo iným spôsobom nevzbudzujúcim pochybnosti o tom, čo chcel účastník prejať.

(2) Právne úkony vyjadrené slovami treba vykladať nielen podľa ich jazykového vyjadrenia, ale najmä tiež podľa vôle toho, kto právny úkon urobil, ak táto vôľa nie je v rozpore s jazykovým prejavom.

(3) Právne úkony vyjadrené inak než slovami sa vykladajú podľa toho, čo spôsob ich vyjadrenia obvykle znamená. Pritom sa prihliada na vôľu toho, kto právny úkon urobil, a chráni sa dobromyseľnosť toho, komu bol právny úkon určený.

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

Podľa ust. § 48 ods.1, ods.2 Obč. zák.:

(1) Od zmluvy môže účastník odstúpiť, len ak je to v tomto alebo v inom zákone ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté.

(2) Odstúpením od zmluvy sa zmluva od začiatku zrušuje, ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak.

Podľa ust. § 3 ods.1 Obč. zák. výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi.

19. Medzi stranami nebola sporná existencia a pôvod rozhodujúcich listinných dôkazov, ktoré súd posudzoval a z ktorých pri svojom rozhodovaní vo veci samej vychádzal. Sporným bolo najmä posúdenie právnych následkov konania, najmä žalobkyne a predtým spoločnosti Willard s.r.o. aktuálneho

intervenienta vo vzťahu k uzatvorenej kúpnej zmluve ako zmluvných strán pri uzatváraní zmluvy o prevode vlastníctva bytu a ich následnom konaní vo vzťahu k platnosti tejto zmluvy, ktorú otázku súd v rámci rozhodovania vo veci hodnotil ako predbežnú. Súd v danom prípade kúpnu zmluvu posudzoval podľa ust. § 588 a nasl. OZ v spojení so zák. č. 182/1993 Zb. a túto nevyhodnotil ako spotrebiteľskú.

20. V rámci postupnosti a tvrdení strán sporu na podklade vykonaného dokazovania mal súd preukázané, že žalobkyňa uzatvorila so spoločnosťou Tatra Credit a. s. Zmluvu o úvere a zmluvu o záložnom práve, obe v rovnaký deň, t.j. 9.7.2010. Zmluvou o úvere bol poskytnutý žalobkyňi úver v sume 4000,- €, ktorý sa zaviazal žalobkyňa splatiť do 9.1.2011, t.j. za polroka. Prvých 6 splátok podľa zmluvy predstavovalo 6x 120,- €, ktoré splátky mali byť použité iba na splatenie úrokov z úveru a posledná splátka mala byť v sume 4000,- €, ktorou mal byť tento úver splatený. Sama žalobkyňa uviedla, že z nedostatku finančných prostriedkov tento úver prestala splácať a zo spoločnosti Tatra credit a.s. jej nebol umožnený odklad splácania a ani povolené nižšie splátky. Splatenie úveru bolo zabezpečené záložným právom na byt č. 52, ktorý tvorí predmet tohto sporu. Po zaplatení dlhu zo strany Willard bola vystavená kvitancia 23.2.2011, v ktorej bolo konštatované splatenie dlžnej pohľadávky vyplývajúcej z úverovej zmluvy zo dňa 9.7.2010, na podklade ktorej došlo k vymazaniu záložného práva z katastra nehnuteľností. Z tejto spoločnosti jej bolo sprostredkované uzatvorenie zmluvy so spoločnosťou Willard s.r.o., ktorá kontaktovala žalobkyňu a v rámci osobného stretnutia došlo k uzatvoreniu Kúpnej zmluvy Por č. 7/11 so žalobkyňou, predmetom ktorej bol prevod výlučného vlastníctva k bytu žalobkyne č.s. XX nachádzajúcom sa na 4 poschodí vo vchode č. XXX bytového domu súp. č. XXXX stojacom na pozemku CKN XXX, spoluvlastníckeho podielu k pozemku CKN XXX - zastavaná plocha a nádvorcia o výmere 722 m² v podiele 3652/277436 a spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 3652/277436 na spoločných častiach, zariadeniach bytového domu č. XXXX v kat. území P., ktoré nehnuteľnosti sú zapísané na LV č. XXXX. Byt pozostával z jednej izby a príslušenstva a bol o výmere 36,52 m². Podľa Článku VII. Kúpna cena bola zmluvnými stranami dohodnutá na sumu 8000,- €. Podľa Čl. VIII. Zmluvné strany sa dohodli, že kupujúci Willard s.r.o. uhradí kúpnu cenu vo výške 8000,- € k rukám predávajúcej v deň podpisu zmluvy a predávajúca (žalobkyňa) potvrdzuje prevzatie a prepočítanie čiastky vo výške 8000,- €. Je potrebné uviesť, že predmetnou zmluvou previedla žalobkyňa podľa obsahu zmluvy aj všetok hnuťelný majetok v byte sa nachádzajúci a zaviazala sa v rovnaký deň byt vypratať bez nároku na bytovú náhradu (Čl. XI zmluvy. Podpis overila žalobkyňa na predmetnej zmluve u notára I.. T. Č. (zamestnankyňa poverená notárom bola W. D.) dňa 25.2.2011. V rovnaký deň mala uzatvoriť aj nájomnú zmluvu žalobkyňa so spoločnosťou Willard s.r.o. na predmetný byt (táto súčasťou listinných dôkazov zo strany žalobkyne predložená nebola). Súd mal však preukázané, že žalobkyňa uzatvorila dňa 22.8.2011 dodatok č. 1 k nájomnej zmluve zo dňa 23.2.2011 v ktorom dodatku sa zmenila doba trvania nájmu do 23.2.2012. Suma nájomného bola uvedená v čiastke 160,- €. Následne dňa 23.2.2012 bol uzatvorený Dodatok č. 2 ktorým došlo k predĺženiu doby nájmu.

21. Na podklade vykonaného dokazovania súd uplatnený nárok posúdil podľa ustanovení § 123 a nasl. Občianskeho zákonníka. Súd mal v danej veci za daný aj naliehavý právny záujem podľa § 137 c) CSP, kedy žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o určení, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem. Žalobkyňa chcela dosiahnuť zmenu zápisu na liste vlastníctva v katastri nehnuteľností vo svoj prospech ktoré vlastníctvo k predmetu sporu - bytu aktuálne podľa listu vlastníctva č. XXXX kat. územia P. svedčalo žalovanej. V danom spore nie je sporné uzatvorenie kúpnej zmluvy ako takej, ani uzatvorenie následných právnych úkonov dodatkov nájomnej zmluvy medzi žalobkyňou a intervenientom. Dňa 23.2.2011 žalobkyňa a intervenient uzavreli kúpnu zmluvu na sporný byt č. XX, P. za kúpnu cenu 8 000,-- € s tým, že v článku VIII. je vyhlásenie žalobkyne, že prevzala kúpnu cenu 8 000,-- € v deň podpisu zmluvy a následne v článku IX., je uvedené, že kupujúci v tomto spore intervenient Willard s.r.o. pristupuje k zmluve o výkone správy uzavretej medzi predávajúcou a správcom Energetika Turzovka, s.r.o., IČO 31619436. Zmluva je podpísaná žalobkyňou, podpisom konateľa intervenienta C.. G. J.. Počas celého konania nebol predložený účtovný doklad o odovzdaní kúpnej ceny 8 000,-- € žalobkyňi, avšak samotná žalobkyňa v rámci svojho písomného stanoviska potvrdila, že z kúpnej ceny obdržala niečo viac ako 2000,- € a zvyšok bolo použité na úhradu úveru v Tatra Credit a.s. (kvitancia pozn. súdu) a správcovi bytu na nedoplatky (bez dokladu strán sporu). Podľa tvrdenia žalobkyne v rovnaký deň 23.2.2011 bola uzavretá aj nájomná zmluva na dobu určitú s nájomným 160,- € s tým, že žalobkyňa po uplynutí lehoty je povinná sa vysťahovať z bytu a má právo počas uvedenej určitej doby odkúpiť byt do svojho vlastníctva bez toho, že by tu bola uvedená kúpna cena, za akú môže byť spätne odkúpiť. Súd mal teda preukázané zaplatenie kúpnej ceny, ale nie spôsobom opísaným v zmluve k

rukám žalobkyne, táto kúpna cena bola vyplatená z časti na dlhy žalobkyne, o ktorých mala samotná vedomosť a zvyšok prostriedkov prevzala v hotovosti, čo nepopierala.

22. Ako dôvod neplatnosti zmluvy uvádzala žalobkyňa to, že bola cena ako taká za byt stanovená pod hodnotu. V kúpnej zmluve je uvedené, že podľa dohody si zmluvné strany žalobkyňa a intervenient stanovili kúpnu cenu v sume 8000,- € . Poukázanie žalobkyne na to, že úver pôvodný v Tatra credit a.s., bol zabezpečený do sumy 17600,- €, samo o sebe nie je dôkazom o tom, že byt túto hodnotu reálne aj mal; tomuto zodpovedajú aj tvrdenia žalobkyne a jej manžela o prerábke a rekonštrukcii domu ale i v konaní vypočutého svedka E., ktorý byt predal žalovanej za rovnakú cenu, ako ho kúpil. Súd poukazuje na to, že pokiaľ spoločnosť Willard predávala predmetný byt, bolo tak za cenu 12500,- € a aj samotná žalovaná v tejto cene od ďalšieho vlastníka odkúpila predmetný byt za cenu 12500,- €. Dôkaz o vyššej cene bytu, tak ako tvrdila žalobkyňa, teda súdu predložený nebol a takýto dôkaz v rámci sporu nenavrhol vykonať žiadna strana sporu, aby súd mohol v tomto smere prisvedčiť niektoej zo strán. Samotné dojednanie nižšej ceny však nespôsobuje absolútnu neplatnosť zmluvy a bolo na samotnej žalobkyňi, aby preukázala, že cena za sporný byt bola nepomerne nízkou, čo sa v tomto spore nestalo, dôkaz súdu predložený nebol.

23. Hoc strany sporu navrhli pripojiť spisový materiál k veci sa viažuci vedený po sp. zn. 4C/89/2014, následne z tohto spisu nežiadali oboznamovať žiadne listiny, ani výpovede konštatujúc, že spis im je známy (nie však súdu), súd preto na tento spisový materiál neprihliadal a sám s prihliadnutím na jeho postavenie nemohol do rozhodnutia súdu prevziať či už vykonané dôkazy, listiny a tak fakticky upravovať stav "napomáhajúci" tej - ktorej strane, pokiaľ hoc všetci obsah spisu poznali, zo spisu nechceli oboznámiť listiny riadnym postupom podľa § 204 CSP nič a preto tento spis vedený pod sp. zn. 4C/89/2014 ako dôkaz súd nepoužil majúc na zreteli rovnosť strán sporu.

24. V danej veci súd rešpektoval procesný postup po nadobudnutí účinnosti Civilného sporového poriadku, kedy postupoval pri vykonávaní dokazovania za viazanosti ustanoveniami tohto procesného predpisu. Civilný sporový poriadok zvyrazňuje princíp zodpovednosti strán za ich procesnú aktivitu a za plnenie povinností vyplývajúcich z úpravy civilného sporového konania. Sporové strany sú tak v princípe samé zodpovedné za uplatňovanie svojich práv a plnenie svojich povinností vyplývajúcich z Civilného sporového poriadku. Súd potom v konaní pokračuje a bez ohľadu na dôkazný návrh strán navrhnuté dokazovanie nevykoná, čo môže mať v konečnom dôsledku dopad na posúdenie otázky unesenia, či neunesenia dôkazného bremena strany, ktorá dôkaz síce navrhla, avšak nespĺnila zákonom stanovené predpoklady pre možnosť jeho uskutočnenia. Opätovne je potrebné zvyrazniť, že v danom prípade bol vznesený procesný návrh na pripojenie spisu, avšak po pripojení spisu a výzve súdu, aby právni zástupcovia uviedli, čo žiadajú oboznámiť zo spisu, títo nenavrholi vykonanie dôkazu s odkazom na to, že im spis je známy, súd však z vlastnej iniciatívy nemôže vyberať konkrétne listiny a dôkazy zo spisu, nakoľko má zato, že by porušil princíp rovnosti zbraní, pričom súd má v konaní byť nestranný a nemá vykonávať dôkazy nad rámec návrhov a pokiaľ nežiadali oboznamovať konkrétne listiny, súd nepostupoval nad rámec a sám z úradnej moci toto neučinil, nakoľko by tak narušil vyššie uvedený princíp a mohlo by sa následne javiť, že konal tak v prospech jednej zo strán, čo je vylúčené.

25. Aby súd vedel spor riadne prejednať a rozhodnúť, musí mať zabezpečený dostatok skutkových poznatkov významných pre rozhodnutie vo veci samej. Do ust. § 185 CSP sa zaviedol princíp formálnej pravdy, ktorou sa rozumie, že súd pri rozhodovaní vychádza výlučne z dôkazov, ktoré mu navrhli strany sporu. Súd sa tak nemusí dostať k úplnému zisteniu pravdy, vzhľadom na to, že si o spore môže urobiť svoj obraz iba v rozsahu, v akom mu ho vykreslia strany sporu svojimi tvrdeniami a súvisiacimi dôkazmi. Súd však musí uviesť, že tento spor nie je sporom, kedy súd vykonáva dôkazy nad rámec návrhov a z vlastnej iniciatívy (ex offa), nakoľko jednoznačne je potrebné pre tento spor uplatniť princíp rovnosti zbraní pre stranu nielen žalobkyňu ale i žalovaných pre zabezpečenie rovnakého prístupu. Podľa Uznesenia Najvyššieho súdu SR z 24. júna 2010, sp. zn. 5Obo/52/2010, dôkazným bremenom sa rozumie procesná zodpovednosť účastníka konania za to, že za konania neboli preukázané jeho tvrdenia, že z toho dôvodu muselo byť rozhodnuté o veci samej v jeho neprospech. Zmyslom dôkazného bremena je umožniť súdu rozhodnúť o veci samej i v takých prípadoch, keď určitá skutočnosť významná podľa hmotného práva pre rozhodnutie o veci, nebola alebo nemohla byť preukázaná a keď teda výsledky hodnotenia dôkazov neumožňujú súdu prijať záver ani o pravdivosti tvrdenia tejto skutočnosti, ani o tom, že by táto skutočnosť bola nepravdivá. Dôkazné bremeno ohľadom

určitých skutočností leží na tom účastníkovi konania, ktorí z existencie týchto skutočností vyvodzuje pre seba priaznivé právne dôsledky; ide o toho účastníka, ktorý existenciu týchto skutočností tiež tvrdí.

26. Sporným zostalo ďalej to, aký bol vlastne prejav samotnej žalobkyne vo vzťahu k uzatvoreniu kúpnej zmluvy, pretože ona podľa tvrdení produkovaných nielen v žalobe, tiež i v písomnom stanovisku uvádzala, že nechcela uzatvoriť kúpnu, ale chcela uzatvoriť zmluvu úverovú a o tom, že bol na nej spáchaný podvod sa dozvedela, až keď sa mala z bytu vysťahovať. Protistrana žalovaná, rovnako tak intervenient, toto považovali zo strany žalobkyne za špekulatívne, nakoľko od počiatku táto musela mať vedomosť, čo podpisovala.

27. Pokiaľ žalobkyňa uvádzala, že obsah zmluvy nemohla ovplyvniť a ani oboznámiť sa s ňou pred podpisom, toto vyvrátila svojou výpoveďou, pričom sama uviedla, že si zmluvu mohla prečítať a nikto jej v tom nebránil. Kúpna zmluva zo dňa 23.2.2011 obsahuje podstatné náležitosti kúpnej zmluvy a to identifikáciu predmetu, sporný byt č. 52, dohodu o cene medzi stranami zmluvy, kúpna cena 8 000,- €, podpisy oboch zmluvných strán - tak predávajúcej ako i kupujúceho. Po formálnej stránke zmluva je platným právnym úkonom. Ak by zmluvu podľa názoru súdu žalobkyňa nechcela podpísať, nikto by ju nedonútil, sama uviedla, že ju nepodpísala pod nátlakom. To, že malo ísť o pôžičku so zabezpečovacím prevodom práva a nie kúpnu zmluvu, súd podľa tvrdení žalobkyne nevyhodnotil. Kúpna zmluva neobsahovala kogentné ustanovenia zabezpečovacieho prevodu práva podľa § 553 Občianskeho zákonníka (dočasnosť, zápis dočasnosti na Správe katastra v Čadci), nemala ani ostatné podstatné náležitosti podľa § 553a, b, c, d Občianskeho zákonníka. Ak by tieto náležitosti boli uvedené, potom by sa mohla spätne domáhať svojho vlastníckeho práva k bytu, ak by zaplatila dlh, pre ktorý bolo zabezpečenie realizované. Súd vypočul žalobkyňu na pojednávaní a na položenú otázku sama uviedla, že túto uzatvorila dobrovoľne, bez nátlaku, pričom v danej veci len mala zato, že táto zmluva ako taká bola uzatvorená pod cenu a chcela uzatvoriť zmluvu úverovú.

28. Žalobkyňa v podanej žalobe uvádzala ako ďalší dôvod absolútnej neplatnosti kúpnej zmluvy to, že úkon nebol urobený vážne.

29. Podľa § 35 ods. 1 a 2 OZ

(1) Prejav vôle sa môže urobiť konaním alebo opomenutím; môže sa stať výslovne alebo iným spôsobom nevzbudzujúcim pochybnosti o tom, čo chcel účastník prejsť.

(2) Právne úkony vyjadrené slovami treba vykladať nielen podľa ich jazykového vyjadrenia, ale najmä tiež podľa vôle toho, kto právny úkon urobil, ak táto vôľa nie je v rozpore s jazykovým prejavom.

30. Z vykonaného dokazovania bolo preukázané, že žalobkyňa nevyvolala sama o sebe iniciatívu k predaju bytu (opakovane požičiavala si peniaze), čomu zodpovedá jej tvrdenie, že chcela iba ďalší úver, čo sa javí minimálne z jej strany ako nezodpovedné, pokiaľ nedokázala splatiť pôvodný úver spoločnosti Tatra credit a. s. na sumu 4000,- € pri splátkach po 120,- € a preto si chcela vziať ďalší úver na vyššiu sumu 8000,- €, avšak sama uvádzala, že už pri splátkach po 160,- € mesačne. Kúpnu zmluvu však nesporne obsahovo vyhotovil a predaj inicioval samotný intervenient a právny úkon z tohto dôvodu bol určený žalobkyňi a nie intervenientovi. Na podklade toho by bolo potrebné chrániť jej dobrú vôľu ako adresátky právneho úkonu v nadväznosti na rozhodnutie NS SR sp. zn. 2Cdo/280/2005 z 1.1.2007 vzťahujúceho sa k výkladu § 34 a 39 Občianskeho zákonníka, ako osobe, ktorej bol právny úkon určený. Súd však v kontexte všetkých tvrdení a skutočností, ktoré sú súčasťou spisu (z iných dôkazov súd vychádzať nemôže) má zato, že ani toto nemôže vyhodnotiť v prospech žalobkyne s poukazom na to, že samotná žalobkyňa prevzala niečo viac ako 2000,- €, bol za ňu vyplatený úver 4000,- € a ak by uzatvárala iba úverovú zmluvu, tak potom prečo potom z týchto prostriedkov vyplatila dlh prostredníctvom intervenienta u správcu bytu, o ktorom fakticky tento nemal mať odkiaľ vedomosť ako kupujúci a ona s týmto súhlasila s tým, že tento nedoplatok bude uhradený. Minimálne toto v nej malo vzbudiť pochybnosť a vyššiu bdelosť pri uzatváraní tohto úkonu. Právny úkon bol definovaný jednoznačne v záhlaví a to zvýraznene kúpna zmluva. Pokiaľ by súd uveril tomu, že úmyslom malo byť poskytnutie úveru, nie je zrejmé, prečo potom žalobkyňa uzatvorila následne nájomnú zmluvu (tá súdu ani predložená v písomnom znení nebola) a opakovane i dodatky k nej, pokiaľ sa sama cítila byť vlastníkom predmetného bytu. Ak by aj súd bol naklonený uveriť tomuto tvrdeniu, následné uzatváranie či nájomnej zmluvy a jej dodatkov (dodatky uzatvárané vždy ku koncu trvania doby nájmu) toto jednoznačne spochybnilo, teda samotné tvrdenie o vôli žalobkyne, že by si nebola vedomá toho, že byt previedla. Samotná žalobkyňa uvádzala, že zistila, že byt predala, až vtedy, keď sa mala vysťahovať.

Ani toto jej tvrdenie nepreukázala, pričom súd poukazuje na to, že minimálne z rozhodnutia o vklade vlastníckeho práva v prospech Willard musela vedieť, že nie je už vlastníčka bytu. Toto sa stalo v roku 2011, prvýkrát podala žalobu vo vzťahu k vysloveniu neplatnosti zmlúv až v roku 2014, čiže ani v tomto smere jej súd nemohol prisvedčiť, že sa o svoje práva zaujímala a tieto náležitým spôsobom chránila. Súd v danom prípade poukazuje na to, že účastníkmi konania (pozn. aj o zavkladovaní kúpnej zmluvy ako v tomto prípade) sú v zmysle katastrálneho zákona zmluvné strany, ktorým má na základe zmluvy vzniknúť, zmeniť sa alebo zaniknúť právo k nehnuteľnosti. V tomto prípade účastníkom bola aj samotná žalobkyňa a spoločnosť Willard, ktorej nehnuteľnosť predávala a tvrdenie žalobkyne, že sa dozvedela o prevode až pri jej vystáhaní, je nepravdivé, nakoľko jej preukázateľne muselo byť doručené rozhodnutie o povolení vkladu vlastníckeho práva v prospech Willard s.r.o. (§ 30 a nasl. zák. č. 162/1995 Z.z.).

31. Na liste vlastníctva nebola nikde zmienená poznámka vo vzťahu k prebiehajúcemu súdному sporu a nebolo tomu tak ani v čase rozhodovania súdu. V danej veci na základe zápisu na liste vlastníctva predmetnú nehnuteľnosť nadobudla v tom čase dobromyseľne samotná žalovaná titulom kúpnej zmluvy, ktorej vklad bol povolený pod V 1183/2014 z 30.4.2014 - 309/2014, ktorú uzatvorila s I. E.J., ktorý predmetný byt nadobudol od spoločnosti Willard s.r.o., pretože táto o možnom súdnom konaní vedomosť ani nemala. Zápis na liste vlastníctva (č.l. 137) neobsahoval a ani neobsahuje žiadny údaj o prebiehajúcim pôvodnom súdnom spore, ktorý by ju mal v tom čase „odradiť“ od kúpy bytu, resp. mal vzbudiť pochybnosti o jej zámere. Súd v danom prípade poukazuje na Nález Ústavného súdu SR sp. zn. I. ÚS 549/2015 zo 16. marca 2016 v ktorom sa uvádza: „Z hľadiska poskytnutia ústavnoprávnej ochrany je treba postaviť na rovnakú úroveň vlastnícke právo pôvodného vlastníka a nadobudnutie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti novým nadobúdateľom /na základe jeho dobrej viery. Tým sa dostávajú do vzájomnej kolízie obidve ústavné hodnoty - princíp ochrany dobrej viery ďalšieho nadobúdateľa (princíp dobrej viery, dôvery v akty štátu a právnej istoty v demokratickom právnom štáte) a princíp ochrany vlastníckeho práva pôvodného vlastníka (princíp nemo plus iuris ad alium transfere potest quam ipse habet, t. j. nikto nemôže previesť na iného viac práv, než koľko sám má). Pokiaľ však nemožno zachovať maximum z obidvoch základných práv, treba prihliadnuť na princíp všeobecnej spravodlivosti, keď je nutné zvažovať všeobecné súvislosti tohto typu kolízie základných práv, ako aj individuálne okolnosti konkrétneho rozhodovaného prípadu. Vyššie riziko má niesť nedbalý vlastník než nadobúdateľ v dobrej viere, pretože tento nie je schopný sa nijako dozvedieť o tom, ako vec opustila vlastníkovú sféru a dostala sa na list vlastníctva prevodcu po zákonom určenom správnom (katastrálnom) konaní.“

32. Súd s prihliadnutím na individuálne okolnosti prípadu preto žalobu žalobkyne zamietol, pričom súd predmetnú kúpnu zmluvu nevyhodnotil ako absolútne neplatný právny úkon a v konečnom dôsledku súd žalovanej poskytol ochranu i v nadväznosti na vyššie citované rozhodnutie, nakoľko táto nadobudla nehnuteľnosť v dobrej viere.

33. Pokiaľ právny zástupca žalobkyne ako dôkaz navrhol vypočuť svedkyňu Š., ktorá bola/mala byť zamestnancom povereného notára I.. T. a overovala podpis žalobkyne, išlo iba o overenie podpisu na dodatku č. 2 k nájomnej zmluve, avšak tento neoverovala táto pracovníčka. Podpisy na zmluvách či kúpnej, úverovej, záložnej boli overované na iných notárskych úradoch a podstatná kúpna zmluva bola overená u I.. T. Č.. Súd preto opakovane tento dôkazný návrh zamietol, nakoľko jej výpoveďou by súd nezískal iné poznatky potrebné pre objasnenie veci, ak by táto osoba p. Š. aj existovala, táto iba overovala podpis, nepripravovala právny úkon - kúpnu zmluvu a ani dodatky k nájomnej zmluve, ktoré uzatvorili intervenient a žalobkyňa.

34. Žalovaná a intervenient boli v spore úspešnými a ako takým nárok na náhradu trov konania by im patrilo s poukazom na ust. § 255 ods. 1 CSP. Odchýlku od zásady zodpovednosti za výsledok a od zásady zodpovednosti za zavinenie v procesnom práve však predstavuje ust. § 257 CSP. Uvedené ustanovenie plní úlohu na odstránenie tvrdosti pri náhrade trov konania, ak by sa pri tejto náhrade plne presadili vyššie uvedené zásady. Aplikácia tohto ustanovenia prichádza do úvahy v prípade, keď sú naplnené všetky predpoklady na priznanie náhrady trov konania, ak avšak súd dospeje k záveru, že sú tu dôvody hodné osobitného zreteľa, pre ktoré náhradu trov celkom alebo sčasti neprizná. Z uvedeného vyplýva, že ust. § 257 CSP možno využiť len na nepriznanie náhrady trov konania strane konania, ktorej by tieto inak patrili. S prihliadnutím na osobu žalobkyne, ktorá je starobnou dôchodkyňou, konkrétne okolnosti tohto prípadu, dôvody, pre ktoré stratila vlastníctvo k bytu, ktorý tvorí predmet sporu ako i k tomu, že je osobou bez príjmu, resp. s minimálnym príjmom, nemá žiadny hnutelný či nehnuteľný majetok, súd má zato, že toto sú dôvody hodné osobitného zreteľa a je na mieste, tak ako posúdil individuálne okolnosti

prípadu vo vzťahu k meritu veci tak je na mieste aplikácia ust. § 257 CSP a preto nepriznal náhradu trov protistrane teda žalovanej ani intervenientovi. Súd pritom poukazuje i na rozhodnutie súdu vyššieho stupňa sp. zn. 11Co/227/2018 (vo veci OS Čadca 4C/89/2014).

35. V konaní bol vypočutý ako svedok G. J. na pojednávaní 12.10.2021, ktorý si uplatnil do zápisnice svedočné a ktoré vyúčtoval v písomnom podaní na č.l. 151 spisu dňa 14.10.2021 (teda v lehote 10 dní podľa § 258 ods. 3 CSP). Svedok bol predvolaný na podklade dôkazného návrhu zo strany žalovanej, ktorá na tento účel zložila i preddavok a preto súd priznal svedkovi svedočné v plynom rozsahu, ktoré bude hrazené zo zálohy zloženej na tento účel zo strany žalovanej, ktorej bude tento výdavok zohľadnený v rámci trov konania (vyplývajúci z obsahu spisu).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd v Čadci.

V odvolaní sa uvedie, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, spisová značka, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh). Odvolanie musí byť podpísané.

Odvolanie podľa § 365 ods. 1 CSP možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočnila jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľný exekučný titul, môže oprávnený podať návrh na nariadenie výkonu rozhodnutia. Súd môže nariadiť výkon rozhodnutia aj bez návrhu. Konanie o výkone neodkladného opatrenia nariadi súd vždy aj bez návrhu.

Podľa § 125 ods. 3 CSP, podanie urobené v listinnej podobe treba predložiť v potrebnom počte rovnopisov s prílohami tak, aby sa jeden rovnopis s prílohami mohol založiť do súdneho spisu a aby každý ďalší subjekt dostal jeden rovnopis s prílohami. Ak sa nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie podania na trovy toho, kto podania urobil.