

Súd: Krajský súd Prešov  
Spisová značka: 21Co/26/2015  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8112234022  
Dátum vydania rozhodnutia: 08. 03. 2016  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Antónia Kandrává  
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2016:8112234022.3

## Uznesenie

Krajský súd v Prešove v občianskoprávnej veci žalobkyne: F. L., bytom G. O. 2, XXX XX B., právne zastúpenej JUDr. Martinom Staroňom, advokátom, Hlavná 89, 080 01 Prešov, proti žalovanému: R.. G. B., prechodne bytom G. O. 2, XXX XX B., právne zastúpenému JUDr. Zuzanou Molokáčovou, advokátkou so sídlom Masarykova 16, 080 01 Prešov, o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy a povinnosti vydať nehnuteľnosti a sumu 38.173 Eur, o odvolaní žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Prešov č.k. 17C/371/2012-152 zo dňa 11.06.2014 takto jednohlasne

### rozhodol:

Z r u š u j e sa rozsudok a vec sa v r a c i a súdu prvého stupňa na ďalšie konanie.

### odôvodnenie:

Okresný súd Prešov (ďalej len „súd prvého stupňa“) napadnutým rozsudkom rozhodol tak, že:

„Súd určuje, že kúpna zmluva uzatvorená medzi žalobkyňou a žalovaným dňa 20.8.2010, predmetom ktorej bol prevod nehnuteľností zapísaných na LV č. 11425 k.ú. B., a to byt č. X - A/X nachádzajúci sa na 3. poschodí obytného domu súp. č. 3932, orientačné č. 2 na ul. G. O. v B., spoluvlastnícky podiel v rozsahu 38/995 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel v rozsahu 38/995 na pozemku KNC parcela č. 3515 o výmere 275 m<sup>2</sup> zastavané plochy a nádvoria k.ú. B., na ktorom je bytový dom č. súp. 3932 postavený a ktorá bola zaregistrovaná Správou katastra B.v pod č. V3563/11 je neplatná.

Žalobkyňa je povinná vydať žalovanému nehnuteľnosti zapísané na LV č. 11425 k.ú. B., a to byt č. X - A/X nachádzajúci sa na 3. poschodí obytného domu súp. č. 3932, orientačné č. 2 na ul. G. O. v B., spoluvlastnícky podiel v rozsahu 38/995 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel v rozsahu 38/995 na pozemku KNC parcela č. 3515 o výmere 275 m<sup>2</sup> zastavané plochy a nádvoria k.ú. B., na ktorom je bytový dom č. súp. 3932 postavený, a to oproti vráteniu zaplatenej kúpnej ceny vo výške 38.173 Eur žalovaným žalobkyni do 15 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

Súd vylučuje na samostatné konanie nárok žalobkyne na zaplatenie 1.597,29 Eur titulom zhodnotenia nehnuteľností zapísaných na LV č. 11425 k.ú. B.“.

Súd prvého stupňa svoje rozhodnutie odôvodnil tým, že skutkovo mal za preukázané, že žalobkyňa ako kupujúca a žalovaný ako predávajúci dňa 20.8.2010 uzatvorili kúpnu zmluvu o prevode vlastníckeho práva, predmetom ktorej bol prevod bytu č. 7 - A/1 nachádzajúci sa na 3. poschodí obytného domu súp. č. 3932, orientačné č. 2 na ul. G. O. v B., zapísaný na LV č. 11425 a spoluvlastnícky podiel v rozsahu 38/995 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel v rozsahu 38/995 na pozemku KNC parcela č. 3515 o výmere 275 m<sup>2</sup> zastavané plochy a nádvoria k.ú. B., na ktorom je bytový dom č. súp. 3932, a to za kúpnu cenu podľa čl. VI. 36.673 Eur, ktorú kupujúca mala uhradiť do 30.8.2010. V čl. VIII prehlásenie zmluvných strán, pod bodom 1 kupujúci prehlásil, že nehnuteľnosti popísané v tejto zmluve sú v jeho výlučnom vlastníctve a predáva ich do výlučného vlastníctva kupujúceho. V bode 3 sa

kupujúci zaväzuje prevádzané nehnuteľnosti zavkladovať do Katastra nehnuteľnosti B. a vlastníctvo bytu nadobudne kupujúci dňom zápisu vkladu v katastri nehnuteľnosti. V bode 4 sa predávajúci zaväzuje, že prevádzaný byt a nehnuteľnosti odovzdá kupujúcemu najneskôr do 30 dní po skolaudovaní stavby.

Návrh na vklad vlastníckeho práva doručil žalovaný Správe katastra s dátumom 20.6.2011, dňa 29.6.2011 a bol zapísaný pod V3563/2011. Správa katastra B. dňa 26.7.2011 vydala uznesenie o prerušení konania na dobu 30 dní a vyzvala na doplnenie ťarchy na LV č. 11425, a to záložné právo pod por.č. 13 pre VÚB, zavkladované pod V2665/10 na rozostavaný byt č. 7-A/1 na 3. poschodí, vchod 2, č. súp. domu 3932 a podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu a parcely KNC 3515.

Správa katastra B. dňa 12.8.2011 pod č. V 3563/2011 vydala rozhodnutie, v ktorom povolila vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zapísaných na LV č. 11425 k.ú. B., pozemok registra CKN, parcela č. 3515, zastavané plochy a nádvoria 275 m<sup>2</sup> v prospech F. L. v podiele 38/995 a na LV č. 11425 byt č. 7 - A/1 vchod 2, 3. poschodie, číslo súp. 3932 na pozemku registra CKN 3515 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 38/995 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu v prospech F. L. v podiele 1/1 na základe kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi Ing. G. B. ako predávajúcim a F. L., rod. L. ako kupujúcou. Právne účinky vkladu nastávajú 12.8.2011. Na zmluve, ktorá bola takto registrovaná s dátumom 20.8.2010, je v časti čl. VIII pod bodom 4 rukou dopísané doplnenie 10.8.2011v znení: „na prevádzanej nehnuteľnosti viazne záložné právo v zmysle § 15 ods. 1 zák. 182/1993 Z.z. v prospech VÚB - V-2665/10“ s dvoma podpismi. List vlastníctva č. 11425 bol vydaný 12.8.2011 k parcele 3515 o výmere 275 m<sup>2</sup> zastavané plochy a nádvoria v časti B vlastníci a iné oprávnené osoby obsahuje zápis bytu č. 7-A/1, vchod 2, poschodie 3, podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel 38/995 vlastníctvo zapísané F. L. v podiele 1/1, v časti C ťarchy por.č. 13 V2665/2010 zmluva o zriadení záložného práva reg.č. 001/001863/10-004/000 pre VÚB a.s. Mlynské Nivy 1, Bratislava na rozostavaný byt č. 7-A/1 na 3.poschodí, vchod 2, č. súp. 3932 a podiel 38/995 na spoločných častiach a zariadeniach domu a parcely KNC č. 3515.

Vychádzal z tvrdenia žalobkyne, že kúpna zmluva, ktorú ona podpisovala so žalovaným, neobsahuje dodatok z 10.8.2011, ale zmluvu podpisovala bez tohto dodatku, jej podpis na zmluve, ktorú kataster registroval, je sfaľovaný, nie je to jej podpis, o ťarche nevedela, na žiadnu ťarchu ju žalovaný neupozornil pred uzavretím zmluvy a jej podpisom a túto skutočnosť zistila až potom, keď jej bol doručený list vlastníctva z katastra nehnuteľnosti o zápise prevodu tohto vlastníckeho práva. Pokiaľ ide o konanie na katastri, žiadne uznesenie o prerušení konania z katastra nedostala, nebolo jej nič doručené, aby sa ustanovila k odstráneniu vady, ani na katastri nebola. Zásielky, ktoré kataster doručoval na adresu, ktorá je uvedená v zmluve, na ul. J., nemohla ani prevziať, pretože byt na ul. J. odpredala. Odtiaľ sa odsťahovala, prechodne bývala u svojej sesternici a dňa 30.6.2010 sa presťahovala do bytu na ul. G. O. č. X s vedomím žalovaného. Už pri vizuálnom pohľade na kúpnu zmluvu, ktorú ona uzavrela so žalovaným 20.8.2010 a kúpnu zmluvu, ktorá bola zavkladovaná na katastri nehnuteľností 12.8.2011 je zrejmé, že nejde o totožné zmluvy, ktoré sú síce obsahovo podobné, ale jednotlivé odseky a články kúpnej zmluvy sú ináč rozmiestnené a kúpna zmluva, ktorú zavkladoval kataster obsahuje rukou dopísaný text k čl. VIII s dátumom 10.8.2011, ktorý nie je ňou podpísaný. Takisto kúpna zmluva, ktorú kataster zavkladoval, nie je ňou podpísaná, čo je zrejmé už vizuálne, keďže sa podpisuje iným spôsobom a pri tejto kúpnej zmluve zavkladovanej na katastri sa navyše nachádza doložka o overení podpisu žalovaného s dátumom 29.6.2011. Konania na doplnenie zmluvy o záložnom práve sa nezúčastnila, nebola k nemu predvolaná. Žalovanému kúpnu cenu vyplatila spôsobom ako sa dohodli, teda vyplatila ju na účet p. M., pretože v tej dobe žalovaný bol chorý, bol po operácii, vyjadroval sa, že nemôže pre ochorenie cestovať a poveril p. M. k prevzatíu kúpnej ceny. Tieto peniaze poukázala cez bankový účet na účet p. M. v zmysle takejto ústnej dohody. Žalovaný ju po celú dobu ani raz neurogoval, že mu nezaplatila kúpnu cenu, akceptoval takýto spôsob úhrady.

Vychádzal zo svedeckej výpovede svedka M. M., ktorý uviedol, že so žalovaným boli obchodní partneri a sám začal stavať na starej bytovke nadstavbu, kde malo byť X bytov. Všetko sám investoval, so žalovaným boli dohodnutí na základe zmluvy o sprostredkovaní, že v jeho prospech s pôvodnými vlastníkmi bytovky uzavrie zmluvu na investovanie. S výstavbou začal v auguste 2008 alebo 2009. Vo februári 2010 predložili na kataster zmluvu o zavkladovaní rozostavaných bytov, ale kataster ju vrátil s tým, že žalovaný mal uzavrieť zmluvu s pôvodnými vlastníkmi, že byty v jeho prospech budú zapísané až po uplynutí jedného roka. Potom mu žalovaný navrhol, aby tieto rozostavané byty boli napísané na neho s tým, že on ich predá a peniaze mu odovzdá, alebo prevedie byty na neho naspäť. Medzitým

už bol odpredaný jeden byt pani L., kde peniaze boli priamo zaplatené na jeho účet podľa dohody. Ďalšie byty odpredával žalovaný, ktorý do výstavby neinvestoval ani cent, pretože všetko investoval on. Žalovaný mu však odmietol vyplatiť kúpne ceny získané za odpredané byty a takisto mu ani byty nechcel prepísať a tak sa s ním súdi o zaplatenie 250 tis. Eur. Svedok potvrdil, že žalobkyňa zaplatila celú kúpnu cenu vo forme troch alebo štyroch splátkach priamo na jeho účet, tak ako sa pôvodne dohodli. Je tiež pravdou, že z vlastných prostriedkov investoval na výstavbu a na dokončenie bytov 200 tis. Eur a potreboval na dokončenie ešte nejakú sumu, ktorú čerpal formou úveru z VÚB, ktorý má teraz splácať 25 rokov a na tento úver založil byty. Ďalej tento svedok predložil čestné vyhlásenie s dátumom 8.7.2013, ktoré vyhotovil k spisu 3Cb/2/2013 v spore vedenom na Okresnom súde Stará Ľubovňa so žalovaným, kde objasňuje obsah ústnej dohody, ktorú mal so žalovaným v súvislosti s nadstavbou bytov na ul. T.O. X-X v B. v počet 8, kde uvádza, že takáto ústna dohoda vznikla po vzájomnom rokovaní so žalovaným, keď on bol zhotoviteľom diela a žalovaný bol objednávateľom tohto diela. Výstavbu realizoval na vlastné náklady podľa požiadaviek žalovaného ako objednávateľa a žalovaný mal s vlastníkmi bytov uzatvorenú zmluvu o nadstavbe bytového domu a výstavbe bytov do osobného vlastníctva, ktorú s vlastníkmi uzavrel 19.2.2009. Ako zhotoviteľ splnil svoj záväzok, zrealizoval výstavbu bytov a žalovaný sa stal na základe kolaudačného rozhodnutia vlastníkom 8 bytov takto postavených. Následne žalovaný tieto byty predával do výlučného vlastníctva tretím osobám a jemu postupne uhrádzal zálohové platby za realizovanú výstavbu ako cenu diela, ktoré riadne zaúčtoval vo svojom účtovníctve. O zaplatení kúpnej ceny žalovaného informoval a nikdy neboli z jeho strany žiadne pochybnosti o tomto úkone.

Svedok W. V. vypovedal, že pracoval ako realitný maklér a pomáhal s predajom bytu žalobkyne a následnou kúpou bytu. Mali uzatvorenú zmluvu o sprostredkovaní a realitná kancelária, kde pracoval realizovala predaj bytov, ktoré patrili žalovanému. Žalobkyňa zaplatila prvú splátku na účet realitnej kancelárie, bola to vlastne provízia a všetky ďalšie splátky išli na účet predávajúceho. Žalovaný bol majiteľom bytu, ale dohoda bola taká, že peniaze pôjdu priamo na účet p. M.. Bola to ústna dohoda, keď sám žalovaný povedal, aby p. L. peniaze z kúpnej ceny poukázala na účet p. M.. Po zaplatení kúpnej ceny žalovaný s nimi ukončil spoluprácu, neželal si, aby riešili zápis vlastníctva do katastra, ako to štandardne robia. Tým bola skončená aj spolupráca o sprostredkovaní predaja bytov. Žalobkyňa bola posledná, kde zrealizovali predaj bytu. Od žalobkyne vie, aké potom problémy nastali, že sa objavila ťarcha, o ktorej ju nikto neinformoval, pričom nebola predmetom zmluvy, sám sa snažil kontaktovať žalovaného, ale na tieto pokusy žalovaný nereagoval.

Súd dôkazy navrhované žalovaným nevykonal z dôvodu, že listinné dôkazy boli už pripojené pokiaľ ide o rozhodnutie katastrálneho úradu, ako aj zmluva, ktorá bola zavkladovaná katastrálnym úradom a pokiaľ ide o doručky, samotná žalobkyňa objasnila, že tieto rozhodnutia o prerušení konania jej nemohli byť ani doručené, lebo na adrese na ul. J. sa už nezdržovala, po odpredaji bytu bývala u svojej sesternici do 30.9.2010 a následne 1.10.2010 začala užívať byt, ktorý kúpila na ul. T. O. č. 2.

Vykonaným dokazovaním mal za preukázané, že existujú dve kúpne zmluvy, a to kúpna zmluva z 20.8.2010, ktorú podpísali ako predávajúci žalovaný a kupujúca žalobkyňa, ktorá sa týka prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti na LV 11425, a to byt č. 7 - A/1 nachádzajúci sa na 3. poschodí obytného domu súp. č. 3932, orientačné č. 2 na ul. G. O. v B., na pozemku KNC parcele č. 3515, ktorá podľa podmienok zmluvy v časti VIII obsahuje v bode 1 až 4 podmienku odovzdania bytu bez záložného práva a kúpna zmluva s dátumom 20.8.2010, ktorá však v bode VIII. Označenom „Prehlásenie zmluvných strán“, pod bodom 4. má ručne dopísané doplnenie z 10.8.2011 o tom, že na prevádzanej nehnuteľnosti viazne záložné právo v prospech VÚB a.s. - V-2665/10 s dvoma podpismi. Práve túto kúpnu zmluvu katastrálny úrad zavkladoval pod V-3563/2011 a vyznačil v časti C Ťarchy, pod por.č. 13 záložné právo na rozostavaný byt 7A/1 na 3. poschodí v prospech VÚB a.s. V-2665/2010. Zavkladovaná zmluva s doplnkom záložného práva z 10.8.2011 na KÚ však zjavne obsahuje odlišný podpis kupujúcej F. L., aký je na pôvodne uzavretej zmluve 20.8.2010 bez doplnenia záložného práva. Mal za preukázané, že je evidentné, že podpis na zavkladovanej kúpnej zmluve nie je zhodný s podpisom žalobkyne na pôvodnej zmluve, porovnaním jej vzorového podpisu, ktoré predložila žalobkyňa súdu z r. 2010-2013.

Mal za preukázané, že žalovaný predložil k zápisu prevodu inú zmluvu o prevode vlastníctva bytu na kataster dňa 29.6.2011, ktorú zjavne kataster zavkladoval, pričom nebola zavkladovaná pôvodne uzavretá kúpna zmluva medzi zmluvnými stranami z 20.8.2010, o čom svedčí po formálnej stránke ináč rozdelený text zmluvy. Zmluva, ktorá bola zavkladovaná, nie je teda totožná s kúpnu zmluvou, ktorú uzatvorila žalobkyňa so žalovaným 20.8.2010, nie je žalobkyňou podpísaná, ani doplnenie tejto zmluvy

nie je výsledkom dohody zmluvných strán, týkajúcich sa záložného práva a nie je podpísané žalobkyňou. Považoval ju za absolútne neplatnú.

Prijal právny záver, že právny úkon je neplatný aj podľa § 49a OZ druhá veta pre omyl, ktorý bol vyvolaný úmyselne zo strany žalovaného, týkajúci sa predmetu právneho úkonu, t.j. ťarchy, o ktorej sa žalovaný pri uzatváraní kúpnej zmluvy žalobkyni nezmenil a pokiaľ by žalobkyňa o tejto ťarche viažucej sa na byt vedela, takýto právny úkon by neuskutočnila. Vklad záložného práva na rozostavaný byt č. 7A/1 a ďalšie byty bol zapísaný na základe rozhodnutia o povolení tohto záložného práva pod V-2665/10 7.7.2010, teda pred uzavretím kúpnej zmluvy medzi žalobkyňou a žalovaným, ku ktorej došlo 20.8.2010. Tento omyl bol vyvolaný žalovaným, keďže o tejto ťarche vedel sám, bol účastníkom úverovej zmluvy, v rámci ktorej založil predmetný byt ako ťarchu na zabezpečenie hypotekárneho úveru, pričom túto skutočnosť pred žalobkyňou pri uzatváraní kúpnej zmluvy zamĺchal a zastieral.

Súd prvého stupňa určil neplatnosť kúpnej zmluvy, ktorá bola uzatvorená medzi účastníkmi dňa 20.8.2010, predmetom ktorej bol prevod nehnuteľnosti zapísaných na LV č. 11425 k.ú. B., a to byt č. 7 - A/1 nachádzajúci sa na 3. poschodí obytného domu súp. č. 3932, orientačné č. 2 na ul. G. O. v B., spoluvlastnícky podiel v rozsahu 38/995 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel v rozsahu 38/995 na pozemku KNC parcela č. 3515 o výmere 275 m<sup>2</sup> zastavané plochy a nádvorí k.ú. B., na ktorom je bytový dom č. súp. 3932 postavený a ktorá bola zavkladovaná Správou katastra B. pod č. V3563/11.

Uložil žalobkyni vydať žalovanému predmetnú nehnuteľnosť, ktorú nadobudla z neplatnej zmluvy, a to byt č. 7 - A/1 a zároveň žalovanému uložil vydať žalobkyni zaplatenú kúpnu cenu vo výške 38.170 Eur, s poukazom na § 457 OZ. Súd prvého stupňa odôvodnil neprihliadnutie na námietku žalovaného, že kúpnu cenu mu žalobkyňa nevyplatila, lebo vykonaným dokazovaním bolo preukázané, že žalobkyňa postupovala podľa dohody a pokynu žalovaného, keď kúpnu cenu poukázala na účet M. M., ktorý bol oprávnený prijať túto kúpnu cenu ako partner v podnikaní so žalovaným a ich vzájomnej dohody.

Návrh o povinnosť žalovaného vyplatiť žalobkyni sumu 1.597,29 Eur titulom zhodnotenia bytu súd vylúčil tento nárok na samostatné konanie, pretože mal za potrebné na preukázanie výšky predmetného zhodnotenia vykonať ďalšie dokazovania.

Poukázal na ustanovenia § 34 Občianskeho zákonníka (ďalej len "OZ"), § 35 ods. 1 OZ, § 37 ods. 1,3 OZ, § 38 ods. 1,2 OZ, § 39 OZ, § 40a OZ, § 49a OZ, § 44 ods. 1 OZ, § 46 ods. 1,2 OZ, § 47 ods. 1,2 OZ, § 588 OZ, § 457 OZ, § 560 OZ, § 40 ods. 3 OZ.

O náhrade trov konania súd rozhodol tak, že o nich rozhodne v konečnom rozsudku.

Proti tomuto rozsudku v zákonom stanovenej lehote podal odvolanie žalovaný. V odvolaní namietal, že postupom prvostupňového súdu mu bola odňatá možnosť konať pred súdom. Dôvodom má byť skutočnosť, že súd vedel, že býva v Prešove a miestom, kde preberá písomnosti, je adresa T.O. 2. G. vedomosť mal súd už z konania o predbežnom opatrení, kedy podal odvolanie proti rozhodnutiu súdu zo dňa 14. 12. 2012, rovnako tak aj z informácie žalujúcej strany, keďže žalobkyňa je jeho susedkou. Napriek týmto informáciám mu súd zasielal predvolania na pojednávania na adresu do Starej Ľubovne. O niektorých súdnych konaniach sa nedozvedel, nebol na nich prítomný a nemohol uplatňovať svoje práva. V konaní boli vypočutí svedkovia, o ktorých výpovede sa súd opieral vo svojich dôvodoch, pričom týmto svedkom mu bolo znemožnené práve postupom súdu klásť otázky. Súd rozhodol a pojednával v jeho neprítomnosti dňa 27.01.2014. Žalobkyňa na tomto pojednávaní uviedla, že s ním býva na jednej chodbe, a preto adresa, na ktorej býva, bola súdu známa aj z vyjadrenia protistrany.

Ďalej v odvolaní uviedol vo vzťahu k hmotnoprávnej stránke, že medzi účastníkmi konania existuje len jediný zmluvný vzťah titulom kúpnej zmluvy, predmetom ktorej sú dotknuté nehnuteľnosti. Nie je dokázané, že žalobkyňa nepodpísala kúpnu zmluvu, ktorá vrátane dopísaného doplnenia bola katastrálnym úradom zavkladovaná. Žalobkyňa mala pritom možnosť v súdnom konaní iniciovať preskúmanie postupu príslušnej správy katastra pokiaľ namieta zákonnosť rozhodnutia, avšak uvedené nerealizovala, nebolo zistené, aby zamestnanec katastra, ktorý doplnenie zmluvy zabezpečoval, pochybil pri plnení svojich zákonných povinností, respektíve, že by svoju právomoc zneužil. Ďalej uviedol, že na posúdenie pravosti podpisu na listine sú potrebné odborné znalosti. Nebolo preukázané

žiadnym znaleckým dokazovaním, že by podpis na listine nebol vlastným podpisom žalobkyne. Nemožno súhlasiť s tým, že súd voľným okom bez náležitej odbornosti sám ohodnotil podpisy žalobkyne a vyvodzuje z toho skutkové aj právne závery, ktoré majú meritórny dosah.

Tvrdí, že navrhoval, aby boli vyžiadané z príslušnej správy katastra doručky žalobkyne o doručení rozhodnutí katastra. Súd nevykonal tieto dôkazy z dôvodu, že tieto boli pripojené k rozhodnutiu. Samotná žalobkyňa objasnila, že tieto rozhodnutia o prerušení konania jej nemohli byť doručené, lebo na adrese po odpredaji bytu sa už nezdržiavala od 01.10.2010 začala užívať byt, ktorý kúpila. Má za to, že súdu zjavne postačujú iba tvrdenia žalobkyne. Podľa jeho názoru chýba dôkazný materiál na podporu tvrdení súdu, že zavkladovanú kúpnu zmluvu žalobkyňa nepodpísala. Ďalej uviedol, že je preukázané, že žalobkyňa bola vyrozumená s právnym stavom predmetu kúpy a tento akceptovala. Závery súdu nemajú oporu vo vykonanom dokazovaní a žalobkyňa od kúpnej zmluvy neodstúpila. Žalobkyňa mu nezaplatila kúpnu cenu za byt, ktorý nadobudla do svojho vlastníctva a ktorý užíva. Popieral, aby sa so žalobkyňou dohodol, aby kúpna cena bola vyplatená na účet inej osoby, ako to nesprávne uviedol prvostupňový súd. Kúpna zmluva určuje, že kupujúci je povinný zaplatiť kúpnu cenu predávajúcemu a neboli uzavreté žiadne dodatky kúpnej zmluvy, ktoré by tento spôsob platby zmenili.

Ďalej uvádza, že považuje kúpnu zmluvu, ktorá bola zavkladovaná, za absolútne neplatnú z iných dôvodov a dovoľáva sa tejto neplatnosti. Náležitosťou právneho úkonu je vážnosť vôle. Nedostatok vážnosti vôle je vadou, ktorej následkom je ničotný právny úkon v zmysle § 37 Občianskeho zákonníka. Ide o absolútne neplatný úkon. Žalobkyňa nezaplatila kúpnu cenu, pričom nadobudla nehnuteľnosti v skutočnosti darovacou zmluvou.

Navrhol, aby odvolací súd napadnutý rozsudok zrušil a vrátil vec na ďalšie konanie alebo ho zmenil tak, že zruší povinnosť žalovaného zaplatiť kúpnu cenu žalobkyňi. Zároveň si uplatnil náhradu trov celého konania.

K odvolaniu sa písomne vyjadrila žalobkyňa. Navrhla, aby odvolací súd napadnutý rozsudok potvrdil ako vecne správny a priznal jej náhradu trov konania.

Krajský súd v Prešove ako odvolací súd preskúmal napadnutý rozsudok, ako aj konanie mu predchádzajúce v súlade s ust. § 212 ods. 1, § 214 ods. 1 O. s. p. (zákona č. 99/1963 Zb. v znení neskorších zmien a doplnení) a dospel k záveru, že nie sú splnené podmienky pre potvrdenie rozsudku (§ 219 O. s. p.), ani pre jeho zmenu (§ 220 O. s. p.).

Vo vzťahu k odvolaciemu argumentu odvolateľa uvedeného v rámci odvolacieho dôvodu podľa § 221 písm. f) O.s.p., že mu bola odňatá možnosť konať pred súdom tým, že súd prvého stupňa vykonal dôkazy, a to výsluch svedkov na pojednávaní v jeho neprítomnosti z dôvodu, že mu súd posielal predvolanie na inú adresu než na akej sa zdržiava a o tom mal vedomosť, odvolací súd udáva, že tento dôvod považuje za relevantný.

Po preskúmaní spisového materiálu odvolací súd zistil, že súd prvého stupňa prostredníctvom dopytu na Okresné riaditeľstvo Policajného zboru Stará Ľubovňa (č.l. 40 súdneho spisu) zistil, že žalovaný sa zdržiava na adrese T. O. 2, B.. Následne mu aj doručoval zásielky na predmetnú adresu (č.l. 52,54). Predvolanie na pojednávanie nariadené na deň 27.01.2014 mu doručoval na adresu Stará Ľubovňa, zásielka sa vrátila súdu ako nedoručená (č.l.85 súdneho spisu). Súd prvého stupňa pojednával 27.01.2014 v jeho neprítomnosti a vykonal dokazovanie - výsluch svedkov M. M. a W. V.. Na pojednávaní 22.05.2014 výslovne požiadal žalovaný o oboznámenie sa so svedeckými výpoveďami týchto dvoch svedkov vypočutých na predchádzajúcom pojednávaní.

Podľa názoru odvolacieho súdu uvedeným postupom súdu bola žalovanému odňatá možnosť konať pred súdom v zmysle § 221 písm. f) O.s.p. Správne mu postupom súdu by totiž zodpovedalo, keby bol (pri absencii nedoručenia predvolania na pojednávanie 27.01.2014 ) oboznámil žalovaného s obsahom svedeckých výpovedí na nasledujúcom pojednávaní s vytvorením možnosti účastníka sa k ním vyjadriť (účastníci majú právo vyjadriť sa k návrhom na dôkazy a ku všetkým dôkazom, ktoré sa vykonali (§ 123 O.s.p.)). Postup, ktorým súd odníme účastníkovi konania možnosť vyjadriť sa k dôkazu, ktorý súd vykonal a ktorý obsahoval zistenie významné pre jeho rozhodnutie, a vytvorí tak dotknutému účastníkovi konania podstatne nevýhodnejšie podmienky na preukázanie svojich tvrdení, než akými

disponuje druhý účastník konania, je nielen porušením práva vyjadriť sa ku všetkým vykonávaným dôkazom podľa čl. 48 ods. 2 Ústavy Slovenskej republiky, ale aj porušením princípu kontradiktórnosti a princípu rovnosti zbraní ako základných definičných prvkov práva na spravodlivé súdne konanie (porovnaj Nález Ústavného súdu Slovenskej republiky, sp.zn. I. ÚS 49/01, z 19. decembra 2001.)

Odňatím možnosti konať pred súdom sa rozumie taký nežiadúci postup súdu v prejednávanej veci, ktorým súd účastníkovi konania znemožní realizáciu tých práv, ktoré mu priznáva Občiansky súdny poriadok za účelom ochrany jeho práv a právom chránených záujmov. Táto vada je významná najmä vtedy, ak súd postupoval v rozpore so zákonom, prípadne s inými všeobecne záväznými právnymi predpismi, a tým odňal účastníkovi jeho procesné práva. Medzi najzávažnejšie prípady odňatia možnosti konať pred súdom možno zaradiť situácie, keď súd rozhodoval bez nariadenia pojednávania a neboli na to splnené podmienky, ak účastníka na pojednávanie riadne nepredvolal alebo ak rozhodol bez toho, aby bola dodržaná zákonom ustanovená lehota na prípravu pojednávania. Predmetnému dôvodu dovolania sú vlastné tri pojmové znaky : 1/ odňatie možnosti konať pred súdom, 2/ to, že k odňatiu možnosti konať došlo v dôsledku postupu súdu, 3/ možnosť konať pred súdom sa odňala účastníkovi konania. Vzhľadom k tej skutočnosti, že zákon bližšie v žiadnom zo svojich ustanovení pojem odňatie možnosti konať pred súdom nešpecifikuje, pod odňatím možnosti konať pred súdom je potrebné vo všeobecnosti rozumieť taký postup súdu, ktorý znemožňuje účastníkovi konania realizáciu procesných práv a právom chránených záujmov, priznaných mu Občianskym súdnym poriadkom na zabezpečenie svojich práv a oprávnených záujmov. zakladá na tvrdení, že súdy porušili ustanovenia Občianskeho súdneho poriadku upravujúce postup súdu v občianskom súdnom konaní alebo že nezachovali zákonom stanovenú procedúru pojednania vecí, znemožnili mu urobiť niektorý procesný úkon a podobne (porovnaj uznesenie Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 4 Cdo 96/2010, zo dňa 20. mája 2010).

Pretože odňatie možnosti účastníkovi konať pred súdom zakladá dôvodnosť odvolania, neostalo odvolaciemu súdu iné, než rozsudok súdu prvého zrušiť a vec mu vrátiť na ďalšie konanie. (§ 221, ods. 1, písm. f/ O.s.p.).

Odvolateľ taktiež namieta nesprávnosť záveru súdu prvého stupňa o existencii dvoch kúpnych zmlúv, o nepodpísaní kúpnej zmluvy, resp. jej doplnenie na príslušnej správe katastra žalobkyňou.

Z obsahu spisu je zrejmé, že Správa katastra B. rozhodnutím zo dňa 26.07.2011 prerušila konanie o vklade predmetnej zmluvy v zmysle § 31a písm. c/ zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľnosti s uvedením dôvodov prerušenia a vyzvala účastníkov, aby sa dostavili na správu katastra a odstránili nedostatky. Z čl. 88 súdneho spisu vyplýva, že sa doplnil dňa 10. 08. 2011 článok VIII., bod 4 kúpnej zmluvy o prevode vlastníctva bytu zo dňa 20.08.2010 uzavretej medzi účastníkmi konania s tým, že na prevádzanej nehnuteľnosti viazne záložné právo v zmysle § 15 ods. 1 zákona číslo 182/1993 Z.z. záložné právo v prospech VUB - V 2665/10. Nachádzajú sa pod týmto textom písaným rukou dva podpisy.

Podľa § 42 ods. 4 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľnosti, ak zmluva po podaní návrhu na vklad obsahuje chyby v písaní alebo počítaní alebo iné zrejme nesprávnosti, vykoná sa jej oprava dodatkom k zmluve alebo doložkou na zmluve, ak s tým účastníci súhlasia. V doložke sa uvedie nesprávnosť, správne znenie s vyznačením dátumu vykonania opravy, podpisy účastníkov zmluvy, ako aj podpis konajúceho zamestnanca a odtlačok okrúhlej pečiatky.

Súd prvého stupňa poukazuje na zistenia vychádzajúc z porovnania textu zmlúv, teda zmluvy z 20.8.2010 bez časti v čl. VIII bod 4., táto je bez ťarchy a zmluvy s doplnenou ťarchou v čl. VIII bod 4 dňa 10.8.2011, z ktorých vyvodzuje, že sú rozdielne rozčlenené, konkrétne text v čl. I. písm. a) je na pôvodnej zmluve z 20.8.2010 uvedený na prvej strane, na rozdiel od zmluvy, ktorá bola v katastri zavkladovaná čl. I. na strane 1 končí písm. 1 a,b,c, čl. IV. - Technický stav bytu sa na zmluve z 20.8.2010 nachádza na začiatku tretej strany, kým na zmluve s ťarchou z 10.8.2011 je na konci druhej strany a obdobne sú takto posunuté ďalšie články. Len časť Záverečné ustanovenia sú zhodné, ale s rozdielnym podpisom kupujúcej, t.j. žalobkyne.

Súd prvého stupňa vykonal dôkaz oboznámením sa s obsahom kópie spisového materiálu týkajúceho sa vkladu kúpnej zmluvy V 3563/2011. Z listín predložených súdu nie je zrejmé, kde sa nachádza podpis konajúceho zamestnanca a odtlačok okrúhlej pečiatky v zmysle § 42 ods. 4 Katastrálneho zákona, keďže sa mala vykonať v súlade s týmto ustanovením oprava kúpnej zmluvy. Z kópie tohto spisu nie

je zrejmé vrátenie zásielky adresované žalobkyni, a to rozhodnutie o prerušení vkladového konania zo dňa 26. 07. 2011. V spise sa nachádza žiadosť žalobkyne zo dňa 12. 08. 2011, podľa ktorej žiada rozhodnutie o povolení vkladu doručovať na adresu G.a O. 2. Nie je zrejmé, či žiadosť bola vyhotovená žalobkyňou. Navyše je s dátumom 2 dni po vykonaní doplnenia zmluvy s podpisom porovnateľným na doplnení zmluvy. Žalobkyňa popiera pravosť podpisu, účasť na Správe katastra B., vedomosť o prerušení konania. Popiera vedomosť pri uzatváraní kúpnej zmluvy o existencii záložného práva na predmete kúpy, aby o nej bola oboznámená predávajúcim.

Existuje pochybnosť o tom, že žalobkyňa doplnenie kúpnej zmluvy vlastnoručne podpísala. Podpisom je napísanie mena fyzickej osoby jej vlastnou rukou. Žalobkyňa popiera, že ide o jej vlastnoručný podpis. Žalovaný tvrdí, že žalobkyňa sa dostavila na kataster a so záložným právom súhlasila (č.l. 119).

U súkromných listín je treba rozlišovať ich pravosť, teda skutočnosť, že súkromná listina pochádza od toho, kto je na nej uvedený ako vystaviteľ, a správnosť, t.j. pravdivosť. Ak vystaviteľ popiera pravosť súkromnej listiny, leží dôkazné bremeno ohľadne pravosti listiny na tom účastníkovi, ktorý zo skutočností v listine uvedených vyvodzuje pre seba priaznivé právne dôsledky( porovnaj uznesenie Najvyššieho súdu SR z 24. februára 2010, sp. zn. 4 Cdo 13/2009).

Ak teda žalovaný popiera pravdivosť tvrdenia žalobkyne o tom, že doplnenie kúpnej zmluvy vlastnoručne nepodpísala, dôkazné bremeno ohľadne pravosti leží na ňom. Je však možno súhlasiť so záverom súdu prvého stupňa, že podpis žalobkyne na kúpnej zmluve zo dňa 20.08.2010 a podpis pod textom doplneného článku VIII. sú rozdielne.

Úlohou súdu prvého stupňa bude umožniť žalovanému vyjadriť sa k vykonaným dôkazom svedkov. Zabezpečí originál spisu z Okresného úradu Prešov, katastrálny odbor, V 3563/2011, keďže z jeho kópie nie je možné zistiť, akým spôsobom realizovala vtedajšia Správa Katastra postup podľa § 42 ods. 4 Katastrálneho zákona, prípadne vypočuje zamestnanca vtedajšej Správy Katastra B., ktorý opravu, resp. doplnenie zmluvy vykonal. Následne vyvodí záver o platnosti posudzovaného právneho úkonu, teda aplikuje právnu normu na zistený skutkový stav.

V novom konaní rozhodne aj o trovách odvolacieho konania (§ 224 ods. 3 O.s.p.).

Rozhodnutie prijal senát pomerom hlasov 3: 0 (§ 3 ods. 9 zákona č.757/2004 Z.z o súdoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov).

#### **Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.