

Súd: Okresný súd Malacky  
Spisová značka: 6C/464/2009  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1609207238  
Dátum vydania rozhodnutia: 09. 06. 2016  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Katarína Ondrejáková  
ECLI: ECLI:SK:OSMA:2016:1609207238.14

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Malacky rozhodol samosudkyňou JUDr. Katarínou Ondrejákovou v právnej veci žalobcov: 1. Q. 2. U. obaja zast. advokátkou JUDr. Martou Vícenovou, AK Záhorácka 15B, Malacky, proti žalovanému: O. zastúpený JUDr. Mikulášom Pinelom, Svätoplukova 1022/11, Senec, o určenie vlastníctva

### rozhodol:

Súd u r č u j e, že žalobcovia v 1. a 2. rade sú bezpodieloví spoluvlastníci nehnuteľností, nachádzajúcich sa v kat. úz. U. zapísaných na LV č. XXXX Okresného úradu Skalica, katastrálneho odboru, ako byt č. XX, nachádzajúci sa na 9. poschodí vo vchode č. 8, v bytovom dome súpisné číslo XXXX., postavenom na parcele č. XXXX a k tomu prislúchajúceho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo výške 1964/100000, celkom v podiele 1/1.

Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobcom v 1. a 2. rade trovy konania navrhovateľa 99,50 Eur a trovy právneho zastúpenia v sume 4.450,58 Eur, všetko na k rukám advokátky JUDr. Marty Vícenovej, AK Záhorácka 15B, Malacky do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

### o d ô v o d n e n i e :

Žalobcovia sa svojím žalobou domáhali voči žalovanému O. (pôvodne ako žalovaný v 1. rade a proti S. (pôvodne žalovaný v 2. rade) určenia, že sú bezpodieloví spoluvlastníci nehnuteľností nachádzajúcich sa v kat. úz. U., zapísaných na LV č. XXXX Okresného úradu Skalica, kat. odboru, ako byt č. XX, nachádzajúci sa na 9. poschodí vo vchode č. 8, v bytovom dome súpisné číslo XXXX, postavenom na parcele č. XXXX a k tomu prislúchajúceho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu v podiele 1964/100000. Žalobu odôvodnili tým, že v súčasnosti je vlastníkom predmetného bytu žalovaný, ktorý byt nadobudol od S. na základe kúpnej zmluvy, ktorej vklad bol povolený pod V-443/09 zo dňa 09.04.2009. S. byt nadobudol od žalobcov na základe kúpnej zmluvy, ktorú uzavreli dňa 02.03.2009 a ktorej vklad bol povolený pod V-307/2009. Predmetný byt nadobudol S. podvodným spôsobom, pretože žalobcom nevyplatil kúpnu cenu. S. zneužil tiesnivú situáciu žalobcov

- 2 -

a ich hmotnú núdzu. Pod zámienkou, že im požičia peniaze a ako ručenie požaduje ich byt, mu žalobcovia podpísali kúpnu zmluvu, čo zistili až neskôr. Pri podpisovaní zmlúv im sľúbil, že im vyplatí sumu, ktorú požadovali ako pôžičku, pričom následne im nevyplatil žiadnu sumu a prestal so žalobcami komunikovať. Následne byt žalobcov previedol na žalovaného, ktorý ich núti vysťahovať sa z bytu. Žalobcovia nikdy nemali v úmysle predať svoj byt. Chceli si len požičať peniaze a pri tom im nevadilo, ak budú ručiť svojim bytom. Mali za to, že predmetná kúpna zmluva je neplatná v súlade s § 39 Občianskeho zákonníka. S. (pôvodne žalovaný v 2. rade ) žalobcovia žalovali z dôvodu, že proti jeho osobe v čase podania žaloby prebiehalo trestné stíhanie v súvislosti s uzavretou kúpnu zmluvou.

Žalovaný k návrhu uviedol, že kúpnu zmluvu uzatváral s S. v dobrej viere a v presvedčení, že na nehnuteľnosti neviaznu žiadne dlhy, záložné práva a ani práva tretích osôb a riadne zaplatil kúpnu cenu osobe C. ktorú určil S.. Žalovaný pracuje s realitami a je v týchto veciach opatrný. Preto si riadne skontroloval LV č. XXXX o tom, že na nehnuteľnosti neviaznu žiadne bremená ani iné práva. Následne po kúpe bytu sa žalobcovia aj po výzvach odmietli vysťahovať z bytu, preto si žalovaný uplatnil svoje právo na užívanie bytu a podal na súd návrh Okresný súd v Skalici na vypratanie žalobcov z predmetného bytu. Mal za to, že žalobcovia uzavreli s S. platnú kúpnu zmluvu a ich slobodnú vôľu deklaruje aj overenie ich podpisov i notára D.. Ak aj došlo k porušeniu zmluvných podmienok kupujúcim S., žalobcovia mohli podať na súd návrh na určenie neplatnosti kúpnej zmluvy a žiadať vrátiť predmet kúpy. Žalobcovia teda nemajú naliehavý právny záujem na určení vlastníckeho práva, a preto žalovaný žiadal návrh žalobcov zamietnuť. Dobromyseľné nadobudnutie nehnuteľnosti je u žalovaného nesporné a mal by požívať právnu ochranu ako tretia osoba, ktorá úkon vykonala v dobrej viere, že je platný. Ak žalovaným vznikla nejaká škoda, mali by si ju uplatniť proti S. Pôvodne žalovaný v 2. rade Radovan Lajcha namietal svoju pasívnu legitimáciu v spore, keďže nie je vlastníkom predmetného bytu.

Súd vykonal dokazovanie výsluchom účastníkov, výsluchom S. (v postavení žalovaného v 2. rade), oboznámil sa s LV č. XXXX, zmluvami o prevode vlastníctva k bytu, obžalobou Okresnej prokuratúry Malacky č. PV 485/09, uznesením o vznesení obvinenia, žalobou na vypratanie nehnuteľnosti, rozsudkom Okresného súdu Malacky č. k. 1T/143/2011, rozsudkom Okresného súdu Malacky 3T/4/2015-241 a zistil nasledovný skutkový stav.

Dňa 02.03.2009 uzavreli žalobcovia v 1. a 2. rade s S. kúpnu zmluvu, podľa ktorej žalobcovia ako predávajúci previedli svoje bezpodielové spoluvlastníctvo k bytu č. XX, nachádzajúceho sa na 9. poschodí vo vchode č. 8, v bytovom dome súpisné číslo XXXX, postavenom na parcele č. XXXX a k tomu prislúchajúci podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti 1964/100000 v podiele 1/1 na S. ako kupujúceho za kúpnu cenu 49.791,- Eur, ktorá mala byť uhradená pri podpise zmluvy. Vklad kúpnej zmluvy do katastra nehnuteľnosti bol povolený pod V-307/2009 dňa 03.03.2009.

Z LV č. XXXX Okresného úradu Malacky, katastrálneho odboru, súd zistil, že výlučným vlastníkom bytu č. XX, nachádzajúceho sa na 9. poschodí vo vchode č. 8, v bytovom

- 3 -

dome súpisné číslo XXXX, postavenom na parcele č. XXXX a k tomu prislúchajúceho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti 1964/100000, je žalovaný na základe kúpnej zmluvy, ktorej vklad bol povolený pod V-443/2009 dňa 09.04.2009.

Rozsudkom Okresného súdu Malacky č. k. 1T/143/2011 bol obžalovaný C. uznaný vinným zo zločinu podvodu podľa § 221 ods. 1, ods. 3 písm. a) Trestného zákona na tom skutkovom základe, že v presne nezistený deň v období mesiacov február až marec roku 2009 prisľúbil Q. poskytnutie pôžičky vo výške 19.916,- Eur pod podmienkou, že spolu s jeho manželkou U. prevedú vlastnícke právo k bytu č. XX nachádzajúceho sa v meste U., v bytovom dome súpisné číslo XXXX, zapísaného na LV č. XXXX vedenom pre kat. úz. U. Správa katastra Skalica, ktorý bol v tom čase v bezpodielovom spoluvlastníctve Q. A. na S., nar. XX.XX.XXXX (vylúčený na samostatné konanie) čo bude slúžiť ako zábezpeka na vrátenie pôžičky po dobu splatnosti pôžičky t. j. 12 mesiacov a následne dňa 02.03.2009 v meste Malacky S. na základe inštrukcií od C. v domnienke, že ide o legálnu kúpu bytu poskytol C. časť kúpnej ceny bytu vo výške 25.000,- Eur a uzatvoril ako kupujúci s predávajúcim Q. a jeho manželkou U. zmluvu o prevode vlastníctva vyššie uvedeného bytu a v ten istý deň spoločne podali na Správu katastra Skalica návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľnosti, pričom C. pôžičku neposkytol, ani mu nevyplatil kúpnu cenu za predmetný byt, ale inštruoval S. (vylúčený na samostatné konanie), aby uvedenú nehnuteľnosť previedol na O., pričom O. a S. dňa 23.03.2009 uzavreli zmluvu o prevode vlastníctva k vyššie uvedenému bytu a následne O. vyplatil C. kúpnu cenu 49.791,- Eur, pričom ani po tomto C. Q. sľúbenú pôžičku neposkytol, ani mu nevyplatil kúpnu cenu za uvedený byt, čím Q. a U. spôsobil škodu vo výške 45.132,13 Eur podľa znaleckého posudku O. Za to bol odsúdený na podmienený trest odňatia slobody so skúšobnou dobou 3 roky s probačným dohľadom. Rozsudok nadobudol právoplatnosť dňa 14.03.2013.

Rozsudkom Okresného súdu Malacky č. k. 3T/4/2015 -247 zo dňa 03.02.2016 bol obžalovaný S. uznaný vinným zo zločinu podvodu spolupáchateľstvom podľa § 221 ods. 1, ods. 3 písm. a) Trestného zákona na tom skutkovom základe, že spoločne s C. (právoplatne odsúdenom v samostatnom konaní rozsudkom Okresného súdu v Malackách 1T/143/2011 zo dňa 27.02.2013, právoplatným dňa 14.03.2013) pod zámienkou, že C. poskytne Q. pôžičku vo výške 19.916,- Eur pod podmienkou, že spolu s jeho manželkou U. prevedú vlastnícke právo k bytu č. XX nachádzajúceho sa v meste U. v bytovom dome súpisné číslo XXXX, zapísaného na LV č. XXXX vedenom pre kat. úz. U., Správa katastra Skalica, ktorý bol v tom čase v bezpodielovom spoluvlastníctve Q. a U. na S., čo bude slúžiť ako zábezpeka na vrátenie pôžičky po dobu splatnosti pažičky t. j. 12 mesiacov a následne dňa 02.03.2009 v meste Malacky S. na základe inštrukcií od C. v domnienke, že ide o legálnu kúpu bytu poskytlo C. časť kúpnej ceny bytu vo výške 25.000,- Eur a uzatvoril ako kupujúci s predávajúcim Q. a jeho manželkou U. zmluvu o prevode vlastníctva vyššie uvedeného bytu a v ten istý deň spoločne

- 4 -

podali na Správu katastra Skalica návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľnosti, pričom C. pôžičku neposkytol, ani mu

nevyplatil kúpnu cenu za predmetný byt, ale inštruoval S. (vylúčený na samostatné konanie), aby uvedenú nehnuteľnosť previedol na O., pričom O. a S. dňa 23.03.2009 uzavreli zmluvu o prevode vlastníctva k vyššie uvedenému bytu a následne O. vyplatil C. kúpnu cenu 49.791,- Eur, pričom ani po tomto C. Q. ľubnú pôžičku neposkytol, ani mu nevyplatil kúpnu cenu za uvedený byt, čím Q. a U. spôsobil škodu vo výške 45.132,13 Eur podľa znaleckého posudku O.. Súd v danej veci upustil od uloženia súhrnného trestu, nakoľko pokladal trest odňatia slobody v trvaní troch rokov s podmieneným odkladom na skúšobnú dobu troch rokov s probačným dohľadom, ktorý mu bol uložený rozsudkom Okresného súdu v Malackách č. 1T/111/2011 zo dňa 11.06.2014, právoplatným dňa 26.03.2015, za dostatočný. Rozsudok nadobudol právoplatnosť dňa 03.02.2016.

Žalobcovia prostredníctvom právneho zástupcu poukázali na skutočnosť, že žalovaný nadobudol nehnuteľnosť - byt od S., ktorý predmetný byt nadobudol v súvislosti so spáchaním trestného činu podvodu. Poukázali na judikát Najvyššieho súdu ČR č. 30 Cdo 2705/2006 k absolútnej neplatnosti právneho úkonu, pri ktorého uzavretí účastník spáchal trestný čin podvodu, za ktorý bol právoplatne odsúdený v trestnom konaní. Uviedli, že v prípade žalobcov ide o zhodný prípad, kedy došlo k uzavretiu kúpnej zmluvy, v súvislosti s ktorou bol spáchaný trestný čin podvodu, za ktorý bol právoplatne odsúdený C.. V prípade takto uzavretej kúpnej zmluvy ide o absolútne neplatný právny úkon, a teda absolútne neplatnú kúpnu zmluvu, ktorou žalobcovia previedli svoj byt na S.. Absolútnu neplatnosť videli v tom, že takáto kúpna zmluva odporuje dobrým mravom. Následne potom nemohla byť platne uzavretá ani druhá kúpna zmluva, ktorou bol predmetný byt prevedený na žalovaného. O skutočnostiach, ktoré zakladajú skutkovú podstatu spáchaného trestného činu podvodu vedeli tak S. ako i žalovaný, keďže žalovaný pripravil prvú kúpnu zmluvu i druhú kúpnu zmluvu a sám podpisoval druhú kúpnu zmluvu. Taktiež svoj nárok žalobcovia odvodzujú aj od ustanovení § 37 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého má byť úkon vykonaný slobodne, vážne a zrozumiteľne a tieto atribúty tu musia platiť od počiatku. V danom prípade bolo aj v trestnom konaní preukázané, že žalobcovia nemali nikdy záujem svoj byt predať. V úmysle mali zabezpečiť si pôžičku a z toho dôvodu svoj byt poskytnúť ako záloh. Toto sa nestalo a z toho dôvodu aj v súlade s týmto ustanovením je prvá kúpna zmluva neplatná, pričom táto neplatnosť je tu od počiatku.

Žalobca v 1. rade vo výpovedi uviedol, že s manželkou nepotrebovali pôžičku pre seba, ale chceli pomôcť krstným rodičom svojej dcéry, ktorí sa zadlžili pri platení splátok za dom. Potreboval pre nich požičať 600.000,-Sk. Z toho dôvodu svoj byt s manželkou odkúpili za cenu 3.500,-Sk tak, aby mohli svojím bytom ručiť pri pôžičke. Pôžičku im sprostredkoval R.. Keďže on nemal peniaze, zoznámil ich s C. Dohoda bola taká, že C. im požičia peniaze a žalobcovia budú svojím bytom na túto pôžičku ručiť. Všetci sa stretli v Malackách, kde všetko prebehlo veľmi rýchlo. Zmluvy pripravoval žalovaný a žalobcovia čakali pokiaľ tieto zmluvy pripraví. Žalobca bol v tom, že budú podpisovať zmluvu o pôžičke a nejakú zabezpečovaciu zmluvu. Až u žalovaného sa dozvedeli, že budú podpisovať kúpnu zmluvu o prevode bytu na S. Zmluvu si nestihol ani prečítať. Podpisovali ju priamo u žalovaného. Od C.- 5 -

R. sa dozvedel, že byt sa bude prevádzať na S., ktorého nepoznali. Od žalovaného preto išli s týmto S. k notárovi, kde overovali svoje podpisy. Nemali ako sa s ním ani porozprávať. Potom išli na Bytové družstvo v v Senici

a na kataster do Skalice a podali spolu návrh na vklad do katastra. Aj overovanie podpisov a aj poplatok na katastri platil S.. V Skalici im C. uviedol, že peniaze dostanú, až keď bude zapísané vlastníctvo k bytu na S. Keď bol vydaný list vlastníctva na S. tak im C. uviedol, že peniaze im vyplatí S.. Ten im zase uviedol, že s tým nemá nič a peniaze im musí vyplatiť C.. Na C. však potom nikto nemal kontakt a ani pôžička a ani kúpna cena im vyplatená nebola. Následne v katastri žalobca zistil, že ich byt bol prevezený na žalovaného. Z toho dôvodu podali na políciu trestné oznámenie.

Žalobkyňa v 2. rade vo výpovedi uviedla, že s C. boli dohodnutí, že sa uzavrie zmluva o prevode bytu na jeden rok, počas ktorého mali splatiť pôžičku 600.000,- Sk a ešte navyše 400.000,- Sk a po vyplatení 1.000.000,- Sk mal S. previesť ich byt naspäť na žalobcov. Aj C. a aj S. ich v deň podpisu kúpnej zmluvy ubezpečovali, že je všetko tak, ako sa dohodli. Potom sa už spoločne nestretli.

Z výpovede S. (pôvodne žalovaného v 2. rade) súd zistil, že spoločne podnikal s C., ktorý mu v tej dobe povedal, že má na predaj byt za nejakých 47.000,-Eur. Navrhol mu, aby tento byt kúpili, že na tom zarobia a predajú ho so ziskom s tým, že bude napísaný na jeho osobu. Kúpnu zmluvu pripravoval žalovaný a spolu so žalobcami ju išli podpísať k notárovi. Žalobca v 1. rade mal túto kúpnu zmluvu k dispozícii. V ten deň išli ešte do Senice na bytové družstvo a potom do Skalice podať návrh na vklad do katastra. V ten deň nepadlo žiadne slovo o nejakej pôžičke a všetko sa zariaďovalo ohľadne kúpnej zmluvy. V ten deň dal C. obálku s peniazmi, kde bolo 25.000, Eur, alebo 23.000,-Eur. .

Z výpovede žalovaného súd zistil, že byt, ktorý kupoval od S., si nebol ohliadnuť a nikdy ho fyzicky doposiaľ nevidel. S. mu uviedol, že potrebuje peniaze, pretože ide podnikáť. Taktiež mu uviedol, že v byte bývajú žalobcovia, ale títo odchádzajú do Anglicka a byt bude uvoľnený v priebehu krátkej doby. Predmetný byt kúpil a nestaral sa o to, či v tom byte niekto býva alebo nie. Od odkúpenia bytu platí úhrady za plnenia spojené s užívaním tohto bytu a to len vtedy, keď mu príde výzva od správcu domu. Pripustil, že pripravoval aj prvú kúpnu zmluvu, ktorou žalobcovia prevádzali byt na S., pričom nevedel, že žalobcovia bývajú v predmetnom byte. Kúpnu cenu za predmetný byt žalovaný zaplatil C. ale nie v deň podpisu zmluvy, ako je to uvedené v kúpnej zmluve, ale v troch splátkach. Odmietol sa vyjadriť ku skutočnosti, že z trestného konania vyplynulo, že kúpna cena v tomto prípade nikdy odovzdaná nebola. Proti žalobcom podal žalobu na Okresný súd v Skalici o vypratanie predmetného bytu. Odmietol sa vyjadriť k skutkovým vetám zločinu podvodu, ktorého sa dopustili S. a C. a za ktorý boli právoplatne odsúdený.

Prostredníctvom právneho zástupcu žalovaný poukázal na ustanovenia § 3 ods. 1 Obč. zákonníka, na čl. 20 ods. 1, 4,5 Ústavy SR, čl.11 ods. 3, 4 Listiny základných práv a slobod s tým, že podaný návrh zo strany žalobcov nemá oporu v práve, lebo hrubým spôsobom by došlo k poškodeniu vlastníckych práv žalovaného, ktorý nadobudol predmetný byt v dobrej

- 6 -

viere a je legitímnym vlastníkom tejto nehnuteľnosti. Žalobcovia mali správne žalovať neplatnosť kúpnej zmluvy, ktorú uzavreli pre nezaplatenie kúpnej ceny.

Žalobcovia uvedli, že neplatnosť kúpnej zmluvy z dôvodu nezaplatenia kúpnej ceny nežalovali z dôvodu, že nezaplatenie kúpnej ceny nespôsobuje neplatnosť kúpnej zmluvy, a teda mohli prípadne odstúpiť od predmetnej kúpnej zmluvy po predchádzajúcej výzve a splnení všetkých zákonných náležitostí na takéto odstúpenie, čo v danom prípade nebolo možné.

V priebehu konania žalobcovia zobrali späť svoj návrh proti pôvodne žalovanému v 2. rade S. Súd preto samostatným uznesením konanie proti tomuto účastníkovi zastavil podľa § 96 ods. 1, 3 O. s. p s jeho súhlasom.

Podľa § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka vlastník má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnene zasahuje; najmä sa môže domáhať vydania veci od toho, kto mu ju neprávnom zadržuje.

Podľa § 39 Občianskeho zákonníka neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa priechi dobrým mravom.

Podľa § 135 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku v platnom znení do 31.06.2016 súd je viazaný rozhodnutím ústavného súdu o tom, či určitý právny predpis je v rozpore s ústavou, so zákonom alebo s medzinárodnou zmluvou, ktorou je Slovenská republika viazaná (§ 109 ods. 1 písm. b). Súd je tiež viazaný rozhodnutím ústavného súdu alebo Európskeho súdu pre ľudské práva, ktoré sa týkajú základných ľudských práv a slobôd. Ďalej je súd viazaný rozhodnutím príslušných orgánov o tom, že bol spáchaný trestný čin, priestupok alebo iný správny delikt postihnutelný podľa osobitných predpisov, a kto ich spáchal, ako aj rozhodnutím o osobnom stave, vzniku alebo zániku spoločnosti a o zápise základného imania; súd však nie je viazaný rozhodnutím v blokovom konaní.

Vykonaným dokazovaním mal súd preukázať, že návrh žalobcov je dôvodný. Žalobcovia v konaní preukázali naliehavý právny záujem na určení vlastníckeho práva k spornému bytu, pretože iným spôsobom ako na základe rozhodnutia súdu by bol výkon ich vlastníckych práv k dotknutej nehnuteľnosti ohrozený a týmto určením sa ich právne postavenie stane istým. Súd v konaní predbežne posudzoval platnosť kúpnej zmluvy, ktorú žalobcovia uzavreli s pôvodne žalovaným v 2. rade S.. Dospel k záveru, že predmetná kúpna zmluva je absolútne neplatný právny úkon podľa § 39 Občianskeho zákonníka a to pre rozpor so zákonom. Neplatnosť právneho úkonu podľa § 39 Obč. zákonníka je neplatnosťou absolútnou, ktorá pôsobí zo zákona (ex lege) a od počiatku (ex tunc), takže z takéhoto právneho úkonu nemôžu vzniknúť žiadne občianske práva a povinnosti.

Súd pri posudzovaní platnosti predmetnej kúpnej zmluvy vychádzal z oboch trestných rozsudkov Okresného súdu v Malackách, ktorými bol pôvodne žalovaný v 2. rade S. spoločne s C. v trestnom konaní právoplatne uznaný vinným za spáchania zločinu podvodu podľa § 221 ods. 1, ods. 3 písm. a) Trestného zákona. V skutkových vetách oboch trestných rozhodnutí je konkrétne popísané protiprávne konanie

- 7 -

S. spoločne s C. pri uzavieraní predmetnej kúpnej zmluvy. Obaja páchatelia od žalobcov, pod zámienkou poskytnutia pôžičky, fakticky podvodným spôsobom vylákali podpis kúpnej zmluvy o prevode ich bytu do vlastníctva S., pričom nad rámec tejto zámienky v zmluve uviedli, že kúpna cena bola uhradená pri podpise tejto kúpnej zmluvy napriek tomu, že žalobcom v 1. a 2. rade ani pri podpise a ani po podpise kúpnej zmluvy nebola poskytnutá ani pôžička a ani uhradená kúpna cena.

V danom konaní je súd podľa § 135 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku viazaný právoplatnými rozsudkami vydanými v trestnom konaní o tom, že došlo k spáchaniu trestného činu a kto ho spáchal.

Platnými právnymi úkonmi sú také prejavy vôle (§ 34 Obč. zákonníka), ktoré majú všetky zákonom stanovené náležitosti, ku ktorým patrí i podmienka dovolenosti konania. Ustanovenie § 39 Občianskeho zákonníka postihuje, okrem iného, sankciou neplatnosti také právne úkony, ktoré svojim obsahom alebo účelom odporujú zákonu, teda sú v rozpore s výslovným zákazom resp. príkazom vyplývajúcim priamo zo zákona. Vznik a plnenie z takýchto právnych úkonov objektívne právo neprípúšťa, a teda účinky, ktoré s nimi účastníci spájali, nemôžu nastať.

V tom súd poukazuje na rozhodnutie NS ČR č. 30 Cdo 2705/2006 k absolútnej neplatnosti právneho úkonu, pri uzavretí ktorého účastník spáchal trestný čin podvodu, za ktorý bol právoplatne odsúdený, podľa ktorého právny úkon, ktorý je rozhodujúcou súčasťou skutku, za ktorý bola osoba, ktorá ho vykonala, uznaná právoplatným rozsudkom v trestnom konaní vinnou zo spáchania trestného činu podvodu, je neplatný pre rozpor so zákonom (§ 39 Obč. zákonníka).

Vzhľadom k tomu, že kúpna zmluva, ktorú uzavreli žalobcovia s pôvodne žalovaným v 2. rade S. o prevode vlastníctva ich bytu je absolútne neplatná a účinky, ktoré s nimi účastníci spájali nenastali, nemohol potom S. platne uzavrieť ďalšiu kúpnu zmluvu o prevode bytu do vlastníctva žalovaného v súlade so zásadou „nemo ad alium plus iuris transfere potest, quam ipse habet“ (nikto nemôže previesť viac práv, než má sám). Táto zásada chráni vlastnícke právo skutočného vlastníka a jej uplatnenie znamená, že žalovaný nemôže platne nadobudnúť vlastnícke právo, ak Radovan Lajcha, od ktorého odvodzuje svoje vlastnícke právo k nehnuteľnosti, toto právo nikdy nenadobudol, a teda ho ani nemohol ďalej platne previesť (porovnaj uznesenie Ústavného súdu Slovenskej republiky z 10. februára 2010 sp.zn. I. ÚS 50/10).

Žalovaný namietal, že predmetnú nehnuteľnosť - byt od S. nadobudol v dobrej viere, že je jej skutočný vlastník, čo si aj overil prostredníctvom listu vlastníctva.

O dobrú vieru ide vtedy, ak nadobúdateľ nehnuteľnosti ani pri vynaložení potrebnej opatrnosti, ktorú možno od neho s ohľadom na okolnosti a povahu prípadu požadovať, nemal, prípadne nemohol mať (z hľadiska kritéria priemerne obozretného jedinca) dôvodné pochybnosti o tom, že v skutočnosti subjektu, ktorý je ako nositeľ určitého práva zapísaný v katastri, takéto právo nesvedčí.

V prejednávanej veci zistený skutkový stav podľa názoru súdu dobrú vieru žalovaného neumožňuje.

- 8 -

Žalovaný v danom prípade pripravoval obe kúpne zmluvy, mal vedomosť o tom, že uzavretie kúpnej zmluvy zabezpečoval Daniel Vaniš, pričom kúpnu zmluvu sám neuzavíeral, ale rozhodol, že nehnuteľnosť - byt nadobudne S. a túto skutočnosť sa dozvedeli žalobcovia v kancelárii žalovaného ako skúseného realitného pracovníka. Jeho tvrdeniu, že byt na kúpu mu ponúkol S., pretože potreboval peniaze na podnikanie, súd neuveril, keďže toto tvrdenie odporuje skutočnosti, že Radovan Lajcha kupoval byt za dohodnutú cenu 49.791,- Eur len necelý mesiac pred tým, ako uzavrel kúpnu zmluvu so žalovaným. Prečo by kupoval byt v takejto hodnote, keď potreboval peniaze na podnikanie. Žalovaný sa odmietol vyjadriť aj ku skutočnosti, ktorá vyplynula z trestného konania, že v skutočnosti nikdy nedošlo k odovzdaniu kúpnej ceny, pričom sám vo výpovedi uviedol, že kúpnu cenu mal odovzdať C. a nie S., ktorému ju mal odovzdať podľa kúpnej zmluvy. Taktiež mal od počiatku vedomosť o tom, že v byte riadne bývajú žalobcovia a nič mu nebránilo, ako realitnému pracovníkovi, zistiť si údaje o týchto osobách a o ich zámeroch s ich bytom. Byt si ani pred kúpou neohliadol a nikdy v ňom ani po kúpe nebol. Všetky tieto skutočnosti podľa názoru súdu dobrú vieru žalovaného neumožňujú s tým, že žalovaný musel mať dôvodné pochybnosti o uzatváraných kúpnych zmluvách a o nadobudnutí vlastníctva bytu S..

Na základe týchto skutočností súd návrhu žalobcov vyhovel v plnom rozsahu a priznal žalobcom v súlade s ich návrhom vlastnícke právo k bytu tak, ako je to uvedené vo výrokovej časti tohto rozsudku.

O trovách konania súd rozhodol podľa § 142 ods. 1 O.s.p.. Žalobcovia v 1. a 2. rade mali v konaní plný úspech, preto im súd priznal náhradu trov konania. Trovy predstavujú zaplatený súdny poplatok z návrhu na začatie konania v sume 99,50 Eur a trovy právneho zastúpenia v sume 4.450,58 Eur za 5 úkonov právnej pomoci po á 631,36 Eur (prevzatie a príprava v roku 2012 a účasť na pojednávaniach dňa 18.03.2014, 27.05.2014, 12.05.2016 a 09.06.2016), za tri odročené pojednávania v cene jednej štvrtiny ceny úkonu v sume po á 153,85 Eur, spolu v sume 473,52 Eur s režijným paušálom 7,63 Eur za úkon právnej služby v roku 2012 (prevzatie a príprava), v sume po á 7,81 Eur za dva úkony právnej služby v roku 2013 (dve odročené pojednávania), v sume po á 8,04 Eur za dva úkony právnej služby v roku 2014 (účasť na dvoch pojednávaniach), v sume po á 8,85 Eur za tri úkony právnej služby v roku 2016 (účasť na troch pojednávaniach), spolu v sume 3.708,82 Eur + 20% DPH v sume 741,76 Eur, spolu odmena advokáta v sume 4.450,58 Eur. V súlade s § 149 ods. 1 O. s. p. je žalovaný povinný

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15-tich dní odo dňa jeho doručenia, prostredníctvom tunajšieho súdu na Krajský súd v Bratislave, písomne v dvoch vyhotoveniach (§ 204 ods. 1 prvá veta O.s.p.).

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3 O.s.p.) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha (§ 205 ods. 1 O.s.p.). Pokiaľ zákon pre podanie určitého druhu nevyžaduje ďalšie náležitosti, musí byť z podania zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, a musí byť podpísané a datované. Podanie treba predložiť s potrebným počtom rovnopisov a s prílohami tak, aby jeden rovnopis zostal na súde a aby každý účastník dostal jeden rovnopis ak je to potrebné. Ak účastník nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie na jeho trovy (§ 42 ods. 3 O.s.p.).

- 9 -

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

a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1 O.s.p. t.j.

1. sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov
  2. ten, kto v konaní vystupoval ako účastník, nemal spôsobilosť byť účastníkom konania
  3. účastník konania nemal procesnú spôsobilosť a nebol riadne zastúpený
  4. v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie
  5. sa nepodal návrh na začatie konania, hoci podľa zákona bol potrebný
  6. účastníkovi konania sa postupom súdu odňala možnosť konať pred súdom
  7. rozhodoval vylúčený sudca alebo bol súd nesprávne obsadený, ibaže namiesto samosudcu rozhodoval senát
  8. súd prvého stupňa nesprávne vec právne posúdil, tým, že nepoužil správne ustanovenie právneho predpisu a nedostatočne zistil skutkový stav
  9. sa rozhodlo bez návrhu, nejde o rozhodnutie vo veci samej a dôvody, pre ktoré bolo vydané, zanikli alebo ak také dôvody neexistovali
- b) pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- c) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam
- d) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a O.s.p.), t.j.
1. sa týkajú podmienok konania, vecnej príslušnosti súdu, vylúčenia sudcu (prísediaceho) alebo obsadenia súdu,
  2. má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci samej
  3. odvolateľ nebol riadne poučený podľa § 120 ods. 4 O.s.p.,
  4. ich účastník konania bez svojej viny nemohol označiť alebo predložiť do rozhodnutia súdu prvého stupňa
- rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 205 ods. 2 O.s.p.)