

Súd: Okresný súd Bratislava IV  
Spisová značka: 7C/25/2017  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1417205990  
Dátum vydania rozhodnutia: 02. 06. 2022  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Tatiana Redenkovičová Koprďová  
ECLI: ECLI:SK:OSBA4:2022:1417205990.18

## Rozhodnutie

Okresný súd Bratislava IV v právnej veci žalobkyne: O. P., rod. U., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom T. - C., v zastúpení: Advokátska kancelária ALFA LEGAL, s.r.o., so sídlom ul. Šustekova č. 14, 851 04 Bratislava, IČO: 47 237 121, proti žalovanému v 1. rade: SLOVAKIA TRANSPORT SERVICE s.r.o., IČO: 45 981 540 - zanikol, proti žalovanému v 2. rade: O. Q. U., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom F. XX, XXX XX T., zastúpený: JUDr. Ján Polák, advokát, so sídlom ul. Miletičova č. 64, 821 08 Bratislava, IČO : 31817432, o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy a určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, takto

### rozhodol:

- I. Súd konanie v časti týkajúcej sa žalovaného v 1. rade, z a s t a v u j e.
- II. Súd žalobu v celom rozsahu z a m i e t a.
- III. Žalovanému v 2. rade súd p r i z n á v a nárok na náhradu trov konania voči žalobkyni v rozsahu 100%.
- IV. O výške náhrady trov konania súd rozhodne samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobou doručenou Okresnému súdu Bratislava IV dňa 23.05.2017, sa žalobkyňa domáhala:  
a/určenia absolútnej neplatnosti kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi žalobkyňou O. P., rod. U. nar. XX.XX.XXXX a žalovaným v 1.rade SMART BUSINESS s.r.o. IČO: 45 700 354, zo dňa 20.05.2014 a  
b/ určenia vlastníckeho práva k nehnuteľnosti - bytu č. 3, nachádzajúcemu sa vo vchode č. X na X.poschodí bytového domu súp. č. XXXX, postavenom na pozemku parc. CKN č. XXXX, XXXX na ul. T. č. X v T., k.ú. C., obec : BA - m.č. C., okres T. IV zapísaná na LV č. XXXX, vedenom Okresným úradom T., katastrálny odbor spolu so spoluvlastníckym podielom vo veľkosti 7294/155569 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu so súp. č. XXXX a na pozemku parc.č. XXXX, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 257m<sup>2</sup>, parc.č. XXXX druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 260m<sup>2</sup>, zapísaných na LV č. XXXX vedenom Okresným úradom T., katastrálny odbor, k.ú. C., obec : BA - m.č. C., okres T. IV tak, že žalobkyňa je vlastníkom. Žalobu odôvodnila tým, že sa v roku 2012 dostala do ťaživej ekonomickej a sociálnej životnej situácie a aj keď bola vydatá, manžel si voči nej a dvom deťom neplnil vyživovaciu povinnosť. Pokúsila sa rozviesť, od začiatku manželstva zabezpečovala chod rodiny, manžel sa dostal do väzenia a na výchovu a výživu detí ostala sama. Trpela od roku 2012 stredne ťažkým stupňom depresie a pravidelne navštevovala psychiatrickú ambulanciu. Žalobkyňa uviedla, že v roku 2014 nebola schopná splácať viaceré záväzky, nielen záväzky voči bytu, hypotekárny úver, mala nedoplatky a exekúcie a ako účtovníčka trpela syndrómom vyhorenia. Od 01.08.2011 do 30.09.2012 bola vedené na Úrade práce, a potom od 02.11.2012 do 09.11.2012, od 21.01.2013 do 30.06.2013 a od 02.08.2013 do 18.12.2015, kedy prišla o byt, nevedela si nájsť stabilnú prácu, vždy bola zamestnaná na dobu určitú a v súčasnosti pracuje v S. ako čašníčka a žije v prenajatom byte v C.. Deň pre konaním dražby 20.05.2014 žalobkyňa dostala v e-mailovej forme kúpnu zmluvu ktorá nebol na jej byt (vzor) a dňa 20.05.2014 so žalovaným v 1 rade (SMART BUSINESS s.r.o. )

prostredníctvom zástupcu E. H. uzatvorila predmetnú kúpnu zmluvu, ktorej neplatnosti sa žalobou domáha, E. H. doniesol zmluvu datovanú dňom 20.05.2014 už podpísanú a účelovo sa v M. v ten deň zriadil účet aby z neho mohli odísť peniaze na úhradu jednotlivých dlžôb žalobkyne aby exekútor nemohol zriadiť exekučný príkaz a následne E. H. chodil so žalobkyňou do jednotlivých bán aby boli uhradené exekučné príkazy. Dražba bytu sa mala konať 21.05.2014. Žalobkyňa okrem iného v žalobe uviedla, že predmetnú zmluvu podpísala 20.05.2014 pod časovým tlakom, duševnou nepohodou a nemalo sa jednať o jej skutočnú a vážnu vôľu a podpísala ju s vedomím, že žalovaný v 1. rade (SMART BUSINESS s.r.o. ) sa s ňou finančne vyrovná tak, že jej umožní predať tento byt a ona mu za tieto služby zaplatí odmenu 10000,-eur, pričom peniaze neobdržala a nemohla sa slobodne rozhodnúť čo urobí s kúpnu cenou a kúpnu cenu vo výške 80.000,-eur považovala za nevýhodnú (dražobník stanovil najnižšie podanie za byt na sumu 112.000,-eur a v tom čase sa 4-izbové byty predávali za 130.000,-eur). Žalobkyňa ďalej uviedla, že sa z bytu nechcela vysťahovať, bola žalovaným v 1. rade odhlásená z trvalého pobytu a exekútor byt olepil žltými nálepkami s označením "exekúcia". Žalovaný v 1 rade splnomocnil spoločnosť L. SK s.r.o. na vypratanie žalobkyne a jej detí z bytu. Syn žalobkyne E.. C. P. jej navrhol, nech si prenajmú byt a koncom roku 2016 sa odsťahovali. V januári 2017 žalovaný v 1. rade (SMART BUSINESS s.r.o. ) predal uvedený byt žalovanému v 2. rade O.. Q. U.. S poukazom na uvedené sa žalobkyňa domáhala vyslovenia absolútnej neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 20.05.2014 s tým, že byt nemala v úmysle predať žalovanému v 1. rade (SMART BUSINESS s.r.o. ) , tvrdila, že zmluvu podpísala s neslobodnou vôľou, pod nátlakom psychickým a finančným, v časovej tiesni a bola zo strany žalovaného v 1. rade (SMART BUSINESS s.r.o. ) uvedená do omylu.

2. Dňa 16.05.2018 bolo lustráciou v Obchodnom registri zistené, že spoločnosť SMART Business s.r.o., so sídlom K dolnej stanici XXXX, XXX XX Q., IČO: 45 700 354 (v žalobe označený žalovaný v 1. rade) zanikla ku dňu 29.05.2017 v dôsledku zlúčenia so spoločnosťou SLOVAKIA TRANSPORT SERVICE, s.r.o., so sídlom Dr. I. Markoviča 1, 915 01 Nové Mesto nad Váhom, IČO: 45 981 540, ktorá je právnym nástupcom zaniknutej spoločnosti. Súd uznesením č.k. 7C/25/2017 - 174 zo dňa 16.05.2018, právoplatným dňa 19.09.2018, rozhodol o pokračovaní v konaní so spoločnosťou SLOVAKIA TRANSPORT SERVICE, s.r.o., so sídlom Dr. I. Markoviča 1, 915 01 Nové Mesto nad Váhom, IČO: 45 981 540, ktorá je právnym nástupcom zaniknutej spoločnosti SMART Business s.r.o., so sídlom K dolnej stanici 7368, 911 01 Trenčín, IČO: 45 700 354.

3. Podľa § 64 CSP, ak strana zanikne počas konania skôr, ako sa konanie právoplatne skončilo, súd rozhodne, že v konaní pokračuje s jej právnym nástupcom. Ak právneho nástupcu niet, súd konanie zastaví.

4. Podľa výpisu z Obchodného registra Okresného súdu Trenčín, vl.č.30578/R, žalovaný v 1. rade : SLOVAKIA TRANSPORT SERVICE s.r.o., IČO: 45 981 540 - zanikol (oznámenie súdu zo 14/02/2022 o zániku žalovaného v 1. rade - ex offo bol vymazaný z Obchodného registra od 16.12.2021 - I.č. 473 - 474). Súd konanie v časti týkajúcej sa žalovaného v 1. rade, ktorý zanikol bez právneho nástupcu, zastavil.

5. Žalovaný v 2. rade O.. Q. U. prevzal žalobu s prílohami a s výzvou súdu na vyjadrenie sa k podanej žalobe dňa 01.03.2018 (I.č. 166). Podaním doručeným súdu dňa 14.03.2018 navrhol, aby súd žalobu ako nedôvodnú zamietol (I.č. 169) . Vyjadril sa, že predmetný byt kúpil od žalovaného v 1. rade (SMART BUSINESS s.r.o. ) prostredníctvom realitnej kancelárie a realitného portálu a považoval tento spôsob nadobudnutia vlastníctva bytu ako spôsob, ktorý dostatočne zaručuje právnu istotu, nakoľko realitná kancelária ako subjekt profesionálny a v rámci svojej podnikateľskej činnosti sprostredkujúci prevod, garantuje, že prevod bytu je v úplnom poriadku a v súlade s právnymi predpismi. So žalovaným v 1. rade (SMART BUSINESS s.r.o. ) sa po prvý krát stretol pri podpise kúpnej zmluvy a nemal dôvod spochybňovať jeho vlastníctvo k bytu, list vlastníctva nemal v čase prevodu žiadnu informatívnu poznámku, ktorá by naznačovala, že prevod bytu môže byť v budúcnosti predmetom sporu, kataster nehnuteľností zavkladoval vlastníctvo na žalovaného v 1. rade po preskúmaní všetkých listín viažucich sa k prevodu čo považoval žalovaný v 2. rade za dostatočnú garanciu, že vlastníctvo bytu bolo nespochybniteľné a za takejto situácie uzatvoril kúpnu zmluvu a riadne zaplatil kúpnu cenu. Pri kúpe bytu bol predložený dôkaz, že náklady spojené s užívaním bytu uhrádzal žalovaný v 1. rade (SMART BUSINESS s.r.o.,) nakladal s vlastníctvom bytu ako riadny vlastník. Žalobkyňou uvádzanú všeobecnú hodnotu predmetného bytu považoval za nereálnu a výrazne nadhodnotenú. Kúpnu cenu, za ktorú predala žalobkyňa byt žalovanému v 1. rade (SMART BUSINESS s.r.o. ) považoval za reálnu

v tom čase na trhu, kopírovala cenu bytu v danom čase a mieste s ohľadom na stav v akom sa byt nachádzal (bol značne zdevastovaný), žalovaný v 2. rade investoval do bytu značné finančné prostriedky aby bol užívania schopný. Nie je podľa žalovaného v 2. rade, možné porovnávať ceny nehnuteľností v čase, kedy žalobkyňa predávala byt žalovanému v 1. rade (SMART BUSINESS s.r.o.) a terajšími cenami, hodnota nehnuteľností stúpila v tomto čase na historicky najvyššiu úroveň. Z dôkazov v súdnom spise vyplýva, že žalobkyňa konala vedome, slobodne, vážne a jej úmyslom bolo previesť vlastnícke právo k dotknutému bytu na žalovaného v 1. rade (SMART BUSINESS s.r.o.) v zmysle vzájomne odsúhlasených podmienok s ktorými bola žalobkyňa vopred oboznámená. Vzhľadom na to, že od uzavretia zmluvy medzi žalobkyňou a žalovaným v 1. rade (SMART BUSINESS s.r.o.) ubehlo dlhšia časové obdobie (20.05.2014) a táto prešla testom preskúmania aj v rámci súdneho konania (sp.zn. 16C/292/2014), ako aj v rámci exekučného konania, pričom na liste vlastníctva nebola v čase uzatvárania kúpnej zmluvy medzi žalovaným v 1. a žalovaným v 2. rade zapísaná čo i len informatívna poznámka spochybňujúca nadobudnuté vlastnícke právo žalovaného v 1. rade a podľa žalovaného v 2. rade boli splnené všetky podmienky pre ochranu jeho osoby ako dobromyseľného nadobúdateľa (vlastníka) a ochrany jeho Ústavou SR zaručeného vlastníckeho práva (nález Ú SR sp.zn. ÚS/549/2015-33 zo dňa 16.03.2016).

6. V predmetnej veci súd vykonal dokazovanie výsluchom strán sporu, výsluchom svedkov E. H. a E. H., oboznámením sa s listinnými dôkazmi (Žaloba doručená súdu dňa 23.05.2017 s prílohami, I.č.1 - 140, vyjadrenie žalovaného v 2. rade zo dňa 08.03.2018, doručené súdu dňa 14.03.2018, I.č.169 - 171, uznesenie č.k. 7C/25/2017-174 zo dňa 16.05.2018 právoplatné dňa 19.09.2018 o pokračovaní v konaní SLOVAKIA TRANSPORT SERVICE, s.r.o., Zápisnica o pojednávaní zo dňa 30.09.2019 - prednesy, námietka nepreukázania naliehavého právneho záujmu na určení, námietka nesprávnosti žaloby, žalobného návrhu, určenie sporných a nesporných skutkových tvrdení, výsluch žalobkyne, pojednávanie odročené na 23.01.2020 I.č. 223 - 227, žiadosť adresovaná Okresný úrad Bratislava, katastrálny odbor, o zapožičanie spisu zo dňa 30.09.2019 I.č. 230, uznesenie č.k. 7C/25/2017 - 231 zo dňa 08.11.2019 - povinnosť zložiť preddavky na trovy dôkazu, podanie právneho zástupcu žalobcu doručené súdu dňa 15.11.2019 - žiadosť o predvolanie svedkov, návrh na vykonanie dôkazov, poštové poukážky, I.č. 238-250, dňa 22.11.2019 súd dal pokyn na predvolanie svedkov E. H. a E. H., I.č. 257, Okresný úrad Bratislava - katastrálny odbor dňa 25.11.2019 zaslal Okresnému súdu Bratislava IV spisový materiál V48714/98, V12416/14, V64/17 I.č. 258, vyhotovená kópia zapožičaných spisov a originál vrátený Okresnému úradu Bratislava dňa 12.12.2019 I.č. 259, výzva na úhradu preddavkov na svedočné zo dňa 29.11.2019, I.č. 260, doklad o úhradu preddavkov 150,-eur, I.č. 262-263, podanie žalovaného v 2. rade - doloženie kúpnej zmluvy uzatvorenej s SMART Business s.r.o. doručené dňa 20.01.2020 súdu I.č. 270-285, ospravedlnenie neúčasti svedka E. H. na pojednávaní doručené súdu 20.01.2020, I.č. 286-287, vyjadrenie k neúčasti navrhovaného svedka právnym zástupcom žalobcu založené na pojednávaní 23.01.2020 I.č. 289-307, ospravedlnenie svedka E. H. z neúčasti z vážnych zdravotných dôvodov, I.č. 308-309, e-mailové podanie právneho zástupcu žalobkyne z 23.01.2020 - správy I.č. 310-314, Zápisnica o pojednávaní zo dňa 23.01.2020 - právny zástupca žalobkyne predložil rozsiahle materiály na pojednávaní a požiadal o odročenie pojednávania, termín 30.03.2020 I.č. 315-316, vyjadrenie právneho zástupcu žalobcu s prílohami doručené súdu dňa 23.01.2020, I.č. 318-338, záznam o zložení preddavkov v sume 150,- eur žalobkyňou dňa 17.12.2019, I.č. 343, pojednávanie z dôvodu COVID-19 zmenené na termín 18.06.2020 I.č. 345, Zápisnica o pojednávaní zo dňa 18.06.2020 (výsluch žalovaného v 2. rade, výsluch svedka C. P., pojednávanie odročené na 08.10.2020) I.č. 360-362, Zápisnica o pojednávaní zo dňa 08.10.2020 - súd vykonal výsluch svedka E. H. a pojednávanie odročil za účelom výsluchu svedka E. H. a konfrontácie svedkov I. č. 368 - 370, uznesenie 7C/25/2017 - 376 - uložená poriadková pokuta svedka E. H., e-mailové podanie zo dňa 10.02.2021 od E. H. I.č. 392, Zápisnica o pojednávaní zo dňa 03.06.2021 I.č. 417, ospravedlnenie neúčasti na pojednávaní I.č. 433, Zápisnica o pojednávaní zo dňa 05.10.2021 - výsluch svedka E. H. a E. H. I.č. 442 - 447, Zápisnica o pojednávaní zo dňa 18.11.2021 I.č. 458 - 459, výpis z Obchodného registra Okresného súdu Trenčín, vl.č.30578/R (žalovaný v 1. rade zanikol), oznámenie súdu zo 14.02.2022 o zániku žalovaného v 1. rade - ex offo bol vymazaný z Obchodného registra od 16.12.2021 I.č. 473 - 474, Zápisnica o pojednávaní zo dňa 03.03.2022 I.č. 480 - 482, spis Okresného súdu Bratislava IV sp.zn.16C/292/2014 - súd rozsudkom č.k. 16C/292/2014-57 zo dňa 22.09.2015, právoplatným dňa 13.11.2015 rozhodol, že odporkyňa O. P. je povinná vypratať byt č. X, nachádzajúci sa na I. poschodí bytového domu na T. ulici č. 3, T. a odovzdať ho navrhovateľovi SMART BUSINNES s.r.o., Zápisnica zo dňa 19.04.2022) a zistil nasledovný skutkový stav :

7. Z obsahu Zmluvy o splátkovom úvere č. 0630114774 zo dňa 17.05.2006 (l.č. 95 - 99) vyplýva, že J. a.s. ako veriteľ poskytla O. P. ako dlžníkovi úver v sume 1.150.000,-Sk s 6,5% úrokom p.a. s konečnou splatnosťou úveru 20.04.2033 (322 splátok po 7537,-Sk). Zmluvou o zriadení záložného práva z 17.05.2006 bolo zriadené záložné právo k nehnuteľnosti (l.č. 108-111).

8. Z listinného dôkazu Oznamenie o dobrovoľnej dražbe zo dňa 11.04.2014 (l.č. 102 - 106 ) vyplýva, že dražobník : C. dražobná spol. s.r.o., navrhovateľ dražby : C. financial consulting s.r.o. stanovili dátum dražby na deň 21.05.2014. Podľa znaleckého posudku č. 40/2014 znalca O.. P. K. zo dňa 17.03.2014 všeobecná cena odhadu bola 112.000,-eur.

9. Centrum občianskoprávnej pomoci listom zo dňa 17.04.2014 (l.č. 117) ponúklo O. P. oddĺženie nehnuteľností a vyplatenie dlhov a úverov a zastupovanie v rokovaní s dražobnou spoločnosťou.

10. E. H. e-mailom zo dňa 20.05.2014 (l.č. 118) O. P. doručil Návrh kúpnej zmluvy.

11. Podľa § 47 zák.č. 233/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov bolo dňa 20.06.2011 vydané Upovedomenie o začatí exekúcie EX/659/2011 na vymoženie pohľadávky 817,30eur oprávnenému Sociálna poisťovňa (celkom k úhrade 1110,10,-eur - l.č. 134), dňa 23.06.2011 bolo vydané Upovedomenie o začatí exekúcie EX/660/2011 na vymoženie pohľadávky 1058,05,-eur oprávnenému Sociálna poisťovňa (celkom k úhrade 1408,45,-eur - l.č. 136), dňa 23.06.2011 bolo vydané Upovedomenie o začatí exekúcie EX/658/2011 na vymoženie pohľadávky 728,-eur oprávnenému Sociálna poisťovňa (celkom k úhrade 999,20,-eur - l.č. 136). Súdny exekútor D.. R. J. 23.05.2014 zrušil príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť zapísanú v katastri nehnuteľností EX/181/2011 (l.č. 119-120).

12. Dňa 21.05.2014 dražobník : C. dražobná spol. s.r.o. upustil podľa § 19 ods. 1 písm. a/ zák.č. 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov na základe písomnej žiadosti navrhovateľa dražby od dražby vyhlásenej dňa 21.05.2014.

13. Oznamením o upustení od dobrovoľnej dražby zo dňa 21.05.2014 (l.č. 122) O. P. C. dražobná spol. s.r.o. oznámila podľa § 19 ods. 1 písm. a/, ods. 3 zák.č.527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov, že bolo upustené od dobrovoľnej dražby organizovanej spoločnosťou DUPOS dražobná spol. s.r.o.

14. Z písomného vyhlásenia (l.č. 140) vyplýva, že E. H. (svedok) sa zaviazal odovzdať k rukám O. P. originál Zmluvy o zastúpení na predaj bytu na ul. T. X v T., byt č. 3, s. č. XXXX na 1. poschodí, do dňa 22.05.2014.

15. Z obsahu zapožičaného spisu tunajšieho súdu sp.zn. 16C/292/2014 (príloha súdneho spisu) vyplýva, že Okresným súd Bratislava IV rozsudkom č.k. 16C/292/2014 - 57 zo dňa 22.09.2015, právoplatným dňa 13.11.2015 rozhodol, že odporkyňa : O. P. je povinná vypratať byt č. 3, nachádzajúci sa na I. poschodí bytového domu na T. ulici č. 3, T. a odovzdať ho navrhovateľovi : SMART BUSINNES s.r.o. Súd v rozhodnutí okrem iného skonštatoval, že v konaní bolo preukázané, že vlastníkom bytu č.X nachádzajúceho sa na 1. poschodí bytového domu na T. ul. č. X v T. je navrhovateľ : SMART Business s.r.o., IČO: 45700354, čo bolo preukázané listom vlastníctva č. XXXX zo dňa 03.11.2014 a ktorý nadobudol do vlastníctva na základe kúpnej zmluvy zo dňa 20.05.2014 uzatvorenej medzi ním ako kupujúcim a odporkyňou : O. P. ako predávajúcou, ktorá byt neodovzdala v zmysle zmluvy čl. VII bod 11 a byt naďalej užívala, čo potvrdili aj L. O. a I. H.. Listami (Oznamenie a Výzva zo dňa 03.09.2014 a zo dňa 16.10.2014 bola vyzvaná odporkyňa k odovzdaniu bytu navrhovateľovi ( zásielky sa vrátili ako "neprevzaté v odbernej lehote"). Podľa čl. VII bod 11 veta prvá a druhá Kúpnej zmluvy, právo držby a užívania predmetných nehnuteľností nastane v prospech kupujúceho najneskôr do 30 dní odo dňa zaplatenia kúpnej ceny. V dojednaný deň je predávajúci povinný odovzdať kupujúcemu byt s príslušenstvom a všetky kľúče k prevádzaným nehnuteľnostiam a príslušenstvu. Vykonaným dokazovaním mal súd za preukázané, že odporkyňa na základe kúpnej zmluvy zo dňa 20.05.2014 predala vyššie uvedený byt, ktorého bola vlastníčkou navrhovateľovi a tento mu neodovzdala a naďalej ho užíva, a preto súd uložil odporkyňi povinnosť predmetný byt vypratať a odovzdať navrhovateľovi do 3 dní odo dňa právoplatnosti rozsudku (§ 126 Obč.zák.).

16. Z výpovede žalobcu O. P. vyplýva, že v rozhodnom čase, bola psychicky labilná, uviedla, že brala antidepresíva, liečila sa ambulantne od 09/2013 (poslednú lekársku správu súdu predložila zo dňa 04.01.2013 a predmetnú zmluvu uzatvárali 20.05.2014, kedy podľa odporúčania psychiatra chodila k psychologičke a brala lieky) bol stav taký, že manžel jej neplatil výživné, starala sa o dve maloleté deti sama, s tým, že druhé dieťa má poruchu učenia ADHD a chodilo na špeciálnu školu, bolo treba sa mu venovať, prehlásila, že to nezvládala, medzi deťmi je 10 ročný rozdiel, firma, kde pracovala a mala dobrý príjem začala hromade prepúšťať, prišla o prácu a potom hľadala zamestnania, bolo treba sa venovať deťom, spadla do finančných problémov a toto všetko vysvetľovala pánovi H., s ktorým sa stretla, ako s jediným zástupcom spoločnosti SMART Business, nevedela čo má robiť a blížila sa dobrovoľná dražba, rodina jej nevedela pomôcť finančne, aby vyplatila aspoň nejakú časť a oddialila celý proces. Byt bola jediná strecha nad hlavou, ktorú s deťmi mala, bola tak finančne na tom zle, nemohla si dovoliť právneho zástupcu, a keď bola na Centre právnej pomoci, zistila, že sú veľké čakacie lehoty, v tej dobe bola nezamestnaná, evidovaná na úrade práce, chodila na pomocné brigády, mala plnú schránku ponúk od spoločností, ktoré ponúkali, že pomôžu v problémoch, radila sa so starším synom a kontaktovali pána Podoláka a aj viacej spoločností, ktoré si už nepamätala. Snažila sa zohnať peniaze a vyriešiť problémy. Pán H. ponúkol za byt 80.000,- eur zatiaľ, aby sa vyrovnali dlžoby a za tieto služby požadoval 10.000,- eur z ceny po predaji bytu s tým, že budú čakať, keď sa byt predá a z ceny bytu zaplatí za tieto služby 10.000,- eur. Bolo to 2 - 3 dni pred dražbou, pán H. prišiel so vzorovou zmluvou, poslal ju aj e-mailom k nahliadnutiu. Potvrdila, že chodila s pánom H. po bankách, aby všetky dlhy vyplatila. Žiadala od pána H. kúpnu zmluvu a splnomocnenie, aby mohla byt predať. Predložila súdu splnomocnenie (originál k nahliadnutiu) z ktorého vyplýva, že E. H., r.č. XXXXXX/XXXX, bytom XXXXX H. T., S. XXXX/XX sa ako fyzická osoba zaväzuje odovzdať k rukám O. P., r.č. XXXXXX/XXXX bytom T. 3, XXXXX T. originál zmluvy o výhradnom zastúpení na predaj bytu na ulici T. X v T., byt č. 3, súp. č. XXXX na 1. poschodí s tým, že podľa obsahu ide o prehlásenie - záväzok pána H. napísaný rukou dňa 22.05.2014 (originál bol po nahliadnutí vrátený - kópia l.č. 140 ). Trvala na tom, že konala v tiesni, bola sa poradiť s právnikmi, ktorí povedali, že s tým už nič nenarobí. Začal vyvolávať majiteľ firmy SMART BUSINESS s.r.o., pán H., prvýkrát ho počula v telefóne asi po týždni po tom, čo bol uskutočnený vklad vlastníckeho práva, žiadali aby z bytu odišla, že oni za byt zaplatili 80.000,- eur. Byt opustili s deťmi v máji a byt bol zaplombovaný exekútorom. Poprela, že by byt bol v takom stave, ako tvrdí žalovaný v 2. rade, nakoľko sa o byt starala, udržiavala som ho v čistote, mávali aj kontroly zo "sociálky". V danom období bola podielovým spoluvlastníkom na rodinnom dome po dedkovi (rodinný dom už so sesternicami predali). Spolu so žalobou predložila do súdneho spisu listinu, z ktorej vyplýva e-mailová komunikácia medzi pánom E. H. z ktorej vyplýva, že obchodná spoločnosť SMART BUSINESS poslala návrh zmluvy. Na otázku, či reagovala na tento návrh protinávrhom, potvrdila, že k obsahu zmluvy, ktorá mala byť predmetom predaja bytu námietky nevzniesla, nakoľko nemala dostatok času. So žalobou sa obrátila na súd až po troch rokoch od uzavretia kúpnej zmluvy, pretože nemala finančné prostriedky na právnikov. V súčasnosti má ešte nejaké dlhy, ktoré si postupne uhrádza.

17. Z výpovede žalovaného v 2. rade (Q. U. ) vyplýva, že sa rozhodol predmetný byt kúpiť na základe inzerátu nájdeného na internete. Kontaktoval realitnú kanceláriu, ktorá mu umožnila ohliadku uvedeného bytu, a on tento po ohliadke kúpil. Zotrval v presvedčení, že predmetný byt kúpil v dobrej viere. Na otázku v akom stave sa byt nachádzal v čase, keď ho nadobudol do vlastníctva uviedol, že po príchode do bytu dvere boli poškodené, čo bol najmenší problém. Keď vošiel do vchodu, kde je kúpeľňa, v byte bol 1cm vody, byt bol vytopený, zdevastovaná bola celá podlaha. Byt bol v dezolátnom stave, na stenách boli exkrementy, bolo s nimi popísané, v jednej izbe boli výkaly natreté na stenách. Bol to starý byt, neboli tam plastové okná, kuchyňa bola v pôvodnom stave. Na svoje tvrdenia žalovaný v 2. rade uviedol, že má k dispozícii aj fotky. Byt bolo potrebné prerobiť, nakoľko má 2 malé deti, prerobil ho úplne kompletne, všetko v byte - od podlahy, stierky, omietky, vodu, elektriku, plyn a výšku nákladov si spisoval do zošitka, k niečomu má doklady, niečo si robil svojpomocne, alebo si zavolať kamaráta. Náklady na prerábku bytu boli cca 19.000,-eur. V byte od zakúpenia býva žalovaný v 2. rade s manželkou a dvoma deťmi. Počas prerábky bývali u svokrovcov. Prerábka trvala zhruba 1,5 mesiaca. Žalovaný v 2. rade do Zapisnice pred súdom potvrdil, že nemal žiadne pochybnosti o vlastníctve, nakoľko pani z realitnej kancelárie s pánom H. spolupracovala pri viacerých nehnuteľnostiach a nemal dôvod pochybovať.

18. Z výpovede svedka C. P. vyplýva, že žalobkyňa je jeho matka, stranu žalovanú O. Q. U., videl prvýkrát, nepoznal ho. Očakával, že sa dostaví pán H., ktorý bol s nimi na stretnutí. Mal vedomosť, že toto pojednávanie sa koná ohľadom X-izbového bytu, o ktorý prišli a na to obdobie si spomínal, vtedy mal 22 rokov, študoval na vysokej škole na fakulte E. UK. Potvrdil, že to bolo veľmi ťažké

obdobie, v tom čase dokončoval bakalársku prácu a vedel, že o byt prídu. Bolo to tak, že matka dostala do schránky upovedomenie o dobrovoľnej dražbe a neskôr na to, im chodili do schránky papierové ústrižky, na ktorých bolo napísané, že vedia vyriešiť vzniknutú situáciu, išlo o všeobecné ponuky, nebolo to konkrétne adresované. Matka mala dlhodobšie problémy, sama deti prakticky vychovávala od narodenia, nešťastne, resp. zle sa vydala, otec sa o nich nestaral. Bola na všetko sama, bola samoživiteľka, pôsobila pôvodne ako finančná riaditeľka, účtovníčka v jednej firme, tam mala toho strašne veľa a vyhorela. Navštevovala aj psychiatra, ktorý jej odporučil lieky - v období 2-3 roky, ako sa stal tento incident, skončila potom úplne bez práce - odišla z pôvodnej práce, pretože to nezvládala (v tom čase bol svedok na strednej škole), to bolo asi 4 roky predtým, ako došlo k predaju bytu. Nejaké obdobie potom, ako odišla z práce, začala navštevovať psychiatra. Ona sama sa rozhodla, že jej lieky neprospievajú, to bolo asi do pol roka a prestala lieky užívať. Nevedela si nájsť prácu, ostala doma sama. Brat svedka má dislekiu a mama nebola schopná sa oňho v tom období starať, nevedela riešiť reálne problémy a svedok bol ten, kto sa snažil pomôcť. Od strednej školy pracoval, pomáhal v domácnosti, ale nestačilo to, to boli brigády. Opísal ako prišlo k stretnutiu s p. H.. Do schránok začali chodiť výstrižky, jeden bol taký personálny, nie taký formálny, matka svedka (žalobkyňa) sa rozhodla na ponuku zareagovať v nádeji zvrátiť udalosti s dražbou. Pár dní na to sa stretli s p. H. v reštaurácii v C., to bolo okolo druhej polovice mája, do dražby ostávalo už len pár dní, možno týždeň. Tam prišiel p. H., priniesol vzor zmluvy, ako by to asi mohlo vyzeráť. Ponúkol, že byt by mohol odkúpiť za kúpnu cenu vo výške 80.000,-eur. Svedok uviedol do zápisnice, že to by mala byť podľa neho iba formálna zmluva a v byte by mohli ostať naďalej bývať, až kým by si nenašli ďalšieho kupca. Po predaji mali zaplatiť za to, že ostanú v byte bývať, svedok si nepamätal koľko, uviedol že zhruba 10% z ceny. V tom čase podľa vyjadrenia svedka predmetný byt trhovo bol ocenený na cenu 130.000,-eur (doklad nepredložil), z vyjadrenia matky mal svedok vedomosť, že na byt sa bol niekto pozrieť a existuje posudok, odborný posudok, ale svedok ho nevidel. Svedok potvrdil, že jeho matka (žalobca) s pánom H. pár dní potom išli vybrať peniaze. Jeho mama (žalobkyňa) v tom čase, nakoľko mala exekúcie, nemala účet vedený v banke, a preto išla do M. a tam si založila účet a tam jej previedli peniaze za predaj bytu a vtedy si ich bola vybrať s pánom H., zaplatiť exekúcie a tie ostatné peniaze si nechali na platenie nájmu a energií (výšku finančných prostriedkov, ktoré si mali ponechať, nešpecifikoval). Podľa názoru svedka predaj bytu bol "formálny". Svedok potvrdil, že v byte ostali bývať naďalej - dva až tri roky, to bolo potom, ako "zoštátnicoval", uhradili služby spojené s užívaním bytu a to za užívanie pánovi H. mali vyplatiť až po ďalšom predaji, ďalšej osobe, t.j. po tom, čo pán H. by ten byt predal ďalšej osobe a oni by boli sprostredkovatelia predaja (zmluvu o sprostredkovaní uzatvorenú medzi žalobkyňou a pánom H. nepredložil). Pár týždňov po tom, ako svedok "zoštátnicoval" uviedol, že opáskovali predmetný byt a došlo upovedomenie od W. energetiky, že byt odpájajú od energií a vtedy sa rozhodli úplne odísť z tohto bytu. Odchod svedok vnímal ako násilný, bol to rok 2016, začiatok júla. O konaní vedenom na Okresnom súde Bratislava IV o vypratanie bytu svedok nemal vedomosť.

19. Z výpovede svedka E. H. (konateľ spoločnosti pôvodne v žalobe označeného žalovaného v 1. rade SMASRT Business s.r.o. v období od: 20.08.2010 do: 06.06.2017), vyplýva, že pani P. (žalobkyňa) poznal z kúpy nehnuteľnosti na T. ulici, s ktorou ho zoznámil pán H.. Uviedol, že s pani P. sa stretli osobne, bolo to stretnutie v I., dohodnuté pánom H., kde ich zoznámil. Čo sa týka pôvodne žalovanej spoločnosti SMART Business s.r.o. potvrdil, že túto spoločnosť zastupoval ako konateľ, v súčasnosti nie je konateľ spoločnosti, došlo k zlúčeniu so spoločnosťou Slovakia Transport Service s.r.o. a nie je ani zamestnancom spoločnosti. Svedok potvrdil, že žalovaného v 2. rade, pána O. Q. U., stretol cez realitnú kanceláriu, ktorá ho s ním zoznámila, ako so záujemcom a to v sídle realitnej kancelárie. Vyslovil, že si myslel, že len podpisovali rezervačné zmluvy. Čo sa týka pána H. svedok vypovedal, že to bol človek, ktorý robil tiež v realitách a sem tam mu zavolať ako zástupcovi firmy, či majú záujem o kúpu nejakej nehnuteľnosti. Svedok potvrdil, že pána H. nevidel už 3 - 4 roky, že už ukončil svoju činnosť v spoločnosti SMART Business s.r.o. a nemal dôvod stretávať sa s ľuďmi v tejto "brandži". Potvrdil, že podľa výpisu z Obchodného registra bol jediným a výlučným spoločníkom spoločnosti SMART Business s.r.o. za obdobie od 20.08.2010 do 06.06.2017. Svedok si nespomínal, na ktorom notárskom úrade podpisoval notársku zápisnicu o zlúčení spoločnosti SMART BUSINESS s.r.o., IČO: 45 700 354 so spoločnosťou Slovakia Transport service s.r.o., IČO: 45 981 540 ani či disponuje takouto notárskou zápisnicou. K svojej výpovedi, ktorú už urobil svedok, ktorý bol predvolaný na ďalšie pojednávanie na konfrontáciu svedkov súdom na návrh právneho zástupcu žalobcu, doplnil, že má k veci nejaké dokumenty, ktoré sú z emailovej komunikácie spoločnosti SMART BUSINESS s.r.o. (založil komunikáciu z 19.05.2014, predložil súdu originál rozhodnutia Okresného úradu Bratislava V/12416/14 zo 04.06.2014). Z obsahu rozhodnutia Okresného úradu Bratislava V/12416/14 zo 04.06.2014 vyplýva, že Okresný úrad Bratislava

- katastrálny odbor vo veci návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podľa kúpnej zmluvy uzavretej medzi účastníkmi konania : O. P., T. X XXX XX T. a SMART BUSINESS s.r.o., Zlatovská 24/1919 911 01 Trenčín, doručeného 21.05.2014, tykajúcej sa nehnuteľnosti k.ú. C., LV XXXX, XXXX, nehnuteľnosť podľa zmluvy, rozhodol, že v súlade s stanovením § 31 a písm. f / katastrálneho zákona, konanie o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností prerušuje. Z odôvodnenia vyplýva, že správny orgán pri preskúmaní návrhu na vklad zistil, že je na nehnuteľnosť je exekučné záložne právo v prospech J. poisťovne Bratislava a v tomto prípade má zriadené exekučného záložného práva vplyv na povolenie vkladu, a preto boli požiadaní o doručenie listiny o zrušení predmetného záložného práva v lehote 15 dní s tým, že ak nebudú nedostatky odstránené, správny orgán konanie zastaví. Na otázku, či spoločnosť SMART BUSINESS s.r.o. uhradila náklady spojené s vlastníctvom bytu a či tento byt spoločnosť viedla v účtovníctve ako svoj majetok a či viedla spoločnosť SMART BUSINESS s.r.o. spor o vypratanie bytu s pani P., a ak áno, či v tomto konaní o vypratanie bytu sa bránila pani P. či už neplatnosťou zmluvy alebo námietkou svojho vlastníckeho práva k bytu, svedok pred súdom uviedol, že spoločnosť SMART BUSINESS s.r.o., odkedy bol povolený vklad vlastníckeho práva, platila všetky náklady spojené s bytom. Spoločnosť riadne viedla účtovníctvo, zaevidovala v ňom predmetnú nehnuteľnosť a táto nehnuteľnosť bola zaradená do majetku spoločnosti. V prípade, ak je to potrebné, je to možné vyžiadať od daňového úradu alebo z archívu spoločnosti. Viedlo sa konanie o vypratanie bytu, zastupovala tam advokátska kancelária spoločnosť SMART BUSINESS s.r.o., svedok ale nemal vedomosť, že by pani P. rozporovala vlastnícke právo, potvrdil, že advokátska kancelária, ktorá zastupovala spoločnosť, posielala pani P. výzvy.

20. Z výpovede svedka E.a (sprostredkovateľa predaja a kúpy bytu), vyplýva, že dohľadal inzerát, kde pani P. mala záujem predáť nehnuteľnosť, z nejakých dôvodov, ktoré nevedel uviesť, oslovil pani P. ako fyzická osoba, že má záujem kúpiť predmetnú nehnuteľnosť. Mali stretnutie s pani P., ona odsúhlasila, že má záujem nehnuteľnosť predáť. Svedok oslovil investora pána H. ( jeho spoločnosť), ale s odstupom času si už nepamätal, či mal záujem on kúpiť takúto nehnuteľnosť. Svedok mal vedomosť, že na nehnuteľnosti viazali exekúcie, záložné práva, bola tam nejaká problematika, právne vady. PáF. si nehnuteľnosť zanalyzoval a povedal, že má záujem kúpiť túto predmetnú nehnuteľnosť. Dohodli sa s pani P., že mu vyplatí províziu za to, keď predmetnú nehnuteľnosť predá, alebo sprostredkuje predaj. Po nejakom čase sa stretli svedok, pani P., pani P. bola sama, tam si dohodli podmienky následného predaja, lebo boli exekúcie, dohadovala sa kúpna cena. Pani P. sa po nejakom čase zdvihla, že má priateľku realitnú maklérku, u ktorej si to nechá preveriť a že má možnosť potencionálnych iných kupujúcich, svedok nevedel potvrdiť, či to bola pravda. Potom sa po čase pani P. ozvala, že má záujem predáť nehnuteľnosť spoločnosti, ktorú má pán H. a začal sa nejaký proces odpredaja tejto spoločnosti. Následne bola podpísaná kúpna zmluva, to si svedok presne nepamätal. Potvrdil, že bola vyplatená kúpna cena pri tom podpise (vyslovil domnienku, že si myslí, že to bolo v deň podpisu zmluvy a že si myslí, že to bol bankový prevod).

21. Z obsahu listinných dôkazov - ambulantnej správy E. zo dňa 04.01.2013 a Nálezu zo dňa 28.08.2012 E. vyplýva, že bola žalobcovi O. stanovená C.e (I.č. 28 - 29).

22. Poštová spoločnosť s.r.o. (konateľ P.) listom zo dňa 23.04.2014 adresovaným O., oslovila žalobcu s pomocou pri riešení finančných záväzkov voči veriteľom evidovaným na liste vlastníctva s ponukou zastaviť dobrovoľnú dražbu a zostať bývať v byte (I.č. 75).

23. Just Bíz s.r.o. listom z 13.05.2014 (I.č. 76) vo všeobecnosti oslovil z dôvodu hroziacej dobrovoľnej dražby dlžníka a ponúkla zastupovanie v komunikácii s veriteľmi, exekútormi a dražobnými spoločnosťami, hľadanie vhodných alternatívnych zdrojov, vytvorenie splátkového kalendára.

24. Žalovaný v 2. rade sa stal vlastníkom predmetného bytu na základe Kúpnej zmluvy zo dňa 02.01.2017 (I.č. 271- 274) uzatvorenej medzi predávajúcim : SMART Business s.r.o. a kupujúcim : O..

25. Z obsahu Správy zo psychologického vyšetrenia zo dňa 17.10.2019, 27.11.2019, 14.12.2019 od BLUMENTAL s.r.o. psychologická ambulancia E.á (I.č. 292 - 293) okrem iného vyplýva, že žalobca O. navštevoval psychologickú ambulanciu za účelom psychoterapeutického vedenia a priebežného psychodiagnostického vyšetrenia. Vyplynul záver, že klientka je aktuálne afektívne dekompenzovaná na vrub už patologicky štrukturovanej osobnosti (tento záver nemá vplyv na konanie žalobcu v čase uzatvorenia zmluvy dňa 20.05.2014). Z dôvodu hospodárnosti konania s poukazom na listinný dôkaz

Správy zo psychologického vyšetrenia, súd návrh na vykonanie dokazovania výsluchom svedkyne MG. zamietol.

26. Podľa čl. 20 ods. 1 Ústavy SR, každý má právo vlastníť majetok. Vlastnícke právo všetkých vlastníkov má rovnaký zákonný obsah a ochranu. Majetok nadobudnutý v rozpore s právnym poriadkom ochranu nepožíva. Dedenie sa zaručuje.

27. Podľa čl. 20 ods. 4 Ústavy SR, vyvlastnenie alebo nútené obmedzenie vlastníckeho práva je možné iba v nevyhnutnej miere a vo verejnom záujme, a to na základe zákona a za primeranú náhradu.

28. Podľa čl. III Kúpnej zmluvy - Kúpna cena a platobné podmienky zo dňa 20.05.2014, bod.1 .Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že kúpna cena za prevádzané nehnuteľnosti podľa tejto zmluvy predstavuje sumu v celkovej výške 80.000,-eur.

29. Podľa čl. III Kúpnej zmluvy - Kúpna cena a platobné podmienky zo dňa 20.05.2014, bod.2: kúpnu cenu uvedenú v bode 1. tohto článku tejto zmluvy kupujúci uhradí predávajúcemu nasledovne:  
a/ sumu vo výške 55.000,-eur kupujúci uhradí bankovým prevodom na účet predávajúceho č. účtu J. a to bezodkladne po podpise tejto kúpnej zmluvy.  
b/sumu vo výške 25.000,-eur kupujúci uhradí na účet predávajúceho č. účtu J. a to bezodkladne po právoplatnom rozhodnutí Okresným úradom Bratislava katastrálny odbor, z obsahu ktorého bude zrejmé, že vlastníkom nehnuteľností označených v čl. I tejto zmluvy je hore uvedený kupujúci, pričom v časti C predmetného LV č. XXXX a XXXX nebudú zapísané žiadne ťarchy okrem záložného práva v prospech Hl.m.SR Bratislava v zmysle § 18 písm. b/ ods. 5 zák.č. 182/1993 Z.z. v znení zák.č. 151/1995 Z.z. podľa V-48714/98 zo dňa 30.11.1999 -Vz866/00.

30. Podľa čl. III Kúpnej zmluvy - Kúpna cena a platobné podmienky zo dňa 20.05.2014, bod.3, neuhradením čo i len časti kúpnej ceny uvedenej v bode 1.tohto článku vzniká právo predávajúceho od zmluvy odstúpiť.

31. Podľa § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka, 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.

32. Podľa § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka, právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný.

33. Podľa § 38 ods. 1 Obč.zák. neplatný je právny úkon, pokiaľ ten, kto ho urobil, nemá spôsobilosť na právne úkony.

34. Podľa § 38 ods. 2 Obč.zák. takisto je neplatný právny úkon osoby konajúcej v duševnej poruche, ktorá ju robí na tento právny úkon neschopnou.

35. Podľa § 39 Obč.zák. neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

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

37. Podľa § 137 CSP, žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o

a) splnení povinnosti,

b) nároku na usporiadanie práv a povinností strán, ak určitý spôsob usporiadania vzťahu medzi stranami vyplýva z osobitného predpisu,

c) určenie, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem; naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať, ak vyplýva z osobitného predpisu, alebo

d) určenie právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu.

38. Naliehavý právny záujem žalobcu na požadovanom určení musí byť kvalifikovaný - naliehavý. Posúdenie naliehavého právneho záujmu je otázkou právnej kvalifikácie rozhodujúcich skutočností, čo pre žalobcu v tomto prípade znamená nevyhnutnosť tvrdiť a preukázať skutočnosti, z ktorých vyvodzuje existenciu tohto svojho právneho záujmu. Podľa výkladu podávaného ustálenou súdnou praxou je naliehavý právny záujem daný najmä tam, kde by bez požadovaného určenia bolo právo žalobcu ohrozené alebo by sa jeho postavenie stalo neistým. Žaloba o určenie preto spravidla nemôže byť opodstatnená tam, kde možno žalovať na splnenie povinnosti a je skôr preventívneho charakteru a má miesto jednak tam, kde jej pomocou možno eliminovať stav ohrozenia práva či neistoty v právnom vzťahu a k zodpovedajúcej náprave nemožno dospieť inak, a jednak v prípadoch, v ktorých určovací žaloba účinnejšie než iné právne prostriedky vystihuje obsah a povahu príslušného právneho vzťahu a jej prostredníctvom možno dosiahnuť úpravy, tvoriace určitý právny rámec, ktorý je zárukou odvrátenia budúcich sporov účastníkov.

39. Základným procesným predpokladom určovacej žaloby je existencia naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení. Rešpektujúc zásadu hospodárnosti konania sa súd zaoberal otázkou existencie naliehavého právneho záujmu na určovacej žalobe, pričom dospel k záveru že naliehavý právny záujem na požadovanom určení je daný aj v čase rozhodovania. V nadväznosti na skutkový stav ustálený výpoveďami strán sporu, svedkov (.) a listinnými dôkazmi (viď odôvodnenie rozsudku) v rozhodovanej veci, je zrejmé, že žalobca O. nemá k dispozícii žalobu na plnenie (napr. žalobu o náhradu škody) a jediným prípustným prostriedkom ochrany jeho subjektívnych práv je práve podaná určovací žaloba. Určovací žalobný návrh tak predstavuje vhodný a správne zvolený nástroj ochrany práva žalobcu, ale v tomto prípade z obsahu žaloby doručenej súdu dňa 23.05.2017 (I.č. 1 - 5) vyplýva, že žalobkyňa O. P. sa domáhala v žalobe určenia neplatnosti predmetnej kúpnej zmluvy zo dňa 20.05.2014 a určenia vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam voči súčasne žalovanému v 1. rade (pôvodne SMART Business s.r.o.) a žalovanému v 2. rade IF.i, teda žalobca zastúpený advokátom v žalobe nevymedzil stranu žalovaného bez toho, aby bolo zrejmé, ku ktorému z nich a akým spôsobom má takto žalobný návrh smerovať (I.č.5). Súd s ohľadom na zánik žalovaného v 1. rade konanie v tejto časti podľa § 64 CSP zastavil a teda žalobný návrh následne už smeruje len voči žalovanému v 2. rade.

40. Súd ustálil nesporné a sporné skutočnosti medzi stranami sporu a vykonal dokazovanie v zmysle CSP výsluchom strán sporu, svedkov, oboznámením sa s listinnými dôkazmi, ktoré sú súčasťou súdneho spisu. Z obsahu ambulantnej správy E. zo dňa 04.01.2013 (Diagnóza :F321 Epizóda stredne ťažkej depresie ), Nálezu zo dňa 28.08.2012 E. (Dg : F321), (I.č. 28 - 29) nevyplýva pozbavenie spôsobilosti na právne úkony predávajúceho - žalobcu O. , v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy dňa 20.05.2014. Svedčí o depresii, úzkostiach žalobcu, z dôvodu vzniknutej ťažkej životnej situácie O. v ktorej sa po ekonomickej a rodinnej stránke ocitla počas jej manželstva. O. podľa záverov lekárov myslenie mala v tempe primerané s nízkou frustračnou toleranciou. Nespôsobilosť žalobcu IR. v čase podpisu kúpnej zmluvy nebola preukázaná, nebola preukázaná ani časová tieseň ( viď samotnú výpoveď do Zápisnice, z ktorej vyplýva, že navštívila Centrum právnej pomoci, problematiku riešila dlhodobo a snažila sa pri plnom vedomí dostať z finančných problémov ), sama O. vo svojej výpovedi do Zápisnice pred súdom okrem iného uviedla, že v čase uzatvorenia zmluvy podľa odporúčania psychiatra chodila k psychológovi a brala lieky ( predložil Správu zo psychologického vyšetrenia zo dňa 17.10.2019, 27.11.2019, 14.12.2019 od BLUMENTAL s.r.o. psychologická ambulancia E. - I.č. 292 - 293 ) a je nesporné, že žalobca navštevoval psychologickú ambulanciu za účelom psychoterapeutického vedenia a priebežného psychodiagnostického vyšetrenia so záverom , že klientka je aktuálne afektívne dekompenzovaná na vrub už patologicky štrukturovanej osobnosti (tento záver nemá vplyv na konanie žalobcu O. v čase uzatvorenia zmluvy dňa 20.05.2014).

41. Z obsahu kúpnej zmluvy zo dňa 20.05.2014 (I.č. 21 - 25) vyplýva, že predávajúci : O.č a kupujúci : SMART Business s.r.o. (pôvodne v žalobe žalovaný v 1. rade) uzatvorili predmetnú kúpnu zmluvu a predmetom ktorej bol odplatný prevod vlastníckeho práva k predmetnej nehnuteľnosti - bytu č. X, nachádzajúcemu sa vo vchode č. X, na X.poschodí. bytového domu súp. č. XXXX, postavenom na pozemku pac. CP., zapísaná na LV č. XXXX, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor spolu so spoluvlastníckym podielom vo veľkosti 7294/155569 - ín na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu so súp. č. XXXX a na pozemku parc.č. XXXX, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 257m<sup>2</sup>, parc.č. XXXX druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 260m<sup>2</sup>, zapísaných na LV č. XXXX, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor,

k.ú. C., za kúpnu cenu podľa čl. III zmluvy za kúpnu cenu v celkovej výške 80.000,-eur, ktorú kupujúci uhradil predávajúcemu podľa čl. III bod písm. a/, b/ (l.č. 22).

42. Bolo nesporné, že neuhradením čo i len časti kúpnej ceny podľa kúpnej zmluvy zo dňa 20.05.2014 vzniklo právo predávajúceho O. od zmluvy odstúpiť, ktoré predávajúca nevyužila, neobrátila sa na súd s návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia podľa Občianskeho súdneho poriadku v tom čase platnom a účinnom, ani s určovacou žalobou a sama O. potvrdila, že kúpnu cenu uhradila vzniknuté dlhy a predložila okrem iného aj doklad Oznámenie o upustení od dobrovoľnej dražby zo dňa 21.05.2014 (l.č. 122) ktorým, bolo O. spoločnosťou C.. oznámené, že podľa § 19 ods. 1 písm. a/, ods. 3 zák.č. 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov bolo upustené od dobrovoľnej dražby organizovanej spoločnosťou C.. S poukazom na uvedené tvrdenie žalobcu O. o nevyplatení kúpnej ceny nebolo preukázané. Súd nedospel k záveru, že predmetná kúpna zmluva zo dňa 20.05.2014 bola absolútne neplatným právnym úkonom uzatvorením v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, pod nátlakom a v omyle. Nebolo preukázané tvrdenia žalobkyne (O.), že bola v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy 20.05.2014 k uzatvoreniu predmetnej kúpnej zmluvy donútená, a to nielen z už opísaných listinných dôkazov, ale aj z obsahu samotných výpovedí svedkov pána H.. V konečnom dôsledku dobrá viera žalovaného v 2. rade ako nadobúdateľa, že predmetnú nehnuteľnosť nadobúda od vlastníka, mala/má vplyv na nadobudnutie vlastníckeho práva. ( z obsahu listu vlastníctva nevyplývalo, že by bolo nariadené neodkladné opatrenie na zákaz nakladania s nehnuteľnosťou alebo žaloba o určenie ).

43. Z obsahu zapožičaného spisu tunajšieho súdu sp.zn. 16C/292/2014 (príloha súdneho spisu) vyplýva, že Okresným súd Bratislava IV rozsudkom č.k. 16C/292/2014 - 57 zo dňa 22.09.2015, právoplatným dňa 13.11.2015 rozhodol, že odporkyňa : O. je povinná vypratať byt č. X, nachádzajúci sa na I. poschodí bytového domu na T. a odovzdať ho navrhovateľovi : SMART BUSINNES s.r.o. Súd v rozhodnutí okrem iného skonštatoval, že v konaní bolo preukázané, že vlastníkom bytu č.X nachádzajúceho sa na X.poschodí bytového domu na Bagarovej ul. č. X v Bratislave je navrhovateľ : SMART Business s.r.o.IČO:45700354, čo bolo preukázané listom vlastníctva č. XXXX. zo dňa 03.11.2014 a ktorý nadobudol do vlastníctva na základe kúpnej zmluvy zo dňa 20.05.2014 uzatvorenej medzi ním ako kupujúcim a odporkyňou : O. ako predávajúcou, ktorá byt neodovzdala v zmysle zmluvy čl. VII bod 11 a byt naďalej užívala, čo potvrdili aj L. a I.. Listami (Oznámenie a Výzva zo dňa 03.09.2014 a zo dňa 16.10.2014 bola vyzvaná odporkyňa k odovzdaniu bytu navrhovateľovi ( zásielky sa vrátili ako "neprevzaté v odbernej lehote"). Podľa čl. VII bod 11 veta prvá a druhá Kúpnej zmluvy, právo držby a užívania predmetných nehnuteľností nastane v prospech kupujúceho najneskôr do 30 dní odo dňa zaplatenia kúpnej ceny. V dojednaný deň je predávajúci povinný odovzdať kupujúcemu byt s príslušenstvom a všetky kľúče k prevádzaným nehnuteľnostiam a príslušenstvu. Vykonaným dokazovaním mal súd za preukázané, že odporkyňa na základe kúpnej zmluvy zo dňa 20.05.2014 predala vyššie uvedený byt, ktorého bola vlastníčkou navrhovateľovi a tento mu neodovzdala a naďalej ho užíva, a preto súd uložil odporkyňi povinnosť predmetný byt vypratať a odovzdať navrhovateľovi do 3 dní odo dňa právoplatnosti rozsudku (§ 126 Obč.zák.).

44. K žalobcom namietanej spornej skutočnosti spočívajúcej v ustálení všeobecnej hodnoty bytu, súd s poukazom na ustálený skutkový stav a dôkazy dospel k záveru, že žalobca svoje tvrdenia nepreukázal. V spornom období kúpy bytu nebolo relevantným spôsobom preukázané, že by cena za ktorú predal žalobca pôvodne označenému žalovanému v 1. rade predmetný byt (80.000,-eur) bola neprimeraná ( žalobca nepredložil súdu Znalecký posudok na ním tvrdenú cenu, pričom z verejne dostupných zdrojov kúpna cena 4 izbového bytu v T. v rozhodnom období roku 2014 bola cca do 100.000,-eur, cena 1.219,-eur/1m<sup>2</sup> - vývoj cien nehnuteľností na bývanie v SR, výpočet 72,94m<sup>2</sup> x 1.219,-eur/m<sup>2</sup> = 88913,86,-eur ). Z listinného dôkazu Oznámenie o dobrovoľnej dražbe zo dňa 11.04.2014 (l.č. 102 - 106) okrem iného vyplýva, že podľa znaleckého posudku č. 40/2014 znalca IF. zo dňa 17.03.2014 všeobecná cena odhadu bola 112.000,-eur. V čase uzatvorenia kúpnej zmluvy medzi žalovaným v 1. rade a žalovaným v 2. rade nebolo žiadnym dôkazom preukázané, že by kupoval žalovaný v 2. rade predmetný byt od žalovaného v 1.rade za cenu, ktorá by nezodpovedala jeho stavu a trhovým podmienkam v danom období.

45. Ochrana dobrej viery, chrániacej účastníkov súkromnoprávných vzťahov, je jedným z kľúčových prejavov princípu dôvery v úkony ďalších osôb pri celom sociálnom styku s nimi a právnej istoty, odvíjajúce sa od princípu právneho štátu. Táto ochrana nadobúdateľov môže vylúčiť ochranu vlastníckeho práva pôvodného vlastníka. Žalovanému v 2. rade ako dobromyseľnému nadobúdateľovi predmetnej nehnuteľnosti ktorý vec riadne podľa práva nadobudol súd poskytol právnu ochranu, nakoľko

podľa ustáleného skutkového stavu má za to, že žalovaný v 2. rade ako nadobúdateľ nehnuteľnosti na základe Kúpnej zmluvy zo dňa 02.01.2017 (I.č. 271- 274) uzatvorenej medzi predávajúcim : SMART Business s.r.o. a kupujúcim : O. a to ani pri vynaložení potrebnej opatrnosti, ktorú bolo možné od žalovaného v 2. rade s ohľadom na okolnosti a povahu tohto prípadu požadovať. Žalovaný v 2. rade podľa listinných dôkazov a samotnej výpovede žalobcu O., nemal, a ani nemohol mať z hľadiska kritéria priemerne obozretného jedinca, dôvodné pochybnosti o tom, že by bol sporný vlastníik predmetného bytu (žaloba bola doručená tunajšiemu súdu až dňa 23.05.2017, t.j. po uzatvorení zmluvy 20.05.2014 za obdobie 3 rokov). Súd poukazuje aj na nespornú skutočnosť, že žalovaný v 2. rade predmetný byt kupoval prostredníctvom realitnej kancelárie, od vlastníka ktorého vlastníctvo nebolo sporné s ohľadom na zápis v katastri nehnuteľností, za cenu 90.000,-eur, ktorá sa javila ako cena primeraná stavu predmetu kúpy (čl. III - kúpna cena a platobné podmienky), pričom rekonštrukcia bola v sume cca 20.000,-eur.

46. S ohľadom na vyjadrenie žalovaného v 2. rade ako aj s ohľadom na listinné dôkazy založené v spisy súd ustálil na základe vykonaného dokazovania skutkový stav tak, že kúpna zmluva zo dňa 20.05.2004, ktorou prevádzal predávajúci : O. predmetný byt na právneho predchodcu žalovaného v 1. rade : SMART Business s.r.o., netrpela žiadnou takou právnou vadou, ktorá by mohla mať za následok či už jej absolútnu alebo relatívnu neplatnosť, a preto ani právny úkon spočívajúci v prevode vlastníctva k predmetnej nehnuteľnosti kúpnu zmluvou zo žalovaného v 1. rade na žalovaného v 2. rade nebol neplatným právnym úkonom. Súd s poukazom na uvedené žalobu zamietol.

47. Vo vzťahu k ostatným námietkam súd uvádza, že už podľa konštantnej judikatúry súd nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené stranami, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzali do všetkých detailov sporu uvádzaných stranami sporu. Odôvodnenie rozhodnutia nemusí dať tak odpoveď na každú jednu poznámku, či pripomienku strany, ktorá ju nastolila, je však nevyhnutné, aby bolo reagované na podstatné a relevantné argumenty účastníkov konania (rozhodnutie ÚS SR sp.zn. II.ÚS 251/04, III.ÚS 209/04, II.ÚS 200/09).

48. Podľa ust. § 256 ods. 1 CSP ak strana procesne zavinila zastavenie konania, súd prizná náhradu trov konania protistrane.

49. Podľa § 262 ods. 1 CSP, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

50. Podľa § 262 ods. 2 CSP, o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

51. Súd konanie voči žalovanému v 1. rade zastavil, nakoľko podľa výpisu z Obchodného registra Okresného súdu Trenčín, vl.č.30578/R, žalovaný v 1. rade : SLOVAKIA TRANSPORT SERVICE s.r.o., IČO: 45 981 540 - zanikol ( ex offo bol vymazaný z Obchodného registra od 16.12.2021 - I.č. 473 - 474). Ide o objektívnu skutočnosť ( nie je dané procesné zavinenie strany sporu). Citované ustanovenie § 262 ods. 1 a 2 Civilného sporového poriadku predpokladá rozhodovanie súdu o trovách konania v dvoch fázach (v prvej fáze súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí rozhoduje o tom, komu sa priznáva nárok na náhradu trov konania, v druhej fáze po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí súd rozhodne o samotnej výške náhrady trov konania). Žalovanému v 2. rade ako plne úspešnej strane sporu súd priznal nárok na náhradu trov konania voči žalobcovi.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie.

Odvolanie sa podáva v lehote 15 dní od doručenia rozhodnutia na súde, proti ktorého rozhodnutiu smeruje. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy. (§ 362 ods. 1 CSP).

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, 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). (§ 363 CSP).

Ak podá ten, kto je na to oprávnený, včas odvolanie, nenadobúda rozhodnutie právoplatnosť, dokiaľ o odvolaní právoplatne nerozhodne odvolací súd. (§ 367 ods. 1 CSP).

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala 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 ( § 365 ods. 1 CSP).

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania ( § 365 ods. 3 CSP).

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie.