

Súd: Okresný súd Trenčín
Spisová značka: 27C/124/2012
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1411215900
Dátum vydania rozhodnutia: 04. 05. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Boris Vittek
ECLI: ECLI:SK:OSTN:2018:1411215900.14

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Trenčín sudcom Mgr. Borisom Vittekom v spore žalobkyne P. J., nar. XX.XX.XXXX, bytom U., H. Y. 1, zast. Advokátska kancelária JUDr. Juraj Juríček, s.r.o., so sídlom Bratislava, Robotnícka 5, IČO: 35 876 654 proti žalovanému TORING, s.r.o. so sídlom Bratislava - mestská časť Staré Mesto, Tallerova 4, IČO: 48 105 406, o nahradenie prejavu vôle a určenie neplatnosti právneho úkonu, takto

rozhodol:

Žaloba o nahradenie vyhlásenia prejavu vôle žalovaného sa z a m i e t a.

Súd určuje, že kúpna zmluva zo dňa 09.06.2011 v znení jej dodatku zo dňa 13.06.2011 uzavretá medzi žalobkyňou P. J., nar. XX.XX.XXXX ako predávajúcou a žalovaným spoločnosťou Upratovacie služby, s. r. o., IČO 35 719 435 ako kupujúcim, ktorého právnym nástupcom je spoločnosť TORING, s.r.o., IČO 48 105 406, predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k bytu č. XX nachádzajúci sa vo vchode č. J. Y. 1, na 9. poschodí stavby s. č. XXXX vrátane prevodu spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo veľkosti XXXX/XXXXXX a prevodu spoluvlastníckeho podielu k pozemku parcely reg. "C", parc. č. XXXX/XX o výmere XXX m², zastavané plochy a nádvorcia vo veľkosti XXXX/XXXXXX, nachádzajúce sa v k. ú. D. Q. T., obec U. - mestská časť D. Q. T., K. U. IV, na základe ktorej bol rozhodnutím Správy katastra pre hlavné mesto Y. republiky U., povolený vklad vlastníckeho práva pod číslom vkladu V XXXXX/XX zo dňa 29.06.2011 je n e p l a t n á.

Žalobkyni sa priznáva nárok na náhradu trov konania proti žalovanému v rozsahu 100%, o ktorej výške bude rozhodnuté samostatným uznesením súdnym úradníkom po právoplatnosti tohto rozsudku.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobkyňa sa žalobou podanou dňa 13.12.2011 domáhala proti žalovanému, aby súd nahradil prejav vôle žalovaného tak, že ako predávajúci uzatvára zmluvu o prevode vlastníctva bytu č. XX na 9. poschodí vo vchode č. 1, v bytovom dome s.č. XXXX, postavenom na parc.č. XXXX/XX o výmere XXX m², zastavané plochy a nádvorcia, vrátane prislúchajúceho spoluvlastníckeho podielu k pozemku a podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu o veľkosti XXXX/XXXXXX, nachádzajúceho sa v okrese U. IV, obec U. - m.č. D. Q. T., k.ú. D. Q. T., so žalobkyňou ako kupujúcou v znení, ktoré predložila s návrhom, a ktoré tvorí neoddeliteľnú súčasť rozsudku.

2. Uviedla, že dňa 13.06.2011 došlo medzi žalobkyňou ako predávajúcou a žalovaným ako kupujúcim k uzavretiu kúpnej zmluvy, ktorej predmetom bola popísaná nehnuteľnosť, zapísaná na LV č. XXXX. V kúpnej zmluve bola dojednaná kúpna cena 50 000,- €, pričom cenu v súlade s čl. T. ods. X kúpnej zmluvy kupujúci uhradil predávajúcej v deň podpisu kúpnej zmluvy. Účastníci si v čl. IX ods. 4 kúpnej zmluvy v súlade s § 51 v spojení s § 607 Občianskeho zákonníka dojednali právo spätnej kúpy k nehnuteľnosti s tým, že lehota na uplatnenie práva spätnej kúpy bola 2 mesiace odo dňa uzavretia kúpnej zmluvy. Žalobkyňa si právo spätnej kúpy u žalovaného uplatnila v deň podpisu kúpnej zmluvy, teda 13.06.2011, o čom žalovaný vyhotovil potvrdenie, v ktorom sa zároveň konštatuje, že žalobkyňa mu uhradila sumu

27 000,- €. Žalobkyňa v snahe docieľiť uzavretie kúpnej zmluvy, ktorej predmetom by bol spätný prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, vyzvala žalovaného k prevzatíu druhej časti kúpnej ceny 23 000,- € listom zo dňa 06.07.2011 a následne opätovne listom zo dňa 05.08.2011. Žalovaný na výzvy žalobkyne nereagoval. Žalobkyňa sa pokúšala skontaktovať so žalovaným telefonicky, prostredníctvom konateľa žalovaného, ktorý nebol ochotný dostať sa na dohodnuté miesto a prevziať sumu 23 000,- € ako časť kúpnej ceny alebo oznámiť bankové spojenie. Žalovaný listom zo dňa 21.10.2011 vyzval žalobkyňu na oznámenie spôsobu vrátenia sumy 27 000,- €, v ktorom uvádza, že nedošlo k uplatneniu práva spätnej kúpy navrhovateľkou. Žalobkyňa listom zo dňa 02.11.2011 na túto výzvu reagovala tak, že predložila návrh spätnej zmluvy o prevode vlastníctva bytu, ktorý zohľadňoval aj vysporiadanie časti kúpnej ceny 23 000,- €. Žalovaný na tento list reagoval listom zo dňa 16.11.2011 tak, že nemá záujem uzatvoriť navrhovanú zmluvu s tým, že o definitívnom stanovisku bude žalobkyňu informovať. Do dňa podania žaloby však žalobkyňu už o ďalšom postupe neinformoval. Žalobkyňa dňa 14.09.2011 podala návrh na prijatie úschovy 23 000,- € na Okresný súd Bratislava IV., a to ako časť kúpnej ceny po uplatnení si práva spätnej kúpy z kúpnej zmluvy. Predmetné konanie je vedené pod sp. zn. 65U/27/2011, pričom súd výzvou zo dňa 28.11.2011 vyzval žalobkyňu na zloženie tejto sumy, čo urobila dňa 05.12.2011. Mala za to, že medzi účastníkmi došlo k platnému dojednaniu práva spätnej kúpy k nehnuteľnosti, ktorej prevod bol predmetom kúpnej zmluvy; že si splnila svoju povinnosť pri uplatnení práva spätnej kúpy dojednanej v čl. IX ods. 4 v kúpnej zmluve tak, že v lehote 2 mesiacov od uzavretia kúpnej zmluvy uplatnila právo spätnej kúpy, uhradila časť kúpnej ceny 27 000,- € a vyzvala odporcu na uzavretie kúpnej zmluvy, pričom zostávajúcu časť kúpnej ceny 23 000,- € zložila do úschovy súdu. Žalovaný napriek uvedenému nepristúpil v lehote 5 dní odo dňa uhradenia kúpnej ceny k uzavretiu zmluvy o prevode vlastníckeho práva k bytu. Z tohto dôvodu sa navrhovateľka v súlade s § 163 ods. 3 O.s.p. domáha nahradenia vyhlásenia vôle odporcu ako predávajúceho súdom.

3. Na základe návrhu žalobkyne Okresný súd Bratislava IV. uznesením č.k. 6C/258/2011-31 zo dňa 14.09.2011 v spojení s opravným uznesením zo dňa 19.10.2011 nariadil predbežné opatrenie, ktorým zaviazal žalovaného zdržať sa práva disponovania ako vlastníka vlastníckym právom, zaťaženie záložným právom, právom zodpovedajúcim vecnému bremenu a predkupným právom, právom nájmu, všetko k nehnuteľnosti, popísanej v návrhu na začatie konania až do právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej. Žalobkyňu uložil povinnosť v lehote 3 mesiacov podať návrh na nahradenie prejavu vôle odporcu podľa § 161 ods. 3 O.s.p.

4. Žalovaný sa k návrhu vyjadril písomne podaním zo dňa 10.04.2012 tak, že žiadal, aby súd návrh zamietol. Potvrdil, že účastníci dňa 09.06.2011 uzatvorili kúpnu zmluvu, ktorej predmetom bol prevod nehnuteľnosti popísanej v návrhu s tým, že dňa 13.06.2011 bol účastníkmi podpísaný dodatok kúpnej zmluvy, ktorý nenechal podstatné dojednania oboch strán. Zdôraznil, že neeviduje, že by ho žalobkyňa v zmluvne dohodnutej lehote písomne a ani inak požiadala o vrátenie nehnuteľností. Nemal vedomosť ani o tom, či má žalobkyňa k dispozícii kúpnu cenu. Až dňa 07.11.2011 mu bol v rámci návrhu mimosúdnej dohody doručený návrh kúpnej zmluvy realizujúci spätnú kúpu. Nepopieral, že eviduje vrátenie časti kúpnej ceny 27 000,- €, ale zostávajúca časť kúpnej ceny 23 000,- € mu vrátená nebola, a žalobkyňa mu písomne neoznámila, že má záujem o nehnuteľnosť a žiada ich vrátenie. Zdôraznil, že výzvy zo dňa 06.07.2011, resp. 05.08.2011 nikdy neobdržal a žalobkyňa, respektíve jej zástupca mu telefonicky neoznámil, že by mu takáto výzva mala byť zaslaná, a to napriek tomu, že v návrhu sa uvádza, že s konateľom žalovaného udržiavala telefonický kontakt. Žalobkyňa žalovaného telefonicky nikdy nežiadala o oznámenie čísla účtu za účelom vrátenia kúpnej ceny. Telefonický kontakt medzi žalobkyňou a konateľom žalovaného - J. A. - prebiehal až po uplynutí zmluvne dohodnutej lehoty, a to v zastrešovacej atmosfére zo strany zástupcu žalobkyne. Potvrdenie o prevzatí sumy 27 000,- € nie je uplatnením práva, nie možné ho takto vykladať ani extenzívnym výkladom. Žalobkyňa tvrdila, že má záujem o právo spätnej kúpy a toto právo si uplatní, ak bude mať peniaze k dispozícii. Vzhľadom na svoju vtedajšiu situáciu považovala za lepšie riešenie časť peňazí odovzdať žalovanému už vopred, hoci si nebola istá, či právo spätnej kúpy aj skutočne realizuje. Žalovaný nemal záujem porušiť kúpnu zmluvu, riadne ju dodržal a celý obsah je pre neho záväzný. Poukázal na to, že i keby skutočne neposkytol žalobkyňi potrebnú súčinnosť na vrátenie peňazí a žalobkyňa by trvala na tom, že právo spätnej kúpy uplatnila, nič jej nebránilo využiť alternatívne a preukázateľné spôsoby úhrady kúpnej ceny, napríklad služby Slovenskej pošty alebo zriadenie úschovy u notára, čo nevyužila.

5. Na základe písomného podania žalobkyne, doručeného súdu dňa 20.10.2014, uznesením č.k. 27C/124/2012-191 zo dňa 14.11.2014 pripustil zmenu žalobného návrhu tak, že navrhovateľka

sa eventuálne domáha aj nasledujúceho: "Súd vyhlasuje kúpnu zmluvu, uzavretú žalobkyňou ako predávajúcou a žalovaným ako kupujúcim zo dňa 13.06.2011, ktorej predmetom prevodu vlastníckeho práva k bytu č. XX, vchod: J Y. 1, na 9. p. bytového domu s.č. XXXX, postavenom na parcele č. XXXX/XX vo výmere XXX m², zastavané plochy a nádvoria, spolu s podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku vo veľkosti XXXX/XXXXXX, nachádzajúcich sa v okrese U. IV, obec U. - m.č. D. Q. T., k.ú. D. Q. T., vedenom Okresným úradom U., katastrálny na liste vlastníctva č. XXXX, za neplatný právny úkon."

6. Rozsudkom Okresného súdu Trenčín č.k. 27C/124/2012- 232 zo dňa 27. januára 2015 bola žaloba zamietnutá, nakoľko súd dospel k záveru, že kúpna zmluva, ktorej predmetom bol prevod vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam, je platným právnym úkonom a z tohto dôvodu zamietol návrh navrhovateľky v časti o určenie, že kúpna zmluva v znení dodatku je neplatným právnym úkonom. Navrhovateľka neunesla dôkazné bremeno a nepreukázala, že by vôľou účastníkov konania bolo uzavretie iného právneho úkonu než kúpnej zmluvy. Odporca nadobudol platne vlastnícke právo k predmetnej nehnuteľnosti na základe kúpnej zmluvy zo dňa 09.06.2011 v spojení s dodatkom zo dňa 13.06.2011.

7. Na odvolanie žalobkyne Krajský súd v Trenčíne uznesením č.k. 6Co/497/2015-275 zo dňa 30.06.2016 zrušil rozsudok a vec vrátil súdu na ďalšie konanie. Uvedol, že Okresný súd pri vysvetľovaní svojich úsudkov prehliadal neobvyklosť a neštandard celého postupu odporcu a jemu známych osôb v súvislosti kúpou nehnuteľnosti. V danom prípade navrhovateľka dôvodne upozorňuje na viacero pochybností a neobvyklých postupov napr. správanie odporcu v čase kúpy nehnuteľnosti, ktorému chýba náležitá bežná starostlivosť a aspoň minimálny záujem o stav predmetu kúpy značnej hodnoty, množstvo osôb (s právnickým vzdelaním) vystupujúcich pri uzavieraní zmluvy v prospech kupujúceho odporcu, výška kúpnej ceny za nehnuteľnosť vo vzťahu k jej trhovej hodnote, neobvyklé dojednanie o spätnom predaji, v kúpnej zmluve uvádzaný dôvod spätného predaja, dĺžka lehoty na uplatnenie práva spätného predaja, v skutočnosti vyplatená kúpna cena za nehnuteľnosť, nedatované potvrdenie s formuláciou o záujme na uplatnenie spätného predaja a o vrátení časti kúpnej ceny, následné kroky a správanie odporcu a iných zainteresovaných osôb po uzavretí kúpnej zmluvy vrátane napr. preberania zásielok, a následné kroky odporcu bezprostredne po uplynutí dojednanej lehoty na uplatnenie práva spätnej kúpy atď.

8. Z vyjadrení navrhovateľky v spojení s vyjadreniami H.. X. vo výpovedi v pozícii osoby podozrivej zo spáchania trestného činu v trestnom konaní, ktorý v skutočnosti realizoval prevod bytu, možno dovodiť, že skutočnou vôľou navrhovateľky nebolo predať byt a prísť o bývanie, ale získať pôžičku a zabezpečiť splnenie tejto pôžičky. Uvedenému záveru o nedostatku vôle navrhovateľky zbaviť sa vlastníckeho práva k nehnuteľnosti nasvedčujú aj právne kroky navrhovateľky, a to (nie bežné) ustanovenie o práve spätnej kúpy v kúpnej zmluve, potvrdenie o záujme uplatniť toto právo spísané ihneď po vyplatení kúpnej ceny, výzvy na realizáciu spätného predaja, zloženie sumy kúpnej ceny do úschovy atď. Zároveň z výpovedí H.. X. v trestnom konaní je možné dovodiť, že mu táto skutočná vôľa navrhovateľky bola známa.

9. Myšlienkový postup súdu pri hodnotení dôkazov je síce subjektívnym procesom, ale je obmedzovaný uplatňovaním objektívnych zákonov ľudského myslenia, prírodných zákonitostí vonkajšieho sveta a všeobecných skúseností a poznatkov.

10. Práve z týchto všeobecných skúseností a poznatkov a zákonitostí sveta vychádzala skúsenostná úvodná veta odôvodnenia rozsudku okresného súdu, podľa ktorej súd sú známe z praxe prípady využívania dojednanie práva spätnej kúpy na zabezpečenie úveru, motivované snahou obísť ustanovenia Občianskeho zákonníka o zmluve o pôžičke, resp. Obchodného zákonníka o zmluve o úvere alebo noriem na ochranu spotrebiteľa, vrátane ustanovení o zabezpečovanom prevode práva.

11. Okresný súd sa v ďalšom venoval niektorým z vyššie uvedených upozornení navrhovateľky, ktoré podľa jej názoru potvrdzovali, že aj v danej veci ide o uvedený prípad. Okresný súd niektoré z týchto argumentov spochybnil, iným neprikladal žiaden význam alebo opomenul. Nehodnotil, či niektoré ustanovenia uzavretej zmluvy nespôsobujú značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech navrhovateľky, najmä či odporca nezískal X izbový byt v U. o podlahovej ploche XX,XX m² byt za neprimerane výhodných podmienok, túto skutočnosť vysvetľoval jednoducho dohodou o cene a zmluvnou voľnosťou, nezaoberal sa skutočnosťou zrejmu aj zo spisu Okresného súdu

Bratislava IV sp.zn. 6C/258/2011, že odporca ani nie dva týždne po uplynutí lehoty na uplatnenie práva spätnej kúpy prevádzal byt na inú osobu, a o akú osobu šlo.

12. Súd vo veci vykonal dokazovanie na pojednávaní výsluchom účastníkov, výsluchom svedka - J. A., oboznámením listín: kúpna zmluva zo dňa 09.06.2011, dodatok ku kúpnej zmluve zo dňa 13.06.2011, rozhodnutie Správy katastra zo dňa 29.06.2011, potvrdenie o prijatí sumy 27 000,- € s osvedčením notára zo dňa 09.08.2011 (č. I. 18 spisu), výzva na prevzatie plnenia a uzavretie kúpnej zmluvy zo dňa 06.07.2011, výzva - žiadosť o vrátenie nehnuteľnosti zo dňa 05.08.2011 vrátane podacieho lístka zo dňa 09.08.2011, výzva na oznámenie spôsobu vrátenia peňažných prostriedkov zo dňa 21.11.2011, odpoveď na výzvu zo dňa 02.11.2011 vrátane podacieho lístka a doručenky, zmluva o prevode vlastníctva bytu, výpisy z LV č. XXXX, odpoveď na výzvu zo dňa 11.11.2011, návrh na prijatie do úschovy zložiteľa - navrhovateľky vo vzťahu k príjemcovi - odporcu, výzva pre zložiteľa, potvrdenie o zložení sumy 23 000,- € zo dňa 05.12.2011, výpisy z obchodného registra ohľadne odporcu, správa Slovenskej pošty, a.s. zo dňa 19.01.2015, podací lístok podacie č. XXXXXXXXXXSk, internetové inzeráty ohľadne predaja nehnuteľností; podstatným obsahom spisu Správy katastra pre hl. mesto SR U. sp. zn. T - konkrétne listinami: návrh na povolenie vkladu vlastníckeho práva zo dňa 10.06.2011, rozhodnutie zo dňa 29.06.2011, č. vkladu V XXXXX/XX, kúpna zmluva zo dňa 09.06.2011, dodatok ku kúpnej zmluve zo dňa 13.06.2011, úradný záznam zo dňa 17.08.2011, výpis z LV č. XXXX, podstatným obsahom spisu OR PZ U. IV A.: K-XXX/OEK-BX-XXXX - konkrétne listinami: zápisnica o trestnom oznámení, zápisnica o trestnom oznámení - doplnenie zo dňa XX.XX.XXXX, zápisnica o výsluchu H. H. X., zápisnica o výsluchu J. J., uznesenie zo dňa 04.01.2012, úradný záznam zo dňa 09.11.2011 o vyťažení J. W. K. a úradný záznam zo dňa 15.11.2011 o vyťažení H. U.; písomnými vyjadreniami účastníkov. V konaní po zrušení rozsudku vykonal dokazovanie oboznámením podstatného obsahu vkladového spisu pod T a to rozhodnutím o zastavení vkladu, návrhom na povolenie vkladu, zmluvou o prevode vlastníckeho práva nehnuteľnosti, späťvzatím návrhu a vyjadrením k späťvzatiu spoločnosti U. P., oboznámením fotografie, oboznámením LV č. XXX, súd vykonal dokazovanie oboznámením výpisu z obchodného registra spoločnosti Upratovacie služby a Euroleasing Toring s.r.o., X- Hawk s.r.o., Eurofinancovanie s.r.o, Head Hunt s.r.o., Upratovacie služby s.r.o., Bratislava Estate s.r.o., súd vykonal dokazovanie z vyšetrovacieho spisu ORP - 546/OEK-B4-2011 - úradný záznam na č.l. XXX, výpisom z telefónneho čísla na č. I. XXX. a zistil nasledovný skutkový a právny stav:

13. Medzi účastníkmi nebolo sporné, že dňa 09.06.2011 navrhovateľka ako predávajúca a odporca ako kupujúci uzavreli právny úkon, označený ako Kúpna zmluva uzatvorená podľa z.č. XXX/XXXX v znení neskorších predpisov a podľa § 588 a nasl. z.č. XX/XXXX Zb. Občiansky zákonník (ďalej len "kúpna zmluva"). Predmetom kúpy podľa čl. II bod 1 bola nehnuteľnosť vo výlučnom vlastníctve predávajúcej, nachádzajúca sa v okrese U. IV, obec BA - m.č. D. Q. T., k.ú. D. Q. T., zapísaná na LV č. XXXX, vedenom Správou katastra pre hlavné mesto SR U., označená ako: byt č. XX nachádzajúci sa na 9. p. v bytovom dome H. Y. X v U., so s.č. XXXX, postavenom na parcele č. XXXX/XX; spoluvlastnícky podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo veľkosti XXXX/XXXXXX; spoluvlastnícky podiel k pozemku zastavanému predmetným bytovým domom parcela č. XXXX/XX, výmera XXX m² zastavané plochy a nádvoria vo veľkosti XXXX/XXXXXX všetko v okrese U. 4, obec BA - m.č. D. Q. T., k.ú. D. Q. Ves (ďalej len "nehnuteľnosť"). Predmetom kúpnej zmluvy podľa čl. III bod 1 je prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti uvedenej v čl. II zmluvy. Predávajúci týmto odpredáva kupujúcemu do jeho výlučného vlastníctva nehnuteľnosť a zaväzuje sa mu poskytnúť všetku potrebnú súčinnosť pri prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti. Kupujúci nehnuteľnosť do svojho výlučného vlastníctva kupuje a zaväzuje sa uhradiť predávajúcemu kúpnu cenu za podmienok ďalej uvedených (čl. III bod 2, 3 zmluvy). V čl. IV bod V 1-3 kúpnej zmluvy sa nachádza popis a rozloha bytu, súčasti bytu, príslušenstva bytu; v čl. V bod 1-4 kúpnej zmluvy sa nachádza určenie a popis spoločných častí a spoločných zariadení domu. Kúpna cena a platobné podmienky boli dojednané v čl. VII kúpnej zmluvy tak, že predávajúci a kupujúci sa dohodli, že kúpna cena za predávanú nehnuteľnosť je v celkovej výške 50 000,- € (čl. VII bod 1). Zmluvné strany sa dohodli, že kúpnu cenu zaplatí kupujúci predávajúcemu v hotovosti pri podpise tejto zmluvy (čl. VII bod 2). Predávajúci svojím úradne osvedčeným podpisom na zmluve potvrdzuje, že mu kupujúci zaplatil pri podpise tejto zmluvy kúpnu cenu v hotovosti a v celosti (čl. VII bod 3). Časť článku VII bod 3 kúpnej zmluvy v znení "...kupujúci zaplatil pri podpise tejto zmluvy kúpnu cenu v hotovosti a v celosti" je zvýraznená a podčiarknutá. Podľa čl. IX bod 4 kúpnej zmluvy sa zmluvné strany dohodli, že predávajúci je oprávnený žiadať vrátenie nehnuteľnosti v lehote do dvoch mesiacov od uzatvorenia tejto zmluvy písomnou výzvou, ak predávajúci vráti kupujúcemu zaplatenú kúpnu cenu v zmysle čl. VII tejto zmluvy v plnej výške z dôvodu citového naviazania na nehnuteľnosť.

Spätnú kúpnu zmluvu je kupujúci povinný podpísať najneskôr do 5 pracovných dní po vrátení celej kúpnej ceny. Kupujúci sa zaväzuje nehnuteľnosť nescudzíť v čase trvania práva spätnej kúpy. Podľa čl. X bod 1 kúpnej zmluvy kupujúci nadobudne vlastnícke právo nehnuteľností dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia Správy katastra pre hlavné mesto SR U. o povolení vkladu vlastníckeho práva v prospech kupujúceho do katastra nehnuteľností. Zmluva nadobudla platnosť dňom podpisu všetkými zmluvnými stranami (čl. XI bod 1 zmluvy). Podpis navrhovateľky ako prevodkyne bol osvedčený notárom H. R. X., Bratislava dňa 09.06.2011.

14. Dňa 13.06.2011 bol stranami podpísaný dodatok kúpnej zmluvy (ďalej len "dodatok"), ktorým bol zmenený čl. VIII bod 6 (vyhlásenie o neexistencii nedoplatkov u správcu bytového domu), čl. VIII bod 12 (kontakt na osobu poverenú opravami v dome) a čl. II bod 1 (údaje o označení katastrálneho registra k pozemku, na ktorom je postavený bytový dom, v ktorom sa nachádza prevádzaný byt) kúpnej zmluvy s tým, že ostatné ustanovenia kúpnej zmluvy zostali bez zmeny (čl. 3 dodatku). Podpis navrhovateľky ako prevodkyne bol osvedčený notárom JUDr. Petrom Kriškom, Bratislava dňa 13.06.2011.

15. Medzi stranami tiež nebolo sporné, že Správa katastra pre hlavné mesto SR Bratislava povolila vklad vlastníckeho práva k predmetnej nehnuteľnosti v prospech odporcu rozhodnutím pod č. V XXXXX/XX zo dňa 29.06.2011. Zo spisu správy katastra č. V XXXXX/XX súd zistil, že rozhodnutie bolo doručené navrhovateľke aj odporcovi formou verejnej vyhlášky podľa § 26 z.č. XX/XXXX Zb. o správnom konaní ako neznámym účastníkom konania z dôvodu, že zásielky adresované účastníkom, sa vrátili správe katastra s poznámkou Adresát neznámy. Dňa 17.08.2011 sa navrhovateľka dostavila na správu katastra a prevzala kópiu zmlúv. Zo spisu správy katastra č. V XXXXX/XX súd ďalej zistil, že návrh na vklad vlastníckeho práva podal odporca. V spise sa nachádza vyhlásenie správcu bytov SPRAVING zo dňa 13.06.2011, že navrhovateľka ku dňu vystavenia vyhlásenia nemá nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv.

16. Potvrdením, ktoré nie je datované, odporca ako kupujúci potvrdil, že dnešného dňa prevzal v hotovosti od navrhovateľky ako predávajúcej sumu 27 000,- €. Predávajúci a kupujúci uzatvorili kúpnu zmluvu, na základe ktorej predávajúci predal kupujúcemu nehnuteľnosť nachádzajúcu sa v okrese U. IV, obec BA - m.č. D. Q. T., k.ú. D. Q. T., označené ako: byt č. XX nachádzajúci sa na 9. p. v bytovom dome H. Y. X v U., so s.č. XXXX, postavenom na parcele č. XXXX/XX; spoluvlastnícky podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo veľkosti XXXX/XXXXXX; spoluvlastnícky podiel k pozemku zastavanému predmetným bytovým domom parcela č. XXXX/XX výmera XXX mX zastavané plochy a nádvoría vo veľkosti XXXX/XXXXXX. Predávajúci a kupujúci sa zároveň dohodli v kúpnej zmluve, že predávajúci má právo požiadať kupujúceho o spätnú kúpu nehnuteľností z dôvodu citového naviazania predávajúceho na nehnuteľnosť, ak vráti kupujúcemu kúpnu cenu, ktorú za nehnuteľnosť zaplatil kupujúci predávajúcemu, a to v lehote dvoch mesiacov od podpísania kúpnej zmluvy. Predávajúci vyhlásil, že má záujem uplatniť svoje právo spätnej kúpy a dnes odovzdané peňažné prostriedky predstavujú časť sumy, ktorú mal predávajúci odovzdať kupujúcemu pri úplnej realizácii svojho práva spätnej kúpy. Potvrdenie je podpísané Michalom Fajtákom, konateľom odporcu. Podľa osvedčenia notárky JUDr. Márie Šimkovej zo dňa 09.08.2011 sa kópia predložená navrhovateľkou zhoduje s úplným prvopisom listiny.

17. Výzvou zo dňa 06.07.2011 navrhovateľka v súlade s čl. IX bod 4 kúpnej zmluvy vyzvala odporcu k a/ prevzatiu druhej časti kúpnej ceny, uvedenej v kúpnej zmluve vo výške 23 000,- €, keď prvá časť kúpnej ceny vo výške 27 000,- € už bola prevzatá zo strany odporcu, o čom odporca vystavil písomné potvrdenie podpísané štatutárnym orgánom odporcu, b/ uzatvoreniu kúpnej zmluvy, predmetom ktorej bude prevod vlastníckeho práva z odporcu ako predávajúceho na ňu ako kupujúceho k nehnuteľnosti, najneskôr do 5 pracovných dní po vrátení celej kúpnej ceny.

18. Podľa podacieho lístku podacie číslo RR XXXXXXXXXX SK odoslala odosielateľka - navrhovateľka adresátovi - odporcovi dňa 08.07.2011 bližšie neoznačenú zásielku.

19. Výzvou zo dňa 05.08.2011 navrhovateľka v zmysle čl. IX bod 4 kúpnej zmluvy požiadala o vrátenie predmetnej nehnuteľnosti a uzatvorenie spätnej kúpnej zmluvy s tým, že je citovo naviazaná na nehnuteľnosť. Uviedla, že má pripravené finančné prostriedky 23 000,- € ako zvyšok kúpnej ceny za predmetnú nehnuteľnosť, ale nie je možné sa s protistranou skontaktovať už viac ako mesiac.

20. Podľa podacieho lístka podacie číslo N odoslala odosielateľka - navrhovateľka adresátovi - odporcovi dňa 09.08.2011 bližšie neoznačenú zásielku.

21. Výzvou zo dňa 21.10.2011 odporca požiadal navrhovateľku, aby mu písomne oznámila spôsob, akým jej má vrátiť 27 000,- € z dôvodu, že doposiaľ neviduje, že by mu bola zaslaná písomná výzva v súvislosti s vrátením nehnuteľností. Eviduje však, že bola vrátená časť kúpnej ceny 27 000,- €, pričom zostávajúca časť kúpnej ceny 23 000,- € doteraz vrátená nebola, ani nebolo písomne oznámené, že má záujem o nehnuteľnosti. Spätný prevod nehnuteľnosti v prospech navrhovateľky sa z tohto dôvodu nezrealizoval. V prípade, ak navrhovateľka v lehote 5 dní neoznámí žiaden spôsob vrátenia peňažných prostriedkov, spoločnosť ich uloží do notárskej úschovy. Navrhovateľka na túto výzvu oznámila listom zo dňa 02.11.2011, že listom zo dňa 06.07.2011 vyzvala kupujúceho na prevzatie zostávajúcej časti kúpnej ceny 23 000,- € a na uzavretie kúpnej zmluvy. Ďalším listom zo dňa 05.08.2011 opakovane vyzvala kupujúceho na vrátenie nehnuteľností a uzavretie spätnej kúpnej zmluvy s tým, že zostávajúcu časť kúpnej ceny má pripravenú ku odovzdaniu. Na žiaden z uvedených listov nedošlo k reakcii. Zároveň oznámila odporcovi, že sa domáha svojich práv súdnou cestou, pretože jej neumožnil splnenie povinnosti vyplývajúcej z uplatneného práva spätnej kúpy. Odporcu vyzvala na mimosúdnu dohodu. List zo dňa 02.11.2011 zaslala odporcovi doporučene, do vlastných rúk, na doručenkú, ktorý ho prevzal dňa 07.11.2011, ako to vyplýva z doručenky. Odporca na túto výzvu reagoval listom zo dňa 11.11.2011 tak, že s návrhom mimosúdnej dohody nesúhlasí.

22. Podľa výpisu z LV č. XXXX, k.ú. D. Q. T., je aktuálne vlastníkom nehnuteľnosti odporca.

23. Zo spisu Okresného súdu Bratislava IV. sp. zn. 65U/27/2011 súd zistil, že navrhovateľka dňa 14.09.2011 doručila na súd návrh na prijatie do úschovy peňažných prostriedkov 23 000,- €, ktoré ako zložiteľ zloží do úschovy v prospech príjemcu (odporcu) ako druhú časť kúpnej ceny, po uplatnení si práva spätnej kúpy nehnuteľností zložiteľa v súlade s § 51 a § 607 OZ. Súd navrhovateľku výzvou zo dňa 28.11.2011 vyzval na zloženie 23 000,- €, ktorú sumu zložila dňa 05.12.2011. Uznesením Okresného súdu Bratislava IV. sp. zn. 65U/27/2011 zo dňa 10.02.2012 súd prijal od navrhovateľky ako zložiteľa v prospech odporcu ako príjemcu do úschovy 23 000,- €.

24. Podľa výpisu z obchodného registra odporcu, tento nemá a ku dňu uzavretia kúpnej zmluvy nemal ako predmet činnosti evidované poskytovanie úverov.

25. Podľa vyjadrenia Slovenskej pošty, a.s. zo dňa 19.01.2015 Slovenská pošta, a.s. v zmysle Poštových podmienok, Všeobecná časť, Vnútroštátny styk, bod 7.1.1. Poskytovanie informácií o zásielkach: "doklady a údaje o zásielke, tiež osobné údaje odosielateľa, adresáta a nimi splnomocnených osobách, uchováva SP 3 roky odo dňa podania zásielky, ak ide o podacie doklady alebo 3 roky odo dňa dodania, ak ide o dodacie doklady." Z tohto dôvodu Slovenská pošta, a.s. nemôže poskytnúť informáciu o tom, kedy došlo k doručeniu zásielky podacie číslo N nakoľko dodacie doklady pôšt už boli skartované, preto sa na poštách nenachádzajú.

26. Z inzerátov zo septembra 2014 vyplýva, že byty s rozlohou od 83m² do 88m² na ulici H. Y. v D. Q. T. boli ponúkané za cenu od 105 000 €.

27. Navrhovateľka vyjadrením na pojednávaní dňa 13.11.2012 opätovne potvrdila, že kúpnu cenu 50 000,- € v súlade s konštatovaním účastníkov kúpnej zmluvy čl. VII ods. 3 uhradila predávajúcemu v deň podpisu kúpnej zmluvy. Právo spätnej kúpy si uplatnila u odporcu tak, že v deň podpisu kúpnej zmluvy 13.06.2011 odporca vyhotovil potvrdenie, v ktorom sa konštatuje, že navrhovateľka ako predávajúci uhradila odporcovi ako kupujúcemu sumu vo výške 27.000,- €. Z dôvodu, že uvedené potvrdenie vystavené odporcom nebolo datované, navrhovateľka z opatrnosti pristúpila dňa 09.08.2011 k overeniu listiny pred notárskym úradom JUDr. Márie Šimkovej, aby mohla v budúcnosti preukázať, že potvrdenie bolo vydané v lehote na uplatnenie si predkupného práva. Ďalej si právo spätnej kúpy uplatnila aj listom zo dňa 06.07.2011 a listom zo dňa 05.08.2011, ktorými vyzvala odporcu k prevzatiu druhej časti kúpnej ceny vo výške 23.000,- € a k uzavretiu kúpnej zmluvy. Odporca na výzvy žiadnym spôsobom nereagoval. Dňa 14.09.2011 podala návrh na prijatie peňažných prostriedkov 23.000,- € do úschovy Okresného súdu Bratislava IV v konaní č. 65U/27/2011.

28. Odporca zotrval na tvrdení, že navrhovateľka písomne nežiadala o vrátenie nehnuteľnosti, pričom lehota na uplatnenie práva spätnej kúpy začala plynúť dňom 09.06.2011.

29. Odporca sa dňa 05.05.2014 k návrhu opakovane písomne vyjadril tak, že zotrval na tvrdeniach, že navrhovateľka nespĺnila podmienky uplatnenia práva spätnej kúpy z kúpnej zmluvy v tom smere, že nepožiadala písomne o vrátenie nehnuteľností, nevrátila mu kúpnu cenu, všetko v lehote 2 mesiacov od uzavretia kúpnej zmluvy, t.j. do 09.08.2011. Fotokópiu potvrdenia odporcu a osvedčovací doložku notárky zo dňa 09.08.2011 nemožno považovať za písomnú žiadosť navrhovateľky o vrátenie nehnuteľnosti, pretože na nej absentuje prejav vôle navrhovateľky, že žiadosť o spätnú kúpu realizuje. Potvrdenie je jednostranným úkonom navrhovateľa, ktorým nanajvýš potvrdil prevzatie sumy 27 000,- € a vedomosť o budúcom zámere navrhovateľky právo spätnej kúpy uplatniť. List zo dňa 06.07.2011 odporcovi doručený nebol, ani list zo dňa 05.08.2011, ktorý bol daný na poštovú prepravu 09.08.2011, t.j. v posledný deň lehoty na uplatnenie práva spätnej kúpy, čo znamená, že zásielka mohla byť odporcovi doručená najskôr o 2 dni, t.j. 11.08.2011, po uplynutí dojednanej lehoty. Poukázal na ust. § 45 ods. 1 Občianskeho zákonníka s tým, že účinnosť adresovaných jednostranných hmotnoprávných úkonov predpokladá, že prejav vôle dôjde adresátovi, dostane sa do jeho dispozície. Tým je potrebné rozumieť konkrétnu možnosť osoby oboznámiť sa s obsahom jej adresovaným úkonom. Právna teória a súdna prax za takú možnosť považuje nielen samotné prevzatie písomného úkonu adresátom, ale aj prípady, keď doručením listu do jeho poštovej schránky, prípadne vrhodením oznámenia o uložení zásielky do poštovej schránky adresát nadobudne objektívnu možnosť oboznámiť sa s obsahom právneho úkonu. Stačí, ak mal objektívne príležitosť tak urobiť. Ak adresovaný prejav vôle konajúceho nedošiel do sféry adresáta, právny úkon nie je perfektný. V tomto smere poukázal na rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 32Cdo/442/2003 a FEKETE, I: Občiansky zákonník. Veľký komentár. I. diel, Bratislava 2011, EUROKODEX. str. 369. Pokiaľ navrhovateľka tvrdí, že lehota na uplatnenie práva spätnej kúpy uplynula až dňom 13.08.2011 z dôvodu, že strany uzavreli dňa 13.06.2011 dodatok ku kúpnej zmluve, kúpna zmluva bola platne uzavretá už 09.06.2011 so všetkými obligačnými účinkami. Zo skutočnosti, že zmluvné strany neskôr modifikovali zmluvu dodatkom, ktorým boli odstránené iba formálne vady, nemožno ani implicitne vyvodzovať vôľu zmluvných strán zmeniť lehotu na uplatnenie práva spätnej kúpy. Pri scudzení nehnuteľnosti treba rozlišovať medzi právnym dôvodom a právnym spôsobom nadobudnutia vlastníckeho práva a je potrebné oddeliť záväzkovo - právne účinky predaja vyvolané kúpnu zmluvou od vecno - právnych účinkov. Zmluva o prevode vlastníckeho práva predstavuje jeden celok i keby obsahovala dodatky. Zmenou nedotknuté časti zmluvy zostávajú v platnosti v pôvodnom znení, v tomto smere poukázal aj na ods. 3 samotného dodatku. S prihliadnutím na uvedené, nie je možné konštatovať, že by zmluvné strany mali v úmysle zmeniť začiatok plynutia lehoty na uplatnenie práva spätnej kúpy. Citoval § 607 ods. 1 Občianskeho zákonníka, z ktorého vyplýva, že právo spätnej kúpy sa vzťahuje iba na hnutelné veci, vo vzťahu k nehnuteľnostiam ho s účinkami tam uvedenými dojednať nemožno. Priama aplikácia § 607 až § 609 Občianskeho zákonníka je pre daný prípad vylúčená. Zmluvné strany si aj v zmluve o kúpe nehnuteľnosti môžu dojednať, že predávajúci má právo požadovať vrátenie veci do určitej doby oproti vráteniu kúpnej ceny, takáto dohoda sa však podriadi režimu § 610 Občianskeho zákonníka. Ak by sa ustanovenie výlučne upravujúce právo spätnej kúpy hnutelnej veci použilo prostredníctvom analógie aj na nehnuteľnosti, išlo by o obchádzanie zákona. Práva a povinnosti strán sa spravujú obsahom ich dohody. Tento právny názor vyplýva aj z rozhodnutia Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 22Cdo/3504/2007 zo dňa 24.08.2009. Zmluvné strany sa síce dohodli na podmienkach, za akých má navrhovateľka právo žiadať vrátenie nehnuteľnosti, ale absentuje dohoda o podstatných náležitostiach spätnej kúpnej zmluvy. Zo žiadneho ustanovenia kúpnej zmluvy nevyplýva podstatná náležitosť spätnej kúpnej zmluvy, a to kúpna cena. Je potrebné zdôrazniť rozdiel medzi podmienkami, za akých môže navrhovateľka uplatniť právo spätnej kúpy a za akých podmienok mala byť spätná kúpa realizovaná. Pretože v dohode absentujú podstatné náležitosti zmluvy o spätnej kúpe, nie je objektívne možné nahradiť vôľu odporcu, pretože jej obsah nebol zmluvnými stranami určený. Je vylúčené, aby súd pri rozhodovaní o nahradení prejavu vôle neurčité, prípadne chýbajúce podstatné náležitosti budúcej zmluvy napravoval výkladom prejavu vôle účastníkov zmluvy o budúcej zmluve v zmysle § 35 Občianskeho zákonníka. V tomto smere poukázal na uznesenie NS SR sp. zn. 1Cdo/109/2014.

30. Navrhovateľka pri výsluchu dňa 26.09.2014 uviedla, že v roku 2011 sa jej brat zadlžil a potreboval peniaze, asi 20 000,- €. On ani jeho priateľka ale nič nemali, a preto jej jeho priateľka dohodla stretnutie s odporcom s tým, že jej požičajú peniaze, ale požadovali zábezpeku - byt. Tak sa aj stalo, peniaze jej požičali, išlo vyslovene o pôžičku, ale ako zábezpeku žiadali byt. Išlo o to, že byt sa napíše na nich,

a keď peniaze o dva mesiace vráti, tak sa jej vráti byt. Požiadavka p. A. bola, aby zmluva znela na 50 000,- €, s čím súhlasila. V jeden deň sa spísala zmluva aj papier, že vrátila 27 000,- €, a teda zostalo zaplatiť len 23 000,- €, čo predstavuje pôžičku a úroky. Po 2 mesiacoch sa kontaktovala s p. A., šla na stretnutie s právnikom p. Q., aj notárkou p. U., ale p. A. neprišiel. Pomohli jej spísať aj papier, že chce vrátiť byt, ale na tento p. A. nereagoval. Nereagoval ani na druhú výzvu a nepodarilo sa s ním skontaktovať. Potom to oznámila rodičom, šli na kataster a zistili, že byt sa má previesť na tretiu osobu, a preto dali na súd predbežné opatrenie. Peniaze dali do depozitu a teraz to je v takomto stave. S odporcom sa snažila skontaktovať v U. na Q.. Kúpnu zmluvu na byt podpísala, hoci si peniaze chcela len požičať, pretože to bola ich požiadavka, teraz by to už neurobila. Potvrdila, že má vedomosť a v čase podpisu zmluvy vedela, čo to je kúpna zmluva, ale bolo tam napísané, že prejavili vôľu, že ak peniaze vráti, tak sa jej vráti aj byt. Záležitosť si predstavovala tak, že si bola vedomá prevodu bytu na odporcu, bolo to dohodnuté tak, že byt sa prevedie na odporcu, a keď vráti peniaze, byt sa zase prevedie na ňu. Peniaze, ktoré zo zmluvy dostala, dala bratovi, brat jej ich do mesiaca vrátil a potom ich šli vrátiť odporcovi. To, čo sa uvádza v čl. 7 bod 3 zmluvy, nie je pravda. P. A. tvrdil, že by to vyzeralo zle, že na katastri by sa na to tak pozerali, tak to urobili tak, ako uviedla. Obrátila sa aj na políciu v U. IV, ale nemala vedomosť o výsledku jej návštevy. Uvádzané skutočnosti neuviedla skôr, až po troch rokoch od začatia konania, pretože nebolo pojednávanie, až teraz bola na pojednávanie predvolaná. Predaj bytu s nikým nekontaktovala, lebo ho predať nechcela. Pri podpise kúpnej zmluvy bola prítomná ona, p. A. a známy priateľky jej brata.

31. Navrhovateľka na výzvu súdu, aby sa vyjadrila k zásadným rozporom medzi jej výpoveďou na súdnom pojednávaní dňa 26.09.2014 a ústnym trestným oznámením zo dňa 16.08.2011, uviedla, že nevie, čo je tam v rozpore, možno akurát to, že tam bola s J. S., to je ten priateľ, čo spomínala. Pokiaľ sú tam rozpory, podstatné je, že si peniaze chcela požičať a následne vrátiť, to je tam rovnaké. Rozpory v označení osôb, od ktorých si mala peniaze požičať, videla, ale tak jej bolo povedané, že na Q. záhradách je táto firma. R. podpise zmluvy tam bol aj p. X., aj p. A., aj ona. Je pravdou, že p. X. doniesla doklad potrebný na prevod bytu - potvrdenie správcu bytového domu, ale nie preto, že byt chcela predať, chcela si len požičať.

32. Odporca pri výsluchu uviedol, že je súčasným konateľom odporcu a k tejto veci nemá čo povedať. R. A., bývalý konateľ odporcu, povedal, že on si to dotiahne. Až teraz sa dozvedel podrobnosti. Predmetom činnosti odporcu sú upratovacie práce, záhradnícke práce, čistiace práce.

33. Svedok J. A. pri výsluchu uviedol, že v čase podpisu zmluvy bol konateľom odporcu a jediným spoločníkom. Prišiel za ním H. X., že či nechce kúpiť nehnuteľnosť, ktorá je predmetom tohto sporu. R. X. poznal, a preto súhlasil s tým, že ju kúpi za 50 000,- €. Všetko sprostredkoval p. X., on len podpísal zmluvu a dal 50 000,- €. S navrhovateľkou pred podpisom kúpnej zmluvy osobne nejednal. Pán X. mu doniesol kúpnu zmluvu, on mu dal peniaze a kúpnu zmluvu podpísal. Pri jeho podpisovaní kúpnej zmluvy bol len notár, resp. poverený zamestnanec notára. Sumu 50 000,- € dal pánu X., ten to všetko sprostredkoval. Pokiaľ ide o potvrdenie, ktoré sa nachádza v spise na čl. 17, potvrdil, že sa na ňom nachádza jeho podpis. V súvislosti s ním navrhovateľku nevidel, toto mu asi len priniesli. Priniesli 25 000,- € - 27 000,- €, ale nie celú sumu. Potom to asi prevzal advokát. Navrhovateľku nikdy nevidel. Už si všetko podrobne nepamätal, mal viac firiem. V lete 2011 bol na dovolenke v zahraničí, niekto mu volal, nech okamžite príde, lebo ho zabijú. On povedal, že sa stretnú na prezídiu PZ, vtedy to bol ÚBOK. Na polícii to neoznámil, lebo sa mu potom už nikto neozval. V roku 2011 odporca asi nenakupoval viaceré nehnuteľnosti, táto kúpna zmluva bola jediná, na ktorej sa podieľal on ako konateľ odporcu, ktorú si pamätal. S p. X. má kamarátsky vzťah. Kúpnu cenu 50 000,- € dal p. X., nepamätal si, či mal o tom potvrdenie. Nepamätal si, kto vypracoval kúpnu zmluvu. V roku 2011 ho zastupoval p. K., ktorý asi spoločnosti odovzdal 27 000,- €. Nepamätal si, či sa spoločnosť v auguste 2011 snažila sporný byt predať tretej osobe. Ak niekto chcel ten byt späť a vráti peniaze, nemal problém byt vrátiť. Spoločnosť vyplatila kúpnu cenu 50 000,- € z jeho vlastných prostriedkov, dal ich do spoločnosti, je to štandardný postup. Spoločnosť v rozhodnej dobe disponovala finančnými prostriedkami 50 000,- €. Navrhovateľku nekontaktoval za účelom vrátenia zloženej časti kúpnej ceny, pričom ona sa na odporcu písomne neobrátila.

34. Navrhovateľka v písomnom podaní, doručeným súdu dňa 20.10.2014, uviedla, že mala záujem o pôžičku 20 000,- €, pričom s touto požiadavkou bola prostredníctvom iných osôb skontaktovaná s odporcom. Odporca jej bol ochotný poskytnúť finančné prostriedky s tým, že poskytnutie pôžičky

podmienil uzavretím kúpnej zmluvy na byt v jej vlastníctve s právom spätnej kúpy za podmienky, že ak mu vráti požičané peňažné prostriedky, odporca na ňu prevedie vlastnícke právo k nehnuteľnosti. Odporca stanovil kúpnu cenu za byt 50 000,- €, odplata za poskytnutie finančných prostriedkov bola 3 000,- €. Odporca v deň podpisu kúpnej zmluvy reálne odovzdal navrhovateľke 20 000,- €, sumu 3 000,- € zohľadnil v listinách tak, že sa malo za to, že boli poskytnuté navrhovateľke, hoci sa tak nikdy nestalo. Skutočnosť uvedená v čl. VII ods. 2, 3 ohľadne prevzatia kúpnej ceny 50 000,- € navrhovateľkou, nie je pravdivá, pri podpise kúpnej zmluvy prevzala len plnenie vo výške 20 000,- €. S týmto korešponduje aj potvrdenie odporcu, ktorý v deň podpisu kúpnej zmluvy vystavil a navrhovateľke odovzdal potvrdenie, že od nej prevzal sumu 27 000,- €. Z týchto dôvodov je zrejmé, že v prípade kúpnej zmluvy sa fakticky jednalo o simulovaný dvojstranný právny úkon, ktorým strany len predstierali uzatvorenie kúpnej zmluvy, pretože v skutočnosti mali záujem o uzavretie zmluvy o pôžičke, resp. o zabezpečenie záväzku navrhovateľky ako dlžníka zo zmluvy o pôžičke vrátiť odporcovi ako veriteľovi finančné prostriedky. Navrhovateľka, tak ako uviedla na pojednávaní, nemala v úmysle previesť vlastnícke právo k nehnuteľnosti, ale mala záujem o poskytnutie pôžičky finančných prostriedkov vo výške 20 000,- €. O uvedenom svedčí aj nízka kúpna cena, ktorá reálne predstavovala sumu vo výške nad 100 000,- €; skutočnosť, že odporca v deň podpisu kúpnej zmluvy potvrdil prevzatie 27 000,- € od navrhovateľky; skutočnosť, že nedošlo k odovzdaniu kúpnej ceny 50 000,- € odporcom navrhovateľke, čo vyplýva z výsluchu navrhovateľky a z potvrdenia odporcu. Predmetná kúpna zmluva nebola urobená vážne, absentuje v nej prvok vôle (vážnosť vôle), a preto je takáto zmluva podľa § 37 v spojení s § 39 Občianskeho zákonníka absolútne neplatná. Táto konštatácia vychádza zo skutočnosti, že cena za byt bola stanovená v menej ako polovičnej hodnote ako sa v danom čase a mieste porovnateľné nehnuteľnosti predávajú a zo skutočnosti, že odporca v deň podpisu zmluvy vystavil potvrdenie, že od navrhovateľky prijal 27 000,- €. K týmto právnym záverom navrhovateľka poukazuje na rozhodovaciu prax súdov, najmä na rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3Cdo/144/2010 zo dňa 30.03.2011 a uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 5MCdo/11/2009 zo dňa 19.10.2010. Na základe týchto skutočností žiadala, aby súd pripustil zmenu žaloby o eventuality petit tak, že žiada, aby súd určil aj to, že kúpna zmluva zo dňa 13.06.2011 je neplatným právnym úkonom.

35. Odporca sa písomným podaním, doručeným súdu dňa 22.10.2014, vyjadril tak, že poukázal na zásadné faktické rozpory vo výpovediach navrhovateľky na pojednávaní a pri podávaní trestného oznámenia dňa 16.08.2011. Zdôraznil neexistenciu nátlaku pri uzatváraní zmluvy, skutočnosť, že právo spätnej kúpy nebolo navrhovateľkou včas uplatnené s tým, že k jej údajným snahám o vrátenie zostatku kúpnej ceny na uplatnenie práva spätnej kúpy malo dochádzať v Bratislave, a nie v sídle odporcu, ktorým bol do 02.07.2013 Trenčín. Poukázal aj na výpoveď JUDr. H. X. a brata navrhovateľky v trestnom konaní. Navrhovateľka v čase uzavretia kúpnej zmluvy bola uzrozumená s právnymi následkami prevodu vlastníckeho práva a vedela, že podpisuje kúpnu zmluvu. Navyše potvrdila, že osobne priniesla JUDr. H. X. doklad potrebný na predaj bytu - súhlas správcu bytového domu. Z tohto dôvodu žiadal, aby súd návrh zamietol.

36. Odporca v písomnom podaní, doručenom súdu dňa 09.01.2015, ďalej uviedol, že navrhovateľka predložila podací lístok týkajúci sa listu - žiadosti o vrátenie nehnuteľnosti zo dňa 06.07.2011 až po 3 rokoch od začatia súdneho konania, pričom zdôraznil, že táto výzva mu nebola nikdy doručená. Zopakoval svoj právny názor ohľadne práva spätnej kúpy nehnuteľností, ktorý už vyjadril v podaní zo dňa 10.04.2012. Namietal, že tvrdenie navrhovateľky, že odporca v deň podpisu zmluvy reálne odovzdal navrhovateľke 20 000,- € a sumu 3000,- € si ponechal, nevyplýva zo žiadneho listinného dôkazného prostriedku ani svedeckej výpovede. Rozhodnutie súdu o zmene návrhu mal za nesprávne a v rozpore so zákonom. Na pojednávaní 30.01.2015 odporca doplnil, že jeho podanie zo dňa 09.01.2015 nie je odvolaním proti rozhodnutiu súdu o pripustení zmeny žaloby.

37. Navrhovateľka ďalej v písomnom podaní, doručenom súdu dňa 22.01.2015, uviedla, že už dňa 16.10.2014 predložila kópiu podacieho lístku k zásielke zo dňa 08.07.2011, pričom originál predloží na pojednávaní. Uviedla, že požiadala Slovenskú poštu, a.s. o oznámenie o zásielke pod týmto podacím číslom a navrhla, aby si súd vyžiadal informácie o zásielke podacie číslo N Výzva zo dňa 08.07.2011 bola koncipovaná navrhovateľkou v súčinnosti s treťou osobou, pričom ku dňu podania návrhu mala za to, že táto osoba disponuje aj podacím lístkom, ale po preverení zistila, že podací lístok sa nachádza u nej. Tento podací lístok doložila pred uznesením súdu o ukončení dokazovania. Poukázala na to, že z vyjadrení navrhovateľky, svedka J. A. v konaní i z výpovedí navrhovateľky, J. A., H. H. X., J. W. K. v trestnom konaní vyplýva, že zmluva bola vyhotovená J. W. K.. Odporca pristúpil k uzavretiu

kúpnej zmluvy s podmienkou práva spätnej kúpy, a preto jeho argumentácia, že absentuje dohoda o podstatných náležitostiach spätnej kúpy neobstojí. Od uskutočnenia prevodu vlastníckych práv k bytu odporca žiadnym spôsobom nekonal a neprejavil záujem o vysporiadanie vzťahov s navrhovateľkou a dokonca vykonal úkony smerujúce k prevodu nehnuteľnosti na tretiu osobu. Navrhovateľka postupovala v súlade s uzavretou kúpnu zmluvou s právom spätnej kúpy, vykonal úkony, ktoré napĺňali dohodu účastníkov o práve spätnej kúpy v domnení, že odporca v súlade s dohodou splní to, na čom sa dohodli. Konanie odporcu a jeho pasivita vyústili k iniciovaniu trestného konania navrhovateľkou. V tomto konaní opísala skutkový stav, z ktorého vyplýva, že nemala záujem o uzavretie kúpnej zmluvy, ale o pôžičku. Táto skutočnosť je totožná aj s jej výpoveďou na súdnom pojednávaní. Z doložených listín je zrejmé, že kúpna zmluva, ale aj ďalšie kroky, vyhlásenia, potvrdenia, úkony pred uzavretím zmluvy nie sú úkonmi, na základe ktorých sa obvyklým spôsobom kupujú nehnuteľnosti. Odporca nehnuteľnosť nepoznal, nikdy ju nevidel, nerokoval s predávajúcou, neodovzdal kúpnu cenu za nehnuteľnosť, ktorá je neprimerane nízka. Rovnako je neobvyklá skutočnosť, že odporca od navrhovateľky prijal časť domnele zaplatenej kúpnej ceny, pričom tieto prostriedky chcel vysporiadať až výzvou zo dňa 21.10.2011, v čase, keď už navrhovateľka vykonal kroky k uplatneniu svojich práv a potom, keď sa pokúsila scudzit' nehnuteľnosť tretej osobe. Podľa kúpnej zmluvy bola kúpna cena uhradená navrhovateľkou odporcovi v hotovosti v deň podpisu zmluvy 09.06.2011. Z výsluchu JUDr. H. X. v trestnom konaní vyplýva, že navrhovateľka mu potom, ako jej odovzdal kúpnu cenu 50 000,- €, chcela odovzdať 27 000,- €, lebo ich nebude potrebovať. Na základe tohto J. K. spísal potvrdenie o prijatí finančných prostriedkov odporcom. Y. Mgr. A. uviedol, že rokovania ani podpisovania kúpnej zmluvy s navrhovateľkou sa nezúčastnil a že finančné prostriedky odovzdal H. X., ktorý ich mal navrhovateľke odovzdať. Z týchto skutočností je zrejmý vnútorný rozpor tvrdení a listinných dôkazov spočívajúci v tom, že existencia podpísaného potvrdenia o prijatí sumy 27 000,- € v čase domnelého odovzdania kúpnej ceny 09.06.2011 a vrátenie časti kúpnej ceny 09.06.2011 pri neúčasti p. A. pri podpisovaní kúpnej zmluvy nie je možná, pretože menovaný podpísal potvrdenie o prijatí sumy 27 000,- € od navrhovateľky. Touto skutočnosťou navrhovateľka preukazuje to, že nedošlo k plneniam spôsobom uvedeným v kúpnej zmluve a jej bola reálne odovzdaná len suma 20 000,- € ako pôžička. Následné konanie odporcu, ktorý ju nekontaktoval z dôvodu vrátenia sumy 27000,- € len potvrdzuje, že kúpna zmluva bola len prostriedok zabezpečenia pôžičky navrhovateľke. Nezrovnalosti vo výpovedi navrhovateľky v súdnom konaní a v trestnom konaní boli spôsobené neprehľadnou situáciou a odstupom času. Poukázala na dôležitú skutočnosť, ktorá vyplýva aj z trestného konania, že nehnuteľnosť nemala v úmysle odporcovi predať, mala len záujem o pôžičku. Poukázala na to, že aj vo výpovedi svedka A. sú nezrovnalosti, napríklad, že podľa znení kúpnych zmlúv je zrejmé, že svedok nepodpísal kúpnu zmluvu ani iný dokument pred notárom, ako to tvrdil pri výsluchu na pojednávaní súdu. Pri výsluchu svedok uviedol, že 27 000,- € prevzal jeho advokát pán K., ale z výsluchu H. X. v trestnom konaní vyplýva, že túto sumu prevzal on; pri výsluchu uviedol, že ho kontaktovali tretie osoby ohľadne predaja bytu, ale z jeho výsluchu v trestnom konaní vyplýva, že ho nikto nekontaktoval. Pri výsluchu na súdnom pojednávaní uviedol, že navrhovateľku nekontaktoval ohľadne vrátenia finančných prostriedkov, pričom z obsahu spisu vyplýva, že odporca konajúci prostredníctvom neho listom zo dňa 21.10.2011 navrhovateľku kontaktoval.

38. Na OR PZ Bratislava IV, odbore kriminálnej polície bolo vedené trestné konanie pod ČVS: ORP-546/OEK-B4-2011.

39. V rámci predmetného trestného konania bola dňa 16.08.2011 spísaná zápisnica o trestnom oznámení navrhovateľky, ktorá uviedla, že pred dvoma mesiacmi za ňou prišiel brat, J. J., ktorý jej tvrdil, že s J. S. (o ktorého osobe nič bližšie uviesť nevedela) a s bratovou priateľkou J. J. začínajú podnikáť, ale nevedela, o čo sa malo jednať s tým, že brat jej povedal, že sa nemá o nič starať. J. S. vyšiel na ňu s tým, že je potrebné, aby založila byt a zo zálohu rozbehnúť spoločné podnikanie, v ktorom ale ona nemala zohrať žiadnu úlohu. Byt nechcela predať, iba ho chcela založiť. J. S. jej sprostredkoval kontakt so spoločnosťou G. v U., kde sa stretla s p. X.. N. sa o tom, že im mal požičať 20 000,- € a do dvoch mesiacov mu mali vrátiť 23 000,- €, ktorú sumu im mal požičať on osobne. Povedal, že sa chce istiť, tak mu mala založiť byt za sumu 50 000,- € s tým, jej hneď mal vystaviť potvrdenie o tom, že suma 27 000,- € bola v hotovosti vyplatená, čo aj spravil. Následne približne do 2 mesiacov od požičania peňazí mali zaplatiť 23 000,- €. Takýmto komplikovaným spôsobom im požičal peniaze. Myslela si, že byt dáva do zálohy p. X., resp. spoločnosti G., ale zo zmluvy vyplýva, že ho predala spoločnosti Upratovacie služby, s.r.o.. Dňa 09.06.2011 za prítomnosti p. X. a J. S. podpísala kúpnu zmluvu, ktorú čítala iba veľmi zbežne. X. jej pri podpise tvrdil, že byt ide do zálohu a on nemá žiaden problém so spätnou kúpou, resp. vrátením. Vtedy nehovoril, že by sa malo jednať o predaj bytu, celé to chápala tak, že byt sa iba

založí. Byt jej bol ochotný vrátiť po zaplatení sumy 23 000,- €. Zmluvu podpísala v U., v R. v spoločnosti G.. Pri podpise kúpnej zmluvy s nimi p. A. vôbec nebol, zo strany p. X. na ňu žiaden nátlak vyvíjaný nebol. Na stretnutí sa nakoniec aj mihol p. A., ktorý pred ňou podpísal zmluvu. Na p. A. nemá žiaden telefonický kontakt, vtedy pri podpise ho videla prvý aj poslednýkrát. Dňa 13.06.2011 podpísali dodatok k zmluve v U. - R., za prítomnosti osôb S. a X., ktorý uviedol, že dodatok musí byť, lebo inak to neprejde na katastri. Nevedela, prečo to nemalo prejsť, a to jej nevysvetlil. Dodatok si zbežne čítala, zo strany p. X. naň nátlak vyvíjaný nebol. Dňa 17.06.2011 osobne prevzala finančnú hotovosť 20 000,- € od p. X. v U., R., za prítomnosti p. S.. Hneď na to všetky peniaze odovzdala J. S.. Niekoľko dní potom ho nevidela, brat neskôr povedal, že peniaze J. asi minul, nevedela uviesť, na aký účel. Keď videla, že brat nebude vedieť zabezpečiť peniaze od p. S., peniaze si zohnala sama od známeho, ktorého meno uviesť nevedela. Kontaktovala p. X. minimálne 5-krát telefonicky, dohodli si minimálne 3 stretnutia, na ktoré neprišiel. Do telefónu tvrdil, že peniaze chce prevziať, ale na stretnutie sa nikdy nedostavil. Zohnala si telefonický kontakt aj na p. A., kontaktovala s ním, ale ten ju odbil, že nevie, o čom sa s ním baví a čo od neho chce. Problém videla v tom, že sa nevie dopátrať p. A. alebo p. X., aby mu vrátila peniaze, aby ho vyplatila. Tiež sa dozvedela, že J. a X. sa poznajú a mala pocit, že to celé na ňu S., J. J. a možno aj jej brat narafičil. Keď nad tým teraz uvažuje, X. získal byt za 20 000,- €. Spomínané osoby jej o obsahu jednotlivých zmlúv uviedli, že byt dáva do zálohy, a že keď sa vráti peniaze, tak by jej mali vrátiť byt. Nepadli žiadne slová o predaji bytu. P. X. ani p. A. ju nepoznajú, nikdy sa nerozprávali o jej majetkových pomeroch, nikto z nich ju nenútil podpísať zmluvy alebo dodatok. Jediný, kto vytváral tlak, je možno jej brat alebo p. S.. Na otázku vyšetrovateľa, prečo si myslela, že ide o záloh, keď v každej listine je jednoznačne uvedené, že ide o kúpu bytu, uviedla, že nevie, nemala najmenší dôvod pochybovať, listiny, ak čítala, tak iba veľmi zbežne, vôbec si nevšimla slovo kúpa alebo predaj. Jedine v dodatku si všimla, že sa jednalo o kúpu, o čom vyrozumela X. a ten jej povedal, že mu má dôverovať, pretože mu nejde o byt, ale o peniaze. O spoločnosti I. služby, s.r.o. jej X. uviedol, že peniaze sú z tejto spoločnosti a že v tejto spoločnosti je jeho kamarát konateľom. Nechájala to, túto spoločnosť nepozná. Výzvy na prevzatie finančných prostriedkov zasielala aj p. A., aj p. X., ale ani jeden si ich neprevzal, lebo nepreberali poštu. Do dňa podania oznámenia jej nedošlo vyrozumenie, že byt je predpísaný na inú osobu. Jej občiansky preukaz pravdepodobne používa iná osoba, J. J., pretože jej chodia pokuty na jej osobu. Potvrdila ale, že zmluvy podpisovala ona. Dňa 30.08.2011 navrhovateľka doplnila, že z výpisu z katastra nehnuteľností zistila, že na byte je vyznačená plomba a teda si myslí, že s bytom je manipulované zo strany odporcu. Uviedla, že dňa 19.08.2011 podala na súd návrh na predbežné opatrenie.

40. JUDr. H. X. pri výsluchu dňa 03.11.2011 v trestnom konaní uviedol, že naposledy bol zamestnaný v spoločnosti P. s.r.o.. Navrhovateľka za ním prišla niekedy v máji 2011, spoločne so známym J., ktorého priezvisko nevedel uviesť, ktorého určite poznala. Povedala mu, že má zlú finančnú situáciu, a že si potrebuje požičať peniaze, 30000,- €. V tej dobe pracoval pre spoločnosť, ktorá ponúkala pôžičky, a preto preskúmal možnosti v rámci návratnosti pôžičky. Navrhovateľka bola živnostníčkou, pričom mu nevedela zdokladovať príjem, a preto s ňou zmluvu o pôžičke nespísal. Navštívila ho ešte niekoľkokrát s tým, že peniaze potrebuje, ale nevedela zdokladovať príjem. Opýtal sa jej, či má nejaký majetok, uviedla, že má byt. Povedal jej, že skúsi zohnať na byt nejakého kupca, s čím súhlasila, lebo peniaze súrne potrebuje. Cez osobné kontakty zohnal kupca na jej byt na ulici J. Y. v U. išlo o spoločnosť odporcu, ktorého konateľa, p. A., poznal osobne. Navrhovateľka mu nepovedala, za akú sumu chce byt predať, on jej len povedal, že keď ho chce predať rýchlo, musí byť cena nižšia ako trhovú. Cenu dohodli, až keď mali za sebou viac jednaní s p. A., ktorý navrhol rozmedzie medzi 40-60 000,- €. Navrhovateľka určila kúpnu cenu na 50 000,- €. Trvala na tom, aby mala v zmluve zakotvené to, že si byt môže kúpiť späť, lebo bude mať po mesiaci peniaze a bude si ho chcieť kúpiť späť. Kúpnu zmluvu pripravovala advokátska kancelária K. & partners, p. Ondrušek bol prítomný aj pri jednaniach s navrhovateľkou. Bolo ich asi 6. Postupne nosila papiere z bytového družstva, z katastra, opis bytu a podobne, išlo asi o obdobie 3 týždňov až mesiac. Tieto jednania sa uskutočňovali v kancelárii spoločnosti Eurofinancovanie s.r.o. a v advokátskej kancelárii OQ. & partners. Nepamätal si, kde podpisovala kúpnu zmluvu, mal za to, že bola podpísaná pred notárom. V deň podpisu sa stretli na katastri, kde v jeho prítomnosti odovzdala zmluvy spoločne s návrhom na vklad vlastníckeho práva. Kde bol podpísaný dodatok, sa s odstupom času vyjadriť nevedel. Takmer vždy na stretnutiach chodila s pánom, ktorý ju predstavil a v prítomnosti ktorého prišla na prvé stretnutie, inak chodila sama. Kúpnu cenu vyplácal navrhovateľke on v U., v kancelárii spoločnosti P. s.r.o. na adrese U., Q. M. 1, za prítomnosti sl. R., zamestnankyne spoločnosti, toho J., na prítomnosť iných osôb si nespomínal. Navrhovateľke vyplatil celú kúpnu cenu 50 000,- €, z ktorej mu chcela vrátiť 27 000,- €, že ich potrebovať nebude. Poradil sa s p. K., za ktorým išiel do kancelárie, ktorá bola hneď vedľa, a ktorý povedal, že môže napísať kvitanciu. Y. potvrdenie o tom, že

odporca prevzal od navrhovateľky 27 000,- €, ktorú mu odovzdala. S odstupom času si nepamätal, komu hotovosť odovzdal. Osobu p. J. a p. J. nepoznal. Taktiež nepoznal a nepracoval pre spoločnosť Auris, niekedy v roku 2009 pracoval pre spoločnosť G., s.r.o.. Navrhovateľka bola vyslovene uzrozumená s tým, že byt predáva, sama vedela, že úver ani pôžičku dostať nemôže, pretože nemá príjem, a to ani v banke ani z nebankovej spoločnosti, a už vôbec nie v takej výške, v akej požadovala. Niekoľkokrát s ňou hovoril, v kúpnej zmluve je to uvedené, túto si pred ním prečítala a dokonca aj ten pán J.. H. jej požiadavka bola, aby mohla byť kúpiť späť, s čím kupujúci súhlasil. Navrhovateľka sama predkladala doklady potrebné pri predaji bytu. Presne vedela čo chce, že chce byt predať, jednala sama za seba. R. J. komunikoval, ale v ničom ju neovplyvňoval. Asi mesiac - dva po podpise zmluvy mu volala, že chce byt kúpiť späť, vysvetlil jej, že má ísť do advokátskej kancelárie p. K., ktorý vyhotovoval zmluvu, že má zložiť peniaze do depozitu a následne sa vyhotoví zmluva o odkúpení. Taktiež jej povedal, že môže ísť do spoločnosti G. za p. J., že ona prevezme peniaze do depozitu a právne bude veci riešiť p. K.. Y. G. nebola v žiadnom vzťahu ku zmluve medzi navrhovateľkou a odporcom. Nikto však za navrhovateľku peniaze do depozitu nevložit.

41. Mgr. W. K. dňa XX.XX.XXXX v trestnom konaní uviedol, že kúpnu zmluvu vyhotovoval, pričom ho za tým účelom oslovil p. X.. V súvislosti s tým bol s navrhovateľkou minimálne 2-krát, stretnutia sa uskutočnili v U., Q. M. 1. R. od nej potvrdenie od správcu o tom, že na byte nie sú nedoplatky a predchádzajúcu kúpnu zmluvu, aby mohol vyhotoviť popis nehnuteľností. Navrhovateľka mu podklady osobne doniesla na adresu Bratislava, Q. M. 1. Keď mal zmluvu vyhotovenú, osobne jej ju odovzdal, aby si ju prešla a v prípade nejasností alebo opráv ho oslovila. Navrhovateľka nemala žiadne pripomienky k vyhotovenej zmluve. Pri podpise zmluvy osobne prítomný nebol, nemá prehľad o záležitosti. Jednoznačne s navrhovateľkou jednal v tom smere, že vyhotovuje kúpnu zmluvu a túto jej dal na pripomienky pred podpisom. Uviedol, že navrhovateľka vedela, že sa jedná o kúpu, resp. predaj nehnuteľností, v inom duchu s ňou nejednal. Navrhovateľka ani jej zástupca sa na neho s tým, že chce byt odkúpiť späť, neobrátili.

XX. Jana U., rod. J. dňa XX.XX.XXXX v trestnom konaní vypovedala, že pozná H.. X. z obdobia, keď pracoval pre spoločnosť P., s.r.o., ktorá sídli na tej istej adrese ako spoločnosť G., s.r.o., v ktorej je zamestnaná ona. Obe spoločnosti majú spoločnú sekretárku; v čase neprítomnosti zamestnancov spoločnosti P., s.r.o. je oprávnená prijať stránku a vybaviť nevyhnutné záležitosti. Niekedy v júli alebo v auguste 2011 jej p. X. povedal, že ak by za ním prišla p. J. v čase, keď on nebude vo firme, nech ju prijme a vypýta telefonický kontakt, že jej zavolá. Nepovedal, v akej veci príde a ona nevedela, akú záležitosť s p. J. rieši. Niekedy v júli alebo auguste 2011 prišla do sídla firmy pani, zrejme pani J. v prítomnosti jednej ženy, o ktorej vraveli, že je notárka a v prítomnosti 5 mužov, nikto sa jej nepredstavil, len sa domáhali pána X.. Opýtala sa ich, ako môže pomôcť, muž sa stále pýtal na spoločnosť odporcu a spomínal, že musia niečo podpísať a domáhal sa stretnutia s pánom X.. Nenechali na seba telefonický kontakt. K spoločnosti odporcu sa im nevedela vyjadriť, nakoľko o tejto spoločnosti nič nevedela. Celému stretnutiu nerozumela. Spoločnosť G., s.r.o nemá žiaden vzťah k pani J. ani k spoločnosti odporcu. Nikto zo zúčastnených nežiadal o uloženie peňazí do depozitu a nevysvetlil jej vzťah k pánu X.. Za spoločnosť P., s.r.o. by bola oprávnená prevziať finančné prostriedky do depozitu, ale nie za spoločnosť odporcu. S odstupom času si nepamätala, či ju X. požiadal, aby v prípade, že za ním príde pani J. v jeho neprítomnosti, prevzala od nej finančné prostriedky.

XX. Martin J., brat navrhovateľky v trestnom konaní dňa 28.11.2011 vypovedal, že navrhovateľka vedela o tom, že potrebuje peniaze na rozbehnutie podnikania a v tejto súvislosti mu sľúbila pomoc spočívajúcu v tom, že si vezme pôžičku. Nevedel, v akej výške si ju chcela brať, ani odkiaľ. Na podnikanie potreboval asi 10 000,- €. Pôžičku vybavovala asi 4 dni, o podrobnostiach nevedel. Neskôr sa dozvedel, že ju vybavovala cez svojho bývalého priateľa J. S. a dopadlo to tak, že od neho peniaze nedostala. To mu povedala, keď bolo po všetkom. Vtedy sa dozvedel, že S. jej mal peniaze zabezpečiť cez X., ktorého nepozná a nikdy ho nevidel, on mal sprostredkovať pôžičku pre sestru. Sestra podpísala zmluvu o predaji bytu za 50 000,- € a dodatok, že ak pôžičku vráti do dvoch mesiacov, byt sa prepíše znova na ňu. Zmluva bola pritom koncipovaná tak, že časť peňazí ako keby už vrátila a zostávalo jej vrátiť 23 000,- € do dvoch mesiacov. Podľa vyjadrenia sestry peniaze od p. X. dostala, potom jej ich mal zobrat S.. X. sa o tom dozvedel, začal ho hľadať, on mu povedal, že peniaze nemá, že všetko prehral v kasíne. O situácii povedali rodičom, otec im chcel dať peniaze, ale nebolo ich komu vrátiť. Y. kontaktovala X., chcela sa s ním stretnúť, ale na stretnutie neprišiel a odkázal sestru na p. A.. S tým sestru komunikovala, ale ju

odkázal na právne oddelenie, ani tam s ňou nechceli komunikovať. Následne podala trestné oznámenie aj podanie na súd.

44. Uznesením zo dňa 04.01.2012 bola vec trestného oznámenia podaného navrhovateľkou pre podozrenie zo spáchania zločinu podvodu podľa § 221 ods. 1, 3 písm. a/ Tr. zákona, ktorého sa mali dopustiť J. J., J. S. a H.. H. Kremnický, odmietnutá, pretože nebol dôvod na začatie trestného stíhania alebo na postup podľa § 197 ods. 2 Tr. poriadku. V odôvodnení uznesenia sa o.i. uvádza, že skutková podstata tohto trestného činu predpokladá, že majetkovú dispozíciu, v dôsledku ktorej dôjde na cudzom majetku k obohateniu páchatel'a (alebo inej osoby), urobí osoba konajúca v omyle, pričom môže ísť o osobu, ktorú páchatel' priamo uviedol do omylu alebo o ďalšiu osobu, ktorá koná na základe rovnakých skutočností tiež v omyle. Tvrdenie oznamovateľky, že bola uvedená do omylu ohľadom znenia zmluvy, ktorú podpísala ohľadom predaja svojho bytu sa nepreukázalo, a to aj vzhľadom na skutočnosť, že sama oznamovateľka uvádza, že zmluva jej bola pred podpísaním predložená na prečítanie, nikto pri podpísaní na ňu nátlak nevyvíjal, a teda mala aj možnosť odmietnuť túto podpísať, pokiaľ s jej znením nesúhlasila, čo však neurobila. Osoby H.. H. v X., J. A. a J.. W. K. uvádzajú, že s ňou jednali o predaji bytu, pričom táto bola s tým uzrozmenná. V kúpnej zmluve bolo v čl. IX bod 4 dojednané právo spätnej kúpy nehnuteľností a bolo na iniciatíve oznamovateľky, aby toto svoje oprávnenie v zmysle zmluvy uplatnila včas a pokiaľ jej toto nebolo umožnené konaním druhej strany, môže sa domáhať svojich práv z porušenia zmluvy na príslušnom súde.

45. Z výpisu obchodného registra je preukázané, že právnym nástupcom spoločnosti Upratovacie služby sa v dôsledku jej zániku zlúčením dňa 03.03.2015 stala spoločnosť P., s.r.o., ktorej právnym nástupcom je v dôsledku jej zániku zlúčením dňa 10.08.2017 spoločnosť W., s.r.o..

46. Z vkladového spisu pod T vyplýva, že už dňa 25.08.2011 podali Upratovacie služby, s.r.o. návrh na povolenie vkladu a to kúpnej zmluvy do katastra nehnuteľností. Predmetom kúpnej zmluvy bol prevod vlastníckeho práva k bytu vrátane podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a podiel k pozemku zastavaného bytovým domom, ktorý na základe kúpnej zmluvy zo dňa 09.06.2011 v znení jej dodatku zo dňa 13.06.2011 previedla žalobkyňa na spoločnosť Upratovacie služby. Kupujúcim bola spoločnosť Bratislava Estate s.r.o., IČO 35 947 993. Kúpna cena bola dojednaná na sumu 70 000 €. Vkladové konanie bolo zastavené pre späťvzatie návrhu na vklad spoločnosťou Upratovacie služby, s.r.o., s čím Bratislava Estate, s.r.o. vyslovila súhlas. Práve kvôli tomu vkladovému konaniu Okresný súd Bratislava IV. uznesením č.k. 6C/258/2011-31 zo dňa 14.09.2011 v spojení s opravným uznesením zo dňa 19.10.2011 nariadil predbežné opatrenie, ktorým zaviazal žalovaného zdržať sa práva disponovania ako vlastníka vlastníckym právom, zaťaženie záložným právom, právom zodpovedajúcim vecnému bremenu a predkupným právom, právom nájmu, všetko k nehnuteľnosti, popísanej v návrhu na začatie konania až do právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

47. Z úradného záznamu na čl. 101 vyšetrovacieho spisu vyplýva, že J. S. uviedol dňa 28.11.2011, že žalobkyňa sa spolu s ním dohodli na tom, že založia jej byt, aby z toho mali peniaze, pričom časť peňazí mala pripadnúť jemu zato, že vybavil úver.

48. Z výpisu z obchodného registra vyplýva, že spoločnosť Bratislava P., s.r.o. sídli od 13.10.2010 na adrese Q. M. I XX/A, pričom na tej istej adrese sídlila od 01.06.2010 do 07.03.2018 spoločnosť P. s.r.o. ako aj spoločnosť G., s.r.o., ktorá tam sídlila od 12.05.2005 do 29.09.2016, pričom vo všetkých týchto spoločnostiach pôsobila či už ako konateľka alebo spoločníka Mgr. H. Y.. Sídlom týchto spoločností ako vyplýva z fotografie je trojposchodová budova. Y. P. s.r.o mala ako predmet podnikania zapísaný okrem iného sprostredkovanie poskytovania úverov a/alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt

49. V danej veci má súd za preukázané, že skutočným účelom kúpnej zmluvy nebol predaj predmetného bytu vrátane podielov na spoločných častiach a zariadeniach domu a podielu na pozemku, ale kúpna zmluva mala slúžiť za účelom zabezpečenia pôžičky pre žalobkyňu. Uvedené preukazuje jednak samotná výpoveď žalobkyne, ktorá tvrdí, že si peniaze chcela požičať a byt sa napísal na žalovaného, ktorý keď sa peniaze vrátia mal vrátiť byt. Táto jej výpoveď sa zhoduje s jej trestným oznámením zo dňa 16.08.2011. Ďalej výpoveďou J. J., ktorý uviedol, že žalobkyňa si brala pôžičku, ako aj tvrdením J. S. v trestnom spise, že vybavoval úver a na ten založili byt. Uvedené podporuje aj tá skutočnosť, že žalobkyňa prišla za X., ktorý bol zamestnaný v spoločnosti P., s.r.o. za účelom získania úveru t.j.

v spoločnosti, ktorá poskytuje sprostredkovanie poskytovania úverov. Žalobkyňa kúpnu zmluvou len dala zabezpečiť pôžičku jej poskytnutú, čo preukazuje aj to, že v čase uzavretia kúpnej zmluvy okamžite získala potvrdenie o vrátení sumy 27 000,- € s vyhlásením, že má záujem uplatniť právo spätnej kúpy. Ak by účelom kúpnej zmluvy nemalo byť zabezpečenie pôžičky, ale prevod vlastníckeho práva, je nelogické, aby v okamihu prevodu vlastníckeho práva už „vracala“ sumu 27 000 € s okamžitým oznámením, že má záujem uplatniť spätnú kúpu. Ak by žalobkyňa nezabezpečovala kúpnu zmluvou jej dlh, zodpovedá praxi bežného života, že by si právo spätnej kúpy uplatnila až neskôr ako v čase uzatvárania kúpnej zmluvy „z dôvodu citového naviazania na nehnuteľnosť“. Takisto aj cena 50 000,- € uvedená v kúpnej zmluve jej nízkou výškou oproti inzerátom či cene, za ktorú následne chceli Upratovacie služby, s.r.o. predaj byt Bratislava Estate, s.r.o. ďalej podporuje ten záver, že predaj nebol účelom kúpnej zmluvy. Ak by chcela žalobkyňa previesť byt, ale nie zabezpečiť jej dlh, je opäť v rozpore s bežnou praxou predaj za výrazne nízku cenu s porovnaním s cenou podľa následnej kúpnej zmluvy ako aj cenou v inzerátoch.

50. Žalobkyňa nikdy nemala skutočnú vôľu navždy previesť vlastnícke právo k bytu, ale iba získať pôžičku, ktorú za účelom jej získania len zabezpečila prevodom bytu, bez vôle sa ho navždy zbaviť. Uvedené preukazuje jednak nelogické prevzatie sumy 27 000 € v čase uzavretia zmluvy. To, že byt mal slúžiť len ako zábezpeka úveru preukazuje aj tvrdenie Milana S., že byt mal byť len založený za účelom získania úveru. Ďalej snaha o získanie bytu naspäť splnením podmienok spätnej kúpy a to výzvami na prevzatie zvyšnej časti kúpnej ceny, pričom súd pokladá za doručky túto skutočnosť dostatočne preukazujúci.

51. To, že skutočným účelom zmluvy bolo zabezpečenie pôžičky a nie nadobudnutie, čoho si boli vedomé obe strany ďalej dosvedčuje aj samotná kúpna zmluva, ktorá v sebe zahŕňa právo spätnej kúpy v spojení s potvrdením o zaplatení 27 000 € vydaným v rovnakom čase ako uzavretá kúpna zmluva. Ak by strany nezabezpečovali poskytnutie peňažných postriedkov kúpnu zmluvou prakticky by k takémuto postupu nemohlo dôjsť.

52. Nasledovný prevod z Upratovacích služieb, s.r.o. na Bratislava Estate, s.r.o. sídliaca na tej istej adrese ako je miesto, kde šla žalobkyňa požiadať o pôžičku (sídlo spoločnosti Eurofinancovanie, s.r.o. a Arios, s.r.o) vyvracia tvrdenie konateľa spoločnosti Upratovacie služby, s.r.o., že mal skutočný záujem kúpiť byt, keď už o dva a pol mesiaca predával byt na inú právnickú osobu sídliacu v mieste, kde žalobkyňa kontaktovala X. so žiadosťou o pôžičku.

53. Tieto okolnosti uzavretia zmluvy jednoznačne preukazujú, že skutočnou vôľou zmluvných strán bolo zabezpečenie pôžičky poskytnutej žalobkyni, keď tá najprv kontaktovala X. za účelom získania úveru, predala byt za zjavne nižšiu cenu, v zmluve dojednali právo spätnej kúpy, v zapätí okamžite vyhlásila, že má záujem uplatniť právo spätnej kúpy s tým, že suma 27 000 € mala byť hneď vrátená.

54. Odlišnosti tvrdení navrhovateľky, ktorá najprv uplatnila žalobou nahradenie prejavu vôle na podklade skutkových tvrdení, že uzavrela kúpnu zmluvu s právom spätnej kúpy a až neskôr uviedla, že potrebovala pôžičku a dohodla sa tak, že pôžičku zabezpečí bytom súd uvádza, že zmenu skutkových tvrdení nepokladá za špekulatívnu, nakoľko uvedené tvrdenia uviedla už skôr a to na výsluchu na polícii. Teda žaloba o nahradenie prejavu vôle bol iba spôsob procesného útoku, ktorý zvolila ako vhodnejší k znovunadobudnutiu vlastníckeho práva k bytu.

55. Podľa § 39 Občianskeho zákonníka (ďalej tiež „OZ“), neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

56. Podľa § 553 ods. 1 OZ, splnenie záväzku možno zabezpečiť dočasným prevodom práva dlžníka alebo tretej osoby v prospech veriteľa (ďalej len „zabezpečovací prevod práva“). Pri zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva sa dočasne prevádza vlastníctvo k prevádzanej veci podľa všeobecných ustanovení o nadobudnutí vlastníctva zmluvou (§ 133 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/-/SK/ZZ/1964/40/20110630.html>>).

57. Podľa § 553 ods. 3 OZ, uspokojením zabezpečenej pohľadávky prechádza právo späť na toho, kto ho previedol.

58. Podľa § 553b ods. 1 OZ, až do zániku zabezpečovacieho prevodu práva veriteľ nie je oprávnený preveďené právo previesť ďalej na inú osobu ani ho inak zaťažiť v prospech inej osoby. Ak je predmetom zmluvy o zabezpečovacom prevode práva nehnuteľnosť, správa katastra túto skutočnosť vyznačí v katastri nehnuteľností.

59. Podľa § 553c ods. 1 OZ, ak zabezpečený záväzok nie je riadne a včas splnený, veriteľ je oprávnený začať výkon zabezpečovacieho prevodu práva a preveďené právo speňažiť spôsobom uvedeným v zmluve alebo dražbou podľa osobitného zákona.

60. Podľa § 553c ods. 2 OZ, dohody, ktorých obsahom alebo účelom je uspokojenie veriteľa tým, že si natrvalo ponechá preveďené právo uzavreté pred splatnosťou zabezpečenej pohľadávky, sú neplatné.

61. Podľa § 151m ods. 1 OZ, predať záloh spôsobom určeným v zmluve o zriadení záložného práva alebo na dražbe môže záložný veriteľ najskôr po uplynutí 30 dní odo dňa oznámenia o začatí výkonu záložného práva záložcovi a dlžníkovi, ak osoba dlžníka nie je totožná s osobou záložcu, ak osobitný zákon neustanovuje inak. Ak je záložné právo registrované v registri záložných práv a deň registrácie začatia výkonu záložného práva v registri záložných práv je neskorší, ako deň oznámenia o začatí výkonu záložného práva záložcovi a dlžníkovi a ak osoba dlžníka nie je totožná s osobou záložcu, 30-dňová lehota začína plynúť odo dňa registrácie začatia výkonu záložného práva v registri záložných práv.

62. Podľa § 151m ods. 8 OZ, ak sa v zmluve o zriadení záložného práva dohodne, že záložný veriteľ je oprávnený predať záloh iným spôsobom ako na dražbe, záložný veriteľ je povinný pri predaji zálohu postupovať s náležitou starostlivosťou tak, aby záloh predal za cenu, za ktorú sa rovnaký alebo porovnateľný predmet zvyčajne predáva za porovnateľných podmienok v čase a mieste predaja zálohu.

63. Podľa § 151md ods. 1 OZ, záložné právo zaniká zánikom zabezpečenej pohľadávky,

64. V danej veci, je kúpna zmluva zo dňa 09.06.2011 v znení jej dodatku zo dňa 13.06.2011 absolútne neplatná. V konaní bolo preukázané, že účelom kúpnej zmluvy bolo zabezpečenie pôžičky v sume 23 000 € poskytnutej žalobkyni. V uvedenom prípade je kúpna zmluva neplatná nakoľko obchádza zákon (§ 39 OZ), konkrétne zabezpečovacie inštitúty občianskeho práva a to zabezpečovací prevod práva ako i záložné právo. Obchádzanie zákona obsahom alebo účelom urobeného právneho úkonu (tu kúpnej zmluvy) spravidla znamená, že právny úkon neodporuje síce výslovnému zneniu ustanovenia, avšak svojimi dôsledkami sleduje ten cieľ, aby zákon dodržaný nebol.

65. Uzavieranie kúpnych zmlúv na byty je úplne bežnou záležitosťou. Dôsledkom tohto úkonu (kúpnej zmluvy) je prevod vlastníckeho práva na kupujúceho a strata vlastníckeho práva predávajúceho. V prípade, ak však kúpna zmluva zabezpečuje pôžičku tým, že vlastník stratí svoje vlastníctvo v prípade nevrátenia pôžičky, čo je tento prípad, sleduje cieľ neaplikácie ustanovení o zabezpečovacom prevode práva prípadne záložnej zmluvy. Tieto zabezpečovacie inštitúty slúžia na zaistenie vrátenia poskytnutých prostriedkov, ale zároveň poskytujú aj dlžníkovi právnu istotu voči veriteľovi, ktorú mu však kúpna zmluva neposkytuje. Tak § 151m ods. 8 OZ poskytuje istotu, že sa na jeho úkor veriteľ neprímerane neobohatí, keďže mu ukladá povinnosť predať majetok za bežnú cenu, nie za cenu neprímerane nízku. V prípade ak by tak nepostupoval vznikol dlžníkovi nárok na náhradu škody. Za ďalšie aj v prípade, že dlžník je v omeškaní s vrátením dlhu, v prípade zabezpečenia záložným právom, ale aj zabezpečovacím prevod práva

nestráca svoje vlastnícke právo, ale až do vykonania záložného práva môže pohľadávku veriteľa splatiť, s následkom zániku záložného práva (§ 151md ods. 1 OZ), resp. obnovením jeho vlastníctva (§ 553 ods. 3 OZ). Tieto istoty kúpna zmluva dlžníkovi neposkytuje a teda je kúpnu zmluvou obchádzaný zákon, nakoľko kúpna zmluva ako zabezpečovací inštitút znemožňuje dlžníkovi domáhať sa aplikácie ustanovení zabezpečovacieho prevodu práva a záložného práva, ktoré mu slúžia na ochranu.

66. Nakoľko je predmetná kúpna zmluva absolútne neplatná, je takisto neplatné aj dojednanie o práve spätnej kúpy, preto súd žalobu v časti o nahradenie prejavu vôle zamietol.

67. Podľa § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku (ďalej tiež „CSP“), súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

68. Žalobkyňa mala v konaní plný úspech, keď výrokom súdu je potvrdené jej vlastníctvo k predmetnému bytu. Nakoľko mala žalobkyňa plný úspech priznal jej súd plnú náhradu trov konania.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom Okresného súdu Trenčín v troch vyhotoveniach.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, podpis a spisová značka konania), 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).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

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.

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Ak povinná dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona; ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.