

Súd: Okresný súd Bratislava V  
Spisová značka: 7C/15/2017  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1517206920  
Dátum vydania rozhodnutia: 18. 10. 2018  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Eva Šajmovičová  
ECLI: ECLI:SK:OSBA5:2018:1517206920.7

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava V v konaní pred sudkyňou JUDr. Evou Šajmovičovou v právnej veci žalobcu: P. G., nar. XX.XX.XXXX, bytom X. XX, J., zast.: JUDr. Rastislav Skyba, advokát, so sídlom Farská 6, Žilina, proti žalovaným: 1. Y. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom D. XX, J., zast.: JUDr. Gabriel Almáši, advokát, so sídlom Niťová 3, Bratislava, 2. W. L., nar. XX.XX.XXXX, bytom X. XX, J., 3. C. L., nar. XX.XX.XXXX, bytom M. Q. D. 2, J., 4. I. S., nar. XX.XX.XXXX, bytom E. XX, J. o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti takto

### rozhodol:

I. Súd žalobu **z a m i e t a**.

II. Žalovanému v 1. rade súd priznáva náhradu trov konania v celom rozsahu.  
v 2.- 4. rade súd náhradu trov konania nepriznáva.

III. Žalovaným

### o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa žalobou doručenu tunajšiemu súdu dňa 17.07.2015 domáhal, aby súd určil, že kúpna zmluva uzavretá dňa 16.04.2013 medzi žalobcom a žalovaným 1/ je neplatná. Ďalej žiadal, aby súd určil, že žalobca je výlučným vlastníkom v podiele 1/1 nehnuteľnosti - bytu č.XX, číslo vchodu X. XX, X.p., súpisné číslo stavby XXXX na pozemkoch registra C KN XXXX, XXXX, a spoluvlastníckeho podielu o veľkosti XXXX/XXXXXX na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXX, zastavané plochy a nádvoria o výmere 431 m2, na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXX, zastavané plochy a nádvoria o výmere 430 m2 zapísaných na LV č. XXXX, kat. územie G., obec J. m. č. G., okres J. V. Svoju žalobu odôvodnil tým, že kúpnu zmluvu uzavretú so žalovaným 1/ dňa 16.04.2013 považuje za neplatnú preto, lebo nevedel o tom, že podpisuje kúpnu zmluvu, na základe ktorej predáva svoj byt. Ďalej žalobca namietal výšku kúpnej ceny predmetného bytu v sume 30.000 Eur. K čomu uvádza, že žalobca predmetný byt kúpil za 60.000 Eur, pričom investoval do bytu 40.000 Eur. Z týchto dôvodov považuje predmetnú kúpnu zmluvu za absolútne neplatnú právny úkon, nakoľko svojim obsahom obchádza zákon a prieči sa dobrým mravom. 2. Žalovaný 1/ so žalobou žalobcu nesúhlasil, uviedol, že žalobca predmetnú kúpnu zmluvu podpisoval na notárstve a vedel, čo podpisuje. Žalobca prijal od žalovaného aj kúpnu cenu za byt, príjmové doklady žalobca vlastnoručne podpísal a na notárskom úrade účastníci zmluvy svojimi podpismi potvrdili, že nemajú voči sebe ďalšie nesplatené záväzky. Žiadal žalobu zamietnuť v celom rozsahu. 3. Uznesením č. k. 7 C/15/2017 - 85 zo dňa 16.10.2017 súd na žiadosť žalobcu pripustil do konania ako žalovaného 2/ W. L., nar. XX.XX.XXXX. 4. Uznesením č. k. 7 C/15/2017 - 134 zo dňa 24.01.2018 súd na žiadosť žalobcu pripustil do konania žalovaného 3/ C. L., nar. XX.XX.XXXX a ako žalovanú 4/ I. S., nar. XX.XX.XXXX. 5. Žalovaný 2/ žiadal žalobu zamietnuť v celom rozsahu. Uviedol, že predmetnú nehnuteľnosť riadne zakúpil bez tiarch od žalovaného 3/. Žalovaný 3/ túto nehnuteľnosť kúpil prostredníctvom realitnej kancelárie GRAFT Reality, s.r.o. od žalovaného 1/ ako výlučného vlastníka. Požiadavku žalobcu považuje za špekulatívnu, nakoľko tento nehnuteľnosť riadne predal a dostal aj

kúpnu cenu za byt, čo je zrejmé z pripojených dokladov. 6. Žalovaný 3/ žiadal žalobu zamietnuť v celom rozsahu. Uviedol, že tento byt zakúpil od žalovaného 1/ prostredníctvom realitnej kancelária GRAFT Reality, s.r.o. Taktiež považuje jeho požiadavku za špekulatívnu, nakoľko žalobca predmetný byt riadne predal a dostal aj kúpnu cenu za byt, čo je preukázané písomnými dokladmi. Ďalej uviedol, že predmetný byt bol v dezolátnom stave, musel ho dať zrekonštruovať aby bol užívateľsky schopný. 7. Žalovaná 4/ uviedla, že predmetný byt kúpili spolu so žalovaným 2/ od jeho brata -žalovaného 3/ bez tiarch a od Tatra banky si zobrali na túto nehnuteľnosť hypotéku, ktorú doteraz splácajú. Predmetný byt užívajú s dcérou L.. Žalobu žalobcu považuje za špekulatívnu. Od susedov žalobcu sa dozvedela, že žalobca je alkoholik, ktorý prichádzal domov pod vplyvom alkoholu, bol zadlžený, neplatil výživné, za čo mu hrozilo väzenie a preto rýchlo predal byt, aby vyplatil svoje dlhy a vyhol sa tak výkonu trestu. Žiadala žalobu zamietnuť v celom rozsahu. 8. Súd vykonal dokazovanie výsluchom sporových strán, oboznámil sa s obsahom pripojených listinných dôkazných prostriedkov: Kúpna zmluva zo dňa 16.04.2013, Rozhodnutie o povolení vkladu vlastníckeho práva do KN zo dňa 19.04.2013, Zmluva o spotrebiteľskom úvere zo dňa 30.03.2012, trestné oznámenie zo dňa 27.11.2013, príjmové pokladničné doklady zo dňa 16.04.2013 a 26.04.2013, výpis z poštovej banky zo dňa 16.04.2013, potvrdenie o zaplatení kúpnej ceny zo dňa 26.04.2013, LV č. XXXX, kúpna zmluva zo dňa 16.12.2013, Zmluva o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 13.11.2013, Kúpna zmluva o prevode vlastníctva bytu zo dňa 03.08.2016, výpis LV č. XXXX a celým spisovým materiálom pričom zistil nasledovný skutkový stav: Dňa 16.04.2013 uzavrel žalobca ako predávajúci so žalovaným 1/ ako kupujúcim Kúpnu zmluvu, ktorej predmetom je byt č.XX, číslo vchodu X. XX, 5.p., súpisné číslo stavby XXXX na pozemkoch registra C KN XXXX, XXXX, a spoluvlastníckeho podielu o veľkosti XXXX/XXXXXXX na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXX, zastavané plochy a nádvoria o výmere 431 m<sup>2</sup>, na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXXX, zastavané plochy a nádvoria o výmere 430 m<sup>2</sup> zapísaných na LV č. XXXX, kat. územie G., obec J. m. č. G., okres J. V. Kúpna cena bola dohodnutá účastníkmi zmluvy vo výške 30.000 Eur. Predmetná zmluva bola overená notárkou JUDr. C. V.. Na základe tejto zmluvy Správa katastra pre hl. m. SR Bratislavu dňa 19.04.2013 vydala rozhodnutie o povolení vlastníckeho práva do KN k predmetnej nehnuteľnosti pod č. V- 7937/13. 9. Žalobca uviedol, že Kúpnu zmluvu, ktorú uzavrel so žalovaným 1/ dňa 16.04.2013 o prevode vlastníctva bytu, považuje za neplatnú z toho dôvodu, že na predmetnej kúpnej zmluve sa nenachádza jeho podpis. Ďalej uviedol, že sa cíti byť podvedený, lebo predmetný byt nemal v úmysle predať. Tento byt mal hodnotu 60.000,- Eur pri kúpe, preto by ho v žiadnom prípade nepredával za 30.000,- Eur. Dňa 16.04.2013 na notárstve nebol a žiadnu zmluvu nepodpisoval. Ďalej uviedol, že dňa 26.04.2013 podpísal potvrdenie o zaplatení kúpnej sumy za nehnuteľnosť a taktiež podpísal príjmový pokladničný doklad na sumu 10.000,- Eur ktoré neobdržal. Príjmový pokladničný doklad na sumu 6.711 Eur taktiež nepodpísal a ani peniaze neobdržal. Pokiaľ ide o sumu 12,822,- Eur, ktorú žalovaný 1/ zaplatil Poštovej banke, jedná sa o úver žalobcu, ktorý mu vyčíslil Finance 4 YOU dňa 27.02.2013 vo výške 11.584,52 Eur. Žalobca nerozumie tomu, prečo žalovaný 1/za neho vyplatil tento úver. Žalovaný 1/ mu okrem úveru zaplatil 2.000,- Eur v hotovosti a deň pred Vianocami 2013 sumu 7.700,- Eur, čo dcéram poslal žalobca ako výživné. Pôvodne sa žalobca dohodol so žalovaným 1/, že predmetný byt bude predávať žalobca. Byt mal byť ohodnotený na sumu 80.000,- Eur so zariadením, ale žalovaný 1/ vymazal na internete dvoch realitných agentov žalobcu. Ďalej žalobca uviedol, že potvrdenie o tom, že prijal sumu 10. 000 Eur podpísal pod nátlakom, lebo bol v strese. Žalobca počas konania niekoľkokrát menil výpoveď, neskôr udával, že predmetnú kúpnu zmluvu podpísal pod vplyvom alkoholu. 10. Žalovaní 1/ - 4/ zhodne žiadali žalobu žalobcu zamietnuť, nakoľko uvedenú kúpnu zmluvu považujú za platne uzavretú. 11. Z príjmových pokladničných dokladov podpísaných žalobcom súd zistil, že dňa 16.04.2013 žalobca prijal od žalovaného 1/ sumu 6.711,78 Eur ako časť kúpnej ceny za byt a dňa 26.04.2013 prijal od žalovaného 1/ sumu 10.000 Eur ako doplatok kúpnej ceny za byt. 12. Z výpisu Poštovej banky zo dňa 16.04.2013 súd zistil, že žalovaný 1/ zaplatil za žalobcu sumu 12.000 na účet Finance4you, a.s. 13. Z Potvrdenia o zaplatení kúpnej ceny za nehnuteľnosť súd zo dňa 26.04.2013 súd zistil, že účastníci kúpnej zmluvy zo dňa 16.04.2013 - žalobca a žalovaný 1/ zhodne prehlásili, že zvyšok kúpnej ceny vo výške 10.000 Eur bol žalobcovi vyplatený žalovaným 1/ a nemajú voči sebe žiadne nesplatené záväzky. Podpisy účastníkov overila notárka JUDr. P. V.. 14. Zo Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve uzavretej medzi žalovaným 1/ ako predávajúcim a žalovaným 2/ ako kupujúcim dňa 13.11.2013 súd zistil, že predmetom tejto zmluvy je vyššie označená nehnuteľnosť, ktorá mala byť prevedená za kúpnu cenu 67.000 Eur. Sprostredkovateľom je spoločnosť GRAFT Reality, s.r.o. IČO: 35 906 430. Táto kúpna zmluva sa realizovala dňa 16.12.2013. 15. Z listu vlastníctva č. XXXX súd zistil, že vlastníkom vyššie označenej nehnuteľnosti - bytu č. XX na 5. poschodí bytového domu na X. XX v J. vrátane podielu na spoločných častiach, zariadeniach a pozemku sa stal žalovaný 2/ a žalovaná 4/, každý v 1, a to na

základe kúpnej zmluvy zo dňa 16.11.2016 uzavretej medzi žalovaným 3/ ako predávajúcim a žalovanými 2/ a 4/ ako kupujúcimi.

16. Podľa § 137 písm. c CSP žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o určení, 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.

17. Podľa § 215 ods. 1, 2 CSP súd rozhodne na základe zisteného skutkového stavu. Skutkový stav sa zisťuje procesným postupom podľa tohto zákona.

18. Podľa § 588 OZ z kúpnej zmluvy vznikne predávajúcemu povinnosť predmet kúpy kupujúcemu odovzdať a kupujúcemu povinnosť predmet kúpy prevziať a zaplatiť zaň predávajúcemu dohodnutú cenu.

19. Podľa § 37 OZ právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite, zrozumiteľne, inak je neplatný.

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

21. Na základe vykonaného dokazovania s poukazom na citované ustanovenia súd dospel k záveru, že žalobe žalobcu nie je možné vyhovieť. Na základe založených listinných dôkazov mal súd preukázané, že žalobca so žalovaným 1/ uzavreli kúpnu zmluvu, ktorej predmetom bol byt č. 84 na 5. poschodí bytového domu na Znievskej 15 v Bratislave. Žalobca uvedenú kúpnu zmluvu považoval za neplatnú a preto sa domáhal určenia jej neplatnosti a určenia, že je vlastníkom predmetného bytu. Z dikcie ustanovenia § 39 OZ vyplýva, že neplatnosť právneho úkonu nastáva v prípade, keď:

a) právny úkon svojím obsahom, či účelom odporuje zákonu,

b) právny úkon obchádza zákon,

c) právny úkon sa prieči dobrým mravom, teda keď účastník koná v rozpore so základnými, všeobecne uznávanými, v spoločnosti panujúcimi morálnymi zásadami ohľadne vzťahov a konania medzi ľuďmi.

Z vykonaného dokazovania mal súd preukázané, že medzi žalobcom a žalovaným 1/ bola dňa 16.04.2013 uzavretá platná Kúpna zmluva o prevode vlastníctva bytu, ktorej predmetom bola nehnuteľnosť označená v bode 1 rozsudku. Táto kúpna zmluva bola riadne zaevidovaná v katastri nehnuteľností a súd po preskúmaní jednotlivých článkov predmetnej zmluvy dospel k záveru, že predmetná kúpna zmluva je vyhotovená v predpísanej forme a obsahuje všetky

zákonom dané náležitosti v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka. Bolo na strane žalobcu, aby v konaní preukázal, že uvedená zmluva bola uzavretá v rozpore so zákonom, resp. sa priečila dobrým mravom.

Rozpor s dobrými mravmi videl žalobca v stanovení neprímerane nízkej kúpnej ceny a v tom, že žalovaný 1/ ho uviedol do omylu, keď mu dal podpísať dokumenty, pričom nevedel, čo je ich obsahom.

Z predmetnej zmluvy súd zistil, že s kúpnu cenou predmetnej nehnuteľnosti žalobca súhlasil a pri podpise uvedenej zmluvy nemal žiadne výhrady voči jej výške (bod. 3/ čl. VII) . Naopak v čl. VII. bod 2 zmluvy si účastníci zmluvy presne dohodli spôsob vyplatenia kúpnej ceny za nehnuteľnosť.

V čl. X. bod 4 kúpnej zmluvy zmluvné strany zhodne prehlásili, že si túto zmluvu pred jej podpisom prečítali, že zmluva bola uzavretá po vzájomnom prejednaní, podľa ich pravej a slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne a bola podpísaná nie v tiesni a nie za nápadne nevýhodných podmienok. Súd má za to, že zmluvné strany kúpnej zmluvy si môžu kúpnu cenu dohodnúť aj vo výške odchyľujúcej sa od ceny obvyklej a táto okolnosť sama o sebe nemôže založiť neplatnosť právneho úkonu.

Z vykonaných dôkazov - príjmové pokladničné doklady, výpis Poštovej banky, potvrdenie o zaplatení kúpnej ceny za nehnuteľnosť aj zo samotného výsluchu žalobcu mal súd preukázané, že žalobca prevzal kúpnu cenu za byt a vzájomné vzťahy medzi účastníkmi zmluvy sú vysporiadané, čo žalobca potvrdil svojím podpisom.

Na základe vyššie uvedeného je zrejmé, že žalobca neuniesol dôkazné bremeno pri preukazovaní protiprávneho konania žalovaného 1/, resp. konania odporujúceho dobrým mravom a súd ani nezistil, že by predmetná Kúpna zmluva svojím obsahom alebo účelom odporovala zákonu, že by táto zmluva obchádzala zákon alebo sa priečila dobrým mravom.

Rovnako sú nezistil, že by tento právny úkon nebol urobený slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne. Z týchto dôvodov súd žalobu ako nedôvodnú v celom rozsahu zamietol.

22. O trovách konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP a priznal plne úspešnému žalovanému 1/ náhradu trov konania v celom rozsahu. O výške náhrady trov rozhodne v súlade s ustanovením 262 ods. 2 CSP súd prvej inštancie samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník po právoplatnosti tohto rozsudku.

Žalovaným 2/- 4/ náhradu trov konania súd nepriznal, nakoľko im žiadne trovy nevznikli, ktoré by si mohli uplatniť.

#### **Poučenie:**

Proti rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní od doručenia rozsudku na súde, proti ktorého rozsudku smeruje.

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

Odvolať len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

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).

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

Odvolať 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.

Odvolať 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.

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.