

Súd: Okresný súd Bratislava II
Spisová značka: 14C/108/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1220207189
Dátum vydania rozhodnutia: 22. 09. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jana Štepániková
ECLI: ECLI:SK:OSBA2:2021:1220207189.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava II v konaní pred sudkyňou JUDr. Janou Štepánikovou v právnej veci žalobcu: J. Z. T., N.. XX.X.XXXX, A.: A. X, A., zastúpeného: JUDr. Lucia Flochová, advokátka, so sídlom: Križna 47, Bratislava, proti žalovanému: JUDr. Peter Kriško, Phd., notár, IČO: 36 060 984, so sídlom: Notársky úrad Apollo Business Center II, Prievozská 4/A, Bratislava, o zaplatenie 60 000 € s príl., takto

rozhodol:

I. Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi sumu 60 000 € spolu s úrokom za obdobie trvania notárskej úschovy vyčísleného bankou v ktorej je účet notárskej úschovy vedený a to odo dňa pripísania predmetu úschovy na účet notárskej úschovy až do dňa odpísania predmetu úschovy z účtu notárskej úschovy a to všetko do 3 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku.

II. Žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa svojou podanou na súd dňa 23.12.2020 domáhal, aby súd uložil žalovanému povinnosť zaplatiť žalobcovi sumu 60 000 € spolu s úrokom za obdobie trvania notárskej úschovy vyčísleného bankou v ktorej je účet notárskej úschovy vedený a to odo dňa pripísania predmetu úschovy na účet notárskej úschovy až do dňa odpísania predmetu úschovy z účtu notárskej úschovy a to všetko do 3 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku, ako aj trov konania.

V žalobe žalobca ďalej uviedol; Žalobca mal záujem v máji roku 2010 nadobudnúť do výlučného vlastníctva (veľkosť spoluvlastníckeho podielu 1/1) 5 - izbový byt č. 403 - B vrátane príslušenstva, vchod F. XX, nachádzajúci sa na 4. nadzemnom podlaží polyfunkčného domu na F. L.. Č.. XX,XX,XX M. A. so súpisným číslom XXXX), v rozhodujúcom čase evidovaný v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie Staré Mesto.

Vlastníkom Bytu v rozhodujúcom čase bola spoločnosť Dunajská, a.s. (pred zmenou obchodného mena: HRIVIS Developing, a.s.), IČO: 35 823 151, sídlo: Dunajská 46, 811 08 Bratislava, zápis v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vl. č. 2843/B, t. č. už ex offio vymazaná z obchodného registra bez právneho nástupcu.

Žalobca uzavrel s Dunajská, a.s. dňa 10.06.2010 Zmluvu o prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru, predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k Bytu vrátane príslušenstva.

V čase uzatvárania Zmluvy I Dunajská, a.s. informovala Žalobcu, že Byt nie je zaťažovaný akýmkoľvek právami, neprebíha žiadne súdne, správne alebo akékoľvek iné konanie, ktoré by mohlo Byt zaťažovať, toto potvrdila aj písomne v ustanovení článku VI. odsek 1. písmeno d) Zmluvy I.

Vzhľadom na uistenia Dunajskej, a.s., že Byt môže nadobudnúť do výlučného vlastníctva v krátkom čase, Žalobca už dňa 04.06.2010 na Notárskom úrade Žalovaného zložil do notárskej úschovy peňažnú čiastku 655 301,00 €, o čom Žalovaný spísal Zápisnicu o prijatí peňazí do notárskej úschovy č. N 627/2010-1, KNu 100/2010.

Žalovaný sa zaviazal naložiť s peniazmi spôsobom a za podmienok uvedených v Notárskej zápisnici. Notárska úschova bola zriadená na čas do povolenia vkladu vlastníckeho práva k Nehnutelnostiam v prospech Žalobcu. Podľa obsahu zápisnice o Notárskej úschove I by Žalovaný zložené peňažné prostriedky uvoľnil späť na účet Žalobcu výlučne v prípade, ak ktorákolvek zo zmluvných strán predloží písomné odstúpenie príjemcu t.j. Dunajskej, a.s. od Zmluvy I.

Dňa 22.06.2010 bolo Žalobcovi doručené Oznámenie o návrhu na vklad vlastníckeho práva V - 15185/10, ktorým Správa katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu oznámila Žalobcovi, že: pod č. konania V - 12491/10 eviduje konanie na základe Zmluvy o zriadení záložného práva, ktoré predchádza konania Žalobcu, a ktoré sa začalo dňa 21.05.2010, ale nie je ku dňu zaslania oznámenia právoplatne ukončené.

V zmysle ustanovenia § 41 odsek (2) zákona NR SR č. 162/1995 Zb. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) môže Správa katastra po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia v konaní V - 12491/10 pokračovať v konaní o návrhu na vklad Žalobcu č. V - 15185/2010.

Žalobca sa po Uistení zo strany Dunajskej, a.s., že Byt nie je zaťažovaný akýmikoľvek právami, neprebíha žiadne súdne, správne alebo akékoľvek iné konanie, ktoré by mohlo Byt zaťažovať; zložený peňazí do Notárskej úschovy I dňa 04-06-2010; podpise Zmluvy I dňa 10-06-2010; dozvedel, že už dňa 19.05.2010 mala Dunajská, a.s. uzavrieť so spoločnosťou BCI, a.s., IČO: 31 617 794, sídlo: M. R. Štefánika 32, 012 39 Žilina, zápis v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, oddiel: Sa, vl. č. 237/L, Zmluvu o zriadení záložného práva. Predmetná zmluva údajne nebola podpísaná Dunajskou, a.s., ale Dunajská, a.s. už dňa 27.05.2010 mala vedomosť o existencii katastrálneho konania č. V - 12491/10 o čom sa dozvedela nahliadnutím do spisu V - 12491/10. Vedomosť Dunajskej, a.s. o existencii konania, o ktorom musí byť rozhodnuté skôr ako o povolení vkladu vlastníckeho práva k Bytu v prospech Žalobcu, vyplýva priamo z rozhodnutia Správy katastra pre hlavné mesto SR Bratislava zo dňa 18.06.2010 číslo V - 12491/10. Vzhľadom na skutočnosti uvádzané Dunajskou, a.s., že nepodpísala Zmluvu (o zriadení záložného práva), ktorá bola predmetom katastrálneho konania V - 12491/10, bolo preukázané, že o návrhu na vklad Žalobcu č. katastrálneho konania V - 15185/2010 nebude rozhodnuté v lehote pre zrýchlené katastrálne konanie, čo bol záujem Žalobcu (podmienka jeho veriteľa).

Finančné prostriedky na kúpu Bytu žalobca zabezpečil prostredníctvom brata Ing. Zdenka Straku, ktorému tretia osoba poskytla za tým účelom pôžičku). Vzhľadom na skutočnosť, že Žalobca nenadobudol Byt v čase dokedy mal vlastnícke právo preukázať Veriteľovi (hoci žiadal rozhodnúť v skrátrenom katastrálnom konaní), Veriteľ ho vyzýval na vrátenie peňazí v opačnom prípade pristúpi k realizácii záložného práva na Byte v Prahe a bude Pôžičku vymáhať.

Napriek skutočnosti, že Dunajská, a.s. mala v čase pred uzavretím Zmluvy I vedomosť o existencii predchádzajúceho katastrálneho konania, dokonca bolo preukázané, že medzi spoločnosťou BCI, a.s. a Dunajskou, a.s. prebieha niekoľko súdnych sporov (Okresný súd Bratislava II 22Cb174/2010, 25Cb174/2010, 33Rob1113/2010, 51C 118/2010), v ktorých je Dunajská, a.s. pasívne legitimovaná, uzavrela so Žalobcom Zmluvu I, od ktorej odmietala odstúpiť - čo bola jediná podmienka na uvoľnenie peňazí z Notárskej úschovy I. 4

Žalobca v spolupráci s J.. D. B. bol nútený viesť rokovania o podmienkach uvoľnenia kúpnej ceny v sume 655 301,00 € z Notárskej úschovy I, nakoľko Veriteľ deklaroval, že ak mu nebude vrátená Pôžička bude sa domáhať vrátenia prostredníctvom výkonu záložného práva na Byte J.. D. B. M. W.. Toto by bolo pre rodinu likvidačné. J.. D. B. zabezpečil Pôžičku jeho majetkom, ktorý mal najvyššiu hodnotu a to s ohľadom na výšku Pôžičky.

Žalobca nemal možnosť bez súčinnosti Dunajskej, a.s. získať peňažné prostriedky z Notárskej úschovy I. Dunajská, a.s. podmieňovala uvoľnenie peňazí z Notárskej úschovy I uzavretím novej zmluvy o budúcej kúpnej zmluve so Žalobcom, predmetom, ktorej je prevod vlastníckeho práva k Bytu. Dňa 10.11.2010 bol Žalobca s Dunajskou, a.s. nútený podpísať Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, predmetom ktorej bol záväzok uzavrieť Zmluvu o prevode vlastníckeho práva k Bytu, a zložený tzv. rezervačného poplatku za Byt v sume 60 000,00 € (ad absurdum cca rok po prejavení záujmu Žalobcu o nehnuteľnosti). Neexistoval iný spôsob ako sa mohol Žalobca domôcť vrátenia peňazí v sume 655 301,00 €, ale znížených o sumu 60 000,00 €, teda sumy 595 301,00 €. Žalobca nikdy nemal záujem byť viazaný Zmluvou o budúcej Zmluve. Po preukázaní nepoctivého konania Žalovaného v čase uzatvárania Zmluvy I Žalobca stratil voči tomuto dôveru a vykonával všetky úkony len za účelom získania späť sumy 655 301,00 €.

Túto skutočnosť Žalobca písomne vopred oznámil aj notárovi podaním označeným ako Žiadosť o vydanie peňazí z notárskej úschovy N 627/2010-1; KNu 100/2010 doručeným 09.11.2010. Žalobca musel finančné prostriedky, ktoré boli zložené v Notárskej úschove I vrátiť Veriteľovi, ale to z dôvodu

konania Dunajskej, a.s. nebolo možné, preto Žalobca pristúpil na podpísanie Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve s Dunajskou, a.s. dňa 10-11-2010 (v texte ďalej aj ako „Zmluva o budúcej zmluve“). Žalobca podpísal Zmluvu o budúcej zmluve neslobodne, v dôsledku psychického donútenia (dôsledok protiprávneho konania Dunajskej, a.s.) s vnútornou výhradou (nemal záujem byť viazaný Zmluvou o budúcej zmluve), výlučne za účelom uvoľnenia sumy 655 301,00 € (žiaľ zníženú o sumu 60 000,00 €) z Notárskej úschovy I.

Dňa 10.11.2010 Žalovaný spísal Dodatok č. 1 k Zápisnici o prijatí peňazí do notárskej úschovy N 627/2010-1, KNu 100/2010, ktorým sa zmenil text Zápisnice o prijatí peňazí do notárskej úschovy v časti podmienok vydania peňazí späť Žalobcovi ako zložiteľovi a to: b) ak sa zložiteľ a príjemca súčasne dostavia k notárovi a požiadajú o vydanie Predmetu úschovy zložiteľovi.

Dňa 10.11.2010 bola ďalej spísaná Zápisnica o vydaní peňazí z notárskej úschovy č. N 627/2010-3, KNu 100/2010, na základe ktorej bola Žalobcovi vrátená zložená suma 655 301,00 € plus riadny bankový úrok 140,44 €, ale znížená o sumu 60 000,00 €.

Peniaze vložené v Notárskej úschove II je Žalovaný oprávnený uvoľniť výlučne spôsobom a za podmienok tam uvedených, ktoré vychádzajú zo Zmluvy o budúcej zmluve nasledovne:

a) Predmet Notárskej úschovy II suma 60 000,00 € bude vydaná Dunajskej, a.s. ako oprávnenému príjemcovi:

i. príjemca v lehote šesť (6) mesiacov a sedem (7) dní odo dňa spísania Notárskej zápisnice II, t.j. od 10.11.2010 (ktorá lehota sa predlžuje o dva (2) mesiace od nadobudnutia právoplatnosti Rozhodnutia v konaní o návrhu na vklad záložného práva, pod č. 12491/10, na základe ktorého Správa katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu právoplatne zamietne návrh na vklad záložného práva) predloží originál (rovnopis, úradne osvedčenú fotokópiu) Kúpnej zmluvy ktorá bude uzavretá na základe Zmluvy o budúcej zmluve; a zároveň

ii. originál (úradne osvedčená fotokópia) listu vlastníctva použiteľného na právne úkony, na ktorom bude zložiteľ evidovaný ako výlučný vlastník Bytu, a na ktorom nebudú zapísané žiadne ťarchy ani iné obmedzenia vlastníckeho práva Žalobcu (zložiteľa) zapísané na predmetný list vlastníctva v čase pred nadobudnutím vlastníckeho práva k Bytu Žalobcom (zložiteľom); a zároveň

iii. originál (úradne osvedčená fotokópia) právoplatného rozhodnutia Správy katastra, ktorým, bol povolený vklad vlastníckeho práva k Nehnuteľnostiam v prospech Žalobcu;

alebo
iv. originál (úradne osvedčená fotokópia) odstúpenia Žalobcu od Kúpnej zmluvy (resp. Zmluvy o budúcej zmluve) s úradne osvedčeným podpisom Žalobcu;

alebo
v. ak nebudú splnené podmienky vyššie uvedené po uplynutí lehoty* bude predmet Notárskej úschovy II vydaný v prospech Dunajskej, a.s. bez splnenia akýchkoľvek ďalších podmienok.

b) Predmet Notárskej úschovy II - suma 60 000,00 € nebude nikdy vydaná Žalobcovi (ako zložiteľovi). Podaním datovaným 31.05.2011 Dunajská, a.s., na základe predchádzajúcej žiadosti Žalobcu zo dňa 17.05.2011, oznámila Žalobcovi, že: konanie o návrhu na vklad záložného práva IV-12491/201/ bolo dňom 26.05.2011 právoplatne skončené uznesením Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 3Sp 49/2010 zo dňa 24.05.2011.

Žalovaný bol v zmysle zápisnice o Notárskej úschove II povinný najneskôr dňa 26.07.2011 poukázať sumu 60 000,00 € na účet Dunajskej, a.s.

Žalobca od počiatku deklaroval, že nemá záujem byť viazaný Zmluvou o budúcej zmluve, ale túto uzavrel z dôvodu získania viac ako 90 % sumy 655 301,00 € do vlastnej dispozičnej sféry. Po podpise Zmluvy o budúcej zmluve mal Žalobca záujem prostredníctvom Ing. Zdenka Straku vzniknutú situáciu vyriešiť dohodou, ale Dunajská, a.s. o toto nemala záujem.

Nakoľko Dunajská, a.s. odmietala so Žalobcom komunikovať, Žalobca bol nútený Dunajskú, a.s. oficiálne vyzvať v mesiaci máj 2011 o poskytnutie informácie o stave katastrálneho konania V - 12491/10, nakoľko od uvedeného závisela existencia Notárskej úschovy II a Žalovaný odmietal vydať financie bez súčinnosti Dunajskej, a.s.

Žalobca trval na vydaní peňazí z Notárskej úschovy II, ale opakovane neúspešne. Bol informovaný, že jediný spôsob, ako tieto získať je nájsť iného záujemcu o Byt. Žalobca napokon aj oznámil Dunajskej, a.s. v mesiaci máj 2011, že má záujemcu o Byt. Záujemca (profesor z Dopravnej univerzity v Žiline) mal záujem o iný spôsob financovania, toto prerokovali spolu s Dunajskou, a.s., ale nakoľko Dunajská, a.s. zvýšila požadovanú kúpnu cenu za Byt pre uvedeného záujemcu, tento už nemal na kúpe záujem,

nakoľko to považoval za neseriózne. Z uvedeného dôvodu zostali financie naďalej neoprávnene v Notárskej úschove II. Dunajská, a.s. uviedla Žalobcu do omylu už v čase uzavretia Zmluvy I:

Dunajská, a.s. už dňa 27.05.2010 mala vedomosť o existencii konania V - 12491/10, teda v čase pred uzavretím Zmluvy I;

Dunajská, a.s., napriek vedomosti o konaní V - 12491/10 (už dňa 27-05-2010) Žalobcu aj pri podpise Zmluvy I 10-06-2010 ubezpečila, že Byt nie je zaťažený akýmikoľvek právami, neprebíha žiadne súdne, správne alebo akékoľvek iné konanie;

Notárska úschova I bola formulovaná spôsobom, že bez súčinnosti Dunajskej, a.s. ani po márnom uplynutí lehoty na nadobudnutie vlastníckeho práva k Bytu, Žalobca nemohol bez súčinnosti Dunajskej, a.s. získať jeho vlastné finančné prostriedky späť.

Omyl Žalobcu Dunajská, a.s. využila na získanie majetkového prospechu v sume 60 000,00 €. Dunajská, a.s. odmietla bez ďalšieho vydať peňažné prostriedky v sume 655 301,00 € Žalobcovi, toto podmienila zložením „rezervačného poplatku“ sumy 60 000,00 €.

Žalobca podpísal Zmluvu o budúcej zmluve z donútenia Dunajskej, a.s. za absencie slobodnej vôle. Žalobca nikdy nemal skutočný úmysel byť viazaný Zmluvou o budúcej zmluve, simulovaný právny úkon vykonal z dôvodu, že Dunajská, a.s. odmietla poskytnúť Žalobcovi súčinnosť pri vydaní peňazí z Notárskej úschovy I. Jediná možnosť, ktorá Žalobcovi zostávala bolo podpísať Zmluvu o budúcej zmluve. Pri výklade vôle je obligatórne nevyhnutné brať náležitý zreteľ na všetky okolnosti súvisiace s prejavom vôle, vrátane rokovania o uzavretí zmluvy a praxe, ktorú strany medzi sebou zaviedli, ako aj následného správania strán.

Podľa ustanovenia § 37 odsek (1) Občianskeho zákonníka: Právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný.

Žalobca podpísal Zmluvu o budúcej zmluve neslobodne, v dôsledku psychického donútenia s vnútornou výhradou výlučne za účelom uvoľnenia sumy 595 301,00 €.

Deň pred uzavretím Zmluvy o budúcej zmluve dňa 09-11-2010 toto Žalobca oznámil Žalovanému a písomne uviedol, že: „Nemôže vyhlásiť, že táto zmluva bola uzavretá podľa vážnej a slobodnej vôle, zrozumiteľne, určite a vážne, že nebola uzavretá v tiesni ani za iných nevýhodných podmienok.“

Právne úkony vykonané dňa 10.11.2010:

1. Notárska zápisnica o prijatí peňazí do notárskej úschovy spísaná notárom JUDr. P. Kriškom dňa 10-11-2010 č. N 1406/2010-1, KNu 238/2010;

2. Zmluva o budúcej kúpnej zmluve uzavretá dňa 10.11.2010 medzi Žalobcom a Dunajskou, a.s.; boli vykonané výlučne z dôvodu, aby mal Žalobca možnosť získať väčšiu časť finančných prostriedkov zo sumy 655 301,00 €, ktoré získal na základe :

3. Dodatku č. 1 k Zápisnici o prijatí peňazí do notárskej úschovy N 627/2010-1, KNu 100/2010; a zároveň

4. Zápisnice o vydaní peňazí z notárskej úschovy č. N 627/2010-3, KNu 100/2010.

Uzavretie listín pod bodmi 3. a 4. podmienila Dunajská, a.s. uzavretím listín uvedených v bode 1. a 2. Samotné poradie podpisovania dokumentov bolo vykonané tak ako je uvedené číselné označenie dokumentov 1. - 4.

Dunajská, a.s. od počiatku konala proti právam a oprávneným záujmom Žalobcu a uviedol Žalobcu do omylu.

Dunajská, a.s. spôsobila Žalobcovi vážnu ujmu na právach nakoľko vedela, že Žalobca má eminentný záujem nadobudnúť vlastnícke právo k Bytu bez zbytočného odkladu v roku 2010, ale hoci vedela, že toto nie je možné zabezpečiť v potrebnom čase (prebiehajúce katastrálne konanie), písomne v Zmluve I potvrdila, že tomu tak nie je.

Žalobca poukazuje i na skutočnosť, že Dunajská, a.s. zanikla výmazom z obchodného registra ex offa bez právneho nástupcu dňa 06.03.2020.

Podľa ustanovenia § 575 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník Ak sa plnenie stane nemožným, povinnosť dlžníka plniť zanikne.

Vzhľadom na skutočnosť, že Dunajská, a.s. zanikla bez právneho nástupcu, akékoľvek a všetky povinnosti plniť medzi Dunajskou, a.s. a Žalobcom zanikli, čo je ďalší dôvod vydania žalovanej sumy Žalovaným Žalobcovi.

Žalobca sa z uvedeného dôvodu nemôže domáhať od Dunajskej, a.s. ani žiadnych nárokov, konanie o určenie neplatnosti vyššie uvedených zmlúv a notárskych úschov Krajský súd v Bratislave z dôvodu zániku Dunajskej, a.s. zastavil a rozhodnutie Okresného súdu Bratislava I o neplatnosti vyššie uvedených zmlúv a notárskych úschov zrušil.

Podstatné pre tunajšiu vec ohľadom neplatnosti je však skutočnosť, že sa jedná o absolútnu neplatnosť právnych úkonov, ktorá vzniká ex lege a nie je o nej potrebné osobitné rozhodnutie súdu.

V nadväznosti na vyššie uvedené je Žalovaný povinný vydať zloženú sumu 60.000,00 € spolu s úrokom za obdobie trvania notárskej úschovy vyčíslený bankou, v ktorej je účet notárskej úschovy vedený a to odo dňa pripísania predmetu úschovy na účet notárskej úschovy až do dňa odpísania predmetu úschovy z účtu notárskej úschovy.

2. Súd vo veci vykonal dokazovanie výpoveďou PZ žalobkyne, výpoveďou povereného zástupcu žalovaného, listinnými dôkazmi a zistil tento skutkový stav veci;

3. Právna zástupkyňa žalobkyne vo svojej výpovedi uviedla, že žalobkyňa sa v celom rozsahu pridrižiava podanej žaloby doručenej súdu dňa 23.12.2020. Žalobkyňa v podanej žalobe podrobne opísala skutkový stav kedy aktuálne vznikla situácia že vo veci zriadenej notárskej úschovy neexistuje iný zákonný ani stranami dojednaný spôsob ako vydať zložené peniaze zložiteľovi kt. je žalobkyňa. Žalobkyňa a príjemca notárskej úschovy si pravdepodobne z dôvodu pochybenia nedohodli podmienky vydania fin. prostriedkov späť v prospech zložiteľa. Aktuálne fin. prostriedky nie je možné vydať ani príjemcovi nakoľko tento zanikol bez právneho nástupcu. Vyhlásenie resp. platnosť vyhlásenia v notárskej úschove ako i platnosť zmluvy o budúcej kúpnej zmluve kt. bola podkladom pre zriadenie úschovy bola predmetom súdneho konania pôvodne vedeného na OS BA I kt. bolo neprávoplatne skončené rozsudkom OS spôsobom že súd určil neplatnosť vyhlásení v úschove ako i neplatnosť zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. Z dôvodu zániku príjemcu úschovy pôvodného predávajúceho a súčasne žalovaného konajú na OS BA I z procesných dôvodov KS BA ako odvolací súd konanie o neplatnosť zmluvy a vyhlásenia musel zastaviť. Ostatné skutkové okolnosti sú podrobne popísané v podanej žalobe. Vzhľadom na uvedený skutkový stav a skutočnosť že nie je aktuálne iný dôvod na vrátenie fin. prostriedkov zložiteľovi t.j. žalobkyňa podala túto žalobu a žiada konajúci súd aby vydal rozsudok kt. zaviazá žalovaného zaplatiť žalobkyňi sumu 60 000 € spolu s úrokom za obdobie trvania notárskej úschovy vyčísleného bankou v ktorej je predmet not. úschovy vedený a to odo dňa pripísania predmetu úschovy na účet not. úschovy až do dna odpísania predmetu úschovy z účtu not. úschovy a to do 3 dní od právoplatnosti rozsudku. Hoci si žalobkyňa v žalobe uplatnila nárok na náhradu trov konania žalobkyňa si v tunajšom konaní trovy konania neuplatňuje a v tejto časti o náhradu trov konania berie žalobu späť. V časti späťvzatia žaloby ohľadom náhrady trov konania sa opravujem žalobu neberiem v tejto časti späť ale žiadam súd aby rozhodol spôsobom že žiadna zo strán nemá nárok na náhradu trov konania. Žalobkyňa si nárok na náhradu trov konania neuplatňuje.

4. Poverená zástupkyňa žalovaného vo svojej výpovedi uviedla, že za žalovaného sa vyjadrujeme tak, že podľa podmienok not. zápisnice o prijatí peňazí vo výške 60 000 € do notárskej úschovy N 1406/2010 notár nemal a nemá ako vydať peniaze späť zložiteľovi čiže žalobcovi. Uvítame, ak bude v tejto veci vydané súdne rozhodnutie na základe kt. bude určené ako má notár s týmito peniazmi naložiť. Notár je štátom určená osoba kt. vykonáva notársku činnosť striktnie podľa zákona a môže postupovať len podľa podmienok zákona alebo notárskej zápisnice kt. u neho spisali účastníci. V danom prípade zákon ani zápisnica neupravuje postup vrátenie peňazí späť zložiteľovi preto notár potrebuje na tento úkon nejaký právny titul a týmto by malo byť v tomto prípade rozhodnutie súdu. Čo sa týka trov konania súhlasíme s návrhom že žiaden z účastníkov si neuplatňuje nárok na náhradu trov konania. K návrhu petitu nemáme pripomienky ani návrhy.

5. Dňa 10.11.2010 bola medzi predávajúcim HRIVIS developing a.s. a kupujúcou Ing. Z. T. (žalobkyňou) uzavretá Dohoda o ukončení kúpnej zmluvy uzavretej dňa 10.6.2010 s tým, že v Čl.II bod 1) je uvedené - Zmluvné strany sa dohodli, že kúpna cena za Predmet kúpy zložená v notárskej úschove podľa Kúpnej zmluvy znížená o výšku rezervačného poplatku podľa čl. III bod 1. písm. c) tejto zmluvy bude uvoľnená v prospech kupujúceho. Časť kúpnej ceny vo výške rezervačného poplatku podľa čl. III bod 1. písm. c) tejto zmluvy bude ponechaná u notára v rámci novej úschovy zriadenej na základe ZoBKZ podľa čl. III bod 1. písm. b) tejto zmluvy.

6. Dňa 10.11.2010 bola uzavretá Zmluva o budúcej kúpnej zmluve medzi budúcim predávajúcim HRIVIS developing, a.s., IČO: 35 823 151 a budúcou kupujúcou J.. Z. T. s tým, že v Čl. II bod 2) tejto zmluvy je uvedené Budúci kupujúci sa zaväzuje zaplatiť budúcemu predávajúcemu prostredníctvom notárskej úschovy za rezerváciu Predmetu kúpy rezervačný poplatok vo výške 60 000 €, vrátane DPH, s tým, že budúci kupujúci zloží tento rezervačný poplatok do notárskej úschovy Notárskeho úradu Q.. W. K., Bratislava v deň uzavretia tejto zmluvy za nasledovných podmienok: Notár sa v notárskej zápisnici o úschove rezervačného poplatku ako časti kúpnej ceny za predmet kúpy zaviazá, že rezervačný poplatok

vyplatí budúcemu predávajúcemu na bankový účet budúceho predávajúceho uvedený v záhlaví tejto zmluvy po kumulatívnom splnení nasledovných podmienok:

V bode 3 tejto zmluvy je uvedený: „, Notárska úschova sa zriadi na obdobie 6 mesiacov a 7 dní odo dňa uzavretia tejto zmluvy, po uplynutí tejto lehoty bude rezervačný poplatok vyplatený budúcemu predávajúcemu bez splnenia akýchkoľvek podmienok v súlade s bodom 7 tohto článku zmluvy. Lehota zriadenia notárskej úschovy podľa predchádzajúcej vety sa predlžuje o dobu do právoplatného skončenia konania o návrhu na vklad pod č. konania V-12491/2010, na základe ktorého bude právoplatne zamietnutý návrh na vklad záložného práva plus 2 mesiace (pre odstránenie všetkých pochybností sa lehota zriadenia notárskej úschovy 6 mesiacov a 7 dní odo dňa uzavretia tejto zmluvy predlžuje len v prípade ak konanie č.k. V-12491/2010 bude právoplatne skončené až po uplynutí lehoty 6 mesiacov a 7 dní a to tak, že predĺžená lehota zriadenia notárskej úschovy skončí dva mesiace po právoplatnosti rozhodnutia o skončení konania č.k. V-12491/2010. Budúci predávajúci predloží za účelom preukázania právoplatného skončenia konania o návrhu na vklad č.k. V-12491/2010 Notárovi právoplatné rozhodnutie správy katastra pre Hlavné mesto SR Bratislavu o zamietnutí návrhu na vklad záložného práva a príslušný list vlastníctva preukazujúci výmaz plomby z listu vlastníctva vyznačenej na základe V-12491/2010 na liste vlastníctva č.XXXX pre k.ú. Staré Mesto, obec: BA- m.č. Staré mesto, okres Bratislava I vedeného správou katastra pre Hlavné mesto SR Bratislavu pre Predmet kúpy. Pred uplynutím lehoty stanovenej v predchádzajúcich vetách tohto bodu vyplatí Notár rezervačný poplatok budúcemu predávajúcemu aj na základe predloženia písomného odstúpenia budúceho kupujúceho podľa čl. III bod 3 tejto zmluvy s úradne osvedčeným podpisom budúceho kupujúceho.

Súd ďalej poukazuje na bod 4 vetu prvú tejto zmluvy kde je uvedený: „, Budúci predávajúci sa zaväzuje, že uzavrie s budúcim kupujúcim kúpnu zmluvu najneskôr do 7 dní odo dňa doručenia výzvy na uzavretie kúpnej zmluvy.

7. V notárskej zápisnici N 1406/2010-1 je okrem iného uvedený: „, Na základe toho som prevzal sumu vo výške 60 000 € a prijal ju do notárskej úschovy na bankový účet Notárskeho úradu s označením JUDr.Peter Kriško- Notárska úschova za nižšie uvedených podmienok v zmysle zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, uzavretej dňa 10.11.2010 medzi zložiteľom ako budúcim kupujúcim a príjemcom ako budúcim predávajúcim, ktorej predmetom je záväzok uzavrieť kúpnu zmluvu, ktorou bude prevedené vlastnícke právo k nehnuteľnostiam uvedeným v písm. A/, bode 1.,1.1 písm. tejto zápisnice.

A Predmet úschovy bude vydaný v prospech príjemcu, ak príjemca alebo splnomocnený zástupca príjemcu, ktorý sa preukáže osobitným plnomocenstvom s úradne osvedčeným podpisom príjemcu, ďalej ako splnomocnenec predloží v lehote 6 mesiacov a 7 dní odo dňa spisania tejto zápisnice , ďalej ako lehota.

Bod. 3 Ak bude zložiteľ, príjemca alebo splnomocnenec preukazovať splnenie podmienok uvedených pod písm. A/ bod 1. alebo v zmysle písm. A/ bodu 2. tejto zápisnice žiadať o vydanie Predmetu úschovy v prospech príjemcu po uplynutí 6 mesiacov a 7 dní odo dňa spisania tejto zápisnice, je povinný predložiť notárovi aj Originál/ osvedčenú kópiu právoplatného rozhodnutia správy Katastra pre Hlavné mesto SR Bratislavu, ktorým bol zamietnutý návrh na vklad záložného práva - č.k.- V-12491/2010 a súčasne originál/ osvedčenú kópiu listu vlastníctva č.4 169 k nehnuteľnostiam pre katastrálne územie Staré Mesto, obec BA- m.č., Staré mesto použiteľný na právne úkony, na ktorom nebude vyznačená plomba V-12491/2010.

Bod.4 Po splnení podmienok uvedených v bode 1. písmena A alebo v prípade uplynutia lehoty uvedenej v bode 2. písmena A/ a za splnenia podmienok podľa bodu 3.písmena A/ tejto zápisnice, notár Predmet úschovy vydá príjemcovi. Vydanie z notárskej úschovy v prospech príjemcu sa uskutoční tak, že Predmet úschovy prevedie notár najneskôr v nasledujúci pracovný deň po spísaní zápisnice o vydaní peňazí z notárskej úschovy, bankovým prevodom na účet príjemcu vedený v Tatra banke, a.s.

B/ Notár sa zaväzuje splniť príkaz zložiteľa a Predmet úschovy vydať len po splnení vyššie uvedených podmienok.

8. Z výpisu z Obchodného registra súd zistil, že právny nástupca spoločnosti HRIVIS developing, a.s., Dunajská a.s. bol dňa 7.3.2020 ex offa vymazaný z obchodného registra.

9. Podľa § 34 Občianskeho zákonníka Právny úkon je prejav vôle smerujúci najmä k vzniku, zmene alebo zániku tých práv alebo povinností, ktoré právne predpisy s takýmto prejavom spájajú.

Podľa § 37/1 OZ Ods.1 Právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný.

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

10. Z vykonaného dokazovania mal súd za preukázané, že Dňa 10.11.2010 bola medzi predávajúcim HRIVIS developing a.s. a kupujúcou J.. Z. T. (žalobkyňou) uzavretá Dohoda o ukončení kúpnej zmluvy uzavretej dňa 10.6.2010 s tým, že v Čl.II bod 1) je uvedené - Zmluvné strany sa dohodli, že kúpna cena za Predmet kúpy zložená v notárskej úschove podľa Kúpnej zmluvy znížená o výšku rezervačného poplatku podľa čl. III bod 1. písm. c) tejto zmluvy bude uvoľnená v prospech kupujúceho. Časť kúpnej ceny vo výške rezervačného poplatku podľa čl. III bod 1. písm. c)_teJto_zmluvy bude ponechaná u notára v rámci novej úschovy zriadenej na základe ZoBKZ podľa čl. III bod 1. písm. b) tejto zmluvy. Dňa 10.11.2010 bola uzavretá Zmluva o budúcej kúpnej zmluve medzi budúcim predávajúcim HRIVIS developing ,a.s., IČO: 35 823 151 a budúcou kupujúcou J.. Z. T. s tým, že v Čl. II bod 2) tejto zmluvy je uvedené - bod 2) tejto zmluvy je uvedené Budúci kupujúci sa zaväzuje zaplatiť budúcemu predávajúcemu prostredníctvom notárskej úschovy za rezerváciu Predmetu kúpy rezervačný poplatok vo výške 60 000 €, vrátane DPH, s tým, že budúci kupujúci zloží tento rezervačný poplatok do notárskej úschovy Notárskeho úradu JUDr. Petra Kriška, Bratislava v deň uzavretia tejto zmluvy za nasledovných podmienok: Notár sa v notárskej zápisnici o úschove rezervačného poplatku ako časti kúpnej ceny za predmet kúpy zaviazuje, že rezervačný poplatok vyplatí budúcemu predávajúcemu na bankový účet budúceho predávajúceho uvedený v záhlaví tejto zmluvy po kumulatívnom splnení nasledovných podmienok..

Tieto podmienky sú presne špecifikované i v notárskej zápisnici spísanej dňa 10.11.2010 notárom JUDr. Kriškom pod č.N 1406/2010-1. V bode B/ sa notár zaviazal splniť príkaz zložiteľa a predmet úschovy vydať len po splnení vyššie (v notárskej zápisnici)uvedených podmienok, ktoré sú ;

- a) Prijemca v lehote 6 mesiacov a sedem dní odo dňa spísania Notárskej zápisnice, t.j. od 10.11.2010 predloží originál kúpnej zmluvy ktorá bude uzavretá na základe Zmluvy o budúcej zmluve a zároveň
- b) Originál (úradne osvedčená kópia) listu vlastníctva použiteľného na právne úkony, na ktorom bude zložiteľ evidovaný ako výlučný vlastník bytu, a na ktorom nebudú zapísané žiadne ťarchy ani iné obmedzenia vlastníckeho práva Žalobcu zapísané na predmetný list vlastníctva v čase pred nadobudnutím vlastníckeho práva k bytu žalobcom a zároveň
- c) Originál (úradne osvedčená kópia) právoplatného rozhodnutia Správy katastra, ktorým bol povolený vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam v prospech žalobkyne alebo
- d) Originál (úradne osvedčená kópia) odstúpenia žalobkyne od kúpnej zmluvy s úradne osvedčeným podpisom žalobkyne, alebo
- e) Ak nebudú splnené podmienky vyššie uvedené po uplynutí lehoty bude predmet notárskej úschovy vydaný v prospech žalovaného bez splnenia akýchkoľvek ďalších podmienok.
- f) Predmet notárskej úschovy (t.j. suma 60 000 €) nebude nikdy vydaná žalobkyňi (ako zložiteľovi)

Zo samotného podania žalobkyne ako aj po oboznámení sa s rozsudkom OSBA 1 č.k. 11C/204/2012-521 mal súd za preukázané, že žalobca mal záujem v máji roku 2010 nadobudnúť do výlučného vlastníctva (veľkosť spoluvlastníckeho podielu 1/1) 5 - izbový byt č. 403 - B vrátane príslušenstva, vchod F. XX, nachádzajúci sa na 4. nadzemnom podlaží polyfunkčného domu na F. L.. Č.. XX,XX,XX M. A. so súpisným číslom 7509), v rozhodujúcom čase evidovaný v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva Č.. XXXX pre katastrálne územie Staré Mesto.

Vlastníkom Bytu v rozhodujúcom čase bola spoločnosť Dunajská, a.s. (pred zmenou obchodného mena: HRIVIS Developing, a.s.), IČO: 35 823 151, sídlo: Dunajská 46, 811 08 Bratislava, zápis v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vl. č. 2843/B, t. č. už ex offio vymazaná z obchodného registra bez právneho nástupcu .

Žalobca uzavrel s Dunajská, a.s. dňa 10-06-2010 Zmluvu o prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru , predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k Bytu vrátane príslušenstva.

V čase uzatvárania Zmluvy I Dunajská, a.s. informovala Žalobcu, že Byt nie je zaťažovaný akýmkoľvek právami, neprebíha žiadne súdne, správne alebo akékoľvek iné konanie, ktoré by mohlo Byt zaťažovať, toto potvrdila aj písomne v ustanovení článku VI. odsek 1. písmeno d) Zmluvy I.

Vzhľadom na uistenia Dunajskej, a.s., že Byt môže nadobudnúť do výlučného vlastníctva v krátkom čase, Žalobca už dňa 04.06.2010 na Notárskom úrade Žalovaného zložil do notárskej úschovy peňažnú čiastku 655 301,00 €, o čom Žalovaný spísal Zápisnicu o prijatí peňazí do notárskej úschovy č. N 627/2010-1, KNu 100/2010.

Listom doručeným dňa 9.11.2010 Notárskemu úradu JUDr. Petra Kriška požiadala žalobkyňa o vydanie peňazí z notárskej úschovy N 627/2010-1; KNu 100/2010 v sume 655301€. Ako dôvod vydania peňazí

uviedla okrem iného, že dňa 29.6.201 dostala poštou oznámenie o návrh na vklad vlastníckeho práva V -15 185/10 zo dňa 22.06.2010 v ktorom jej Správa katastra pre hlavné mesto SR Bratislava oznámila, že konaniu o vklade V-15185/ 10, ktorý bol na kataster doručený predchádza konanie evidované pod číslom V- 12491/10 (zmluva o zriadení záložného práva) podaného dňa 21.05.2010, ktoré ešte nie je právoplatne ukončené. Z toho dôvodu nebol povolený vklad vlastníckeho práva k bytu č.403-B (viď Oznámenie o návrhu na vklad):

Ďalej žalobkyňa v tomto liste uviedla, že ďalším zistením bolo dokumentované že na OS BA II. prebieha vo veci niekoľko konaní, a to: zn. 22Cb174/2010, 25Cb 174/2010 ,33Rob 11 13/2010 o zaplatenie 4,155 mil.€ a konanie 51 C 118/2010.

Dňa 10.11.2010 bola medzi predávajúcim HRIVIS developing a.s. a K. J. Z. T. (žalobkyňou) uzavretá Dohoda o ukončení kúpnej zmluvy uzavretej dňa 10.6.2010 s tým, že v Čl.II bod 1) je uvedené - Zmluvné strany sa dohodli, že kúpna cena za Predmet kúpy zložená v notárskej úschove podľa Kúpnej zmluvy znížená o výšku rezervačného poplatku podľa čl. III bod 1. písm. c) tejto zmluvy bude uvoľnená v prospech kupujúceho. Časť kúpnej ceny vo výške rezervačného poplatku podľa čl. III bod 1. písm. c) tejto zmluvy bude ponechaná u notára v rámci novej úschovy zriadenej na základe ZoBKZ podľa čl. III bod 1. písm. b) tejto zmluvy.

Dňa 10.11.2010 bola uzavretá Zmluva o budúcej kúpnej zmluve medzi budúcim predávajúcim HRIVIS developing, a.s., IČO: 35 823 151 a budúcou kupujúcou J.. Z. T. s tým, že v Čl. II bod2) tejto zmluvy je uvedené okrem iného, že budúci kupujúci sa zaväzuje zaplatiť budúcemu predávajúcemu prostredníctvom notárskej úschovy za rezerváciu predmetu kúpy rezervačný poplatok vo výške 60000€ . Teda jasne z týchto vyššie uvedených postupných krokov predávajúceho a kupujúceho vidieť, že žalobkyňa nemala inú možnosť ako sa dostať k vyplateniu a uvoľneniu väčšej časti kúpnej ceny ktorú zložila do notárskej úschovy pri podpise kúpnej zmluvy vo výške 655 301€ len pristúpiť na podmienku predávajúceho uzavrieť Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve na základe ktorej zložila do notárskej úschovy sumu 20 000€ rezervačný poplatok na predmet kúpy.

Súd vzhľadom k vykonanému dokazovaniu a s prihliadnutím i na dokazovanie vykonané pred OS BA I má zato ,že žalobkyňa Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve neuzavrela slobodne a vážne nakoľko, nemala na výber inú možnosť zo strany predávajúceho keď sa chcela dostať k vydaniu zvyšnej časti kúpnej ceny, ktorú zložila do notárskej úschovy len uzavrieť s predávajúcim túto zmluvu a vložiť do notárskej úschovy rezervačný poplatok 60000€. V tomto prípade nemožno mať za to, že právny úkon Zmluva o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 10.11.2010 bol urobený slobodne a vážne. Súd má preto za to ,že tento právny úkon je od počiatku neplatný a navyše sa prieči dobrým mravom, keďže bez podmienky uzavrieť túto zmluvu a zložiť 20000€ rezervačný poplatok by predávajúci nesúhlasil so zrušením kúpnej zmluvy a vrátením časti kúpnej ceny poníženej o sumu 20000€. K spísaniu Notárskej zápisnice dňa 10.11.20210 notárom JUDr. Kriškom pod č. N 1406/2010-1došlo na základe právneho úkonu, ktorý bol od počiatku neplatný.

Súd ďalej poukazuje na to, že aj keby právny úkon Zmluva o budúcej zmluve bol platný (čo v tomto prípade nie je), nikdy by nemohlo dôjsť k naplneniu podmienok z tejto zmluvy nakoľko právny nástupca spoločnosti HRIVIS developing, a.s. ,Dunajská a.s. bol dňa 7.3.2020 ex offo vymazaný z obchodného registra.

Súd preto vzhľadom k vykonanému dokazovaniu ako aj citovaným zákonným ustanoveniam rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozsudku.

11. O náhrade trov konania súd rozhodol podľa § 255/2 CSP.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku nie je možné podať odvolanie, pretože právny zástupca žalobcu a poverený zástupca žalovaného sa práva podať odvolanie proti tomuto rozsudku vzdali písomne do zápisnice súdu na pojednávaní.