

Súd: Okresný súd Senica  
Spisová značka: 10C/16/2019  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2619202528  
Dátum vydania rozhodnutia: 12. 12. 2025  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Milan Trylč  
ECLI: ECLI:SK:OSSE:2025:2619202528.21

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Senica sudcom JUDr. Milanom Trylčom v právnej veci žalobkyne: A. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. XXX, štátny občan SR, právne zastúpená: JUDr. Lenka Čomajová, advokátka, Hurbanova 486/2, 905 01 Senica, proti žalovanému: ST INVESTMENT, a.s., IČO 51 017 571, so sídlom Sabinovská 8, 821 02 Bratislava, právne zastúpený: Barger Prekop, s.r.o., IČO 36 869 724, so sídlom Mostová 2, 811 02 Bratislava, o nahradenie prejavu vôle žalovaného uzavrieť kúpnu zmluvu, takto

### rozhodol:

I. Súd žalobu **z a m i e t a**.

II. Žalobkyňa je povinná zaplatiť žalovanému náhradu trov konania v rozsahu 100%, o výške ktorej súd rozhodne samostatným uznesením.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Dňa 25.11.2019 bola tunajšiemu súdu doručená žaloba, ktorou sa žalobkyňa domáhala, aby súd svojím rozhodnutím nahradil prejav vôle žalovaného, že ako predávajúci uzatvára so žalobkyňou ako kupujúcou kúpnu zmluvu o prevode nehnuteľností zapísaných v LV č. XXXX pre obec a k.ú. D., okres Senica, Okresný úrad Senica, katastrálny odbor za kúpnu cenu vo výške 30.600,-EUR. Žalobu odôvodnila tým, že dňa 28.12.2018 uzavrela so žalovaným zmluvu o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy č. 20 (ďalej ako „ZoBZ“), predmetom ktorej boli uvedené nehnuteľnosti. Žalobkyňa dňa 28.12.2018 uhradila v hotovosti rezervačný poplatok k rukám predsedu predstavenstva Ing. Michalovi Tršanskému. Podľa čl. III 3.2 tejto zmluvy bol žalovaný povinný zaslať žalobkyňi výzvu na uzatvorenie kúpnej zmluvy najneskôr do 10 dní od zaplatenia celej kúpnej ceny. Podľa čl. V 5.1 sa žalovaný zaviazal, že po dobu trvania platnosti a účinnosti tejto zmluvy bez súhlasu budúceho kupujúceho neuzavrie na budúci predmet kúpy obdobnú zmluvu o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy s treťou osobou a budúci predmet kúpi nezaťaží záložným právom. Dňa 25.01.2019 žalobkyňa uhradila sumu 27.000,-EUR na účet žalovaného uvedený v zmluve. Dňa 05.03.2019 účastníci uzavreli Dodatok č. 1 k zmluve o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy č. 20, ktorým zmenili výšku kúpnej ceny na sumu 30.600,-EUR. Súčasne si dohodli, že žalovaný je povinný zaslať žalobkyňi výzvu na uzatvorenie kúpnej zmluvy najneskôr do 21 dní od zaplatenia celej kúpnej ceny. Pri podpise dodatku žalobkyňa vyplatila žalovanému sumu 2.700,-EUR, čím uhradila celú kúpnu cenu dňa 05.03.2019. Žalovaný neuzavrel so žalobkyňou kúpnu zmluvu. Na výzvu žalobkyne jej p. C. (podpredsa predstavenstva žalovaného) oznámil, že ich zmluvu nepodpísal a nehnuteľnosti jej nechcel predať. Žalobkyňa dňa 17.10.2019 zistila, že žalovaný previedol predmetné nehnuteľnosti na tretiu osobu a podal návrh na vklad do katastra nehnuteľností. Uznesením Okresného súdu Senica č.k. 11C 40/2019-21 zo dňa 23.10.2019, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 27.11.2019 súd uložil žalovanému dočasne nenakladať s predmetnými nehnuteľnosťami. Vzhľadom na toto rozhodnutie katastrálny úrad o vklade prevodu nehnuteľností nerozhodol. Žalobkyňa následne znova vyzvala žalovaného na uzatvorenie kúpnej zmluvy, čo žalovaný odmietol. Žalovaný poprel platnosť zmluvy o budúcej zmluve, nakoľko vyhlásil, že zmluvu nepodpísal p. C. a ani číslo účtu uvedené

v zmluve nepatrí žalovanému. Žalobkyňa, ani pri vynaložení odbornej starostlivosti, nemala možnosť zistiť, že podpis p. C. nie je jeho podpisom, nakoľko v obchodnom registri sa nenachádza podpisový vzor p. C.. Žalobkyňa nemohla meniť obsah zmluvy, táto bola predložená žalovaným. Právny úkon, zmluva o budúcej zmluve, sa týka predmetu činnosti právnickej osoby – žalovaného.

2. Žalovaný so žalobou nesúhlasil. Uviedol, že nedošlo k platnému uzavretiu zmluvy o budúcej zmluve, nakoľko k platnému uzatvoreniu zmluvy bol potrebný podpis oboch štatutárov žalovaného, predsedu predstavenstva E. F. G. a podpredsedu predstavenstva Mgr. Ľubomíra Stulančáka. Podpredseda predstavenstva nikdy túto zmluvu nepodpísal, nemal vedomosť o jej uzatvorení a jeho podpis bol sfalšovaný. Súčasne uviedol, že na E. F. G. podal trestné oznámenie pre obzvlášť závažný zločin podvodu a vyšetrovanie je vedené Krajským riaditeľstvom PZ v Trnave pod ČVS: KRP-83/1-VYS-TT-19. Nakoľko konanie E. G. za podpredsedu predstavenstva nebolo konaním žalovaného a Ing. Tršťanský nemohol žalovaného zaväzovať sám, nie je sa možné domáhať plnenia zo zmluvy pre jej neplatnosť. Taktiež uviedol, že u žalovaného nedošlo ani k bezdôvodnému obohateniu, nakoľko číslo účtu v zmluve nepatrí žalovanému a potvrdenie o prevzatí kaucie na kúpu pozemku je podpísané len p. G., ktorý nebol oprávnený za žalovaného sám preberať hotovosť a žalovaný žiadnu sumu od žalobkyne neprevzal.

3. Žalobkyňa k vyjadreniu žalovaného uviedla, že pri uzatváraní zmluvy bola dostatočne obozretná, pretože na zmluve boli 2 podpisy, ktoré nemuseli byť úradne overené, zmluva bola štandardná, ktorú dostali všetci záujemcovia. Komunikáciu a kontakt s klientmi zabezpečoval len p. G.. Naopak žalovaný mal byť viac obozretný pri kontrole predsedu predstavenstva.

4. K vyjadreniu žalobkyne žalovaný uviedol, že zmluva o budúcej zmluve nebola nikdy uzatvorená. Žalovaný svoju vôľu uzatvoriť zmluvu a dodatok v súlade so spôsobom konania zapísaným v obchodnom registri nikdy neprejavil. Podľa obchodného registra mal Žalovaný v rozhodnom období „podpisania“ Zmluvy a Dodatku (od 16. októbra 2018 do 23. apríla 2019) určený spôsob konania tak, že konať v mene a zaväzovať Žalovaného vo všetkých veciach boli oprávnení spoločne podpredseda predstavenstva (v rozhodnom období pán C.) s predsedom predstavenstva (v rozhodnom období pán G.). Pán C. však Zmluvu a Dodatok v mene Žalovaného nepodpísal. Podpisy pána C. na týchto dokumentoch boli totiž sfalšované pánom G., a to za účelom vylákania finančných prostriedkov od Žalobkyne (a v podobných prípadoch od ďalších poškodených). Na prvý pohľad zrejmé z porovnania podpisu pána C. na podpisovom vzore z 31. júla 2018, uloženom v zbierke listín obchodného registra („Podpisový vzor“), resp. v zápisnici o trestnom oznámení z 12. júla 2019, ktoré v súvislosti s falšovaním podpisu pána C. viedlo k začatiu Trestného konania<sup>5</sup> („Trestné oznámenie“), a údajnými podpismi pána C. na Zmluve/Dodatku. Porovnávané podpisy sa ani len nepodobajú. Zároveň, sfalšovaniu podpisov na Zmluve a Dodatku nasvedčuje aj skutočnosť, že bankový účet (IBAN: C. XXXX XXXX XXXX XXXX) uvedený v záhlaví Zmluvy a Dodatku, na ktorý mala Žalobkyňa zaplatiť kúpnu cenu, v skutočnosti nepatrí Žalovanému, ale ide o osobný účet pána G.. Je totiž absolútne vylúčené, aby Žalovaný súhlasil s poukázaním kúpnej ceny na súkromný účet jedného zo svojich členov štatutárneho orgánu. Žalovaný ďalej uviedol, že Občiansky zákonník v zmysle § 50a umožňuje, aby sa zmluvné strany dohodli na takej dikcii zmluvy o budúcej zmluve, podľa ktorej sa zaväzuje uzatvoriť budúcu zmluvu len jedna zo strán. V takomto prípade sa uzavretia budúcej zmluvy možno domáhať iba voči tej strane, ktorá je povinná budúcu zmluvu uzavrieť. Tieto závery platia aj pre prípad, ak sa strany dohodnú uzatvoriť budúcu zmluvu parciálne sukcesívnym spôsobom, t.j. osoba A je povinná poslať osobe B v určitej lehote návrh na uzavretie budúcej zmluvy, na základe ktorého je potom osoba B povinná budúcu zmluvu uzavrieť. V takomto prípade sa osoba B nemôže domáhať, aby osoba A uzatvorila budúcu zmluvu na základe návrhu osoby B; oprávnená domáhať sa uzatvorenia budúcej zmluvy bude výlučne osoba A voči osobe B. Žalovaný nie je povinný uzatvoriť Budúcu kúpnu zmluvu na základe návrhu žalobkyne, pretože Zmluva takýto záväzok žalovaného neobsahuje. Konkrétne, z čl. 3.1 a 3.2 Zmluvy je zjavné, že strany sa dohodli (ak by bola Zmluva uzavretá) na uzavretí Budúcej kúpnej zmluvy tzv. parciálne sukcesívnym spôsobom tak, že výlučne žalovaný je oprávnený vyhotoviť a predložiť návrh znenia Budúcej kúpnej zmluvy, a následne v prípade splnenia podmienok povinný zaslať žalobkyňu výzvu na jej uzatvorenie. Inými slovami, budúcu kúpnu zmluvu, a to až na základe takejto výzvy, by bola povinná uzavrieť výlučne žalobkyňa. Naopak, Zmluva neupravuje povinnosť žalovaného uzatvoriť Budúcu kúpnu zmluvu na základe návrhu žalobkyne, v dôsledku čoho žalovaný takúto povinnosť nemá.

5. K tvrdeniam žalovaného žalobkyňa uviedla, že podľa zmluvy o budúcej zmluve sa strany dohodli, že žalovaný uzavrie so žalobkyňou kúpnu zmluvu. Žalovaný porušil povinnosť vyplývajúcu mu zo zmluvy.

V zmluve je záväzok oboch zmluvných strán uzavrieť riadnu kúpnu zmluvu o splnení podmienok. Žalobkyňa podmienky splnila, zmluva uzavretá nebola. Nesúhlasí s tvrdením, že nemá nárok žiadať uzavretie zmluvy. Uvedené by bolo v rozpore so zákonom a dobrými mravmi a pre spotrebiteľa by takéto znevýhodnenie bolo neplatné.

6. Súd vykonal dokazovanie výsluchom žalobkyne, zástupcu žalovaného, výsluchom svedka H. B., svedkyne I. B., svedkyne PaedDr. C. F., zmluvou o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy č. 20, dodatkom č. 1 k Zmluve o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy z čl. 20, vyjadreniami sporových strán, uznesením KRPZ č.: ČVS: KRP-83/1-VYS-TT-2019 zo dňa 25.2.2021, po zrušení rozsudku súdu prvého stupňa uznesením KS TT sp. zn. 26Co/36/2024 zo dňa 2.12.2024 súd doplnil dokazovanie o znalecký posudok z odboru písmoznalectvo, odvetvie ručné písmo a zápisnicou o trestnom oznámení F. C. na E. G. ČVS: ORPZ-BAV-OKP-132/2019 zo dňa 12.7.2019, zápisnicou o výsluchu sedka Mgr. Stulančáka ČVS:KRP-83/1-VYS-TT-2019 zo dňa 2.12.2019 a zistil tento stav vecí:

7. Žalobkyňa uzavrela so žalovaným dňa 28.12.2018 zmluvu o budúcej zmluve, predmetom ktorej bol budúci prevod nehnuteľností v LV č. XXXX pre obec a k.ú. D., okres Senica, Okresný úrad Senica, katastrálny odbor za kúpnu cenu vo výške 31.000,-EUR. Dňa 28.12.2018 uhradila kauciu v sume 1.500,-EUR k rukám Ing. Tršťanského. Podľa čl. III 3.2 tejto zmluvy bol žalovaný povinný zaslať žalobkyni výzvu na uzatvorenie kúpnej zmluvy najneskôr do 10 dní od zaplata celj kúpnej ceny. Podľa čl. V 5.1 sa žalovaný zaviazal, že po dobu trvania platnosti a účinnosti tejto zmluvy bez súhlasu budúceho kupujúceho neuzavrie na budúci predmet kúpy obdobnú zmluvu o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy s treťou osobou a budúci predmet kúpi nezaťaží záložným právom. Dňa 25.01.2019 žalobkyňa uhradila sumu 27.000,-EUR na účet žalovaného uvedený v zmluve. Dňa 05.03.2019 účastníci uzavreli Dodatok č. 1 k zmluve o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy č. 20, ktorým zmenili výšku kúpnej ceny na sumu 30.600,-EUR. Súčasne si dohodli, že žalovaný je povinný zaslať žalobkyni výzvu na uzatvorenie kúpnej zmluvy najneskôr do 21 dní od zaplata celj kúpnej ceny. Pri podpise dodatku žalobkyňa vyplatila žalovanému k rukám E. G. sumu 2.700,-EUR, čím uhradila celú kúpnu cenu dňa 05.03.2019. Žalovaný neuzavrel so žalobkyňou kúpnu zmluvu. Žalobkyňa dňa 17.10.2019 zistila, že žalovaný previedol predmetné nehnuteľnosti na tretiu osobu a podal návrh na vklad do katastra nehnuteľností. Uznesením Okresného súdu Senica č.k. 11C 40/2019-21 zo dňa 23.10.2019 súd uložil žalovanému dočasne nenakladať s predmetnými nehnuteľnosťami. Vzhľadom na toto rozhodnutie katastrálny úrad o vklade prevodu nehnuteľností nerozhodol. Žalobkyňa následne znova vyzvala žalovaného na uzatvorenie kúpnej zmluvy, čo žalovaný odmietol. Žalovaný poprel platnosť zmluvy o budúcej zmluve, nakoľko vyhlásil, že zmluvu nepodpísal p. C. a ani číslo účtu uvedené v zmluve nepatrí žalovanému. Žalovaný podal na E. F. G. trestné oznámenie pre obzvlášť závažný zločin podvodu a vyšetrovanie je vedené Krajským riaditeľstvom PZ v Trnave pod ČVS: KRP-83/1-VYS-TT-19.

8. Z výpovede žalobkyne zistil, že v čase podpisovania ZoBZ a jej dodatku č. 1 sa ani s jedným štatutárnym zástupcom žalovanej nestretla. Kontakt so štatutárnym zástupcom E. G. zabezpečoval výlučne syn žalobkyne, tento ZoBZ doniesol k nemu do bytu a v tomto byte žalobkyňa zmluvu podpísala. Všimla si, že na strane podpisov za spoločnosť boli dva podpisy a vedľa podpisovala ona. Mala zato, že zmluvu podpisovala v troch kópiách. Nikdy predtým nepredávala ani nekupovala nehnuteľnosť, nemala vedomosť ani o tom, že niektoré doklady sa majú podpisovať overene. Keďže celému procesu dôverovala, nepreverovala ani číslo účtu uvedené v zmluve na ktoré bolo potrebné poukázať potrebnú sumu. Nevedela uviesť s akým časovým odstupom od podpisania ZoBZ a v koľkých kópiách podpisovala dodatok k tejto zmluve, vedela však, že to opätovne bolo u jej syna v byte. Pozemok chcela kúpiť pre syna s tým, že keď tam bude mať postavený dom, bude bývať so synom a nevestou s tým, že dom postaví svojim nákladom, ona financovala pôžičkou pozemok. Kúpnu cenu prevádzala na označený účet zo svojho účtu po poskytnutí úveru. Nevedela, či je v ZoBZ uvedené číslo účtu, s E. G. komunikoval syn. Čo sa týka stretnutia ktoré sa uskutočnilo na OÚ Dojč, po zistení, že s touto zmluvou je problém, na tomto bola prítomná ona, syn, jej nevesta, F. C., starostka Obce Dojč a jedna pani, ktorú žalobkyňa nepoznala. Po predložení ZoBZ Mgr. Stulančák túto prezrel, po chvíli konštatoval, že na zmluve nie je jeho podpis, na otázku aký bude ďalší postup, zareagoval tak, že budú v telefonickom spojení. Potom sa už s nikým nestretla, komunikoval v tejto veci už len jej syn. Následne jej syn oznámil, že F. C. mu v prípade otvorenia ďalšej etapy výstavby ponúkol odpredať pozemok za 1,-€ ako náhradu za nerealizovanie kúpnej zmluvy podľa ZoBZ. Ďalej ju už syn o tejto veci neinformoval. Dodala, že na polícii bola vypovedať v trestnej veci, ktorá sa vedie proti E. G., pretože sa obávala, že príde o peniaze.

9. Z výpovede zástupcu žalovaného Mgr. Ľubomíra Stulančáka súd zistil, že tento s E. G. mali založené tri obchodné spoločnosti, ktoré sa zaoberali developerskou činnosťou. Za 4 roky spolupráce absolvovali 3 projekty, a to Dojč 1, Dojč 2 a H. s tým, že v týchto spoločnostiach pôsobili vo funkciách predseda a podpredseda predstavenstva. Pri všetkých 3 projektoch išlo asi cca o 60 pozemkov. E. G. zabezpečoval stavebné povolenia, vklady do katastra, územné rozhodnutia a pod. Pokiaľ ide o podpisovanie zmlúv so záujemcami o pozemky, dochádzalo k tomu tak, že vo všetkých prípadoch ako štatutári podpisovali zmluvy v kancelárii s tým, že sa s klientami majúcimi záujem o Dojč alebo Jablonicu nikdy fyzicky nestretol. Zmluvy podpisoval v kancelárii tak, že mu ich E. G. priniesol do kancelárie alebo mu ich nechal na stole. Mali krížovú kontrolu. Všetky vážne a chýlostivé doklady preštudoval, pričom vážnymi boli zmluvy o budúcej zmluve, zmluvy s bankami a pod. Keď boli zmluvy nimi a klientami podpísané, boli založené do príslušných šanónov. Toto vykonávali sami, nemali na to pracovnú silu. Pokiaľ ide o finančné toky, vo všetkých firmách, v ktorých bol s E. G., teda aj v žalovanej spoločnosti, finančné toky kontroloval prostredníctvom SMS správ alebo internet bankingu, pretože jednotlivé platby od klientov boli špecifikované variabilným symbolom alebo poznámkou, najčastejšie číslom parcely. V jednotlivých zmluvách nerobil fyzické poznámky o uhradení. Na konci mesiaca prichádzal výpis z účtu. Má za to, že počet poškodených, ktorí sú uvedení v uznesení o vznesení obvinenia proti E. G. je okolo 20 vrátane žalobkyne. V projekte Dojč išlo o miestnych obyvateľov, s ktorými bol v kontakte len Ing. Tršňanský. To, že tento v zmluvách zmenil číslo bankového účtu nemal ako odkontrolovať. Ak aj klient niečo uhradil, v jeho internetbankingu to nebolo. Dodal, že títo klienti z projektu Dojč dlhodobo nereklamovali uzavretie zmlúv, a preto nemal odkiaľ vedieť, že sú poškodení. V Dojči bol do kolaudácie etapy „Dojč 1“, čo bolo asi v r. 2018. Od tej doby v Dojči nebol. So žalobkyňou sa nikdy nestretol. Stretol sa pravdepodobne s jej synom v júli 2019 na stretnutí, ktoré zorganizovala starostka Obce Dojč na obecnom úrade. Sporný pozemok nadobudol žalovaný spätným prevodom, zmluvou zo dňa 28.12.2018. Táto zmluva bola zavkladovaná. To, že v ten istý deň bola podpísaná zmluva o budúcej zmluve so žalobkyňou na tento konkrétny pozemok, nemá vedomosť. Túto zmluvu nepodpisoval. Tento pozemok bol odkúpený spätným prevodom od klienta, lebo klient potreboval výstavbu rodinného domu rýchlejšie ako boli schopní zabezpečiť. Pozemok vykúpili späť, pričom bol znovu vrátený do predaja. Predaj realizovala spoločnosť buď prostredníctvom realitnej kancelárie Dominat real alebo prostredníctvom telefonického kontaktu na Ing. Tršňanského. Iný spôsob získavania klientov nemali. Cena pozemkov vychádzala z analýzy projektu a dohody spoločníkov. Hlavným kritériom bola trhovacia cena. Cena sa vyplácala na 3 etapy. Len zriedkavo brali zálohu, a to min. asi 1.000,-EUR. Potom boli v zmluve limity na vyplatenie jednotlivých častí kúpnej ceny. Niekedy klient sám od seba, aby získal zľavu vyplatil kúpnu cenu v celosti. V prípade, že klient potreboval úver na kúpu pozemku, jeho kredibilita sa skúmala cez banky. V prípade, že ho vyhodnotili ako klienta, ktorý úver nedostane, pre nich to skončilo. Jediná spoločnosť, ktorá im vychádzala bola PSS, a.s. Banky úvery na ich projekty nedávali. E. G. u pracovníčok PSS preveroval, či klienti úver dostanú, a potom s nimi uzatvoril ZoBZ. Ak F. J. C. takéto zmluvy podpisoval, zavolať E. G., či ten ktorý klient má prísľub úveru. Ak áno, tak zmluvu podpísal. Takto podpísali asi 9 zmlúv. Všetky fungovali, v tomto jednom prípade išlo o podvod zo strany E. G., pričom pracovníčka PSS mu určite dala správnu informáciu. V mnohých prípadoch sa celá kúpna cena vyplácala na základe ZoBZ, pričom v konkrétnom prípade mnohé jednanie absolvoval syn žalobkyne a vykonávalo sa to, čo oni dohodli. My sme spravidla v prípade vyplatenia celej kúpnej ceny na základe ZoBZ do 10 dní pristúpili k uzavretiu kúpnej zmluvy a prevodu vlastníckeho práva. V tomto prípade k tomu nedošlo lebo o uzavretí ZoBZ so žalobkyňou žalovaný nevedel, táto sa neozvala. Nevedel uviesť, prečo bol k tejto zmluve uzavretý dodatok. E. G. odvolali dňa 21.03.2019 na základe viacerých opakovaných sťažností od klientov ale aj od partnerských spoločností. Sťažovali si na neho geodet E. K., pani K., ktorá schvaľuje projekty, čo sa týka kanalizácií v BVS. Išlo o sťažnosti, ktoré presahovali rámec bežných sťažností. Po zistení o konaní E. G. musel žalovaný zistiť rozsah škody a popri tom musel prioritne plniť záväzky spoločnosti voči klientom, ktorí mali riadne uzavreté zmluvy. Pretože na toto nemal finančné prostriedky rozhodol sa predať pozemky žalobkyne ako aj ďalších klientov s ktorými takto uzatvoril zmluvy E. G.. Pri otvorení „Dojč 3“ môže byť škoda spôsobená týmto klientom nejako kompenzovaná. V tomto prípade však bolo nariadené neodkladné opatrenia vedené po sp. zn. 11C 40/2019. Z tohto dôvodu predaj pozemku, na ktorom bola ZoBZ so žalobkyňou bol pozastavený. Peniaze od potenciálneho kupca musel žalovaný vrátiť, resp. tieto neboli ani prevedené na jeho účet. Trestné oznámenie podal na E. G. dňa 12.07.2019, pretože tento bol odcestovaný v Amerike. Nebral telefón. Až keď im začali volať neznámi ľudia, vtedy žalovaný zistil problém. Poškodenými mu ukázali zmluvy, pri ktorých konštatoval nesprávne číslo účtu a falšovanie jeho podpisu. Až potom mal niečo konkrétne v rukách na základe čoho mohol podať trestné oznámenie. V rámci trestného stíhania E. G. si 2 spoločnosti uplatnili náhradu škody. Uviedol, že škodu si uplatnili len v tých prípadoch, v ktorých bola riadne uzavretá ZoBZ príp. riadne kúpna zmluva s

jeho podpisom. Avšak E. G. sám uzatvoril dodatky, na ktorých menil číslo účtu, takže uplatnená škoda nezahŕňa škodu, ktorá vznikla žalobkyni. ZoBZ a dodatky s ňou spojené, ktoré sa týkajú žalobkyne, Mgr. Stulančák nepodpisoval.

10. Súd nevypočul svedka E. G., keďže sa napriek niekoľkonásobnému predvolaniu na súd nedostavil, či už bez ospravedlnenia, či s ospravedlnením, pričom písomne oznámil súdu, že je ochotný sa dostaviť na pojednávanie ale uplatňuje si a bude si uplatňovať právo svedka nevypovedať, keďže je v súvisiacej veci vedené trestné konanie. (proti osobe E. G.), (čl. 368 spisu). Z týchto istých dôvodov súd nevypočul svedka E. G. ani v časti konania po zrušení prvého rozsudku súdu prvého stupňa, keďže sa na predvolania nedostavoval a zotrval na tom, že z horeuvedeného dôvodu vypovedať nebude.

11. Z výpovede svedka H. B. súd zistil, že tento je synom žalobkyne. S manželkou a matkou sa dohodli že si postavia rodinný dom. Žalobkyňa si vybavila v 1.stavebnej sporiteľni úver. Svedok na internete hľadal voľné pozemky. Skontaktoval sa s p. G., ktorý uviedol, že pozemky nie sú, ale do týždňa sa možno jeden uvoľní. V decembri 2018 uzavreli ZoBZ na kúpu pozemku a zaplatili 1.500,-EUR na účet, ktorý bol uvedený v zmluve. Svedok si nepamätal, či to bolo v hotovosti alebo prevodom. V januári 2019 uhradili 27.000,-EUR. Nevedel uviesť, či bol k ZoBZ vypracovaný dodatok alebo túto sumu vyplatili na základe pôvodnej ZoBZ. Táto suma bola vyplatená bankovým prevodom. Následne. p. G. sľúbil, že do mája 2019 bude vyhotovená kúpna zmluva a dôjde k prevodu vlastníckeho práva k pozemku na žalobkyňu. B. G. následne nedvíhal telefón, a preto zavolali starostke Obce Dojč. Táto zorganizovala v máji 2019 stretnutie, na ktorom p. C., konštatoval, že zmluvy sú uzavreté podvodne, pretože nie sú podpísané p. C. a číslo účtu uvedené v zmluvách nie je číslom účtu obchodnej spoločnosti. Po tomto z telefonického rozhovoru so starostkou zistili, že p. C. prisľúbil, že im tieto pozemky nechá. Túto informáciu mal svedok sprostredkovanú od starostky obce. Svedok si nepamätal, kedy im p. C. oznámil, že im tieto pozemky nemôže nechať. Keď svedok prvýkrát volal ohľadom záujmu o pozemok, telefón zdvihol p. C.. Keď mu ozrejmil o čo ide, povedal, že toto má na starosti p. G. a p. C. mu poslal číslo na p. G.. Svedok mal vedomosť o tom, že p. G. volal pracovníčke B.. B. C. na stretnutí so starostkou povedal, že preverí v B. možnosť, že by nám boli vrátené finančné prostriedky z B.. Na tomto stretnutí im p. C. dal možnosť, aby tento pozemok opätovne kúpili tak, žeby zaň opätovne vyplatili kúpnu cenu, pričom uviedol, že ak sa podarí vybudovať ďalšia etapa v Dojči, tak v tejto etape im predá pozemok za 1,-EUR. Ešte v marci 2019 svedkova manželka v hotovosti vyplatila ďalšiu sumu z kúpnej ceny p. G. vo výške 2.700,-EUR. Keď si pýtala doklad, tak uviedol, že tento doklad jej dodá, čo sa nestalo. Suma 27.000,-EUR bola vyplatená z úveru. Na stretnutí u starostky p. C. ešte uviedol že ich zmluvu si pamätá, že ju mal na stole, ale p. G. prišiel s tým, že sme od zmluvy odstúpili. Pri úhrade kúpnej ceny prevodom na účet sme nemali dôvod verifikovať účet a zisťovať, či ide o účet spoločnosti. Svedok od marca 2019 s p. G. komunikoval, dožadoval sa uzavretia zmluvy, tento mu povedal, že kvôli jednému človeku nebude lietať do Senice. Svedok sa domnieval, že p. C. to mieni riešiť, avšak postupom času znervóznel a povedal, že si máme pozemok pýtať od p. G.. Skutočnosť, že tento pozemok znovu predáva inému záujemcovi im p. C. neoznámil, zistili to až z katastra keď bola na tejto parcele plomba.

12. Z výpovede svedkyne I. B. súd zistil, že táto je nevestou žalobkyne, manželkou jej syna. Svedkyňa uviedla, že jej manžel zavola E. G., ten oznámil, že pozemok je predaný. V priebehu týždňa – dvoch im volal E. G., že sa pozemok uvoľnil. ZoBZ bola uzavretá dňa 28.12.2018. S E. G. sa prvýkrát osobne stretla keď svokra podpisovala ZoBZ. Rokovaní o uzavretí tejto zmluvy s E. G. sa nezúčastňovala. V januári 2019 bola uhradená kúpna suma 27.000,-EUR prevodom a zvyšok kúpnej ceny v januári 2019 v hotovosti. Keď im v máji 2019 E. G. nebral telefón, manžel zistil, že s pozemkami sú nejaké problémy. Oslovil starostku Obce Dojč, prebehlo stretnutie na OÚ Dojč, kde prišiel Mgr. Stulančák a viacerí poškodení. Na tomto stretnutí im F. C. povedal, že sa nemusia báť, že pozemok dostanú. Na tomto stretnutí bola svedkyňa prítomná. Stretnutie prebiehalo tak, že s p. F. C. hovorili bez prítomnosti ostatných poškodených. Boli tam on, starostka, nejaká právnička, svedkyňa, jej manžel a svokra, takže nevedela uviesť, čo povedal ostatným poškodeným. Dňa 15.08. alebo v polovici augusta 2019 volal jej manžel s Mgr. Stulančákom. Uviedol, že zmluvu ohľadne prevodu vlastníctva k pozemku nemôže s nimi uzavrieť. Dodal že v Dojči bude otvárať 3.etapu, po jej otvorení im ponúkne pozemok za 1,-EUR. Keď manžel žiadal nejaké písomné potvrdenie tohto záväzku Mgr. Stulančák uviedol, že to je o dôvere. Bolo im navrhnuté, aby opätovne poslali celú kúpnu cenu na správny účet a potom môže byť kúpna zmluva, dohodnutá v ZoBZ, realizovaná.

13. Z výpovede svedkyne PaeDr. C. F. súd zistil, že táto je starostkou Obce Dojč. Vo februári 2019 ju oslovila p. L. s tým, že chcú kúpiť pozemok v Dojči. Poskytla im územný plán a v aprílu 2019 jej volala, že zmluva nie je zaregistrovaná. Svedkyňa v máji zavolała E. G., ktorý jej nedvíhal telefón. Následne volala Mgr. Stulančákovi, avšak nedošlo k žiadnemu riešeniu. F. C. jej znánil, že je nejaký problém so zmluvami, že nevie s kým boli uzavreté. Uviedol, že si prejde všetky zmluvy keďže tento projekt mal na starosti p. G.. Na základe tohto v polovici júla 2019 sa realizovalo stretnutie Mgr. Stulančáka s poškodenými. Na tomto stretnutí žalobkyňa nebola. Prihlásila sa neskôr a stretnutie prebehlo po júni 2019. Na stretnutí boli prítomní, okrem svedkyne, aj F. C. a p. B. mladšia s manželom. Žalobkyňa na tomto stretnutí nebola. Pri tomto stretnutí po predložení ZoBZ Mgr. Stulančák zistil, že zmluva obsahuje číslo účtu, ktoré nie je firemné a že podpis na tej zmluve nie je jeho. Uviedol, že určite bude podávať trestné oznámenie na Ing. Tršňanského. O ďalšom postupe v tejto veci sa nehovorilo. Teda, či ZoBZ bude realizovaná kúpnu zmluvou alebo či sa k jej uzavretiu nepristúpi. Toto nebolo predmetom stretnutia. Svedkyňa ďalej uviedla, že prvá etapa výstavby rodinných domov v Dojči prebehla tak, že túto zabezpečovala obchodná spoločnosť, v ktorej boli F. C., E. G. a obec ako spoločníci. Táto etapa prebehla v poriadku, druhá išla cez žalovaného, kde obec neparticipovala. Za žalovaného mal výstavbu v Dojči na starosti E. G.. Stavebné povolenia vybavoval E. G., zúčastňoval sa ich len on, ak mal od toho ktorého stavebníka plnú moc. Svedkyňa nebola prítomná pri telefonáte Mgr. Stulančáka s pracovníčkou Prvej stavebnej spoločnosti ohľadom žalobkyne. Na prvom popisovanom stretnutí na OU Dojč bolo na F. C. vidieť, že je pod veľkým tlakom. Bol prekvapený z výšky sumy, ktorá chýbala. Bol zaskočený z toho, že na zmluvách neboli jeho podpisy. Keď realizovali 1.etapu tak sa overovali jeho podpisy v osvedčovacej knihe. Keď podpisy porovnali, bolo očividné, že nie sú jeho. Uviedla, že Mgr. Stulančáka situácia trápila. Chcel zahájiť 3.etapu, k dispozícii boli cirkevné pozemky. Začal komunikovať s Rímskokatolíckou cirkvou.

14. Z pripojených fotokópií výsluchov vo veci ČVS:KRP-83/1-VYS-TT-2019, KRPZ Trnava súd zistil, že proti E. G. sa vedie trestné stíhanie pre pokračujúci obzvlášť závažný zločin podvodu podľa § 221 ods. 1, ods. 3, písm. c/, ods. 4, písm. a/ Tr. zákona s poukazom na § 138 písm. j/ Tr. zák. v súbehu s pokračujúcim zločinom z prenevery podľa § 213 ods. 1, ods. 3, písm. a/ Tr. zák. pričom zo správy Okresnej prokuratúry Senica zo dňa 16.02.2023 súd zistil, že dozorujúci prokurátor podľa horeuvedenej kvalifikácie podal na E. G. na súd obžalobu pričom vec je vedená na tunajšom súde pod sp. zn. 1T 9/2023, nie je rozhodnutá a teda ani právoplatne skončená.

15. Zo Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy č. 20 zo dňa 28.12.2018 v znení Dodatku č. 1 k Zmluve o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy č. 20 zo dňa 05.03.2019 súd zistil, že sa žalovaný ako budúci predávajúci zaviazal previesť po splnení podmienok previesť na žalobkyňu ako budúcu kupujúcu budúci predmet kúpy – nehnuteľnosti zapísané v LV č. XXXX, pre k.ú. D., Okresný úrad Senica, katastrálny odbor za kúpnu cenu 30.600,-EUR. Podľa čl. 3.2 bol žalovaný povinný zaslať žalobkyňi výzvu na uzavretie kúpnej zmluvy najneskôr do 21 dní odo dňa zaplataenia prvej a druhej zálohovej platby a splnenia ďalších povinností dohodnutých v zmluve.

16. Zo znaleckého posudku znalkyne v odbore psímoznalectvo F. M. G. súd zistil, že sporné podpisy vyhotovené na origináloch písomností „Zmluva o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy č. 20 z 28.12.2018 a Dodatku č. 1 k Zmluve o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy č. 20 zo dňa 5.3.2019 k zneniu priezviska „Stulančák“, ktoré znalkyňa v znaleckom posudku označila SM-1, SM-2, nie sú pravými podpismi Mgr. Ľubomíra Stulančáka. Ďalším záverom znalkyne je vysoko pravdepodobné, že sporné podpisy označené SM-1, SM-2 vyhotovila totožná osoba, ktorá na sporných písomnostiach vyhotovila podpisy k zneniu mena a priezviska „E. G.“.

17. Podľa § 20 ods. 1 Obč.zák., právne úkony právnickej osoby vo všetkých veciach robia tí, ktorí sú na to oprávnení zmluvou o zriadení právnickej osoby, zakladacou listinou alebo zákonom (štatutárne orgány).

18. Podľa § 20 ods. 2 Obč.zák., za právnickú osobu môžu robiť právne úkony aj iní jej pracovníci alebo členovia, pokiaľ je to určené vo vnútorných predpisoch právnickej osoby alebo je to vzhľadom na ich pracovné zaradenie obvyklé. Ak tieto osoby prekročia svoje oprávnenie, vznikajú práva a povinnosti právnickej osobe, len pokiaľ sa právny úkon týka predmetu činnosti právnickej osoby a len vtedy, ak ide o prekročenie, o ktorom druhý účastník nemohol vedieť.

19. Podľa § 35 ods. 1 Obč. zák., prejav vôle sa môže urobiť konaním alebo opomenutím, môže sa stať výslovne alebo iným spôsobom nevzbudzujúcim pochybnosti o tom, čo chcel účastník prejavíť.

20. Podľa § 35 ods. 2 Obč. zák., právne úkony vyjadrené slovami treba vykladať nielen podľa ich jazykového vyjadrenia, ale najmä tiež podľa vôle toho, kto právny úkon urobil, ak táto vôľa nie je v rozpore s jazykovým prejavom.

21. Podľa § 35 ods. 3 Obč. zák., právne úkony vyjadrené inak než slovami sa vykladajú podľa toho, čo spôsob ich vyjadrenia obvykle znamená. Prítom sa prihliada na vôľu toho, kto právny úkon urobil, a chráni sa dobromyseľnosť toho, komu bol právny úkon určený.

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

23. Podľa § 50a ods. 1 Obč.zák., účastníci sa môžu písomne zaviazat', že do dohodnutej doby uzavrujú zmluvu; musia sa však pritom dohodnúť o jej podstatných náležitostiach.

24. Podľa § 50a ods. 2 Obč.zák., ak do dohodnutej doby nedôjde k uzavretiu zmluvy, možno sa do jedného roka domáhať na súde, aby vyhlásenie vôle bolo nahradené súdnym rozhodnutím. Právo na náhradu škody tým nie je dotknuté.

25. Z takto vykonaného dokazovania a na základe záväzného právneho názoru odvolacieho súdu (body 22, 23, 24, 25 uznesenia odvolacieho súdu, ktorým bol zrušený rozsudok súdu prvého stupňa) súd uzavrel, že žaloba nebola podaná dôvodne. Podľa § 20 OZ všetky právne úkony vo všetkých veciach právnickej osoby sú oprávnení vykonávať tí, ktorých na to oprávňuje zmluva o zriadení právnickej osoby, zakladacia listina alebo zákon. Iní pracovníci alebo členovia právnickej osoby môžu za túto robiť právne úkony za predpokladu, že je to určené vnútornými predpismi právnickej osoby alebo sú na to splnomocnení alebo je to vzhľadom na ich pracovné zaradenie obvyklé. V prípade prekročenia oprávnení týchto osôb práva a povinnosti právnickej osobe vznikajú len za predpokladu, že ten ktorý právny úkon sa týka predmetu činnosti právnickej osoby a za ďalšieho predpokladu, ktorý je, že ide o prekročenie, o ktorom druhý účastník nemohol vedieť.

26. Takto potom z ust. § 20 ods. 1 OZ vyplýva, že štatutárne orgány sú oprávnené robiť za právnickú osobu právne úkony vo všetkých veciach, pričom iní jej pracovníci alebo členovia právne úkony môžu vykonávať len ak takýto úkon vyplýva z interných predpisov právnickej osoby alebo je to pri činnosti týchto osôb vrámci ich zaradenia právnickej osobe obvyklé. Je potrebné rozlíšiť, kto za právnickú osobu realizuje právne úkony či teda koná štatut. orgán alebo ostatní pracovníci. Toto rozlišovanie je dôležité z hľadiska prekročenia hraníc v oprávnení konať za právnickú osobu, pričom takého prekročenie hraníc prichádza do úvahy len keď právny úkon vykonajú iné osoby ako štatutárne orgány.

27. V prípade, že z výpisu OR vyplýva, že na platnosť právneho úkonu obchodnej spoločnosti sú potrebné podpisy jej dvoch štatutárnych orgánov, ako je to v posudzovanom prípade, je tento postup potrebné dodržať pri všetkých právnych úkonoch vykonávaných za právnickú osobu, a teda aj pri uzatváraní kúpnej zmluvy a prípadne zmluvy o budúcej zmluve.

28. Zo ZP znalkyne o odboru písomoznalectva mal súd preukázané, že jeden z podpisov na zmluve o budúcej zmluve a dodatku k tejto zmluve, posudzovaných v tomto konaní, nepatrí jednému zo štatutárnych orgánov žalovanej právnickej osoby a s vysokou pravdepodobnosťou bol tento podpis podpísaný tou istou osobou, ktorá sa podpísala za druhý štatutárny orgán tejto právnickej osoby.

29. Pre posúdenie a rozhodnutie v danej veci bolo podstatné zodpovedanie otázky či uvedené konanie jedného zo štatutárov žalovanej teda podpísanie ZoBZ aj za druhý štatutárny orgán je možné pričítať právnickej osobe, ktorá by za takto podpísanú zmluvu niesla zodpovednosť alebo štatutárnemu orgánu ako fyzickej osobe, ktorá by za takéto konanie niesla zodpovednosť ako fyzická osoba. Keďže vzhľadom na horeuvedené je potrebné uzavrieť, že predmetná ZoBZ je absolútne neplatným právnym úkonom, keďže v danom prípade neobsahuje náležitosti, ktoré pre platný právny úkon v danom prípade vyžaduje zákon, teda podpisy oboch štatutárnych orgánov obchodnej spoločnosti, je zrejmé, že z takto uzavretej zmluvy nemôže vyplývať zodpovednosť pre žalovanú stranu. Vzhľadom na túto skutočnosť potom ani prostriedky procesného útoku žalobkyne spočívajúce v dovolávaní sa jej dobromyseľnosti ako

i v poukazovaní na rôzne rozhodnutia NS SR, NS ČR, ÚS SR zaoberajúce sa ochranou „slabšej“ strany, či už v civilnom procese, alebo pri uzatváraní zmlúv, nemajú pre rozhodnutie v danej veci právny význam

30. O trovách konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku, a pretože mal žalovaný vo veci plný úspech, súd mu priznal nárok na náhradu trov konania vo výške 100%.

**Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie písomne v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Senica v dvoch vyhotoveniach. 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).