

Súd: Okresný súd Prievidza  
Spisová značka: 4C/24/2017  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3817211213  
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 06. 2021  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ľubica Chmelanová  
ECLI: ECLI:SK:OSPD:2021:3817211213.14

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prievidza sudcom JUDr. Ľubicou Chmelanovou v spore žalobkyne: Q. Z., rod. V., nar. XX.XX. XXXX, bytom L. č. XX/X, zastúpenej JUDr. Romanom Lackom, advokátom so sídlom Prievidza, M. Mišíka 42, proti žalovanej: Q. W., (predtým K.), rod. K., nar. XX.XX.XXXX, bytom Z. - Z., L. letcov XXXX/XX, zastúpenej: JUDr. Ľubomírom Ivanom, advokátom so sídlom Námestie SNP 4, Zvolen, o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, takto

### rozhodol:

I. Súd u r č u j e, že žalobkyňa je v celosti výlučnou vlastníčkou bytu č.1, vo vchode: neudaný, na prízemí bytovej jednotky súpisné č. XX, postavenej na S. parc.č. XXX/X, zastavaná plocha a nádvorie, zapísaného na LV Č. XXX pre katastrálne územie L., obec L., okres Prievidza.

II. Žalobkyňa má proti žalovanej nárok na náhradu trov tohto konania a konania o nariadenie neodkladného opatrenia vo veci sp.zn. 4C/9/2017 Okresného súdu Prievidza v rozsahu 100%.

### odôvodnenie:

1. Žalobkyňa žalobou podanou dňa 21.7.2017 žiadala určiť, že je v celosti výlučnou vlastníčkou bytu č.1, vo vchode: neuvedený, na prízemí bytovej jednotky súpisné č. XX, postavenej na C parc.č. XXX/X, zapísaného na Okresnom úrade Prievidza, katastrálny odbor, v katastri nehnuteľností pre katastrálne územie L., na LV Č. XXX a nahradiť trovy konania. Žalobkyňa v žalobe uviedla, že žalovaná je v zapísaná na LV. č. XXX pre k.ú. L. ako výlučná vlastníčka predmetnej nehnuteľnosti v celosti. Ďalej uviedla, že v priebehu mesiaca jún 2016 objavila v regionálnych inzerčných novinách "Prievidzsko" inzerát zameraný na poskytovanie finančných pôžičiek bez bližšieho konkrétneho popisu. Vzhľadom na to, že mala záujem o finančnú pôžičku, reagovala na tento inzerát a zavola na tam uvedené telefónne číslo „0903 349301". Na uvedenom telefónnom čísle sa skontaktovala s istým pánom, ktorý sa predstavil ako Ivan G. a informovala ho, že objavila inzerát v regionálnych novinách a mala by záujem o poskytnutie finančnej pôžičky vo výške 500,- eur. V rámci telefonického rozhovoru sa rozprávali o podmienkach poskytnutia pôžičky a tento pán sa zaujímal o to, z akého dôvodu má záujem o pôžičku, či vlastní nejaké nehnuteľnosti a chcel podrobné informácie o jej osobe. Ona mu uviedla, že už spláca viacero pôžičiek a že by si chcela z týchto finančných prostriedkov vyplatiť inú pôžičku, na splatenie ktorej v tom čase nemala peniaze. Tiež uviedla, že je výlučnou vlastníčkou bytu v L., ktorý nie je zaťažený žiadnou ťarchou. Pán jej do telefónu uviedol, že ak má záujem o pôžičku, tak jej môže byť poskytnutá, avšak len v minimálnej sume 4.000,-eur a zároveň v takom prípade bude musieť ako formu zabezpečenia zriadiť záložné právo k svojej nehnuteľnosti - bytu. Žalobkyňa predbežne súhlasila a zároveň mu nadiktovala svoje kompletne osobné údaje, ktoré si od nej vyžiadal. Asi tri dni po tomto telefonickom rozhovore, a to dňa 21.06.2016 ju osobne v jej bydlisku (v predmetnom byte) navštívil cudzí muž, ktorý sa predstavil ako N. G. a tvrdil, že spolu telefonicky rozprávali o podmienkach poskytnutia pôžičky a uvádzal, že zastupuje obchodnú spoločnosť Khalifa, s.r.o., so sídlom Kuzmányho 5, Banská Bystrica, IČO: 48 056 09, ktorá sa údajne zaoberá poskytovaním finančných pôžičiek. Spoločne s ním sa v daný deň stretnutia zúčastnila

aj nejaká staršia pani, o ktorej pán W. tvrdil, že je jeho matkou, ktorá takisto pracuje pre obchodnú spoločnosť Khalifa, s.r.o.. Pán Ivan G. jej uviedol, že nakoľko spĺňa všetky podmienky na poskytnutie pôžičky, tak doniesol so sebou všetky písomné doklady, ktoré je potrebné už len podpísať a overiť u notára a naliehal na ňu, že sa ponáhľa a ak teda má záujem o pôžičku, aby s ním odišla autom do Prievidze k notárovi, kde sa vybaví všetko potrebné a len podpíše už pripravené zmluvné dokumenty. Konkrétne podľa jeho tvrdenia mala podpisovať zmluvu o poskytnutí úveru a zároveň záložnú zmluvu k (predmetnej) nehnuteľnosti, na základe ktorej malo byť na jej byt zriadené záložné právo. Predmetný byt pôvodne nadobudla do svojho výlučného vlastníctva na základe kúpnej zmluvy zo dňa 19.04.1999, pričom vklad vlastníckeho práva podľa tejto zmluvy bol povolený dňa 15.02.2000 pod V 2081/99. Tento byt v tom čase nebol zaťažovaný žiadnou ťarchou. Následne spoločne s N. G. a jeho matkou autom pána G. vycestovali do Prievidze k notárke JUDr. Eleonóre Kohajdovej, so sídlom v Prievidzi, kde pánovi G. podpisovala viacero dokumentov, pričom tieto jej nedal predtým k dispozícii a vôbec ich nečítala. Pán G. neustále tvrdil, že sa niekam ponáhľa, že nie je na to časový priestor a len jej ústne vysvetlil, o aké zmluvy ide, že si ich preštuduje po ich podpise a že nemusí mať žiadne obavy, pretože ešte v ten deň bude mať k dispozícii finančnú pôžičku vo výške 4.000,- eur, ktorá jej bude poukázaná na jej bankový účet. Nakoľko mu dôverovala, tak všetky pripravené dokumenty podpísala tak ako to odo nej požadoval, pričom si všimla, že na týchto listinách už boli uvedené jej údaje a že tieto listiny už boli podpísané nejakou osobou. Následne ju pán I. požiadal, že musia ísť spolu ešte do banky, v ktorej má žalobkyňa zriadený účet a že za sprostredkovanie pôžičky mu musí zaplatiť províziu vo výške 1.100,- eur. Z toho dôvodu v pobočke VÚB, a.s. v Prievidzi zo svojho účtu vybrala finančnú hotovosť vo výške 1.100,-eur a odovzdala ju pánovi G.. Listiny, ktoré v daný deň podpísala, si ponechal u seba pán G. s tým, že ju v krátkej dobe osobne navštívi a dá jej k dispozícii podpísané dokumenty a vysvetlí jej ako bude splácať poskytnutú pôžičku. Následne ju pán G. pravidelne telefonicky kontaktoval a požadoval od nej zaplatiť v hotovosti rôzne sumy, pričom jej tvrdil, že ide buď o splátky pôžičky alebo nejaké administratívne poplatky a prebiehalo to tak, že sa vždy dohodli na osobných stretnutiach, v rámci ktorých spoločne s ním vyberala buď z bankomatov alebo na pobočke banky v Nitrianskom Pravne alebo v Prievidzi finančnú hotovosť v rôznych výškach a túto mu následne odovzdávala. Takýmto spôsobom mu napríklad dňa 06.07. 2016 odovzdala hotovosť vo výške 800,-eur, dňa 07.07. 2016 hotovosť vo výške 400,-eur alebo dňa 22.11. 2016 sumu 500,-eur. V mesiaci november 2016 jej bolo doručené z Okresného úradu Prievidza, katastrálny odbor rozhodnutie zo dňa 20. 9.2016, ktorým bol povolený vklad vlastníckeho práva k predmetnej nehnuteľnosti v prospech spoločnosti Khalifa, s.r.o., so sídlom Kuzmányho 5, 974 01 Banská Bystrica, IČO: 48 056 090. Zároveň jej v tento mesiac obchodná spoločnosť Khalifa, s.r.o. doručila list - výpoveď z nájmu, z ktorého sa dozvedela, že vypovedajú akúsi zmluvu o nájme, o ktorej nemala žiadnu vedomosť. Tomuto nerozumela, a preto telefonicky kontaktovala pána N. G., aby jej poskytol vysvetlenie, z akého dôvodu jej boli tieto písomnosti doručené a zároveň od neho žiadala, aby jej doručil aj zmluvy, ktoré podpisovali dňa 27.06.2016. V krátkej dobe na to ju pán G. osobne navštívil v Poluvsí aj s druhým pánom, ktorý sa predstavil ako T. W., a priniesol jej písomné dokumenty, ktoré predtým podpisovala. Pán G. ju uisťoval, že sa nemá čoho obávať, že išlo o štandardný postup, keď sa prepísalo vlastníctvo k jej bytu z titulu poskytnutia pôžičky na poskytovateľa pôžičky spoločnosť Khalifa s.r.o., že keď si ju vyplatí, tak zabezpečí, aby sa opätovne stala vlastníčkou bytu. Pán T. W. jej zároveň ponúkol, že vyplatí za ňu dlh voči veriteľovi Khalifa, s.r.o. s tým, že pôžičku bude splácať jemu a obaja jej tvrdili, že v byte môže ostať do konca februára 2017 a potom, keď zaplatí celú pôžičku, tak vlastnícke právo k bytu bude prepísané opäť na jej osobu, alebo sa z bytu bude musieť odsťahovať s tým, že jej budú za byt doplatené ešte nejaké peniaze. Takisto si obaja celý byt nafotili a tvrdili, že potrebujú fotodokumentáciu pre prípad, že by bolo potrebné byt v budúcnosti predať. Následne jej T. W. telefonicky i osobne tvrdil, že za ňu finančne vysporiadal pôžičku voči spoločnosti Khalifa, s.r.o. a navrhoval jej dve alternatívy vysporiadania svojho záväzku, a to požadoval od nej buď zaplatiť sumu 9.000,-eur z titulu vysporiadania pôžičky, ktorú za ňu údajne zaplatil a že ak mu túto sumu uhradí, zabezpečí, aby naspäť získala vlastnícke právo k bytu alebo že jej doplatí ešte sumu 6.000,-eur, ale v takom prípade sa bude musieť z bytu natrvalo vysťahovať. Ku konkrétnym dohodám medzi nimi však už nešlo, nakoľko následne s týmito osobami prerušila ďalšie osobné aj telefonické kontakty. O vyššie uvedenej situácii nikomu ani najbližším príbuzným nepovedala. Ako prvé sa to dozvedeli jej dve dcéry Q. Z. a U. I., ktoré náhodou objavili v mesiaci február 2017 na internete inzerát v realitnej kancelárii BV REAL PD, s.r.o., so sídlom Prievidza, že predmetný byt je na predaj za kúpnu cenu 26.990 -eur. Z dokladov, ktoré podpísala, vyplynulo, že dňa 27.06.2016 podpísala kúpnu zmluvu, na základe ktorej odpredala obchodnej spoločnosti Khalifa, s.r.o., so sídlom Kuzmányho 5, 97 01 Banská Bystrica. IČO: 48 056 090 predmetnú nehnuteľnosť za kúpnu cenu výške 4.000,-eur, ktorá mala byť uhradená bezhotovostne bankovým prevodom na jej bankový účet a s rovnakou spoločnosťou aj nájmnú zmluvu, na základe

ktorej jej táto spoločnosť po tom, čo sa stane vlastníkom jej bytu, prenajíma uvedený byt za dohodnuté mesačné nájomné vo výške 220,-eur. Za obchodnú spoločnosť Khalifa, s.r.o. mal pri všetkých úkonoch konať jej jediný konateľ, a to L. X., s ktorým však nikdy neprišla do kontaktu.

2. Žalobkyňa ďalej v žalobe vyhlásila, že mala záujem podpísať výlučne zmluvu o poskytnutí úveru a záložnú zmluvu a v žiadnom prípade nemala v úmysle podpisovať kúpnu zmluvu a zároveň nájomnú zmluvu, pretože je nelogické, aby predávala komukoľvek svoj byt za kúpnu cenu 4.000,- eur, keď jeho reálna trhová hodnota je mnohonásobne vyššia. Na svoj bankový účet v skutočnosti obdržala len sumu 3.800,-eur, ktorú však považovala za pôžičku, a nie sumu 4.000,-eur, ktorá mala predstavovať kúpnu cenu za jej byt podľa kúpnej zmluvy zo dňa 27.06.2016. Súčasným vlastníkom jej bytu je žalovaná, ktorá odkúpila predmetný byt od obchodnej spoločnosti Khalifa, s.r.o. na základe kúpnej zmluvy, ktorej vklad do katastra nehnuteľností bol povolený pod V 6870/16 - VZ 5/17. Súčasnú vlastníčku bytu vôbec nepozná a s touto nikdy neprišla do akéhokoľvek kontaktu. Z kontaktovania blízkych príbuzných s N. G., L. X. a T. W. vyplynulo, pán T. W. je jediným spoločníkom a konateľom obchodnej spoločnosti PANAMERA GROUP, s.r.o., so sídlom vo Zvolene, a zároveň je údajne partnerom a zástupcom žalovanej, ktorá je súčasťou vlastníčkou predmetného bytu v Poluvsí. Z doposiaľ zadovážených dôkazov a získaných informácií je žalobkyňa názoru, že samotná žalovaná mala a má vedomosť o tom, za akých okolností a akým spôsobom došlo k uzatvoreniu jednotlivých zmlúv medzi ňou a obchodnou spoločnosťou Khalifa, s.r.o.. Vzhľadom k tomu, že bola pri uzatváraní kúpnej zmluvy zo dňa 27.06.2016 a nájomnej zmluvy z 27.06. 2016 úmyselne uvedená do omylu, listom zo dňa 20.02.2017 a listom zo dňa 21.02.2017, adresovaným obchodnej spoločnosti Khalifa, s.r.o. ako aj žalovanej, sa písomne dovolala neplatnosti právneho úkonu, a to kúpnej zmluvy zo dňa 27.06.2016 a nájomnej zmluvy -zo dňa 27.06.2016. Na tieto listy žiaden z nich nereagoval. Žalovaná ju len následne ako výlučnú vlastníčku predmetného bytu písomne listom zo dňa 07.03. 2017 vyzvala na jeho vypratanie a dňa 07.03. 2017 podala návrh na zrušenie jej trvalého pobytu a trvalého pobytu jej syna Z.v predmetnom byte.

3. Žalobkyňa v žalobe ďalej uviedla, že v súvislosti so sporným prevodom predmetného bytu dňa 17.03.2017 podala--podnet orgánom činným v trestnom konaní pre podozrenie zo spáchania trestného činu, pričom Okresné riaditeľstvo PZ v Prievidzi, odbor kriminálnej polície, začalo dňa 02.05.2017 v predmetnej veci trestné stíhanie pre podozrenie zo spáchania trestného činu podvodu, ktoré je vedené pod sp.zn. ČVS: ORP-353/2- VYS-PD-2017. Z doteraz vykonaného vyšetrovania sa dozvedela, že pán XXXX,C.vystupoval pri rokovaní s ňou pod falošným menom a v skutočnosti ide o úplne inú osobu. Z kúpnej zmluvy zo dňa 08.11.2016 vyplýva, že spoločnosť Khalifa, s.r.o. predala predmetnú nehnuteľnosť žalovanej za kúpnu cenu vo výške 6.000,-eur, pričom vklad vlastníckeho práva tejto zmluvy bol na Okresnom úrade Prievidza, katastrálny odbor povolený rozhodnutím o povolení vkladu zo dňa 19.01. 2017, číslo vkladu V 6870/16. Za obchodnú spoločnosť pri tomto zmluvnom prevode konal jej jediný konateľ' XX.XX., ktorý svoj podpis na tejto kúpnej zmluve úradne osvedčil dňa 14.11. 2016 na Mestskom úrade vo Zvolene. Je preto nesporné, že -podpis--L. X. uvedený- na -tejto- kúpnej zmluve patrí práve jemu. Pri porovnaní kúpnej zmluvy zo dňa 27.06.2016, ktorú (žalobkyňa) uzatvorila s obchodnou spoločnosťou Khalifa, s.r.o. a kúpnej zmluvy zo dňa 08.11.2016, ktorú s touto obchodnou spoločnosťou uzatvorila žalovaná, jednoznačne vyplýva, že podpis jediného konateľa tejto spoločnosti L. X. na kúpnej zmluve zo dňa 08.11. 2016, ktorý bol zároveň úradne osvedčený, sa absolútne nezhoduje s jeho podpisom na kúpnej zmluve zo dňa 27.06.2016. Takisto pri porovnaní jeho podpisu za kupujúceho na kúpnej zmluve zo dňa 27.06. 2016 a jeho podpisu za prenajímateľa na nájomnej zmluve zo dňa 17.06. 2016 s podpisom, ktorý je uvedený na výpovedi z nájmu, je evidentné, že tento podpis je úplne odlišný než na kúpnej zmluve zo dňa 27.06.1016 a nájomnej zmluve zo dňa 27.06. 2016. Je preto sporné, či samotné podpisy na kúpnej zmluve zo dňa 27.06.2016 a nájomnej zmluve zo dňa 27.06.2016 skutočne vykonal konateľ spoločnosti Khalifa, s.r.o. ako jediná osoba oprávnená ju zastupovať. Vzhľadom na uvedené je žalobkyňa toho názoru, že samotnú kúpnu zmluvu zo dňa 27.06.2016 ako aj nájomnú zmluvu zo dňa 27.06.2016 podpísala úplne iná osoba než pán L. X. ako konateľ spoločnosti Khalifa, s.r.o., a teda následkom toho nešlo ani k platnému uzatvoreniu týchto zmlúv. Žalobkyňa dodala, že predmetný byt v Poluvsí v súčasnej dobe stále užíva a býva v ňom spoločne aj so svojím synom, U.Z., nar. XX.XX.XXXX, pričom pravidelne uhrádza všetky náklady za služby spojené s jeho užívaním, ktoré sú stále evidované na jej meno. Spoločnosť Khalifa, s.r.o. po spornom prevode predmetného bytu nepodala v termíne do 31.01.2017 u správcu dane (obec L.) daňové priznanie k dani z nehnuteľnosti a platobný výmer preto obec poslala na úhradu jej, pričom daň z nehnuteľnosti za rok 2016 aj uhradila.

4. Žalobkyňa v žalobe uzavrela, že bola pri podpísaní kúpnej zmluvy zo dňa 27.06.2016 a nájomnej zmluvy zo dňa 27.06.2016 oklamaná a uvedená do omylu, nakoľko v žiadnom prípade nemala záujem

odpredávať svoj byt, a to navyše ešte za tak nízku kúpnu cenu, ale mala záujem len o poskytnutie pôžičky, pričom podpísala úplne iné listiny, než jej boli deklarované a prezentované. Je presvedčená o tom, že spornú kúpnu zmluvu zo dňa 27.06.2016, ako aj nájomnú zmluvu zo dňa 27.06.2016 podpísala osoba, ktorá nebola oprávnená konať za kupujúceho, spoločnosť Khalifa, s.r.o., a preto ani nebola zachovaná zákonom požadovaná forma tohto právneho úkonu. Má za to, že kúpna zmluva zo dňa 27.06.2016 je neplatným právnym úkonom. Neplatnosť tohto právneho úkonu - kúpnej zmluvy zo dňa 27.06.2016, spôsobuje následnú neplatnosť aj všetkých ďalších právnych úkonov, t.j. aj kúpnej zmluvy zo dňa 08.11.2016, na základe ktorej nadobudla žalovaná do svojho výlučného vlastníctva predmetnú nehnuteľnosť od spoločnosti Khalifa, s.r.o.. -

5. Podľa žalobkyne naliehavý právny záujem účastníka konania je daný vtedy, ak existuje aktuálny stav objektívnej neistoty medzi žalobcom a žalovaným, ktorý je ohrozením žalobcovho právneho postavenia a ktorý nemožno iným právnym prostriedkom odstrániť a nie je pritom rozhodujúce, ako táto neistota vznikla. S prihliadnutím k tomu, že nie je možné dosiahnuť zosúladenie právneho stavu so stavom evidenčným na Okresnom úrade Prievidza, katastrálnom odbore, akýmkoľvek iným -právnym prostriedkom, je nútená sa v súlade s § 137 písm. c) Civilného sporového poriadku občiansko-právnou žalobou domáhať určenia svojho vlastníckeho práva k predmetnej nehnuteľnosti, pričom v rámci prebiehajúceho súdneho konania bude potrebné ako predbežnú otázku riešiť a posúdiť platnosť jednotlivých zmluvných prevodov. Podľa žalobkyne v tomto prípade je jedinou možnosťou ako sa domôcť vlastníckeho práva a jeho zápisu v katastri nehnuteľností určovacia žaloba, pretože len určovacia žaloba môže odstrániť objektívny stav neistoty jej ako žalobkyne vo vzťahu k vlastníckemu právu k spornej nehnuteľnosti zapísanej v katastri nehnuteľností vo výlučnom vlastníctve žalovanej. Žalobkyňa uplatnený nárok právne odôvodnila ustanoveniami § 20, § 39, §40, § 49a Občianskeho zákonníka, § 133 ods. 1 Obchodného zákonníka a s poukazom na § 137 písm. c) CSP.

6. Žalovaná so žalobou nesúhlasila a žiadala ju zamietnuť. Vo svojom vyjadrení k žalobe zo dňa 22.8.2017 uviedla, že nemá žiaden právny vzťah so žalobkyňou a že kúpnu zmluvu uzatvárala so spoločnosťou Khalifa, s.r.o. Žalobkyňu požiadala o podpísanie Čestného prehlásenia, ktoré si žalobkyňa riadne prečítala a jej podpis bol overený. Žalobkyňa ako nájomkyňa s nimi komunikovala a nikdy ju žalovaná alebo jej blízki neuviedli do žiadneho omylu. Dodala, že navštívili byt aj žalobkyňu, dohodli sa s ňou a keďže sa mala vystahovať, pre istotu spísali čestné prehlásenie. Pred úrad, kde overovali podpisy, prišla žalobkyňa sama. Pôsobila slobodne a dostatočne vážne, termín si dohodli, ktorý ona sama navrhla. Skutočnosť, že si žalobkyňa niečo neprečítala a podpísala zmluvu, nezbavuje ju to povinnosti konať pri právnych úkonoch zodpovedne a nemá to a ani nemôže to mať vplyvy na platnosť úkonu. Ak by aj žalobkyňa svoje tvrdenia preukázala, nemajú tieto tvrdenia vplyv na platnosť či neplatnosť daného úkonu. Okolnosti uzatvorenia kúpnej zmluvy medzi žalobkyňou a spoločnosťou Khalifa, s.r.o. nie sú žalovanej známe.

7. Na vyjadrenie žalovanej reagovala žalobkyňa podaním zo dňa 18.9.2017. V ňom uviedla, že popiera, že ju o podpísanie čestného prehlásenia požiadala žalovaná. V rámci celého sporného prevodu svojho bytu bola v kontakte len s N. G. a s pánom O., o ktorom vie, že je partnerom a zároveň zástupcom žalovanej. T. W. ju kontaktoval a tvrdil jej, že za ňu vysporiadal pôžičku voči Khalifa, s.r.o. a že potrebuje od nej podpísať nejaké písomné potvrdenie. Na základe jeho požiadavky žalobkyňa vycestovala do Prievidze a po jeho tvrdení, že spoločnosti Khalifa, s.r.o. vyplatil za ňu celú pôžičku a že potrebuje od nej podpísať o tom nejaké písomné potvrdenie, že túto skutočnosť berie na vedomie, na MsÚ v Prievidzi podpísala písomný dokument a podpis na ňom bol osvedčený pracovníčkou úradu. Tento dokument si pán W. zobral. V ďalších dňoch jej pán W. v telefonickom kontakte navrhoval dve alternatívy, a to buď mu zaplatí 9.000 eur a potom zabezpečí, aby naspäť získala vlastnícke právo k bytu alebo on sám jej doplatí ešte 6.000 eur, ale potom sa z bytu musí vystahovať. Žalobkyňa má za to, že čestné prehlásenie samo o sebe nepreukazuje, že došlo k platnému uzatvoreniu kúpnej zmluvy zo dňa 27.6.2016. Z argumentácie žalovanej, z obsahu čestného prehlásenia, ako aj zo skutočností, že pán U. a pán N. ako partner žalovanej sa poznali, podľa žalobkyne vyplýva, že žalovaná mala od počiatku vedomosť, o tom, za akých okolností a akým spôsobom došlo k uzatvoreniu jednotlivých zmlúv. Žalovanej muselo byť podozrivé že Khalifa, s.r.o. odkúpila predmetný byt len za sumu 4.000 eur, hoci jeho reálna trhová hodnota je mnohonásobne vyššia.

8. Splnomocnený zástupca žalobkyne doplnil, že v trestnom konaní bol stotožnený W. s osobou N. G., ktorý sa týmto menom predstavoval žalobkyňi. Z výpovedí N. W. a P. T. v danom konaní vyplynulo, že v

úkonoch vo vzťahu k žalobkyni mala byť pôvodne poskytnutá pôžička, čo sa však neriešilo uzatvorením zmluvou o úvere a záložnou zmluvou, ale tieto úkony boli nahrádzané predmetnou kúpnu zmluvou a nájomnou zmluvou, pričom kúpna cena bola istinou úveru, pôžičky a nájomné vo výške 220,- eur boli splátkami úrokov. Napokon v kúpnej zmluve bolo dojednané i právo spätnej kúpy. Uzatvorením predmetnej kúpnej a nájomnej zmluvy bol obchádzaný zákon. V trestnom konaní bolo tiež zistené, že spoločnosť Khalifa, s.r.o. nie je spoločnosťou, ktorá poskytuje pôžičky.

9. V podaní zo dňa 3.3.2021 žalovaná doplnila, že na skúmanie platnosti kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi žalobkyňou a spoločnosťou Khalifa, s.r.o. nie sú splnené procesné podmienky, a že táto zmluva nemôže byť v tomto konaní predmetom súdneho prieskumu. Podľa žalovanej samotný konateľ tejto spoločnosti sa jasne vyjadril, že to bol on, kto kúpnu zmluvu so žalobkyňou za uvedenú spoločnosť podpísal, preto dokazovať znaleckým skúmaním, či išlo o jeho podpis, považuje za nesprávne, keďže sám pisateľ povedal, že ide o jeho podpis. Žalovaná poukázala ďalej na nález Ústavného súdu SR sp.zn. I. ÚS 549/2015, ktorým bola prelomená zásada nemo plus iuris v slovenskom právnom poriadku. Žalovaná tvrdí, že dobromyseľne nadobudla vlastnícke právo k predmetnému bytu a nie je možné spochybníť jej vlastnícke právo poukazom na vadu zmluvy, ktorej účastníčkou nebola.

10. Splnomocnený zástupca žalobkyne v podaní zo dňa 10.5.2021 uviedol, že podľa najnovšej judikatúry najvyšších súdnych autorít je možnosť prelomenia zásady „nemo plus iuris“ skôr výnimočná a poskytnutie väčšej miery právnej ochrany dobromyseľnému nadobúdateľovi než vlastníckemu právu pôvodného vlastníka do značnej miery záleží od mimoriadnych skutkových okolností daného súdneho sporu. Podľa žalobkyne pri zohľadnení všetkých okolností, za akých došlo jednak k odpredaju bytu v prospech spoločnosti Khalifa, s.r.o. a následnému odpredaju bytu na žalovanú, s poukazom na platobné podmienky upravené v jednotlivých zmluvách, s poukazom na rodinné alebo osobnostné vzťahy medzi jednotlivými osobami, ktoré vystupovali pri týchto majetkových prevodoch, je neprijateľné, aby dobromyseľnosť nadobudnutia vlastníckeho práva žalovanej požívala akúkoľvek právnu ochranu. Žalobkyňa má za to, že žalovaná sa ako nadobúdatelka vlastníckeho práva k spornému bytu nesprávala z hľadiska kritéria priemernej obozretnosti zodpovedne a len z jej procesnej obrany postavenej na tvrdení o nevedomosti o okolnostiach predchádzajúceho zmluvného prevodu vlastníckeho práva k bytu, resp. na tvrdení, že nemožno spochybníť jej vlastnícke právo poukazom na vadu kúpnej zmluvy, ktorej účastníčkou nebola, nie je možné vyvodíť a konštatovať dobromyseľnosť nadobudnutia jej vlastníckeho práva k predmetnému bytu.

11. Súd vo veci vykonal dokazovanie výsluchom žalobkyne, výsluchom žalovanej, výsluchom svedkov J. I., L. X., T. W., konfrontáciou medzi žalobkyňou a svedkom T. W., prečítaním výpovedí XT/XXX/XXXXW. a Bc. P. T. zo spisu sp.zn. 2T/139/2018 tunajšieho súdu, listinami - kúpnu zmluvou zo dňa 08.11.2016, rozhodnutím OÚ Prievidza, katastrálny odbor zo dňa 19.1.2017, upovedomením o začatí trestného stíhania zo dňa 2.5.2017, obsahom spisov Okresného úradu, katastrálny odbor sp.zn. V 6870/2016, V 3746/2016, písomným potvrdením zo dňa 22.11.2016, výpisom z Obchodného registra, týkajúceho sa spoločnosti PANAMERA GROUP, s.r.o., výpisom z Obchodného registra, týkajúceho sa spoločnosti Khalifa, s.r.o., výzvou na vypratanie nehnuteľnosti zo dňa 07.03.2017, inkasnými lístkami SIPO za obdobie od 06/16 do 04/17, listom obce L. zo dňa 09.05.2017, oznámením Slovenskej sporiteľne, a.s. adresovaného OR PZ OKP Prievidza zo dňa 23.5.2018, výpisom z LV č. XXX pre k.ú. L., obsahom spisu sp.zn. 4C/9/2017 tunajšieho súdu (Zmluva o prevode vlastníctva bytu a príslušenstva v bytovom dome zo dňa 19.04.1999, výpis z LV č. XXX pre k.ú. L. ku dňu 21.02.2007, výpis účtu žalobkyne, nájomná zmluva zo dňa 27.06.2016, inzerát na predaj dvojizbového bytu v L., nedatovaná výpoveď z nájmu, výpisu z OR Okresného súdu Banská Bystrica, list žalobkyne zo dňa 20.02.2017, výzva žalobkyne na mimosúdne riešenie veci zo dňa 21.02.2017, návrh na zrušenie trvalého pobytu zo dňa 7.3.2017, čestné prehlásenie Q. Z. zo dňa 08.11.2016), obsahom spisu sp.zn. 2T/139/2018 tunajšieho súdu vrátane vyšetrovacieho spisu OR PZ OKP Prievidza č. ČVS:ORP-353/2-VYS-PD-2017). Súd vo veci ďalej vykonal znalecké dokazovanie, znalecký posudok podala znalkyňa z odboru Písmoznalectvo, odvetvie Ručné písmo PhDr. PaedDr. XX.. Na základe vyššie uvedených dôkazov súd zistil tento skutkový stav:

12. Z obsahu spisu sp.zn. 4C/9/2017 tunajšieho súdu bolo zistené: uznesením č.k. 4C/9/2017-28 zo dňa 28.03.2017 tunajší súd neodkladným opatrením nariadil žalovanej nenakladať s predmetnou nehnuteľnosťou a nariadil jej povinnosť strpieť zo strany žalobkyne užívanie predmetnej nehnuteľnosti. Súčasne uložil žalobkyni povinnosť podať proti žalovanej žalobu o určenie vlastníckeho práva k predmetnej nehnuteľnosti. Uznesenie nadobudlo právoplatnosť dňa 12.07.2017 v spojitosti s

potvrdzujúcim uznesením Krajského súdu v Trenčíne č.k. 19Co/228/2017-47 zo dňa 29.06.2017. Z pripojených listín v tomto spise bolo zistené: podľa Zmluvy o prevode vlastníctva bytu a príslušenstva v bytovom dome uzatvorenej medzi predávajúcim VJARSPOL s.r.o., so sídlom v Nitrianskom Pravne a kupujúcou XXXX/XXXXX, nar. Z. (žalobkyňou v tomto spore) predávajúci odpredal žalobkyni byt č. X v obytnom dome č. XX v obci L. nachádzajúci si na prízemí v bytovom dome postavenom na parc. č. XXX/X a XXX/X zapísanom na LV číslo XXX v obci Poluvsie spolu s podielom na spoločných častiach domu a podielom na spoločných zariadeniach domu v XXXX/XXXXX za kúpnu cenu dojednanú dohodou vo výške 59.296,- Sk. Zmluva bola uzavretá dňa 19.04.1999 a jej vklad bol povolený dňa 15.02.2000 pod č. vkladu V 2081/99 na vtedajšom Okresnom úrade v Prievidzi, katastrálnom odbore. Podľa výpisu z LV č. XXX pre k.ú. L. bola žalobkyňa ku dňu 21.02.2007 výlučnou vlastníčkou predmetného bytu spolu s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku v podiele 5146/37404 titulom Zmluvy o prevode zo dňa 19.04.1999. Z výpisu z účtu žalobkyne vyplýva, že dňa 27.06.2016 bola na jej účet pripísaná suma 3.800,- eur s poznámkou „kúpa bytu“. Dňa 27.06.2016 bol vykonaný výber vo výške 1.100,- eur bez poznámky, následne dňa 06.07.2016 vo výške 800,- eur a dňa 07.07. 2016 vo výške 400,- eur, opäť bez uvedenia dôvodu. V tomto spise je založené rozhodnutie OÚ Prievidza zo dňa 20.09.2016, kúpna zmluva zo dňa 27.06.2016 s Dodatkom č. 1 zo dňa 10.08.2016. Podľa nájomnej zmluvy zo dňa 27.06.2016 táto bola uzatvorená medzi prenajímateľom Khalifa, s.r.o., IČO: 48 056 090, zastúpená konateľom L. X. a nájomcom Q. Z., nar. XX.XX.XXXX (osoba totožná so žalobkyňou). V článku II. (Predmet nájmu) tejto zmluvy sa uvádza, že prenajímateľ po tom, ako sa stane vlastníkom nehnuteľnosti, prenechá nájomcovi do užívania byt č. 1 na prízemí v obci L., vchod neudaný, na adrese Poluvsie XX/X, súpisné číslo XX, parc.č. XXX/X spolu so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach vo výške XXXX/XXXXX, vedené na LV č. XXX k.ú. L. spolu so spoluvlastníckym podielom k pozemku parc. č. XXX/X a parc. č. XXX/X registra C v podiele XXXX/XXXXX a nájomca sa zaväzuje hradiť dohodnuté mesačné nájomné. Podľa Článku V. (Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním budovy) sa účastníci dohodli, že za služby a plnenia poskytované s užívaním budovy a nájomné bude nájomca mesačne vopred uhrádzať sumu, ktorá bude dodatkom k zmluve určená v deň samotného odovzdania budovy nájomníkom a to vždy do 20. dňa v mesiaci počnúc 20. júlom 2016 v sume 220,- eur na účet prenajímateľa. Podľa článku V. bodu 3. v prípade, že nájomca prestane uhrádzať dohodnuté nájomné, je to dôvodom na vypovedanie nájmu zo strany prenajímateľa v jednomesačnej výpovednej lehote. Podľa článku VI. (Doba nájmu) si účastníci dohodli dobu nájmu na dobu určitú odo dňa povolenia vkladu vlastníckeho práva na prenajímateľa, do 20.06.2017. Zmluva obsahuje za prenajímateľa nečitateľný podpis a podpis žalobkyne, pričom pravosť jej podpisu bola osvedčená zamestnancom povereného notárom JUDr. Eleonórou Kohajdovou, so sídlom v Prievidzi dňa 27.06.2016. V spise je tiež založený inzerát na predaj dvojizbového bytu v Poluvsí za cenu 26.990,- eur s dátumom aktualizácie 25.1.2017 a s kontaktom na predajcu spoločnosti BV REAL PD, s.r.o., pričom podľa tvrdenia žalobkyne ide o predmetný byt. Prenajímateľ Khalifa, s.r.o. výpoveďou z nájmu adresovanou žalobkyni vypovedal nájomnú zmluvu s účinnosťou od 1.12.2016 z dôvodu neplatenia nájomného za mesiac 8, 9, 10 rok 2016. Výpoveď nie je datovaná a obsahuje nečitateľný podpis konateľa. Podľa výpisu z OR Okresného súdu Banská Bystrica spoločnosť Khalifa, s.r.o. nemala ku dňu 1.2.2017 v predmete svojej činnosti poskytovanie úverov alebo pôžičiek. Listom adresovaným Khalifa, s.r.o. Banská Bystrica zo dňa 20.02.2017 sa žalobkyňa dovolala neplatnosti právneho úkonu, a to kúpnej zmluvy zo dňa 27.06.2016 a nájomnej zmluvy zo dňa 27.06.2016 s poukazom na § 49a OZ. Súčasne žalobkyňa vyzvala žalovanú výzvou na mimosúdne riešenie veci zo dňa 21.02.2017 na kontaktovanie za účelom mimosúdne vyriešiť predmetnú záležitosť. Dňa 07.03.2017 bol zo strany žalovanej podaný návrh na zrušenie trvalého pobytu žalobkyne z dôvodu kúpy nehnuteľnosti, rovnako tak jej syna T. Z.. Podľa čestného prehlásenia Q. Z., nar. XX.XX.XXXX zo dňa 08.11.2016 žalobkyňa pani Q. K. (žalovanej) prehlásila, že previedla vlastnícke právo k nehnuteľnosti (z označenia nehnuteľnosti vyplýva, že ide o predmetnú nehnuteľnosť) na spoločnosť Khalifa, s.r.o. Banská Bystrica slobodne, vážne dobrovoľne za kúpnu cenu, ktorú považovala za primeranú, prehlásila, že kúpna cena bola uhradená riadne a včas v súlade s podmienkami kúpnej zmluvy. Tiež prehlásila, že rovnako súhlasila s tým, aby voči tejto spoločnosti vstúpila do nájmu. Čestné prehlásenie obsahuje potvrdenie o osvedčení pravosti podpisu žalobkyne Mestom Prievidza dňa 15.11.2016.

13. V spise Okresného úradu, katastrálny odbor sp.zn. V 3746/2016 je obsiahnutá kúpna zmluva zo dňa 27.6.2016, z ktorej vyplýva, že bola uzatvorená medzi predávajúcim: Q. Z., nar. XX.X.XXXX (osoba totožná so žalobkyňou) ako „bezpodielovým spoluvlastníkom“ predmetnej nehnuteľnosti) a kupujúcim: Khalifa, s.r.o., so sídlom W. 5, 97 01 Banská Bystrica, IČO: 48 056 090 v zastúpení konateľom L.

X., P. XX, P. W., predmetom ktorej bol predaj a kúpa bytu č.1 na prízemí obytného domu v obci L., vchod neudaný, na adrese E., súp.č.X, parc.č. 1L. spolu so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu v XXXX/XXXXX a spoluvlastníckym podielom k pozemku parc.č. XXX/X a parc.č XXX/X v XXXX/XXXXX vedené na LV Č. XXX k.ú. PC.e, za dojednanú kúpnu cenu výške 4.000,-eur „s prihliadnutím na nevyhnutnú potrebu rekonštrukcie bytu“. Podľa zmluvy bola kúpna cena zaplatená na (v zmluve uvedený) účet predávajúceho vedený vo VÚB banke, a.s.. V Článku VI. (Právo spätnej kúpy) tejto zmluvy sa v bode 1. účastníci dohodli, že predávajúci má v lehote 12 mesiacov, teda do 25.6.2017, právo spätnej kúpy nehnuteľnosti, ak o to prejaví písomne záujem. Takýto prejav musí byť urobený písomne, adresovaný kupujúcemu doporučenou zásielkou na adresu jeho sídla tak, aby najneskôr do 25.6.2017 bola zásielka doručená kupujúcemu, a v bode 2., že v takom prípade sa účastníci dohodli na sume za spätný predaj v sume 4.000 eur. Do tej doby sa účastníci dohodli, že predávajúci môže užívať predmetnú nehnuteľnosť ako nájomník na základe zmluvy o nájme, ktorá bude vypracovaná. Účastníci sa dohodli, že právo spätnej kúpy je zachované aj voči právnym nástupcom kupujúceho, teda v prípade, ak v lehote podľa čl. VI. ods. 1 kupujúci predá nehnuteľnosť tretej osobe, tak aj v takom prípade zostáva právo spätnej kúpy zachované, za podmienky riadneho plnenia nájomnej zmluvy. Podľa čl. VII (Spoločné a záverečné ustanovenia) bodu 4. prvá veta tejto zmluvy predávajúca splnomocňuje JUDr. L. na všetky hmotnoprávne a procesnoprávne úkony spojené s vkladovým konaním tejto zmluvy na katastrálnom odbore OÚ v Prievidzi, najmä na prípadnú opravu a doplnenie tejto zmluvy a návrhu na vklad, vrátane podpisovania dodatkov k nej. Kúpna zmluva obsahuje podpisy predávajúcej i kupujúceho, pričom podpis predávajúcej Q. Z., nar. XX.X.XXXX, bol osvedčený zamestnancom povereným notárom JUDr. Kohajdovou so sídlom v Prievidzi dňa 27.6.2016. V spise je tiež Dodatok č. 1 k tejto kúpnej zmluve, podľa ktorého predávajúci Q. Z., nar. 23.9.1958 a kupujúci Khalifa, s.r.o., IČO: 48 056 090 uzavreli dňa 10.8.2016 v Banskej Bystrici dodatok č. 1 ku kúpnej zmluve tak, že pôvodný čl. II ods. 1 sa vypúšťa a nahrádza textom: „II. Predmet zmluvy, 1. Predávajúci je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti:....., z čoho vyplýva, že Dodatok č. 1 sa opravil text kúpnej zmluvy tak, že namiesto uvedenia v pôvodnej zmluve, že predávajúca je bezpodielovým spoluvlastníkom predmetnej nehnuteľnosti, sa Dodatok č. 1 text zmenil tak, že predávajúca je výlučným vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti. V ostatnom sa znenie a obsah zmluvy nemenil. Za predávajúcu je v Dodatku č. 1 uvedený nečitateľný podpis s údajom „v.z.“, ktorého pravosť bola osvedčená vedúcou kancelárie poverenou notárom JUDr. P. dňa 10.8.2016 s tým, že ide o podpis JUDr. L. a za kupujúceho je daný nečitateľný podpis. Tento Dodatok tak žalobkyňa nepodpísala. Návrh na vklad vlastníckeho práva podaný dňa 27.6.2016 je podpísaný žalobkyňou a osobou s nečitateľným podpisom. Rozhodnutím OÚ Prievidza, katastrálny odbor zo dňa 20.9.2016 bol povolený vklad vlastníckeho práva k predmetu kúpnej zmluvy v prospech Khalifa, s.r.o., IČO: 48 056 090, dňa 20.9.2016 s účinkami vkladu dňa 20.9.2016 pod číslom vkladu V 3746/2016. Rozhodnutie bolo doručené žalobkyňi dňa 29.9.2016, o čom svedčí doručka pripojená v spise.

14. V spise Okresného úradu, katastrálny odbor sp.zn. V 6870/2016 je obsiahnutá kúpna zmluva zo dňa 8.11.2016, z ktorej vyplýva, že bola uzatvorená medzi predávajúcim: Khalifa, s.r.o., so sídlom Kuzmányho 5, 97 01 Banská Bystrica, IČO: 48 056 090 (ako výlučným vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti) a kupujúcou: Q. K., nar. XX.X.XXXX (osoba totožná so žalovanou), predmetom ktorej bol predaj a kúpa bytu č.1 v X bytovej jednotke postavenej na adrese L. XX/X, číslo vchodu: neudané, nachádzajúci sa na prízemí, súp.č. XXXX/XXXX.9, postavený na parc.č. reg. C 139/4, spolu so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu v 5146/37404 a spoluvlastníckym podielom v 5146/37404 k pozemku parc.č. reg. C XXX/X a parc.č reg. C XXX/X, zapísaných na LV Č.XX.vedenom na Okresnom úrade L., katastrálny odbor, v katastri nehnuteľností pre katastrálne územie L., za dojednanú kúpnu cenu výške 6.000,-eur, ktorá mala byť uhradená na účet predávajúceho v deň podpisu kúpnej zmluvy. Zmluva obsahuje podpisy predávajúceho i kupujúceho, pričom podpis L. X. nar. XX.X.XXXX bol osvedčený mestom Zvolen dňa 14.11.2016. Za predávajúceho konal konateľ L. X.. Rozhodnutím OÚ Prievidza, katastrálny odbor zo dňa 19.1.2017 bol povolený vklad vlastníckeho práva k predmetu kúpnej zmluvy v prospech žalovanej dňa 19.1.2017 s účinkami vkladu dňa 19.1.2017 pod číslom vkladu V 6870/2016.

15. Z výsluchu žalobkyne bolo zistené, že žalobkyňa k okolnostiam uzatvorenia kúpnej zmluvy zo dňa 27.6.2016 vypovedala zhodne s ňou uvedenými skutkovými tvrdeniami v žalobe. Žalobkyňa pri výsluchu uviedla, že je zamestnaná. Nie je pozbavená, ani obmedzená v spôsobilosti na právne úkony. Má dosiahnuté stredné učňovské vzdelanie bez maturity v odbore predavačka. Pracovala ako predavačka, ako ošetrovatelka hovädzieho dobytku, zväračka. Predmetný byt bol jej jedinou nehnuteľnosťou, ktorú

vlastnila. Za svojho života nikdy neuzatvárala kúpne zmluvy s výnimkou predmetnej kúpnej zmluvy a darovacej zmluvy, ktorou darovala zdedený podiel domu v Porube v roku 2017. Pred 27.06.2016 neuzatvárala žiadne zmluvy týkajúce sa nehnuteľností. Potvrdila, že mala problém s alkoholom. Piť začala postupne, najhorším obdobím bolo obdobie od novembra 2015 do novembra 2016. Nepodrobila sa protialkohollickej liečbe. U MUDr. Hrabovskej bola v evidencii trištvrte roka po uzatvorení predmetnej kúpnej zmluvy v júli 2016. S liečbou skončila a momentálne nepije. Predmetný byt kúpila od Vjarspol s.r.o. v roku 1999 zmluvou o prevode vlastníctva bytu. V predmetnom byte bývala aj pred uzatvorením tejto zmluvy asi 10 rokov v podnájme už ako rozvedená spolu s tromi deťmi. Z nich žije s ňou už iba plnoletý syn T. Pred pätnástimi rokmi si začala brať pôžičky. Potrebovala peniaze na zaopatrenie detí a keďže nevládala splácať pôžičku, brala si ďalšie pôžičky. V roku 2016 chcela zaplatiť pôžičku spoločnosti Cetelem, ale nemala peniaze na jej zaplataenie. Potrebovala peniaze na mesačnú splátku, uvažovala tak, že si požičia 500,- eur a tak zaplatí viac splátok. V ďalšej výpovedi opísala skutočnosti zhodne so žalobou a doplnila, že pán, ktorý sa jej predstavil priezviskom XX., prišiel za ňou 26. júna 2016 spolu s matkou a dcérou. Pán jej povedal, že má možnosť zohnať pôžičku, že pôjdu do Prievidze na kataster a že ona dá byt do zálohy a keď pôžičku splatí, že sa to potom zruší. V trestnom konaní podľa fotky stotožnila pána G. s N. W.. Ak pán W. spomenul kataster, mala za to že sa zaručí bytom. Žalobkyňa sa opravila, že neboli na katastri, ale na mieste, kde sekretárka vzala listiny a išla za advokátkou, ktorá to skontrolovala, potom vyšla von a potom sa podpísala ona. Nevie, koľkokrát sa podpisovala. Papiere priniesol pán W.. Povedal jej, že podpíšu záložné právo a ona mu verila, dôverovala mu. Papiere ani nečítala. Ani slečna u advokáta ju nevyzvala, aby si listiny prečítala a ani pán W. jej nedal listiny prečítať. Len vychádzala z toho, čo jej Košík povedal. Pri podpisovaní si myslela, že podpisuje záložné právo. S tým, že jej byt bude založený, kým nesplatí pôžičku, súhlasila. Dôverovala si, že splatí pôžičku 4000,- eur. Nikdy v minulosti nemala založený byt. V minulosti pred predmetnou kúpnu zmluvou ju nikto nepodviedol, neoklamal. Žalobkyňa potvrdila, že podpis na kúpnej zmluve zo dňa 27.6.2016 a na nájomnej zmluve z 27.6.2016 je jej podpisom. Na dodatku č. 1 ku kúpnej zmluve zo dňa 10.8.2016 nie je jej podpis. Po podpise vyšli von a pán X.XXX,-jej povedal, že každú chvíľu jej prídu peniaze. Žalobkyňa potvrdila, že na jej na účet „prišli“ peniaze vo výške 3.800,- eur v čase, keď bola spolu s pánom W.. Nebolo jej vopred povedané, že jej príde na účet menej ako 4000,- eur. Na jej otázku, prečo jej prišlo iba 3.800,- eur, pán W. povedal, že si stiahol za sprostredkovanie. Následne žiadal províziu 1.100,- eur a tak vybrala v banke 1.100,- eur a dala mu na ruku 1.100,- eur, ale doklad o tom jej nedal žiaden. Pán W. jej povedal, že 200,- eur malo ísť pre Khalifu a 1.100,- eur pre neho, že Khalifa sprostredkovala pôžičku a on im pri tom len pomáhal. Dodal, že k nej ešte príde a že jej povie, ako to bude splácať. Na druhý deň prišiel a pýtal ďalších 800,- eur. Po stretnutí z júna 2016 vyvodila, že si „spravila pôžičku“ a že W. na druhý deň príde a dohodnú sa na podmienkach, ako to bude splácať. Ohľadom bytu bola v tom, že keď to splatí, že sa zruší záložné právo. Z daného stretnutia s W. odchádzala bez papierov. K listinám sa dostala až vtedy, keď prišiel W. s W. niekedy v septembri 2016. W. za ňou prišiel na druhý deň po podpise listín a pýtal od nej 800,- eur, že skôr pôžičku splatí. Zo zvyšku vybratej sumy mu dala 800,- eur, o čom jej pán W. dal potvrdenie. Tento doklad mala dovtedy, kým neprišiel pán W. s pánom W., kedy jej tento papier pán W. ukradol zo šanónu. Doklad o platbe 800,- eur nemá. Takto od nej vyťahol celkovú sumu 3800,- eur. Má len doklad zo dňa 22.11.2016, kedy mu dala 500,- eur, pričom na lístok napísala: „prevzal 22.11., 500,- eur, G. N.“ a W. to len podpísal. Po podpísaní listín v júni 2016 zostala bývať v predmetnom byte, nikto ju z neho nevyháňal do septembra 2016. Niekedy v septembri 2016 jej prišlo poštou od Khalify, že nespláca nájomné. Od podpisu listín až doteraz platí inkasné platby za elektrinu (elektrikárom), za rozhlas, DIGI, za plyn (plynárom), za vodu (vodárom) i do fondu opráv a tiež daň za predmetný byt, pričom daň z nehnuteľností zaplatila aj za roky 2016-2018 v prospech Obce L.. Nerozumela tomu, prečo jej prišiel list o Khalify, že neplatí nájomné, keď jej Košík nepovedal, že má platiť nájomné. Vie, že nájomné sa platí vtedy, keď jej byt nepatrí. Nevedela, prečo má platiť nájomné, keď je vlastníkom bytu. V rovnaký deň volala W., pýtala sa ho na daný list, pán W. jej povedal, aby sa nebála, že on to zariadi a potom prišiel v septembri 2016 s pánom W.. Pán W. jej povedal, že zaplatí Khalife 6.000,- eur a že keď do februára 2017 vyplatí 9.000,- eur, byt bude definitívne jej. O nájomnom jej povedal, že nemusí nič platiť, že to bude v poriadku. Bola rada, že nepríde o byt a súhlasila s tým. Bolo jej jedno, že za 6.000 eur má zaplatiť 9.000,- eur. L. jej povedal, že si odfotí byt, aby mal dokumentáciu, ako byt vyzerá. Pri konaniach, ktoré vyššie popísala, nebola pod vplyvom alkoholu. Následne jej pán W.k zavola niekedy v novembri 2016, že potrebuje ohľadom pôžičky ešte overiť nejaký podpis a že sa stretnú v Prievidzi. Papier nečítala, lebo Kopčekovi verila a podpísala ho. Mala za to, že podpisuje a že sa overuje jej podpis ohľadom pôžičky, ktorú W. vyplatil Khalife vo výške 6.000,- eur. V deň podpisu jej Kopček povedal, že príde vo februári 2017 a že mu dá 9.000,- eur a že záložné právo sa zruší. Žalobkyňa dodala, že s osobou W.j nikdy nehovorila ani nedávala a nepodpisovala žiadne splnomocnenie pre neho. K predmetnej kúpnej

zmluve z 26.06.2016 sa dostala až od detí, ktoré ju získali. Potvrdila, že z katastrálneho úradu jej bolo doručené rozhodnutie, čítala ho, pochopila ho tak, ako sa dohodla s pánom W., že keď splatí pôžičku, že sa to vráti späť. Počítala s tým, že keď to vyplatí pánovi W., bude to v poriadku. Po novembri 2016 už nerokovala s nikým, ani s W., ani s W.. Keď podpisovala listiny v júni 2016, podpis inej osoby tam už bol. Pod záložným právom a založením nehnuteľnosti rozumela tak, „že aby mali istotu, že splatí pôžičku a že keď ju nesplatí, prídem o byt“. Dodala, že pri prvom stretnutí jej pán W. povedal, že pôžičku bude platiť Khalifa. Povedal jej, že pre nich robí, sprostredkúva pôžičky. Ak C.i dávala peniaze, myslela si, že je to sprostredkovateľovi za pôžičku, brala to tak, že spláca pôžičku. Peniaze dávala W. na ruku v hotovosti, ale jednu platbu jej kázal poslať na účet, ktorého číslo napísal na papier, niekedy v júni - júli 2016, išlo o sumu 270,- eur. (Táto platba súvisí s výpisom z účtu Y. W., na ktorý bola poukázaná od žalobkyne splátka 270,- eur dňa 07.07.2016). S Y. W. nemá nič spoločné. Do správy pre príjemcu uviedla dané slová, lebo to vždy brala ako splátku tej pôžičky. So žalovanou nikdy neprišla do kontaktu. Overenie podpisu pri predmetnej zmluve si vysvetľovala tak, že išlo o byt. Splátkový kalendár od W. nemala. Nevie o tom, ako sa potvrdenie o nedoplatkoch na byte dostalo do spisu katastrálneho odboru, asi si ho vyžiadal XX.XX.XXXX alebo T. Ona kvôli tomuto za správcom nebola.

16. Zástupca žalobkyne doplnil, že výber príslušných súm vykonala žalobkyňa zo svojho účtu výberom z bankomatu s výnimkou sumy 270,- eur prevedenej na účet manželky p. W. Y. W.. Žalobkyňa doplnila, že prvú sumu vo výške 1.100,- eur vybrala zo svojho účtu v pobočke VÚB v Prievidzi za prítomnosti IXX. peniaze v ďalšom období vyberala z bankomatu alebo osobne v pobočke VÚB v Nitrianskom Pravne. Na účet Y. W. zaslala peniaze len raz, a to sumu 270,- eur. N. napísal pokladničný doklad, v ktorom bola uvedená suma 270, eur a číslo účtu. Do správy príjemcu udala: Q. Z. - v splátkach.

17. Z výsluchu žalovanej bolo zistené, že v súvislosti s kúpnu zmluvou z 08.11.2016 prišiel za ňou vtedajší jej partner T. teraz manžel, že napíše na ňu byt a ona s tým súhlasila. Dal vypracovať kúpnu zmluvu a ona ju podpísala. V súvislosti s touto kúpnu zmluvou nevstupovala do rokovaní s predávajúcim ani so žalobkyňou. Osobu L. X. nepozná, nepozná ani osoby P. T. ani N. W.. Do obsahu kúpnej zmluvy nijako nezasahovala. Ako dôvod uzavretia kúpnej zmluvy z 08.11.2016 uviedla ten, že partner sa jej spýtal, či môže prepísať na ňu byt, že dôverovala partnerovi i svojej právničke JUDr. T. a kúpnu zmluvu podpísala. Fyzicky v predmetnom byte nebola. Jej partner T. W. konal v súvislosti s predmetným bytom za ňu na základe splnomocnenia. Kúpnu zmluvu podpisovala osobne. Čestné prehlásenia pripojené na čl. 37 v spise sp. zn. 4C/9/2017 jej nič nehovorí. Pri podpise kúpnej zmluvy a návrhu na vklad nebola v rovnako čase s druhou stranou kúpnej zmluvy alebo návrhu. O podmienkach kúpy, kúpnej cene sa nikdy, a to ani teraz s manželom nerozprávala, nezaujímala sa v minulosti a ani teraz o predmetnú nehnuteľnosť. Nebola v kontakte s rodinnými príslušníkmi žalobkyne. Existuje viacero nehnuteľností, ktoré takýmto spôsobom s manželom kupovali. Nezaujímali ju a ani nedisponuje žiadnymi informáciami k okolnostiam získania predmetného bytu spoločnosťou Khalifa, s.r.o..

18. Z výsluchu svedka J., zaťa žalobkyne, majúceho k žalobkyňi neutrálny vzťah, bez pomeru a záujmu k žalovanej, bolo zistené, rodina žalobkyne nemala vedomosť o predmetnej udalosti. Žalobkyňa asi týždeň pred 02.02.2017 si k nim prišla požičať 500,- eur, bola rozochvená, uvádzala vety, ktoré nedávali zmysel. Zhodou okolností v danom čase sestra jeho manželky zháňala byt a v inzerátoch našla byt žalobkyne. Svedok následne 02.02.2017 volal N. G., že je ochotný vyplatiť kúpnu cenu za byt 4.000,- eur a aj nájomné tak, aby byt vrátil späť na žalobkyňu. Ten pán ho odkázal na pána W., ktorému ponúkol to isté, na čo mu W. stále opakoval, že on je obchodník, že nepredá byt za navrhovanú sumu, chcel vyššiu sumu a napokon povedal, že sa s ním nebude baviť. Na druhý deň volal s pánom XXXX ktorý mu pripadal už doplašený, akoby vedel, že už hovoril s predchádzajúcimi dvoma pánmami a ktorý mu povedal, aby mu som zavolať neskôr, ale potom už telefón nezdvíhal. K osobe žalobkyne uviedol, že so svojou manželkou sa poznal od roku 1995, 1996. Od roku 1998 začal vnímať, že žalobkyňa má problém s alkoholom. Pred letom 2016 sa už netajila, že pije. Vie, že si brávala od nebankových spoločností drobné pôžičky, že bola aj ručiteľom rôznym osobám, za ktorých platila pohľadávky. Liečila sa ambulantne. V čase predmetnej kúpy - v lete v roku 2016 bola žalobkyňa v najvyššom štádiu alkoholizmu. Podľa svedka je žalobkyňa dôverčivá k cudzím ľuďom, najprv koná až potom rozmýšľa. Nespomína si, nevie o tom, že by žalobkyňa pred ním v minulosti v roku 2016 uvádzala, že chce predať predmetný byt. Žalobkyňa bola viac zamestnaná ako nezamestnaná. O predaji predmetného bytu sa so žalobkyňou nerozprával.

19. Z výsluchu svedka XX.nar.XX.XX.XXXX bez pomeru k žalobkyňi a k žalovanej, s vedomosťou, že je partnerkou a teraz manželkou pána W., bolo zistené, že v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy dňa

27.06.2016 a i doteraz je jediným konateľom spoločnosti Khalifa, s.r.o.. V danom čase a i teraz nemá od neho žiadna osoba generálne plnomocnenstvo, aby ho mohla zastupovať ako konateľa tejto spoločnosti. Týka sa to aj osôb N. W., P. T., pána W.. Jedinou osobou, ktorá nemala generálnu plnú moc, ale s ktorou riešil právne záležitosti, je L.. Ani ten nemal splnomocnenie na to, aby ho zastupoval pri uzatvorení predmetnej kúpnej zmluvy v tom zmysle, že ju môže za neho podpísať. Po nahliadnutí do originálu kúpnej zmluvy z 29.06.2016, a dodatku potvrdil, že na tejto kúpnej zmluve a dodatku k nej je jeho vlastnoručný podpis a že túto kúpnu zmluvu a dodatok k nej vlastnoručne podpísal. Túto kúpnu zmluvu podpisoval ako prvý. Po nahliadnutí do kúpnej zmluvy zo dňa 08.11.2016 uviedol, že ako predávajúci rovnako vlastnoručne podpísal túto kúpnu zmluvu, a teda podpis na tejto zmluve je jeho podpisom. K pochybnostiam o pravosti jeho podpisu na kúpnej zmluve zo dňa 27.06.2016 uviedol, že má autoimunitné ochorenie, má systémový lupus a s tým spojené pľuzgierne na prstoch rúk. Toto ochorenie spôsobuje, že pri potlačení pľuzgierov, pri spojení prstov, napr. aj pri podpise, ho ruka bolí. Hybnosť prstov nemá obmedzenú. Má vysoký krvný tlak, trasenie rúk. Užíva lieky ako Tramal, ktorý obsahuje morfín. Týmto vysvetľuje, že môže nastať situácia, že v danom čase sa jeho podpis môže líšiť od iného jeho podpisu, keď pri podpise ho ruka zabolí alebo keď sa mu ruka trasie, z toho dôvodu mení i podpisové vzory. Podpisuje sa ľavou rukou.

20. K skutočnostiam ohľadom uzatvorenia predmetnej kúpnej zmluvy z 27.06.2016 uviedol, že komunikoval len s pani L. v tom zmysle, že vedela, že má záujem o kúpu nehnuteľnosti a povedal jej, že keď bude mať nejakú výhodnú ponuku alebo nehnuteľnosť, nech mu ju odprezentuje. V tomto konkrétnom prípade p. T. oslovila, prišla, ponuku odprezentovala s Y. P., ktorý mu následne odprezentoval ponuku, podmienky. Svedok vedel, že ide o byt v L.. Prejednali cenu a na základe jeho pokynu JUDr. P. vypracoval prvopis a rovnopisy kúpnej zmluvy. Pamätá si na podmienky v zmluve - predaj bytu s právom spätnej kúpy, že súčasťou kúpnej zmluvy bola aj nájomná zmluva. Svedok má informácie, že neskôr p. U. zanesla zmluvu žalobkyňi, že došlo k podaniu návrhu na vklad, k zavkladovaniu zmluvy, Potom, čo si kúpnu zmluvu prečítal, podpísal ju. Svedok ďalej uviedol, že Khalifa, s.r.o. má vo svojej obchodnej činnosti predaj a kúpu nehnuteľností, že spoločnosť vlastní viac nehnuteľností vrátane bytov, že spoločnosť sa zaoberá predajom a kúpou nehnuteľností. Spoločnosť nemá vo svojej obchodnej činnosti poskytovanie pôžičiek. Spoločnosť nikdy nepožičiavala peniaze iným osobám. V komunikácii s pánom W. nikdy nebol. V prípade predmetnej kúpnej zmluvy so žalobkyňou osobne nejednal, nebol s ňou ani v telefonickom kontakte. Vie, že žalobkyňa neplnila zmluvu, rozhodol sa dať jej výpoveď z nájmu bytu. Ďalej sa rozhodol vec riešiť predajom bytu. Nepamätá si, či on ako prvý kontaktoval T. W. alebo ho oslovil W.. V tom čase vedel, že taký človek existuje. Pán XX.XX.XXXX mal záujem kúpiť byt pod podmienkou, že tam nebude vecné bremeno nájmu, preto dal žalobkyňi výpoveď z nájmu predmetného bytu. Vie, že W. bol so žalobkyňou, že bol pozrieť predmetný byt. Nevie však, na čom sa W. so žalobkyňou dohodli. Potvrdil, že podpis sa nájomnej zmluve je jeho podpisom. Aj túto zmluvu si pred podpisom prečítal. V nájmomnom 220,- eur je zahrnutý nájom, voda, kúrenie, nie plyn, elektrina. Veta v kúpnej zmluve z 27.06.2016, v Článku II., v bode 5. v znení, že: „záložca vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom zálohu a vyhlasuje, že na Zálohu neviaznu žiadne ťarchy, okrem záložného práva v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa § 15 zákona č. 182/1993 Zb.“ sa podľa svedka musela dostať do zmluvy prepisom zo vzoru kúpnej zmluvy. Predmetná nehnuteľnosť nebola založená. Svedok sa nevedel vyjadriť k tomu, že kúpna cena bola dojednaná na sumu 4.000,- eur, ale žalobkyňi bola poukázaná suma 3.800,- eur. Ak P. T. ako svedkyňa dňa 12.06.2017 (č.l. 182 vyšetrovacieho spisu) uviedla, že svedok (XX vedel o tom, že poskytuje pôžičku pre p. Z., svedok uviedol, že p. T. je klamárka a že vyjadrovať sa k tomuto nebude. K výške kúpnej ceny svedok uviedol, že prišla za ním p. T. s ponukou, že vedľa Prievidze sa ponúka byt na predaj za 4.000,- eur a on na túto ponuku reagoval. Svedok ďalej uviedol, že si nepreveroval, v akej lokalite sa byt nachádza, aké ma vybavenie, veľkosť, technickú stránku bytu, preveroval si len právnu závadnosť alebo nezávadnosť predmetného bytu a mal informáciu o rozlohe bytu okolo 50 m<sup>2</sup>. Predmetná kúpa bytu nebola jediným predajom a kúpou spoločnosti. S pani XX. sa pozná asi 2,3 roky. Vedelo sa o nej, že chodila pomedzi ľuďmi a informovala sa na nehnuteľnosti. S p. T. komunikovali viackrát, tento prípad nebol jediným prípadom spoločnosti, kedy s ňou komunikovali o ponuke kúpy nehnuteľnosti. S p. T. to boli ústne dohody, nedával jej žiadne písomné poverenie, nemali uzatvorenú žiadnu obchodnú alebo sprostredkovateľskú zmluvu. Určite medzi Khalifou, s.r.o. a p.W. bola dohodnutá sprostredkovateľská odmena, ale nespomína si v akej výške. Svedok nebol za správcom bytu, ani v L., otázku preplatkov či nedoplatkov u predmetného bytu v súvislosti s kúpou vybavovala zrejme p. T. s p. T., ktorá mala doriešiť aj zavkladovanie kúpnej zmluvy. Svedok ďalej uviedol, že kúpna cena v súvislosti s kúpnu zmluvou z 08.11.2016 bola vyplatená prevodom z účtu na účet. Pri uzatvorení tejto kúpnej zmluvy bol už osobne. V súvislosti s týmto prevodom

prišiel do kontaktu so žalovanou asi raz a asi tak, že sa stretol s p. X., potom sa stretol s p. K. a debatovali o predaji, na viac si nepamätá. Svedok tiež uviedol, že s p. W. sa pozná málo, vie že obchoduje, že má občas o nejakú nehnuteľnosť záujem. Jeho osobu eviduje 2,3 roky. Predmetný obchod s kúpnu zmluvou z 08.11.2016 bol jediným obchodom medzi ním a p. W.. Dodal, že Y. P. mu hovoril o ponuke p. T. len ako o ponuke na kúpu. P. T. vedela, že svedok má záujem len o kúpu a o predaj nehnuteľnosti, a že nemá záujem o žiadne iné riešenie, splátky, lízing, a pod.

21. Z výsluchu svedka Y., bez pomeru k žalobkyni, manžela žalovanej, majúcej k nej kladný vzťah, bolo k okolnostiam uzatvorenia kúpnej zmluvy zo dňa 08.11.2016 zistené, že svedok kúpil byt od pána C. napísal ho na svoju manželku. Zatelefonoval mu známy N. XX. že je na predaj byt v obci L. S X.XXX,- sa poznajú dlhšiu dobu okolo 5 rokov. Byt nechcel pre osobnú potrebu, je obchodníkom, štandardne predáva, kupuje domy, byty, autá. Podniká prostredníctvom právnickej osoby Panamera Group, s.r.o. a tá má v predmete činnosti všetky veci týkajúce sa kúpy a predaja, sprostredkovania obchodu. V daný moment sa rozhodol, že byt kúpila jeho vtedajšia partnerka, dnes manželka. N. W. mu len sprostredkoval informáciu o predmetnom byte a sprostredkoval mu obhliadku predmetného bytu, ostatné veci riešil a dojednával s vlastníkom bytu, teda pánom X.. V predmetnom byte bol pred kúpou asi 2-krát, raz s pánom W. a druhýkrát sám. Predstavil sa žalobkyni, že kupuje predmetný byt od pána X. a že prišiel na obhliadku. Žalobkyňa na jeho slová povedala „dobré“ a ukázala mu kompletne byt, všetky izby, pivnicu, chodby, WC, kúpeľňu. Keď bol s ňou, bola vždy triezva. Prvé stretnutie trvalo cca 15 minút. So žalobkyňou sa nerozprávali o nejakej pôžičke, o tom, že prevezme za ňu záväzok, ale vyslovene povedal, že ide predmetný byt kupovať. Povedal žalobkyni, že môže zostať bývať v byte, kým byt nepredá inému, nech platí energie, za nájom od nej nežiadal platiť nič. S pánom X. sa dohodli na cene 6.000,- eur. Túto cenu nepovažoval za nízku vzhľadom na danú lokalitu, bytovku, ale za primeranú v danom čase, kedy bola zmluva uzavretá. Obsah kúpnej zmluvy pripravovala advokátka JUDr. T. Pri podpise zmlúv sa osobne stretol s pánom X., podpisovali zmluvu a vyplácali kúpnu cenu v rovnakom čase. Nepamätá si, či X. a žalovaná boli pri podpise súčasne. Všetko ohľadom kúpnej zmluvy vybavoval on. Žalovaná nevybavovala nič, nejednala, zúčastnené osoby ani nepozná. Nepamätá si kto prvý podpisoval kúpnu zmluvu. Pamätá si, že bol na mestskom úrade na overenie podpise predávajúceho len on a pán X. epamätá si, kedy podpisovala túto zmluvu žalovaná. Svedok poprel tvrdenia žalobkyne, že mal povedať, že zaplatí Khalife za žalobkyňu dlh a že ona mu za to mala zaplatiť 9.000,- eur a že byt zostane žalobkyni alebo že doplatí žalobkyni 9.000,- eur a byt zostane svedkovi. So žalobkyňou sa nerozprávali o ničom takom ako o pôžičke, spätnom prevode alebo o záložnom práve. Nemal ani dôvod jednať so žalobkyňou, keď vlastníkom bytu bol pán X. Na druhom stretnutí sa žalobkyne pýtal, či kúpa medzi ňou a pánom X. prebehla v poriadku a či bolo všetko zaplatené riadne a včas, ona odpovedala, že áno, že je všetko v poriadku. Žalobkyňa podpísala aj čestné vyhlásenie, obsah ktorého pripravovala advokátka. Robí to štandardne. Dal čestné prehlásenie prečítať žalobkyni, ona ho podpísala, jednu kópiu jej odovzdal. Najskôr sa spýtal žalobkyne, či prebehol obchod v poriadku a či bolo všetko zaplatené a že o tom je to čestné prehlásenie, žalobkyňa si to na 100% prehlásenie prečítala a podpísala. Nepamätá si, že by mala nejaké výhrady, ak ich mala. Nedošlo k žiadnemu nátlaku na podpísanie prehlásenia žalobkyňou. So žalobkyňou nehovoril v tom zmysle, že zaplatí za ňu pôžičku 6.000,- eur a ona mu vyplatí 9.000,- eur a že nepríde o byt alebo v tom zmysle, že jej doplatí nejakú sumu a byt zostane jemu. Pri tomto druhom stretnutí boli so žalobkyňou len oni dvaja. Nepamätá si, kedy došlo k vyššie uvedeným dvom stretnutiam. Podpis na kúpnej zmluve z 08.11.2016 je na 100% vlastnoručným podpisom L., osobne s ním bol na mestskom úrade.

22. K výpovedi IC. v trestnej veci, ktorý uviedol, že ho (T. W.) mal osloviť, aby vyplatil za žalobkyňu dlh Khalifa, s.r.o., že mal požičať peniaze žalobkyni a že keď mu ich vráti, že byt prepíše na ňu, svedok uviedol, že zotráva na tom, čo uviedol pred políciou, a to aj napriek tomu ako vypovedal.. alebo žalobkyňa. Zopakoval, že išlo len o kúpu bytu. Predmetná kúpna zmluva z 08.11.2016 je jediným obchodom medzi ním a L. X.. O T. vie, že je to W. matka, v súvislosti s touto zmluvou s ňou neprišiel do kontaktu. Svedok ďalej uviedol, že pri kúpnej zmluve z 08.11.2016 papierové veci vybavovala advokátka, s X. hovorili o cene. Nespomína si, či mal k dispozícii kúpnu zmluvu uzavretú medzi žalobkyňou a Khalifa s.r.o.. Nevedel o výške kúpnej ceny, za ktorú Khalifa, s.r.o. kúpila byt od žalobkyne. Nespomína si, či mal informáciu o dohodnutej spätnej kúpe v prvej kúpnej zmluve uzavretej medzi žalobkyňou a Khalifa, s.r.o. či mal informáciu, že tu existoval nájomný vzťah medzi žalobkyňou a W., s.r.o.. Nezaujímala sa, či W. bol v nejakom zmluvnom vzťahu s Khalifa, s.r.o.. Obhliadku bytu vykonal s L.W., a nie s L. X. preto, že ho kontaktoval ako prvý N. W., ten to sprostredkoval, v tom čase ešte L. X. nepoznal. Žalovanej povedal základné informácie, že ide kupovať byt v Poluvsí, že ona bude vlastníčka bytu. Po tom, čo žalovaná

získala do vlastníctva predmetný byt, ponúkal ho následne cez inzerciu na predaj cez akúsi realitnú kanceláriu v Prievidzi, nepamätá si, za akú cenu. Pripúšťa, že mohlo ísť o cenu 26.990,- eur. Nevie sa vyjadriť, na základe čoho bola takto ustálená cena, znalecký posudok na cenu predmetného bytu nie je. Svedok na ďalšie otázky odpovedal tak, že atmosféra na prvom stretnutí medzi svedkom, žalobkyňou a N. W. bola výborná, všetko bolo v úplnom poriadku, všetci traja boli v pohode. Vzťah medzi žalobkyňou a pánom Košíkom na danom prvom stretnutí bol dobrý. Pri druhom stretnutí v Prievidzi bola žalobkyňa spokojná, vyrovnaná.

23. Súdom bola vykonaná konfrontácia medzi žalobkyňou a svedkom T. W., pri ktorej žalobkyňa do očí svedkovi uviedla: „povedali ste, že vyplatíte 6.000,- eur Khalife, s.r.o. a ja vám dám vo februári 2017 9.000,- eur s tým, že byt sa potom prepíše na mňa a bol pri tom W. a môžem to odprisahať na život mojich detí“. Svedok žalobkyňu do očí uviedol, že to je sprostosť a ďalej: „prečo ste ma nekontaktovali vo februári 2017, že chcete zaplatiť 9.000,- eur a späť byt“, na čo žalobkyňa uviedla do očí svedkovi: „obul sa do toho zať, ja som sa s ním nerozprávala, keď oslovil svedka, on sa dozvedel o predaji bytu z inzerátu“. Žalobkyňa po konfrontácii zotrvala na svojej výpovedi o priebehu stretnutia za účasti svedka tak ako vypovedala v tomto konaní a svedok na svojej svedeckej výpovedi tak, že sa hovorilo len o kúpe bytu, a nie o pôžičke.

24. Na návrh žalobkyne súd vo veci nariadil znalecké dokazovanie a vykonaním znaleckého úkonu určil znalkyňu z odboru Písmoznalectvo, odvetvie Ručné písmo PhDr. PaedDr. Q. U.. Na otázku súdu, či podpis na origináli kúpnej zmluvy uzatvorenej dňa 27.6.2016 nad slovom „kupujúci“ je vlastnoručným podpisom štatutárneho orgánu - konateľa Khalifa, s.r.o. L. X., nar. XX.X.XXXX, a to s prihliadnutím na zdravotný stav L. X. v čase podpisu dňa 27.6.2016, znalkyňa po preskúmaní originálneho sporného dokladu, porovnávacích dokladov, oboznámení s obsahom spisu, uzavrela, že podpis na origináli kúpnej zmluvy uzatvorenej dňa 27.6.2016 medzi predávajúcou Q. Z., nar. XX.X.XXXX (žalobkyňou) a kupujúcim: Khalifa, s.r.o., IČO: 48 056 090 nad slovom „kupujúci“ nie je vlastnoručným podpisom štatutárneho orgánu - konateľa Khalifa, s.r.o. L. X., nar. XX.X.XXXX. Zo znaleckého posudku vyplýva, že vzhľadom na skutočnosť, že v priebehu súdneho konania sa L. X. opakovane odvolával na svoj zdravotný stav, je podľa znalkyne potrebné rukopisné znaky pisateľa obširnejšie konfrontovať aj so zdravotnou anamnézou predpokladaného pisateľa, a teda znalkyňa uzavrela, že z pohľadu písmoznaleckého skúmania je potrebné zobrať do úvahy zdravotný stav pisateľa v roku 2016 a jeho v tom čase ustálené diagnózy a užívané lieky. Znalkyňa pri podaní znaleckého posudku použila okrem ďalších písmoznaleckých metód aj metódu patografickú, zameriavajúcu sa na štúdium somatických a psychických porúch a ich vplyvom na rukopis vzhľadom k príslušnej identifikácii.

25. Splnomocnený zástupca žalobkyne sa vyjadril k znaleckému posudku podaním zo dňa 11.8.2020, v ktorom uviedol, že vychádzajúc zo záveru znaleckého posudku a s prihliadnutím na to, že podpisom konajúcej právnickej osoby je výlučne podpis osoby, ktorá je oprávnená konať za právnickú osobu, potom ak na kúpnej zmluve zo dňa 27.6.2016 nie je podpis konateľa L. X., nebola zachovaná písomná forma právneho úkonu, a teda kúpna zmluva zo dňa 27.6.2016 je neplatným právnym úkonom podľa § 40 Občianskeho zákonníka, čo spôsobuje následnú neplatnosť aj kúpnej zmluvy zo dňa 8.11.2016. Žalovaná sa k znaleckému posudku nevyjadrila.

26. Z aktuálneho výpisu z LV č. XX. pre k.ú C. ku dňu 2.6.2021 vyplýva, že žalovaná je zapísaná ako výlučná vlastníčka predmetného bytu s príslušenstvom titulom nadobudnutia: Kúpna zmluva - V6870/16.

27. Z výpisu z Obchodného registra, týkajúceho sa právnickej osoby Khalifa, s.r.o. vyplýva, že bola zapísaná do OR dňa 19.2.2015 a že ku dňu 20.4.2018 je jej jediným spoločníkom a konateľom od jej zápisu L. X..

28. Z výpisu z Obchodného registra týkajúceho sa právnickej osoby PANAMERA GROUP, s.r.o. vyplýva, že bola zapísaná do OR dňa 8.5.2012 a že ku dňu 20.7.2017 je jej jediným spoločníkom a konateľom od jej zápisu T. W..

29. Inkasné lístky SIPO z obdobia 06/16-04/17 sa viažu k domu č. XX L., sú na meno Q. Z. a týkajú sa predpísaných platieb na plyn, RTVS, elektrinu, DIGI služby (zálohové platby, poplatky, vyúčtovania). Obec L. listom zo dňa 9.5.2017 oznámila, že spoločnosť Khalifa, s.r.o., IČO: 48 056 090 nepodala u správcu dane (Obec L.) v termíne do 31.1.2017 daňové priznanie k dani z nehnuteľnosti. V písomnom

potvrdení zo dňa 22.11.2016 predloženom žalobkyňou je rukou písaný text: „Prevzal 22.11. 500 eur“, nečitateľný podpis a „X.XXX,-“. Výzvou na vypratanie nehnuteľnosti zo dňa 07.03.2017 žalovaná označujúca sa za výlučnú vlastníčku predmetnej nehnuteľnosti vyzvala žalobkyňu na vypratanie predmetnej nehnuteľnosti do 14 dní od doručenia výzvy. Z oznámenia Slovenskej sporiteľne, a.s. adresovaného OR PZ OKP Prievidza zo dňa 23.5.2018, z výpisu k účtu č. 402742285/0900 na meno Y. W., vyplýva, že dňa 7.7.2016 bol na tento účet vykonaný vklad v hotovosti vo výške 270 eur so správou pre príjemcu: „Q., splátka“.

30. Z obsahu spisu sp.zn. 2T/139/2018 tunajšieho súdu bolo zistené, že C.W. v prípravnom konaní (vo veci OR PZ OKP č. ČVS:ORP-353/2-VYS-PD-2017) ako svedok dňa 12.6.2017 uviedol, že pomáha svojej matke S. T. pri poskytovaní pôžičiek. P. Z. reagovala na jeho inzerát a chcela si zobrať pôžičku. Chcela sumu 4.000,- eur alebo 5.000,- eur. Telefonicky jej vysvetlil podmienky pôžičky, že pôžička sa jej poskytne cez kúpnu zmluvu s predkupným právom. Ona s tým súhlasila. Matka prostredníctvom spoločnosti z Banskej Bystrice a ich právnik pripravila kúpnu zmluvu. Matka išla s p. Z. k notárovi, kde podpísali kúpne zmluvy, tie zmluvy on nevidel. Po overení podpisov matka zavolała Y. P., ktorý pripravil zmluvy a asi on vložil p. Z. sumu 4.000,- eur na účet. P. Z. si teda zobrala pôžičku vo výške 4.000,- eur a mala mesačnú splátku okolo 200,- eur. Byť mohla užívať ako dovtedy, platila inkaso a energie a po splatení pôžičky, resp. platila mesačne len úroky po dohodnutú dobu, si mohla byť odkúpiť naspäť za sumu, ako ho predala. P. B. zatelefonovala matke, že nemá peniaze na splácanie pôžičky, chcela pomôcť, on (N. W.) zohnal p. T. W. zo Zvolena, ktorého osobne pozná, a ktorého požiadal, či by neodkúpil pohľadávku p. Z. s tým, že sa byť prepíše na neho a jemu bude p. Z. pôžičku ďalej splácať. S T. W. išiel za p.X.XXX,- do L., kde sa na tomto s XXX,-m W. riadne dohodla. Tým pádom sa jej byť prepísal na partnerku T. W.. Po splatení sa to tiež malo prepísať späť na p. Z.. Tak sa spolu dohodli. Ohľadom zmluvy s p. Z. nejednal, s p. Z. riešila a podpisovala zmluvy jeho matka.

31. Z obsahu spisu sp.zn. 2T/139/2018 tunajšieho súdu bolo zistené, že obvinený N. W. v prípravnom konaní (vo veci OR PZ OKP č. ČVS:ORP-353/2-VYS-PD-2017) ako obvinený dňa 16.01.2018 uviedol, že na jeho inzerát, že poskytuje pôžičky, zatelefonovala p. ŽY.. Chcela poskytnutie pôžičky - sumu 4.000,- eur. Vysvetlil jej podmienky poskytnutia pôžičky tak, že pôžička sa jej poskytne cez kúpnu zmluvu s predkupným právom a že bude splácať nejaký mesačný nájom, s čím ona súhlasila. Jeho matka T. vyzdvihla kúpnu zmluvu od JUDr. P. v Banskej Bystrici, ktorý ju vypracoval a následne u notára kúpnu zmluvu, ktorú on ani nevidel, žalobkyňa podpísala. On u notára nebol, k notárovi išla p. Z. s p. T., jeho matkou. Podľa N. W. žalobkyňa si zobrala pôžičku vo výške 4.000,- eur a mala mesačnú splátku okolo 200,- eur, čo mala platiť ako nájomné. Po roku si mohla odkúpiť byť späť za istinu pôžičky. Následne JUDr. P. za spoločnosť Khalifa, s.r.o. telefonoval P. M., že žalobkyňa nespláca mesačné splátky dohodnutého nájomného, následne N. W. oslovil XX., ktorý súhlasil, že sa dohodne so žalobkyňou, že by za ňu vyplatil dlh voči Y. P. a následne by jemu žalobkyňa splácala úver. S W. išiel za žalobkyňou, kde sa W. s p. Z. dohodol, že odkúpi jej byť za pohľadávku 6.000,- eur a ona mu splatí 9.000,- eur, čo bolo v novembri 2016. N. pri výsluchu ako obvinený dňa 31.7.2018 potvrdil, že prijal platbu 270,- eur od žalobkyne dňa 07.07.2016, a to na účet jeho manželky Y. W., ku ktorému má ona dispozičné právo, pričom uviedol, že išlo o poplatok za vybavenie úveru, nie splátka.

32. Z obsahu spisu sp.zn. 2T/139/2018 tunajšieho súdu bolo zistené, že P. T. v prípravnom konaní (vo veci OR PZ OKP č. ČVS:ORP-353/2-VYS-PD-2017) ako svedok dňa 12.6.2017 uviedla, že ako živnostníčka sa zaoberá poskytovaním pôžičiek a že so synom zverejňujú inzeráty o poskytovaní pôžičiek. Pôžičky poskytuje cez spoločnosť, konateľom ktorej je p. X.. Pri tom jej pomáha syn N. W.. Syna N. W. telefonicky kontaktovala p. Z., že má záujem o pôžičku. So synom si pozisťovali ceny nehnuteľností v L.. Po pár dňoch išli spoločne so synom za p. ŽXT/XXX/XXXX domov, tam jej vysvetlili podmienky poskytnutia pôžičky, že jej vedia poskytnúť pôžičku za kúpnu zmluvu na jej byť s predkupným právom do určitého obdobia. P. Z. s podmienkami súhlasila. P. Z. si riadne prečítala kúpne zmluvy a pred notárkou podpísala. Po podpise zmluvy je prišla SMS, že jej na účet prišli peniaze. Po mesiaci jej volal p. X., že p. Z. neposlala splátku pôžičky. P. Z. jej uviedla, že nemá peniaze na splácanie pôžičky, čo trvalo niekoľko mesiacov. P. Z. kontaktovala N. W., že potrebuje pomôcť. Syn zohnal človeka zo Zvolena, p. W., ktorý za p. Z. vyplatil pôžičku. S p. X. bola dohodnutá, že pripravil zmluvy. P. X. vedel, že poskytuje pôžičku pre p. Z.. Pôžička sa mala splácať splátkami okolo 200 eur. Vie, že syn zohnal p. W., s ktorým sa dohodla a on prevzal jej pôžičku na seba, že ju bude splácať ďalej jemu s tým, že aj nehnuteľnosť prešla ďalej na neho. So žalobkyňou sa stretla osobne raz u nej v byte v L. a raz u notára v L..

33. Z obsahu spisu sp.zn. 2T/139/2018 tunajšieho súdu bolo zistené, že obvinená W.T. (predtým W.) v prípravnom konaní (vo veci OR PZ OKP č. ČVS:ORP-353/2-VYS-PD-2017) ako obvinená dňa 16.01.2018 uviedla, že ako živnostníčka sa zaoberá poskytovaním pôžičiek, že okrem iného sprostredkovávala pôžičky aj cez spoločnosť Khalifa, s.r.o., ktorej konateľom je pán X. a pri sprostredkovaní pôžičiek jej niekedy pomáha aj jej syn N. W.. Podľa obvinenej žalobkyňa kontaktovala N. W., že má záujem o poskytnutie pôžičky. Syn Y. jej povedal, že žalobkyňa má záujem o pôžičku vo výške 4.000,- eur. Syn (B.) povedal žalobkyni, že pôžička jej bude poskytnutá tým spôsobom, že sa jej spíše kúpna zmluva na jej byt v prospech spoločnosti Khalifa, s.r.o., že bude rok splácať nájomné tejto spoločnosti a po roku si bude môcť za sumu, ktorá jej bola požičaná byt odkúpiť naspäť. Následne sa dohodla s JUDr. XXX,XX ktorý vystupoval za spoločnosť Khalifa, s.r.o., o poskytnutí pôžičky pre žalobkyňu formou kúpnej zmluvy, ktorý s tým súhlasil a k pôžičke napísal všetky potrebné zmluvy, teda kúpnu zmluvu, návrh na vklad a asi aj nájomnú zmluvu. Následne od Y. P. vyzdvihla všetky zmluvy, dali ich žalobkyni prečítať a potom ich žalobkyňa pred notárom podpísala. Keď oznámila Y. P., že zmluva je zavkladovaná v katastri, poslal žalobkyni na jej účet peniaze. Vedela, že žalobkyňa nespláca pôžičku a potrebuje pomoc, aby jej byt zostal a túto pomoc jej poskytol jej syn tým spôsobom, že zohnal pána W. zo Zvolena, ktorý odkúpil jej pohľadávku od spoločnosti Khalifa, s.r.o., aby sa s ním potom následne dohodla na splácaní pôžičky s pánom W. P. T. tiež uviedla, že pôžičku pre žalobkyňu sprostredkovala cez spoločnosť Khalifa, s.r.o., ale komunikovala s Y. P. Tvrdila, že L. X. vedel o tom, že poskytuje pôžičku pre žalobkyňu, ona komunikovala len s JUDr. XX.XX.XXXX Žalobkyňa mala pôžičku splácať mesačnými splátkami okolo 200,- eur mesačne. Nevie, prečo pri predmetnej pôžičke so žalobkyňou sa neuzatvorila záložná zmluva, ale kúpna zmluva, podľa obvinenej T. to bola podmienka pána P.

34. Z obsahu spisu sp.zn. 2T/139/2018 tunajšieho súdu (a v ňom pripojeného spisu OR PZ OKP Prievidza č. ČVS:ORP-353/2-VYS-PD-2017) bolo tiež zistené, že podľa správy MUDr. Hrabovskej, psychiatricky zo dňa 23.2.2017 bola žalobkyňa prvýkrát psychiatricky vyšetrená dňa 23.2.2017 s Dg záverom: Abúzus alkoholu s prechodom do závislosti. Uznesením zo dňa 28.11.2017 bolo začaté trestné stíhanie voči osobám N. W., P. T., obvinených z prečinu podvodu v súvislosti s predmetnou kúpnu zmluvou zo dňa 27.6.2016. Podľa znaleckého posudku Ing. Miroslava Hamáčka č. 81/2018 bola všeobecná hodnota predmetnej nehnuteľnosti ku dňu 27.6.2016 vo výške 22.532,97 eur. Podľa odborného vyjadrenia znalca L. L. U. zo dňa 8.9.2017 je podpis na doklade z 22.11. týkajúci sa sumy 500 eur nespracovateľný a neumožňuje jednoznačnú individuálnu identifikáciu pisateľa. Z výpisu z účtu Y. W. vyplýva vklad v hotovosti vo výške 270,00 eur dňa 7.7.2016 so správou pre príjemcu: „Q., splátka“, ďalej vklad v hotovosti vo výške 150,00 eur dňa 21.10.2016 so správou pre príjemcu: „Q., ďalej vklad v hotovosti vo výške 950,00 eur dňa 15.11.2016 so správou pre príjemcu: „Q. Z., splátka“. K týmto vkladom žalobkyňa v tejto veci uviedla, že sa k nim vyjadriť nevie s výnimkou sumy 270,- eur, ktorú poslala na daný účet. Dňa 12.11.2018 bola podaná obžaloba na obvinených N. W. a Bc. P. T..

35. V trestnej veci sp. zn. 2T/139/2018 bol vydaný trestný rozkaz dňa 14.1.2019, ktorý voči N. W. nadobudol právoplatnosť dňa 12.03.2019, a voči ktorému podala obvinená Bc. P. T. odpor. Trestným rozkazom tunajšieho súdu č.k. 2T/139/2018-550 zo dňa 14.1.2019, ktorý voči obvinenému X.XXX,- nadobudol právoplatnosť dňa 12.3.2019, bol N. W. (pôvodne obvinení N. XXXX a Bc. P. T.) uznaným vinným (okrem skutkov - bodov 1/ a 2/), že 3/ - obvinený Q. vystupujúci pod menom X.XXX,- G. v telefonickom rozhovore v bližšie nezistenom čase počas mesiaca jún 2016 prisľúbil poškodenej XX.XX.XXXX sprostredkovanie pôžičky vo výške 4.000,- eur, následne dňa 27.06.2016 poškodenú Q. Z. obvinení N. W. a P. T. v obci L. v mieste jej bydliska opätovne ubezpečili o poskytnutí pôžičky, pričom táto pohľadávka mala byť zabezpečená zriadením záložného práva k nehnuteľnosti zapísanej v katastri nehnuteľnosti vedenom Okresným úradom Prievidza, katastrálnym odborom, evidovanej na liste vlastníctva č. XXX pre k.ú. L., ako byt č. X, v stavbe so súpisným číslom XX, na pozemku registra CKN s parcelným číslom XXX/X, vrátane spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 5146/37404-ín na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na pozemku C KN s parcelným číslom XXX/X, zastavané plochy a nádvorie o výmere XXX m<sup>2</sup> a na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXX/X, zastavané plochy a nádvorie o výmere XXX m<sup>2</sup>, a to aj napriek tomu, že už v tomto čase vedeli, že ku uzavretiu zmluvy o pôžičke a poškodenou nepôjde a predmetný byt ponúkla obvinená Z. na predaj spoločnosti Khalifa, s.r.o., následne Q. Z. obvinení odviezli na bližšie nešpecifikovanom osobnom motorovom vozidle do Prievidze k notárke JUDr. Eleonóre Kohajdovej, kde poškodená dal obvinený N. W. podpísať namiesto dohodnutej zmluvy o poskytnutí úveru a záložnej zmluvy k predmetnej nehnuteľnosti, kúpnu zmluvu uzatvorenú v zmysle § 588 a nasl. zákona č. XX/XXXX Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z.

o vlastníctve bytov a nebytových priestorov na vyššie uvedenú nehnuteľnosť medzi predávajúcou Q. Z. a kupujúcou spoločnosťou Khalifa, s.r.o. so sídlom Kuzmányho 5, Banská Bystrica, IČO: 48056090, zastúpenou konateľom L. X. za kúpnu cenu vo výške 4.000,-eur, pričom z tejto sumy následne poškodená dňa 27.06.2016 vo VÚB banke, a.s., pobočka Prievidza, ul. Nám. Slobody 10 odovzdala sumu vo výške 1.100,- EUR obvinenému N. W. ako poplatok za sprostredkovanie úveru a následne vykonala aj ďalšie platby v prospech obvineného N. W. v domnení, že sa jedná o splátky úveru, rôzne poplatky za jeho vybavenie a administratívne poplatky v celkovej sume 3.870 eur, čím obvinení spôsobili poškodenej Q. Z. škodu vo výške 22.532,97 EUR a obvinený N. W. aj škodu spôsobenú vylákaním finančnej hotovosti vo výške 3.870,- Eur, teda sčasti spoločným konaním a sčasti samostatným konaním na škodu cudzieho majetku seba alebo iného obohatil tým, že uviedol do omylu a spôsobil tak na cudzom majetku väčšiu škodu, čím spáchal pokračovací prečin podvodu podľa § 221 ods. 1, ods. 2 Trestného zákona sčasti spáchaný formou spolupáchateľstva s poukazom na § 20 Trestného zákona, a za to odsúdený.

36. Rozsudkom tunajšieho súdu č.k. 2T/139/2018-620 zo dňa 6.11.2019 (po podanom odpore Bc. P. T.) bola obžalovaná Bc. P. T. uznaná vinnou, že odsúdený N. W. vystupujúci pod menom N. G. v telefonickom rozhovore v bližšie nezistenom čase počas mesiaca jún 2016 prisľúbil poškodenej XX.XX.XXXX sprostredkovanie pôžičky vo výške 4.000,- EUR, následne dňa 27.06.2016 poškodenú Q. Z. odsúdený N. W. a obžalovaná P. T. v obci L. v meste jej bydliska opätovne ubezpečili o poskytnutí pôžičky, pričom táto pohľadávka mala byť zabezpečená zriadením záložného práva k nehnuteľnosti zapísanej v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Prievidza, katastrálnym odborom, evidovanej na liste vlastníctva č. XXX pre k. ú. L., ako byt č. 1, v stavbe so súpisným číslom 99, na pozemku registra C KN 139/4, vrátane spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti XXXX/XXXXXX-ín na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXX/X, zastavané plochy a nádvoria vo výmere XXX mX a na pozemku registra C KN s parcelným číslom XXX/X, zastavané plochy a nádvoria vo výmere XXX m<sup>2</sup>, a to aj napriek tomu, že už v tom čase vedeli, že ku uzavretiu zmluvy o pôžičke s poškodenou nedôjde a predmetný byt ponúkla obžalovaná P. T. na predaj spoločnosti Khalifa, s.r.o., následne X.XXX,- odviezli na bližšie nešpecifikovanom osobnom motorovom vozidle do L. k notárke JUDr. Eleonóre Kohajdovej, kde poškodenej dal odsúdený N. W. podpísať namiesto dohodnutej zmluvy o poskytnutí úveru a záložnej zmluvy k predmetnej nehnuteľnosti, kúpnu zmluvu uzatvorenú v zmysle § 588 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a v zmysle zákona číslo 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov na vyššie uvedenú nehnuteľnosť medzi predávajúcou G. a kupujúcou spoločnosťou Khalifa, s.r.o. so sídlom Kuzmányho 5, Banská Bystrica, IČO: 48056090, zastúpenou konateľom L. X. za kúpnu cenu vo výške 4.000,- eur, pričom z tejto sumy následne poškodená dňa 27.06.2016 vo VÚB banke, a.s., pobočka Prievidza, ul. Nám. Slobody 10 odovzdala sumu vo výške 1.100,- EUR odsúdenému N. W. ako poplatok za sprostredkovanie úveru a následne vykonala aj ďalšie platby v prospech odsúdeného N. W. v domnení, že sa jedná o splátky úveru, rôzne poplatky za jeho vybavenie a administratívne poplatky v celkovej sume 3.870,- EUR, čím obžalovaná P. T. a odsúdený N. W. spôsobili poškodenej Q. Z. škodu vo výške 22.532,97,- EUR a odsúdený N. W. aj škodu spôsobenú vylákaním finančnej hotovosti vo výške 3.870,- EUR, teda obžalovaná Bc. VW. spoločným konaním na škodu cudzieho majetku seba alebo iného obohatila tým, že uviedla niekoho do omylu a spôsobila tak na cudzom majetku väčšiu škodu, čím spáchala prečin podvodu podľa § 221 ods.1, ods.2 Trestného zákona formou spolupáchateľstva podľa § 20 Trestného zákona a za to odsúdená. Rozsudok tunajšieho súdu v spojitosti s uznesením Krajského súdu v Trenčíne č.k. 23To/19/2020-635 zo dňa 25.2.2020, ktorým bolo odvolanie Bc. P. T. zamietnuté (s právoplatnosťou dňa 25.2.2020), nadobudol právoplatnosť voči Bc. VS.j dňa 22.11.2019.

37. 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 to vyplýva z osobitného predpisu.

38. Podľa § 39 Občianskeho zákonníka neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa priech dobrým mravom.

39. Podľa § 40 ods. 1 Občianskeho zákonníka ak právny úkon nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje zákon alebo dohoda účastníkov, je neplatný.

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

41. V tomto spore súd rozhodoval o žalobe, ktorou žalobkyňa žiadala určiť, že je v celosti výlučnou vlastníčkou bytu č. 1, vo vchode: neuvedený, na prízemí bytovej jednotky súp. číslo L., postavenej na S. parc. č. XXX/X, zapísaného na LV č. XXX pre k.ú. L.. Predmetná žaloba je žalobou určovacou v zmysle § 137 písm. c) CSP. Základnou podmienkou dôvodnosti určovacej žaloby podľa tohto ustanovenia CSP je existencia naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení a ním sa rozumie právny záujem žalobcu. Keďže v tomto prípade naliehavý právny záujem nevyplýva z osobitného predpisu, žalobcu zaťažuje procesná povinnosť preukázať, že v čase rozhodovania súdu je daný naliehavý právny záujem na určení práva. Právny záujem, ktorý je podmienkou procesnej prípustnosti určovacej žaloby podľa § 137 písm. c) CSP, musí byť naliehavý. Pri skúmaní existencie naliehavého právneho záujmu ide o posúdenie, či podaná žaloba je vhodný (účinný a správne zvolený) procesný nástroj ochrany práva žalobcu, či sa ňou môže dosiahnuť odstránenie spornosti práva a či len zbytočne nevyvoláva konanie, po ktorom bude musieť nasledovať iné (ďalšie) súdne konanie. Naliehavý právny záujem je spravidla daný v prípade, ak by bez tohto určenia bolo právo žalobcu ohrozené, alebo ak by sa bez tohto určenia stalo jeho právne postavenie neistým. Určovacia žaloba má povahu preventívnu a jej účelom je poskytnutie ochrany právnomu postaveniu žalobcu skôr, než dôjde k porušeniu práva, teda vtedy, keď sa nemožno domáhať ochrany žalobcu na plnenie. Medzi účastníkmi musí existovať aktuálny stav objektívnej neistoty, ktorý je ohrozením právneho postavenia žalobcu a ktorý nemôže odstrániť iným právnym prostriedkom. Naliehavosť právneho záujmu je charakterizovaná určitými aspektmi, a to: žalovaným je popieraná existencia - neexistencia práva, či právneho pomeru žalobcu, teda je tu stav, že právo medzi účastníkmi je sporné; jestvuje ohrozenie práva, resp. stav neistoty právneho postavenia žalobcu, ktorý nemožno odstrániť inak, len určovacím výrokom; jestvuje potreba odstránenia tejto neistoty, resp. ohrozenie práva. Naliehavý právny záujem žalobcu na určení práva je daný vždy, ak zo zápisu v KN vyplýva, že tvrdené právo patrí žalovanému.

42. Žalobkyňa naliehavosť právneho záujmu na predmetnej určovacej žalobe odôvodnila tým, že v tomto prípade je jedinou možnosťou ako sa domôcť vlastníckeho práva a jeho zápisu v katastri nehnuteľností (zosúladienie právneho stavu so stavom evidenčným na Okresnom úrade Prievidza, katastrálnom odbore nie je možné dosiahnuť akýmkoľvek iným -právnym prostriedkom) určovacia žaloba, pretože len určovacia žaloba môže odstrániť objektívny stav neistoty jej ako žalobkyne vo vzťahu k vlastníckemu právu k spornej nehnuteľnosti zapísanej v katastri nehnuteľností vo výlučnom vlastníctve žalovanej. Žalobkyňa pritom vychádza z toho, že kúpna zmluva uzatvorená dňa 27.6.2016 medzi ňou ako predávajúcou a spoločnosťou Khalifa, s.r.o. ako kupujúcim je neplatná a že neplatnosť tejto zmluvy spôsobuje následnú neplatnosť aj kúpnej zmluvy zo dňa 8.11.2016, na základe ktorej žalovaná nadobudla predmetnú nehnuteľnosť do svojho výlučného vlastníctva od spoločnosti Khalifa, s.r.o. s tým, že posúdenie platnosti týchto zmlúv je potrebné v tomto spore riešiť ako predbežnú otázku. Žalovaná so žalobou nesúhlasila a žiadala ju zamietnuť. Sporné kúpne zmluvy považuje za platné. Na rozdiel od žalobkyne tvrdí, že je výlučnou vlastníčkou predmetnej nehnuteľnosti, ktorú nadobudla kúpnu zmluvu zo dňa 8.11.2016, na základe ktorej bol povolený vklad jej vlastníckeho práva do KN.

43. Podľa názoru súdu žalobkyňa preukázala existenciu naliehavého právneho záujmu na predmetnej určovacej žalobe. Za situácie, že v čase rozhodovania súdu je v KN zapísanou výlučnou vlastníčkou predmetnej nehnuteľnosti žalovaná a za situácie, že medzi stranami je sporné, či kúpna zmluva zo dňa 27.6.2016 a následne aj kúpna zmluva zo dňa 8.11.2016 je platná alebo neplatná, má žalobkyňa naliehavý právny záujem na predmetnej určovacej žalobe. Žalobkyňa má naliehavý právny záujem na tejto určovacej žalobe tiež preto, že touto žalobou sa odstráni spornosť vlastníckeho práva medzi stranami a neistota žalobkyne v jej právnom vzťahu k žalovanej. Obe strany totiž tvrdia, že sú vlastníčkmi (vlastníkom) predmetnej nehnuteľnosti, a teda je tu spor medzi nimi a práva neistota v ich vzťahu.

44. V tomto konaní nebolo sporné, že dňa 27.06.2016 bola uzatvorená kúpna zmluva medzi predávajúcou: Q. Z. (žalobkyňou v tomto spore) a kupujúcim: Khalifa, s.r.o., IČO: 48 056 090). Predmetom tejto kúpnej zmluvy bola okrem iného predmetná nehnuteľnosť - byt č. 1 na prízemí v neudanom vchode v bytovom dome súpisné č. XX, postavenom na parc. č. S. XXX/X v obci L. zapísaný na LV č. XXX pre k.ú. L.. Žalobkyňa považuje túto kúpnu zmluvu za neplatnú s odôvodnením, že

bola oklamaná a uvedená do omylu, pretože v žiadnom prípade nemala záujem odpredávať svoj byt, navyše za tak nízku kúpnu cenu, ale mala záujem len o poskytnutie pôžičky, pričom podpísala úplne iné listiny než jej boli deklarované a prezentované. Súčasne tvrdila, že spornú kúpnu zmluvu zo dňa 27.06.2016 ako aj nájomnú zmluvu z toho istého dňa podpísala osoba, ktorá nebola oprávnená konať za kupujúceho - spoločnosť Khalifa, s.r.o., a teda nebola zachovaná zákonom požadovaná forma tohto právneho úkonu, z čoho vyvodila, že táto kúpna zmluva je neplatným právnym úkonom, a táto neplatnosť spôsobuje nasledovnú neplatnosť aj ďalšieho právneho úkonu, a to kúpnej zmluvy zo dňa 08.11.2016 uzatvorenej medzi predávajúcim: Khalifa, s.r.o. a kupujúcim: žalovanou, predmetom ktorej bol predaj a kúpa totožnej nehnuteľnosti. Keďže predmetná žaloba je určovacou žalobou, prípadnú platnosť či neplatnosť kúpnej zmluvy zo dňa 27.6.2016 a následne aj kúpnej zmluvy zo dňa 8.11.2016 súd posudzoval ako prejudiciálnu otázku.

45. Faktom je, že pravosť podpisu žalobkyne u kúpnej zmluvy zo dňa 27.6.2016 bola osvedčená dňa 27.06.2016 zamestnancom povereným notárom JUDr. Eleonórou Kohajdovou. Súd tiež dodáva, že žalobkyňa ani nepoprela svoj vlastnoručný podpis na tejto zmluve. Žalobkyňa v žalobe a aj pri svojom výsluchu podrobne popísala skutkové okolnosti, ktoré predchádzali podpísaniu kúpnej zmluvy zo dňa 27.06.2016. Žalobkyňa v žalobe i pri svojom výsluchu tvrdila, že mala záujem o finančnú pôžičku vo výške 500,- eur s tým, že bola kontaktovaná osobou, ktorá sa jej predstavila menom N. G. a ktorá jej povedala, že pôžička jej môže byť poskytnutá len minimálne v sume 4.000,- eur a zároveň v takom prípade bude musieť ako formu zabezpečenia zriadiť záložné právo k svojej nehnuteľnosti - bytu. Tento pán sa predstavil ako osoba zastupujúca spoločnosť Khalifa, s.r.o., ktorá spoločnosť sa údajne zaoberá poskytovaním finančných pôžičiek. Podľa tvrdenia N. G. (v skutočnosti N. W.) mala žalobkyňa podpísať zmluvu o poskytnutí úveru a zároveň záložnú zmluvu k nehnuteľnosti, na základe ktorej malo byť na jej byt zriadené záložné právo. Žalobkyňa všetky vopred pripravené dokumenty druhou stranou podpísala, pretože N. G. dôverovala, pričom tvrdila, že zmluvy ktoré podpisovala v deň 27.06.2016, jej neboli následne dané k dispozícii. V súvislosti s týmto tvrdením žalobkyne súd poukazuje na právoplatný trestný rozkaz Okresného súdu Prievidza č.k. 2T/139/2018-550 zo dňa 14.01.2019, ktorý nadobudol vo vzťahu k obvinenému N. W. (v trestnom konaní stotožnenému s osobou IXr) právoplatnosť dňa 12.3.2019. Týmto trestným rozkazom bol X W. uznaný vinným (okrem dvoch ďalších skutkov) v skutku 3/, že S. vystupujúci pod menom O. v telefonickom rozhovore v bližšie nezistenom čase počas mesiaca jún 2016 prisľúbil poškodenej E.O.j sprostredkovanie pôžičky vo výške 4.000,- eur, následne dňa 27.06.2016 poškodenú Q. Z. obvinenú N. W. a P. T. v obci L. v mieste jej bydliska opätovne ubezpečili o poskytnutí pôžičky, pričom táto pohľadávka mala byť zabezpečená zriadením záložného práva k nehnuteľnosti zapísanej v KN vedenom Okresným úradom Prievidza, katastrálnym odborom evidovanej na LV č. XXX pre k.ú. L. ako byt č. X v stavbe so súpisným č. XX na pozemku registra CKN s parc. č. XXX/X vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku s CKN parc. č. 1XX/X a CKN parc. č. XXX/X v XXXX/XXXXX, a to aj napriek tomu, že už v tomto čase vedeli, že k uzavretiu zmluvy o pôžičke poškodenu nepôjde a predmetný byt ponúkla obvinená O.á na predaj spoločnosti Khalifa, s.r.o., následne Q. Z. obvinenú odviezli na vyššie nešpecifikovanom osobnom motorovom vozidle do Prievidze k notárke JUDr. Kohajdovej, kde poškodenej dal obvinený N. W. podpísať namiesto dohodnutej zmluvy o poskytnutí úveru a záložnej zmluvy k predmetnej nehnuteľnosti kúpnu zmluvu na vyššie uvedenú nehnuteľnosť medzi predávajúcou Q. Z. a kupujúcou spoločnosťou Khalifa, s.r.o., IČO: 48 056 090, zastúpenou konateľom L. X. za kúpnu cenu 4.000,- eur, teda sčasti spoločným konaním a sčasti samostatným konaním na škodu cudzieho majetku seba alebo iného obohatil tým, že uviedol niekoho do omylu a spôsobil tak na cudzom majetku väčšiu škodu, čím spáchal pokračovací prečin podvodu podľa § 221 ods. 1, od. 2 Trestného zákona sčasti spáchaný formou spolupáchatelstva, a odsúdený. Týmto trestným rozkazom bola za rovnaký skutok ako N. W. uznaná za vinnú aj Bc. P. T., ktorá však proti tomuto trestnému rozkazu podala odpor. Rozsudkom tunajšieho súdu č.k. 2T/139/2018-620 zo dňa 6.11.2019 (vo vzťahu k Bc. P. T.) bola Bc. P. T. uznaná vinnou z rovnakého skutku ako N. W., teda spoločným konaním na škodu cudzieho majetku seba alebo iného obohatila tým, že uviedla niekoho do omylu a spôsobila tak na cudzom majetku väčšiu škodu, čím spáchala pokračovací prečin podvodu podľa § 221 ods. 1, od. 2 Trestného zákona formou spolupáchatelstva, a bola odsúdená. Tento rozsudok nadobudol právoplatnosť dňa 22.11.2019. Odvolanie Bc. P. T. bolo uznesením Krajského súdu v Trenčíne č.k. 23To/19/2020-635 zo dňa 25.02.2020 zamietnuté. Toto uznesenie nadobudlo právoplatnosť dňa 25.02.2020. Súd dodáva, že dokazovaním v tomto spore bolo preukázané, že vyššie popísaný skutok prečinu podvodu spáchaného N. W. a Bc. P. T. sa stotožňuje so skutkovými tvrdeniami žalobkyne uvedeným v žalobe a pri jej výsluchu. V tejto súvislosti súd poukazuje na § 193 tretia veta CSP, podľa ktorého je ďalej súd viazaný rozhodnutím príslušných orgánov o tom, že bol spáchaný trestný čin,

priestupok alebo iný správny delikt postihnutelný podľa osobitného predpisu, a o tom, kto ich spáchal ako aj rozhodnutím o osobnom stave, vzniku alebo zániku spoločnosti. V zmysle tohto ustanovenia je potom súd viazaný právoplatným trestným rozkazom tunajšieho súdu č.k. 2T/139/2018-550 a právoplatným rozsudkom tunajšieho súdu č.k. 2T/139/2018-620, že N. W. a Bc. P. T. bol spáchaný trestný čin podvodu formou spolupáchateľstva (vo vzťahu k poškodenej Q. Z.). Platí, že viazanosť súdu v zmysle § 193 CSP sa vzťahuje iba na výrok, pričom z výroku o vine je nutné vychádzať ako z celku a brať do úvahy jeho právnu a skutkovú časť s tým, že rieši naplnenie skutkovej podstaty trestného činu konkrétnym konaním páchateľa. Poškodenou pri spáchaní prečinu podvodu N. W. a Bc. P. T. bola Q. Z., teda žalobkyňa.

46. Podľa § 49a Občianskeho zákonníka právny úkon je neplatný, ak ho konajúca osoba urobila v omyle vychádzajúcom zo skutočnosti, ktorá je pre jeho uskutočnenie rozhodujúca, a osoba, ktorej bol právny úkon určený, tento omyl vyvolala alebo o ňom musela vedieť. Právny úkon je tak isto neplatný, ak omyl táto osoba vyvolala úmyselne. Omyl v pohnútku nerobí právny úkon neplatným.

47. Jedným zo zákonných predpokladov, aby bol právny úkon platný, je súlad medzi vôľou a prejavom konajúceho. Ak vznikne rozpor medzi vôľou a prejavom, ide o nezhodu nevedomú alebo vedomú. Pri nevedomej nezhode medzi vôľou a prejavom ide o omyl v prejave, kedy konajúci prejav tak, ako ho uskutočnil, v skutočnosti nechcel. V prípade, že k prejavu vôle došlo v dôsledku omylu, znamená to, že vôľa konajúceho je vadná. Kúpna zmluva a zmluva o pôžičke sú dve rôzne zmluvy. Obe sú dvojstrannými právnymi úkonmi, pričom kúpna zmluva je zmluva, z ktorej vznikne predávajúcemu povinnosť predmet kúpy kupujúcemu odovzdať do vlastníctva a kupujúcemu povinnosť predmet kúpy prevziať a zaplatiť zaň predávajúcemu dohodnutú cenu a zmluvou o pôžičke veriteľ prenecháva dlžníkovi na voľné nakladanie veci určené podľa druhu, najmä peniaze a dlžník sa zaväzuje vrátiť mu po uplynutí dohodnutej doby veci rovnakého druhu. Žalobkyňa od začiatku tvrdila, že nemala záujem (vôľu) uzavrieť kúpnu zmluvu (predať byt), ale chcela (mala vôľu) uzavrieť zmluvu o pôžičke, resp. súhlasila so zmluvou o poskytnutí úveru a súhlasila s uzavretím záložnej zmluvy predmetnej nehnuteľnosti. Záložná zmluva je tiež inou zmluvou ako kúpna zmluva. Záložná zmluva slúži na zabezpečenie pohľadávky a jej príslušenstva, má jednak zabezpečovaciu funkciu, teda daním veci do zálohy sa dlžník donucuje plniť a tiež funkciu uhradzovaciu, ktorá spočíva v tom, že veriteľovi vzniká možnosť uspokojiť svoju zročnú pohľadávku zo zálohy v prípade, že nebude riadne splnená. Občiansky zákonník upravuje zabezpečenie záväzkov (okrem iného) nielen záložnou zmluvou, ale aj napríklad zabezpečovacím prevodom práva na základe zmluvy o zabezpečovacom prevode práva, pričom predmetom prevodu práva môže byť aj vlastníctvo. Pri tomto zabezpečení záväzku môže byť predmetom prevodu aj vlastnícke právo, pričom dočasná strata prevedeného práva má pôsobiť na dlžníka, aby splnením záväzku opäť získal svoje predchádzajúce právne postavenie. V tomto prípade však bola uzavretá kúpna zmluva, podľa ktorej žalobkyňa predala a spoločnosť Khalifa, s.r.o. kúpila v zmluve uvedenú nehnuteľnosť za kúpnu cenu 4.000,- eur s dojednaným právom spätnej kúpy v článku VI. zmluvy tak, že predávajúca (žalobkyňa) mala právo spätnej kúpy nehnuteľnosti do 25.06.2017, ak o to prejaví písomne záujem. V kúpnej zmluve zo dňa 27.6.2016 je obsiahnutý v článku II. bod 5., podľa ktorého záložca vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom zálohy a vyhlasuje, že na zálohu neviaznu žiadne ťarchy, okrem záložného práva v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa § 15 zákona č. 182/1993 Zb. Podľa svedka L. X. sa tento bod dostal do predmetnej kúpnej zmluvy prepisom zo vzoru kúpnej zmluvy. Súd považuje toto dojednanie v predmetnej kúpnej zmluve z 27.06.2016 za zmätočné, pretože v danom prípade nešlo o záložnú zmluvu. Vklad vlastníckeho práva do KN k predmetnej nehnuteľnosti v prospech Khalifa, s.r.o. bol povolený dňa 20.9.2016 pod číslom vkladu V 3746/2016. Pred uzavretím tejto kúpnej zmluvy bola žalobkyňa výlučnou vlastníčkou predmetnej nehnuteľnosti titulom Zmluvy o prevode vlastníctva bytu zo dňa 19.04.1999, ktorej vklad bol Okresným úradom v Prievidzi katastrálnym odborom povolený dňa 15.02.2000, pod číslom vkladu V 2081/99.

48. Konateľ spoločnosti Khalifa, s.r.o. XX.XX.XXXX. vypočutý ako svedok v konaní uviedol, že N. W. a P. T. neboli splnomocnení na zastupovanie jeho osoby ako konateľa spoločnosti Khalifa, s.r.o.. S pani T. sa pozná 2 až 3 roky a vedel o nej, že chodila medzi ľuďmi a informovala sa na nehnuteľnosti, pričom tento prípad nebol jediným prípadom, kedy s ňou komunikoval o ponuke kúpy nehnuteľnosti. S pani T. to boli ústne dohody, nedával jej žiadne písomné poverenie. Ak P. T. ako svedkyňa dňa 12.06.2017 v trestnom konaní uviedla, že vedel o tom, že poskytuje pôžičku pre pani XX., L. X. uviedol, že pani T. klame. Ku skutočnostiam ohľadom uzatvorenia predmetnej kúpnej zmluvy z 27.06.2016 svedok L. X. uviedol, že komunikoval len s pani T. v tom zmysle, že pani T. vedela, že má záujem o kúpu nehnuteľnosti a povedal jej, že keď bude mať nejakú výhodnú ponuku alebo nehnuteľnosť, nech mu ju „odprezentuje“. V tomto konkrétnom prípade pani T. „odprezentovala“ príslušnú ponuku s Y. P., ktorý ju odprezentoval svedkovi.

Na základe jeho pokynu JUDr.XX.X.XXXX vypracoval kúpnu zmluvu. Svedok L. X. ďalej uviedol, že v prípade predmetnej nehnuteľnosti vedel, že ide o byt v L., že si nepreveroval technickú stránku bytu ani v akej lokalite sa byt nachádza, že mal len informáciu o rozlohe bytu, že so žalobkyňou osobne nejednal, nebol s ňou ani v telefonickom kontakte. Svedok L. X. tiež uviedol, že Khalifa, s.r.o. má vo svojej obchodnej činnosti predaj a kúpu nehnuteľností, a že spoločnosť nikdy nepožičiavala peniaze iným osobám. V súvislosti s touto výpoveďou svedka L. bolo zistené, že spoločnosť Khalifa, s.r.o. podľa výpisu z Obchodného registra nemá v predmete svojej činnosti poskytovanie pôžičiek a úverov. Jeho predmetom činnosti k 27.6.2016 bol maloobchod, veľkoobchod, sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb, výroby a reklamné a marketingové služby. Svedok tiež tvrdil, že vlastnoručne podpísal kúpnu zmluvu zo dňa 27.06.2016.

49. V súvislosti s tvrdením žalobkyne ohľadom kúpnej zmluvy zo dňa 27.6.2016 v tom, zmysle, že bola oklamaná a uvedená do omylu, pretože v žiadnom prípade nemala záujem odpredávať svoj byt, ale mala záujem len o poskytnutie pôžičky, pričom podpísala úplne iné listiny než jej boli deklarované a prezentované, súd uvádza: omyl vo vóli je právne významný pri dvoch skutkových situáciách: a) omyl vyvolal druhý účastník zmluvy z nedbanlivosti alebo druhý účastník omyl síce takto nevyvolal, ale o ňom vedel (musel vedieť) a využil omyl mýliaceho sa vo svoj prospech, b) omyl vyvolal druhý účastník úmyselne. V prvom prípade má právny význam iba podstatný omyl, v druhom prípade aj nepodstatný, pričom právny následok v oboch prípadoch je relatívna neplatnosť právneho úkonu podľa § 40a Občianskeho zákonníka. Občiansky zákonník v § 49a upravuje tieto tri skutkové okolnosti, za ktorých bol spôsobený omyl konajúcej strany, a to: 1) omyl je vyvolaný druhým účastníkom vtedy, ak tento účastník, bez úmyslu uviesť mýliaceho sa účastníka do omylu, spôsobil vznik omylu, 2) o prípad, keď omyl musel byť druhému účastníkovi známy, ide vtedy, ak druhý účastník omyl buď poznal alebo vzhľadom na okolnosti musel poznať a mýliaceho sa na jeho omyl neupozornil, 3) prípad, keď bol omyl druhým účastníkom vyvolaný úmyselne (ľst'ou). Vyvolanie omylu môže byť neúmyselné, teda nedbanlivostné a tiež úmyselné. Ľstivého konania sa môže dopustiť aj tretia osoba, ktorá sa na právnom úkone priamo nepodieľala. Omyl je relevantný aj vtedy, ak mýliaci sa nespozná lešť, a teda ani svoj omyl a to preto, lebo sa sám v tomto vzťahu dopustil nedbanlivosti. Nedbanlivosť mýliaceho nie je však z tohto hľadiska rozhodujúca a druhý účastník právneho vzťahu sa jej nemôže dovoľávať, najmä keď sám konal v zlom úmysle. Platí tu teda zásada, že nikto nemôže ťažiť zo svojho protiprávneho konania. Právnym následkom právneho úkonu urobeného v omyle je jeho relatívna neplatnosť (§40a Občianskeho zákonníka). To znamená, že právny úkon dotknutý omylom zostáva platným právnym úkonom dovtedy, pokiaľ sa jej dotknutá strana nedovolá. Dovolanie sa neplatnosti stráca právny úkon platnosť a účinnosť od počiatku. V tejto súvislosti súd dodáva, že žalobkyňa sa voči spoločnosti Khalifa, s.r.o. listom zo dňa 20.02.2017 dovolala neplatnosti právneho úkonu - kúpnej zmluvy z 27.06.2016 a nájomnej zmluvy z 27.6.2016 s poukazom na § 49a Občianskeho zákonníka s odôvodnením, že spoločnosť Khalifa, s.r.o. svojím konaním ju úmyselne uviedla do omylu pri uzatváraní oboch zmlúv, keď v žiadnom prípade nemala záujem uzatvoriť zmluvy takéhoto charakteru. Pre dovolanie sa neplatnosti právneho úkonu platí trojročná premlčacia doba, a keďže predmetná zmluva bola uzavretá dňa 27.06.2016 a ak sa žalobkyňa listom zo dňa 20.02.2017 dovolala neplatnosti tohto právneho úkonu, urobila tak včas, v premlčacej dobe.

50. V tomto prípade X.XXX,- a Bc. XXX,-á v súvislosti s uzatvorením kúpnej zmluvy zo dňa 27.6.2016 konali vo vzťahu k žalobkyňi protiprávne, podvodne, omyl žalobkyne vyvolali úmyselne, pričom nedbanlivosť žalobkyne pri uzatvorení tejto kúpnej zmluvy (kúpnu zmluvu si neprečítala dôverujúc týmto dvom osobám, že uzatvára zmluvu o pôžičke) nie je rozhodujúca. Podvodné konanie jedného z účastníkov zmluvy pri jej uzavretí je dôvodom neplatnosti zmluvy podľa § 49a Občianskeho zákonníka. O tom, že žalobkyňa pri uzatvorení kúpnej zmluvy zo dňa 27.6.2016 konala v omyle vyvolanom druhou stranou (žalobkyňa mala za to, že uzatvára zmluvu o pôžičke a záložnú zmluvu), svedčia žalobkyňou tvrdené a preukázané skutočnosti predchádzajúce uzatvoreniu kúpnej zmluvy zo dňa 27.6.2016 - reagovanie žalobkyne na inzerát ponúkajúci poskytovanie finančných pôžičiek; vyššie uvedená komunikácia medzi žalobkyňou a N. W.; prísľub sprostredkovania pôžičky vo výške 4.000,- eur N. W. v spolupráci s P. T., ale aj následné skutočnosti a konanie žalobkyne: prijatie sumy X.XXX,- eur žalobkyňou na jej účet (namiesto sumy 4.000,- eur ako dojednanej výške pôžičky medzi ňou a N. W. a P. T., pričom podľa žalobkyne jej Ivan W. povedal, že jej bola poukázaná suma 3.800,- eur namiesto sumy 4.000,- eur preto, lebo 200,- eur bola provízia, ktorá mala ísť pre Khalifu, s.r.o., a tiež, že Khalifa, s.r.o. sprostredkovala pôžičku); žalobkyňa z prijatej sumy 3.800,- eur odovzdala 1.100,- eur N. W. ako poplatok za sprostredkovanie úveru a následne vykonala v prospech obvineného N. W. v domnení, že

sa jedná o splátky úveru rôzne poplatky za jeho vybavenie a administratívne poplatky v celkovej sume 3.870,- eur; žalobkyňa na č. účtu Y. W. (manželky N.a W.a), ktoré jej uviedol N. poukázala sumu 270,- eur dňa 07.07.2016, pričom do poznámky uviedla K. splátka“; po uzavretí kúpnej zmluvy z 27.06.2016 žalobkyňa pokračovala v platení úhrad a zálohových platieb za plyn, elektrinu, za službu DIGI a RTVS, čo vyplýva z inkasných lístkov z decembra 2016 až apríla 2017; správanie spoločnosti Khalifa, s.r.o. po uzavretí kúpnej zmluvy zo dňa 27.06.2016, keď spoločnosť nepodala u Obce Poluvsie ako správcu dane daňové priznanie k dani z nehnuteľnosti ku dňu 31.01.2017 napriek tomu, že u kúpnej zmluvy zo dňa 27.06.2016 bol povolený jej vklad dňa 20.09.2016. Navyše súd nepovažuje za logické, že by žalobkyňa predala predmetný byt za kúpnu cenu 4.000 eur, keď všeobecná hodnota predmetného bytu ku dňu 27.06.2016 bola podľa znaleckého posudku Ing. Hamáčka ustálená na 22.532,97,- eur (znalecký posudok je obsiahnutý v spise sp.zn. 2T/139/2018 tunajšieho súdu).

51. I keď Bc.L. vypočutá ako svedkyňa po poučení, že je povinná vypovedať pravdu a nič nezamlčovať, dňa 12.06.2017 v prípravnom konaní uviedla, že na zverejnený inzerát jej osoby spolu s jej synom (N. W.) reagovala žalobkyňa, pričom žiadna oslovená spoločnosť jej nechcela poskytnúť pôžičku, iba spoločnosť pána X., že pán X. mal vedomosť, že poskytuje pôžičku pre žalobkyňu, a i keď L. X. ako svedok poprel tvrdenie Bc. P. T. o tom, že by jeho spoločnosť mala poskytnúť žalobkyňi pôžičku, faktom je, že Bc.W.MP. a PP. sa poznali a spolupracovali nielen v tomto jednom prípade. Bc. P.á v prípravnom konaní totiž ako svedkyňa uviedla, že aj v minulosti viackrát spolupracovala s pánom X. a že pán X. pripravoval požadované zmluvy, pričom XX.XX.XXXX ako svedok potvrdil, že s pani P.XoP. sa pozná 2, 3 roky, že s ňou viackrát komunikoval a že tento prípad nebol jediným prípadom, kedy s ňou komunikoval o ponuke kúpy nehnuteľnosti. Faktom tiež je, že tak ako to vyplýva z výsluchu svedka XX.XX.XXXXX., že L. X. ako konateľ spoločnosti Khalifa, s.r.o. v prípade kúpnej zmluvy zo dňa 27.06.2016 so žalobkyňou osobne nejednal, nebol s ňou ani v telefonickom kontakte, nevidel predmetný byt, nepoznal jeho technický stav, o predmetnom byte vedel len to, že sa nachádza v Poluvsí a mal vedomosť len o rozlohe bytu, čo svedčí o neštandardnom postupe pri kúpe nehnuteľnosti. Je zrejmé, že pri uzatváraní kúpnej zmluvy zo dňa 27.6.2016 bola zneužitá dôverčivosť žalobkyne, jej nedostatočná mentálna vyspelosť, naivita a aj jej problémy s alkoholom, o čom svedčí lekárska správa MUDr. Hrabovskej zo dňa 23.2.2017.

52. Na základe vyššie uvedeného súd uzavrel, že kúpna zmluva uzavretá dňa 27.6.2016 medzi predávajúcou: žalobkyňou a kupujúcim: Khalifa, s.r.o., IČO: 48 056 090, je neplatným právnym úkonom podľa § 49a Občianskeho zákonníka.

53. Podľa § 40 ods. 1 Občianskeho zákonníka ak právny úkon nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje zákon alebo dohoda účastníkov, je neplatný.

54. Žalobkyňa už v žalobe poukázala na to, že podpis na kúpnej zmluve zo dňa 27.06.2016 za kupujúceho (Khalifa, s.r.o., v zastúpení konateľom L. X.) sa nezhoduje s podpisom tej istej osoby na kúpnej zmluve zo dňa 08.11.2016, ktorý bol úradne osvedčený. Rovnako tak aj podpis na nájomnej zmluve zo dňa 27.06.2016 za prenajímateľa (Khalifa, s.r.o., v zastúpení konateľom Petrom X.) je odlišným podpisom od podpisu tej istej osoby na kúpnej zmluve zo dňa 8.11.2016. Táto skutočnosť podľa žalobkyne má ten následok, že nedošlo k platnému uzatvoreniu kúpnej zmluvy zo dňa 27.06.2016 a nájomnej zmluvy zo dňa 27.06.2016. Svedok L. X. tvrdil, že sporný podpis na kúpnej zmluve zo dňa 27.6.2016, ale aj na kúpnej zmluve zo dňa 8.11.2016 je jeho vlastnoručným podpisom, pričom rozdielnosť svojho podpisu na kúpnej zmluve zo dňa 27.06.2016 a na kúpnej zmluve zo dňa 08.11.2016 odôvodňoval svojimi zdravotnými problémami a podpisovaním ľavou rukou. Posúdenie pravosti podpisu je odbornou, znaleckou otázkou. Súd v rámci znaleckého dokazovania poveril podaním znaleckého posudku znalkyňu z odboru Písmoznalectvo, odvetvie Ručné písmo PhDr. PaedDr. Eriku Strakovú. Zo znaleckého posudku vyplýva, že znalkyňa pre vypracovanie znaleckého posudku mala k dispozícii sporný materiál (ďalej len "SM"), a to originálny podpis na znenie X.a druhej strane kúpnej zmluvy zo dňa 27.06.2016 a potom porovnávacie materiály (ďalej len "PM"), a to porovnávacie podpisy L. X. tak, ako sú uvedené v znaleckom posudku, lekárske správy týkajúce sa Petra X. z 22.11.2017, 18.02.2016, 05.11.2015, 10.02.2017, 14.04.2015, 05.11.2015, 28.11.2017, 14.04.2015. Podľa znalkyne vzhľadom na to, že L. X. sa opakovane odvolával na svoj zdravotný stav, je podľa znalkyne potrebné rukopisné znaky pisateľa obšírnejšie konfrontovať aj so zdravotnou anamnézou predpokladaného pisateľa sporného podpisu, pričom znalkyňa popísala vychádzajúc z lekárskeho záznamov zo dňa 10.02.2017, 28.11.2017, 14.04.2015, 22.11.2017, 18.02.2016 (predložených L. X.) príslušné zistené údaje o zdravotnom stave T.. Znalkyňa (podľa znaleckého posudku) mala informáciu

odS. ktorý poukázal na to, že je ľavoruký a že dlhodobo má problém s hybnosťou z dôvodu ochorenia chrbtice, čo spôsobuje značnú variabilitu v jeho podpisovaní, ďalej informáciu, že má diagnostikovaný systémový lupus a v roku 2018 absolvoval operáciu šedého zákalu, že sa dlhodobo lieči na vysoký krvný tlak a posledný rok pre nespavosť vyčerpania, depresie, liečený aj psychiatricky. Znalčka na strane 7 v bode 2) znaleckého posudku uviedla, že poruchy hybnosti sa podľa všetkých lekárskech záznamov týkajú dolných končatín pisateľa, a teda v žiadnom prípade nie sú príčinou morfolologickej variability podpisov, ktorá je mimochodom v prípade všetkých porovnávacích materiálov podpisov celkom len nevýrazná až fyziologická. Výraznú variabilitu vykazujú len podpisy, ktoré boli vyhotovené formou skúšky písma. V uvedených podpisoch je však možné popísať masívny počet simulačných a iných nevieruhodných rukopisných techník nasvedčujúcich tomu, že pisateľ pri vyhotovení skúšky písma používal agravačné a simulačné techniky. Tiež konštatovala, že aktuálna zdravotná anamnéza predpokladaného pisateľa sporného podpisu je závažná, z pohľadu písmoznaleckého skúmania je však potrebné zobrať do úvahy zdravotný stav pisateľa v roku 2016, kedy trpel na diagnózu: stav po operácii LS chrbtice v roku 2006 pre herniu disku s progredujúcim algickým vertebrogénnym syndrómom bez motorickej poruchy a na Lupus Q. zapríčinený liekmi, pričom lieky ktoré pravdepodobne užíval pacient v období vzniku sporného podpisu sú Citalac (antidepresívum), Metanizol a Doreta (tlmenie bolesti). Znalčka v bode II. znaleckého posudku popísala postup pri spracovaní znaleckého posudku, že vykonala predbežnú ohliadku sporného materiálu, aké metódy skúmania použila, pričom uviedla, že znalecký posudok vypracovala podľa štandardných písmoznaleckých metód: analyticko-syntetická, porovnávacia, orientačná, patografická, grafometrická, pozorovacia, popisná, modifikovaná grafognostická a ich kombinácia. Tiež uviedla aké technické prostriedky použila. Znalčka v znaleckom posudku ďalej uviedla, že porovnávacie podpisy predloženého predpokladaného pisateľa sú druhovo primerané spornému podpisu, avšak sú morfologicky aj opticky výrazne rozdielne ako je sporný podpis. V znaleckom posudku uviedla tiež okolnosti týkajúce sa vývinu podpisu, menení sa podpisu a uzavrela, že v praxi nie je problém identifikovať pisateľa, ktorý súčasne používa dva alebo zriedkavejšie tri druhy podpisov. Tiež uviedla, že v rámci analyticko-komparačnej fázy je meranie a popisovanie a vzájomné porovnávanie jednotlivých znakov na všeobecnej rovine (sú to znaky príznačné pre pisateľa, zautomatizované a hlbšie zakorenené), na špecifickej rovine (znaky individuálne, príznačné, zautomatizované súvisiace s hlbšími kvalitami osobnosti). V časti Záverečná fáza znaleckého posudku znalčka uviedla, že pri hodnotení a porovnávaní znakov medzi sporným a porovnávacími podpismi musia byť vzaté do úvahy základné teoretické možnosti: 1) podpis je pravý, spontánny 2) podpis je pravý, avšak neúmyselne alebo úmyselne menený, pričom vysvetlila, kedy môžu byť podpisy menené neúmyselne, kedy úmyselne, kedy je podpis nepravý, kedy je podpis vyhotovený tzv. voľnou rukou po predchádzajúcom nácviku napodobovania pravého podpisu, a kedy ide o prípad tzv. vymysleného podpisu. Po vyhodnotení všetkých znakov uzavrela, že SM podpis nespadá do variačnej šírky rukopisných znakov PM podpisov prakticky v žiadnom relevantnom rukopisnom znaku, že v prípade posúdenia rukopisných znakov z pohľadu patografickej metódy skúmania je potrebné uviesť, že ani jedna z diagnóz, na ktoré trpel v čase vzniku sporných materiálov podpisu predpokladaný pisateľ, neovplyvňuje morfologickú variabilitu podpisov (o čom svedčí aj nevýrazná resp. fyziologická celková variabilita PM podpisov), že v podpisoch predpokladaného pisateľa by sa dali očakávať napríklad tzv. bodky bolesti alebo torzie, ktoré symbolizujú bolesť a trápenie, bodky bolesti a zlomy (trhnutia), pričom niektoré nefyziologické rukopisné prvky súvisiace s bolesťou sú popísateľné v stredných častiach väčšiny PM podpisov, avšak nie sú charakteristické pre SM podpis. Pri posudzovaní úrovne a originality, rytmu a spaciovania porovnávacieho materiálu a sporného materiálu podpisu znalčka uzavrela, že SM podpis nespadá do variačnej šírky rukopisných znakov porovnávacieho materiálu podpisov, a že rozdiel je prakticky vo všetkých porovnateľných znakoch písma. Pri posudzovaní uhla sklonu, úbežnosti, je podľa znalčky je u PM podpise uhol sklonu kolmý až pravý s nevýraznou variabilitou a úbežnosť je vo všetkých podpisoch ľavobežná až výrazne ľavobežná, záverečné ťahy smerujú vždy doľava, u SM podpisu je uhol sklonu ľavý až pravý s fyziologickou až výraznou variabilitou a úbežnosť je celkovo neúbežná, záverečný ťah podpisu je výrazne pravobežne predĺžený. Pri posudzovaní tvarovej morfológie a väzbe znalčka uviedla, že SM podpis je tvarovo natoľko rozdielny od spontánnych PM podpisov, že morfologické konštrukty podpisov sú medzi sebou obmedzene porovnateľné aj vo vybraných tvarových sekvenciách. Na záver uzavrela, že vyhodnotením uvedených i neuvedených nálezov a aj s ohľadom na charakter sporného podpisu a na kvalitu porovnávacích podpisov stanovuje záver, že podpis na origináli kúpnej zmluvy uzatvorenej dňa 27.06.2016 nad slovom „kupujúci“ nie je vlastnoručným podpisom štatutárneho orgánu - konateľa Khalifa, s.r.o. Petra X., nar. XX.XX.XXXX. Súd dodáva, že žalovaná sa k znaleckému posudku nevyjadřila.

55. K tomuto dôkazu (znaleckému posudku ) a k dôkazu - výsluchu svedka Petra X. súd uvádza, že výsluch svedka a znalecké dokazovanie, výsledkom ktorého je znalecký posudok, sú jedným z dôkazných prostriedkov podľa § 187 ods. 2 CSP. Znalecký posudok bol podaný z dôvodu významnej pochybnosti o pravosti podpisu konateľa spoločnosti Khalifa, s.r.o. L. X. na kúpnej zmluve zo dňa 27.06.2016, ktorý podpis je už na prvý pohľad diametrálne odlišný pri jeho porovnaní s podpisom tej istej osoby na kúpnej zmluve zo dňa 08.11.2016, pričom oba podpisy boli vykonané s krátkym časovým odstupom (necelých 5 mesiacov), pričom treba zdôrazniť, že podpis L.a X. na kúpnej zmluve z 08.11.2016 bol vykonaný pred osvedčujúcim mestom Zvolen dňa 14.11.2016. Podľa potvrdenia osvedčujúceho podpis na tejto listine urobil Peter X., nar. XX.XX.XXXX dňa 14.11.2016, ktorého totožnosť bola preukázaná OP. Niet teda dôvodu spochybňovať pravosť podpisu L. X. za predávajúceho na kúpnej zmluve z 08.11.2016. Záver znaleckého posudku, že podpis na origináli kúpnej zmluvy uzatvorenej dňa 27.06.2016 nad slovom „kupujúci“ nie je vlastnoručným podpisom štatutárneho orgánu - konateľa Khalifa, s.r.o. L. X., nar. XX.XX.XXXX, je v rozpore s tvrdením svedka L. že podpis na predmetnej kúpnej zmluve zo dňa 27.06.2016 je jeho vlastnoručným podpisom. Podľa súdu je znalecký posudok objektívny, logický, zrozumiteľný, presvedčivý, dostatočne vyargumentovaný, obsahovo si nerozporujúci. Pri hodnotení všetkých dôkazov každého jednotlivo a všetkých dôkazov vo vzájomnej súvislosti súdom podľa svojej úvahy v súlade s § 191 ods. 1 CSP, súd tvrdenie svedka L. X., že podpis na predmetnej kúpnej zmluve zo dňa 27.06.2016 je jeho vlastnoručným podpisom, vyhodnotil ako nedôveryhodné na rozdiel od dôkazu - znaleckého posudku. Súd potom vyhodnotil a dospel k záveru, že podpis konateľa spoločnosti Khalifa, s.r.o. L.a X. na kúpnej zmluve zo dňa 27.06.2016 na strane kupujúceho, nie je vlastnoručným podpisom tejto osoby.

56. V danom prípade ide o dvojstranný právny úkon - kúpnu zmluvu, ktorej predmetom boli nehnuteľnosti, pričom pri takýchto zmluvách (zmluvách o prevodoch nehnuteľností) predpisuje Občiansky zákonník v § 46 ods. 1 písomnú formu. Podľa tohto ustanovenia písomnú formu musia mať zmluvy o prevodoch nehnuteľností ako aj iné zmluvy, pre ktoré to vyžaduje zákon alebo dohoda účastníkov. Platí, že nedodržanie zákonom stanovenej formy právneho úkonu spôsobuje jeho absolútnu neplatnosť v zmysle § 37 Občianskeho zákonníka. Pre platnosť písomne urobeného právneho úkonu sa totiž vyžaduje podpis konajúceho a tento v tomto prípade absentuje. V tejto súvislosti súd dodáva, že v čase, kedy bola kúpna zmluva zo dňa 27.06.2016 uzatváraná, jediným konateľom spoločnosti Khalifa, s.r.o. bol pán L., ktorý bol štatutárnym orgánom tejto spoločnosti ako konateľ v zmysle § 133 ods. 1 Obchodného zákonníka, podľa ktorého štatutárnym orgánom spoločnosti s ručením obmedzeným je jeden alebo viac konateľov. Podľa § 20 ods. 1 Občianskeho zákonníka 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). Súd sa nestotožňuje s obranou žalovanej, že ak sa samotný konateľ spoločnosti Khalifa, s.r.o. jasne vyjadril, že to bol on, kto kúpnu zmluvu so žalobkyňou za uvedenú spoločnosť podpísal, je nesprávne znaleckým skúmaním dokazovať otázku, či išlo o jeho podpis, keďže tak ako súd vyššie uviedol, už laickým porovnaním podpisu konateľa spoločnosti Khalifa, s.r.o. XX.a kúpnej zmluve z 27.06.2016 s podpisom tej istej osoby na kúpnej zmluve z 08.11.2016 (ktorej podpis bol osvedčený) je diametrálne odlišný, pričom súd poukazuje na to, že znalkyňa nevyviedla, že pisateľ môže používať viacero podpisov. K tejto obrane súd v ďalšom odkazuje na hodnotenie dôkazov - znaleckého posudku a výsluch svedka L. X., pričom znalecký posudok súd považuje za dôveryhodnejší, pretože znalkyňa sa v znaleckom posudku vysporiadala so všetkými okolnosťami uvádzanými svedkom, ktoré podľa svedka mali ovplyvniť jeho podpis na spornej kúpnej zmluve zo dňa 27.6.2016. Na tomto závere súdu nemení nič ani obrana žalovanej, že zo žiadneho právneho predpisu nevyplýva, že pisateľ musí používať za každých okolností unifikovaný podpis. Znalkyňa sa aj s touto možnosťou variability podpisov tou istou osobou v znaleckom posudku vysporiadala. Súd na základe vyššie uvedeného potom uzavrel, že právny úkon - kúpna zmluva zo dňa 27.06.2016 je absolútne neplatným právnym úkonom s poukazom na § 40 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

57. K obrane žalovanej, že na skúmanie otázky platnosti kúpnej zmluvy zo dňa 27.06.2016 nie sú splnené procesné podmienky s poukazom na to, že spoločnosť Khalifa, s.r.o. nie je v tomto konaní stranou sporu, pričom práve zmluva uzatvorená medzi žalobkyňou a touto spoločnosťou bola v tomto spore spochybňovaná, a teda je tu nedostatok aktívnej vecnej legitimácie na strane žalobkyne, pretože stranou sporu nie je osoba, o ktorej právach sa v tomto konaní koná, súd uvádza: žalobkyňa sa v tomto spore žalobou domáha určenia, že je v celosti výlučnou vlastníčkou predmetného bytu. Už vyššie súd uviedol, že predmetná žaloba je žalobou určovacou, ktorou sa žalobkyňou žiada určiť, či tu právo je alebo nie je. Žaloba o určení vlastníckeho práva žalobcu musí smerovať proti všetkým, ktorí sú

ako vlastníci nehnuteľností zapísaní v katastri nehnuteľností. Súd pripomína, že žalobkyňa sa domáha určenia, že je vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti, pri ktorej je v KN zapísaný ako vlastník žalovaná. Keďže vlastníčkou predmetnej nehnuteľnosti je aj v čase rozhodovania súdu zapísaná v KN žalovaná, sporovou stranou v tomto konaní je žalovaná. Podľa § 228 ods. 1 CSP výrok právoplatného rozsudku je záväzný pre strany a pre tých, ktorí sa stali právnymi nástupcami strán po právoplatnosti rozsudku, ak nie je ustanovené inak. Podľa § 228 ods. 2 CSP výrok právoplatného rozsudku o určení vecného práva k nehnuteľnosti alebo o určení neplatnosti dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti je záväzný aj pre osobu, ktorej sa týka návrh na povolenie vkladu vecného práva k nehnuteľnosti, ak bol návrh podaný v čase, keď v katastri nehnuteľnosti bola zapísaná poznámka o súdnom konaní. Predmetná žaloba, je žalobou o existencii či neexistencii vecného práva žalobkyne k predmetnej nehnuteľnosti. Keďže v zmysle § 228 ods. 1 CSP je výrok právoplatného rozsudku záväzný pre strany a v zmysle § 228 ods. 2 je výrok právoplatného rozsudku o určení vecného práva k nehnuteľnosti záväzný aj pre osoby, ktorej sa týka návrh na povolenie vkladu vecného práva k nehnuteľnosti, ak bol návrh podaný v čase, keď v katastri nehnuteľnosti bola zapísaná poznámka o súdnom konaní (v konaní nevyšlo najavo, že by tu bola osoba, ktorej by sa týkal návrh na povolenie vkladu vecného práva k nehnuteľnosti za situácie podaného návrhu v čase, keď v katastri nehnuteľnosti bola zapísaná poznámka o súdnom konaní), môže byť rozsudok v tomto spore podkladom pri vykonaní zmeny v zápise vlastníckeho práva v KN, len ak stranami sporu boli všetky osoby v čase rozhodovania zapísané v katastri ako vlastníci. V tomto prípade v čase rozhodovania súdu v tomto spore je ako výlučná vlastníčka predmetnej nehnuteľnosti zapísaná v KN len žalovaná. Predmetná žaloba nie je žalobou o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy z 27.06.2016 (jej platnosť či neplatnosť súd posudzoval v tomto spore o určenie vlastníckeho práva ako predbežnú otázku), v prípade v ktorých konaní o neplatnosť kúpnej zmluvy musia byť stranami všetci, ktorí túto zmluvu uzavreli, prípadne ich právni nástupcovia, a to buď ako žalobcovia alebo žalovaní. V konaní o určení vlastníckeho práva však žaloba smeruje len proti tomu, kto je ako vlastník nehnuteľnosti zapísaný v katastri nehnuteľností. Súd dodáva, že určovací žaloba je procesným inštitútom, pre ktorý nie je rozhodujúca hmotnoprávna legitímácia účastníkov. Úspešne ju môže podať len ten, kto má na požadovanom určení naliehavý právny záujem. Ten v podstate nahrádza vecnú legitímáciu účastníkov. Pre úspech v spore nie je nutné, aby účastníci boli subjektmi práv a povinností, prípadne právneho vzťahu, ktoré majú byť určené, ale podmienkou je, aby žalobca mal naliehavý právny záujem na určení, a to na určení proti označenému žalovanému. Tento záver platí bez ohľadu na to, že súd v tomto spore posudzoval ako predbežnú otázku platnosť či neplatnosť kúpnej zmluvy zo dňa 27.06.2016. Súd má za to, že v konaní o určení vlastníckeho práva je pasívne legitímovaný len zapísaný vlastník predmetnej nehnuteľnosti, teda v tomto spore žalovaná.

58. K obrane žalovanej, že vlastnícke právo k predmetnému bytu nadobudla dobromyseľne, a preto nie je možné spochybníť jej vlastnícke právo s poukazom na vadu zmluvy, ktorej účastníčkou nebola, súd uvádza: podľa Čl. 2 ods. 1,2 CSP ochrana ohrozených alebo porušených práv a právom chránených záujmov musí byť spravodlivá a účinná tak, aby bol naplnený princíp právnej istoty. Právna istota je stav, v ktorom každý môže legitímne očakávať, že jeho spor bude rozhodnutý v súlade s ustálenou rozhodovacou praxou najvyšších súdnych autorít; ak takej ustálenej rozhodovacej praxe niet, aj stav, v ktorom každý môže legitímne očakávať, že jeho spor bude rozhodnutý spravodlivo. Je pravdou, že nálezom Ústavného súdu SR sp.zn. I. ÚS/549/2015-33 zo dňa 16.3.2016 bola prelomená zásada "nemo plus iuris" v slovenskom právnom poriadku. Ústavný súd v danom náleze uviedol, že aj keď Občiansky zákonník explicitne neupravuje všeobecný spôsob nadobudnutia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam od nevlastníka iba na základe dobrej viery nadobúdateľa, s výnimkou vydržania, nemožno bezvýnimočne tvrdiť, že samotná absencia vlastníckeho práva prevodcu povedie automaticky k neplatnosti zmluvy o prevode vlastníckeho práva. Princíp dobrej viery chrániaci účastníkov súkromnoprávných vzťahov je jedným z kľúčových prejavov právnej istoty odvíjajúceho sa od princípu právneho štátu. Nadobúdateľovi vlastníckeho práva, pokiaľ toto právo nadobudol v dobrej viere, musí byť poskytovaná široká ochrana, pretože v opačnom prípade by si nikdy nemohol byť istý svojím vlastníctvom, čo by bolo v rozpore s poňatím materiálneho právneho štátu. Otázkou dobrej viery takého nadobúdateľa vlastníckeho práva sa tak všeobecné súdy musia vždy riadne zaoberať pri jeho spochybňovaní treťou osobou. Ústavný súd ďalej uviedol, že z hľadiska poskytnutia ústavnoprávnej ochrany musí postaviť na rovnakú úroveň vlastnícke právo pôvodného vlastníka a nadobudnutie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti novým nadobúdateľom, na základe jeho dobrej viery, čím sa do zjavnej kolízie dostávajú obidve ústavné hodnoty - princíp ochrany dobre viery ďalšieho nadobúdateľa a princíp ochrany vlastníckeho práva pôvodného vlastníka. Podľa Ústavného súdu pokiaľ však nemožno zachovať maximum z obidvoch základných práv, čo platilo pre daný prípad posudzujúci Ústavným

súdom, treba prihliadnuť na princíp všeobecnej spravodlivosti, keď je nutné zvažovať všeobecné súvislosti tohto typu kolízie základných práv ako aj individuálne okolnosti konkrétneho rozhodovaného prípadu. Vyššie riziko má nedbalý vlastník než nadobúdateľ v dobrej viere, pretože tento nie je schopný sa nijako dozvedieť o tom, ako vec opustila vlastníkovú sféru a dostala sa na list vlastníctva prevodcu po zákonom určenom správnom (katastrálnom) konaní. V neskoršom náleze Ústavného súdu SR sp.zn. I. ÚS/510/2016 zo dňa 19.01.2021 ústavný súd konštatoval, že judikatúra slovenských najvyšších súdnych autorít momentálne nie je úplne jednotná v otázke posudzovania konfliktu ochrany vlastníckeho práva pôvodného vlastníka a ochrany dobromyseľnosti nového nadobúdateľa. Podľa Ústavného súdu SR vychádzajúc z tohto nálezu aj podľa vyslovených názorov v rozhodnutiach bývalého I. senátu ústavného súdu podstatným dôvodom na eventuálny odklon od striktného uplatňovania zásady „nemo plus iuris“ musí byť výnimočnosť okolností, ktoré založia dobromyseľnosť nadobúdateľa s následkom jej prevahy nad ochranou pôvodného vlastníka. Nemožno v tejto súvislosti opomenúť, že súčasťou princípu materiálneho právneho štátu je nielen možnosť, ale aj povinnosť súdu vykladať právne normy ústavne súladným spôsobom s prihliadnutím na princíp elementárnej spravodlivosti. Z tohto dôvodu konajúci senát ústavného súdu úplne nezavrhuje mimoriadne výnimočnú možnosť poskytnutia ochrany práv dobromyseľným nadobúdateľom, prioritne však k tejto otázke pristupuje zdržanlivo.

59. Žalovaná (vychádzajúc z jej vyjadrenia zo dňa 22.08.2017) svoju dobromyseľnosť vyvodzuje z toho, že o skutočnostiach, ktoré predchádzali uzatvoreniu kúpnej zmluvy medzi žalobkyňou a spoločnosťou Khalifa, s.r.o. nemá vedomosť, že ona ani jej blízki neuviedli žalobkyňu do žiadneho omylu, že k uzatvoreniu zmluvy medzi ňou a spoločnosťou Khalifa, s.r.o. doložila čestné prehlásenie žalobkyne a (vychádzajúc z jej výsluchu ako strany sporu), že nepozná osoby L.a X., P. T. a N. W., že jej reálnou činnosťou pri tejto kúpnej zmluve bolo len to, že ju podpísala, že v súvislosti s kúpnu zmluvou zo dňa 08.11.2016 nevstupovala do rokovaní s predávajúcim ani so žalobkyňou a že za ňu konal v súvislosti s predmetným bytom jej partner, teraz manžel T. W..

60. Žalobkyňa tvrdila, že v rámci celého sporného prevodu jej bytu bola v kontakte len s dvoma osobami, a to s pánom N. G. (stotožnený s N. W., ktorý mal zastupovať obchodnú spoločnosť Khalifa, s.r.o. a s pánom T. W., ktorý ju prvýkrát navštívil spoločne s pánom X. v jej byte niekedy v novembri 2016, pričom T. W. je partnerom žalovanej. Tvrdila, že ju T. W. kontaktoval a tvrdil jej, že za ňu vysporiadal finančnú pôžičku voči obchodnej spoločnosti Khalifa, s.r.o. a že v tejto súvislosti potrebuje od nej podpísať nejaké písomné potvrdenie, pričom listinu, ktorú podpísala, je s najväčšou pravdepodobnosťou Čestné prehlásenie predložené žalovanou. Tvrdila, že T. W. jej navrhoval dve alternatívy vysporiadania záväzkov, a to: žiadal od žalobkyne zaplatiť sumu 9.000,- eur z titulu vysporiadania pôžičky, a v takom prípade zabezpečiť, aby späť získala vlastnícke právo k bytu alebo že on sám jej doplatí ešte sumu 6.000,- eur ale potom sa bude musieť z bytu natrvalo odsťahovať.

61. Svedok XX.X.XXXX uviedol, že k žalovanej nemá žiaden vzťah ale vie, že je partnerkou a v súčasnosti manželkou pána W.. V súvislosti s osobou pána T. W. uviedol, že keď žalobkyňa neplnila zmluvu, dal jej výpoveď z nájmu bytu a následne sa vec rozhodol riešiť predajom bytu. Nevie, či prvý kontaktoval T. W.a on alebo T. W. oslovil jeho, pričom v danom čase vedel, že taký človek existuje. Predaj bytu neinzeroval, ale ponúkal predmetný byt na predaj ústnou formou osobám, ktoré kupujú nehnuteľnosti, pričom nákupcovia a predajcovia nehnuteľností sa poznajú. O pánovi W. vie, že obchoduje a že má občas o nejakú nehnuteľnosť záujem. Jeho osobu eviduje 2, 3 roky. Táto výpoveď svedka svedčí o tom, že L. X. sa s osobou T. W., v tom čase partnera a v súčasnosti manžela žalovanej, poznali, resp. vnímal jeho existenciu. Podľa svedka L. X. a žalovanej za žalovanú v súvislosti s kúpnu zmluvou zo dňa 8.11.2016 konal pán T. W.. Žalovaná potvrdila, že jej vtedajší partner a jej súčasný manžel T. W. dal vypracovať kúpnu zmluvu z 08.11.2016 a ona ju podpísala a že so žalobkyňou nevstupovala do rokovaní. Uviedla, že L. X., P. T. ani N. W. nepozná a že Čestné prehlásenie jej nič nehovorí. U. T. W. uviedol, že kúpil byt od pána X. a napísal ho na svoju manželku, že mu zatelefonoval známy XX.že je na predaj byt v obci L.. S N. W. sa pozná dlhšiu dobu, okolo 5 rokov a označil by ho za známeho. Predmetný byt nechcel pre svoju osobnú potrebu. Záležitosti ohľadom kúpnej zmluvy vybavoval výlučne on, žalovaná nevybavovala nič. Písomné vyjadrenie žalovanej zo dňa 11.04.2017 vo veci sp.zn. 4C/9/2017 tunajšieho súdu, v ktorom žalovaná uviedla, že žalobkyňa jej prehlásila, že o zmluve vedela, k čomu má čestné prehlásenie s jej overeným podpisom, že pri kúpe postupovala správne, že: „navštívili“ (použila množné číslo) „sme byt a aj žalobkyňu, dohodli sme sa s ňou a keďže sa mala vysťahovať, pre istotu sme si spísali čestné prehlásenie pre úrad, kde sme overovali podpisy“ a tiež vyjadrenie žalovanej k žalobe v tomto spore zo dňa 22.08.2017, v ktorom žalovaná uviedla, že v čase

uzatvárania kúpnej zmluvy jej konateľ spoločnosť Khalifa, s.r.o. predložil nájomnú zmluvu a výpoveď z nájomnej zmluvy, nakoľko nedošlo k úhradám nájomného a že napriek tomu požiadala žalobkyňu o podpísanie čestného prehlásenia (čestné prehlásenie zo dňa 08.11.2016) a tiež že „čestné prehlásenie si riadne prečítala“ (žalobkyňa),“ na čo sme si dali aj s úradníčkou, ktorá overovala podpis, pozor, “ a že „žalobkyňa s nami ako nájomkyňa komunikovala a nikdy som ju ja alebo moji blízki neuviedli do žiadneho omylu“, je v rozpore s tvrdením svedka T. W. a tvrdením samotnej žalovanej pri jej výsluchu, a teda skôr nasvedčuje tomu, že o okolnostiach uzatvorenia kúpnej zmluvy z 08.11.2016 mala žalovaná informácie. Podľa názoru súdu Čestné prehlásenie zo dňa 08.11.2016 podpísané žalovanou ako jediný dôkaz sám o sebe nie je dôkazom na vyvodenie, či kúpna zmluva zo dňa 27.06.2016 je platným alebo neplatným právnym úkonom.

62. Princíp ochrany vlastníckeho práva pôvodného vlastníka *nemo plus iuris ad alium transfere potest quam ipse habet* v preklade znamená, že nikto nemôže previesť na iného viac práv, než koľko sám má. V kontexte tejto veci, ak súd uzavrel, že kúpna zmluva uzatvorená medzi predávajúcou žalobkyňou a kupujúcim: Khalifa, s.r.o. zo dňa 27.6.2016 je absolútne (i relatívne) neplatná, potom spoločnosť Khalifa, s.r.o. (ako nevlastník predmetnej nehnuteľnosti) nemohol previesť vlastnícke právo k predmetnej nehnuteľnosti na žalovanú ako nového nadobúdateľa. Ak totiž súd uzavrel, že kúpna zmluva uzatvorená medzi predávajúcou žalobkyňou a kupujúcim: Khalifa, s.r.o. zo dňa 27.6.2016, je absolútne (i relatívne) neplatná, neplatná je aj kúpna zmluva uzatvorená medzi predávajúcim: Khalifa, s.r.o. a žalovanou ako kupujúcou zo dňa 8.11.2016. Podstatným dôvodom na prípadný odklon od uplatňovania zásady „*nemo plus iuris*“ musí byť výnimočnosť okolností.

63. Na základe vykonaného dokazovania súd dospel k záveru, že v tomto spore nebola zistená taká výnimočnosť okolností, ktorá by založila dobromyseľnosť nadobúdateľa, teda žalovanej, a ktorá by prevážila nad ochranou pôvodného vlastníka, t.j. žalobkyne. K tomuto záveru súd dospel aj za stavu, kedy žalovaná svoju dobromyseľnosť vyvodzovala z toho, že okolnosti uzatvorenia kúpnej zmluvy zo dňa 27.6.2016 nie sú jej známe, že k uzatvoreniu kúpnej zmluvy zo dňa 27.6.2016 predložila Čestné prehlásenie žalobkyne, že osoby L., N. a P. nepozná, že úkony týkajúce sa uzatvorenia kúpnej zmluvy zo dňa 8.11.2016 vykonával za ňu jej manžel (v tom čase priateľ) T. W.. Súd vyššie uvedený záver vyvodil zo zistených skutkových okolností, ktoré predchádzali uzatvoreniu kúpnej zmluvy z 27.06.2016, t.j. konanie N. W. a Bc. P. T. vo vzťahu k žalobkyňi, ktoré bolo vo veci sp.zn. 2T/139/2018 tunajšieho súdu posúdené ako prečin podvodu, že na základe takéhoto konania Bc. P. T. ponúkla predmetný byt na predaj spoločnosti Khalifa, s.r.o., postup spoločnosti Khalifa, s.r.o. a jej konateľa L. X. - táto spoločnosť, ktorá kupovala predmetný byt a ani osoba konajúca za ňu nevstúpila do žiadnych priamych rokovaní so žalobkyňou o podmienkach predaja a kúpy, nemala vedomosť o technickom stave predmetného bytu, predmet kúpy neobhliadla, kúpna cena bola dojednaná v tejto kúpnej zmluve vo výške 4.000 eur, pričom všeobecná hodnota tohto bytu ustálená znaleckým posudkom v čase kúpy (ku dňu 27.6.2016) bola 22.532,97 eur, teda viac ako 5-násobná (súd na okraj dodáva, že hoci bola dohodnutá kúpna cena vo výške 4.000,- eur, v skutočnosti bola žalobkyňi vyplatená len suma 3.800,- eur a aj keď v Čl. VII. kúpnej zmluvy z 27.06.2016 je v bode 6. uvedené, že náklady spojené s prípravou tejto zmluvy a jej vkladovým konaním znáša predávajúci a o ich vyčíslenú výšku bude znížená kúpna cena, s čím predávajúci výslovne súhlasí, nie je v kúpnej zmluve určené o akú vyčíslenú výšku nákladov ide), osoby N. W., Bc. P. T., L. X., Y. P. sa poznali, resp. existencia ich osôb im bola známa, a to nielen v tomto prípade (L. X. sa poznal s P. T. a vedel, že N. W. je jej syn, P. T. jednala s Y. P., ktorého v tejto veci konať poveril L. X.), osoby N. W. a T. W. sa poznali (T. W. ako svedok uviedol, že to bol N. W., ktorý ho oslovil v súvislosti s ponukou predmetného bytu na predaj od spoločnosti Khalifa, s.r.o., medzi T. W. a žalovanou je blízky vzťah (v čase uzavretia zmluvy zo dňa 8.11.2016 vzťah partnerský), v súčasnosti je T. W. manželom žalovanej, kúpna cena dohodnutá medzi spoločnosťou Khalifa, s.r.o. a žalovanou, vo výške 6.000,- eur, ktorá nezodpovedá všeobecnej cene predmetnej nehnuteľnosti, prevod predmetného bytu na žalovanú realizovaný v krátkom čase (prvá kúpna zmluva uzatvorená dňa 27.6.2016 s účinkami vkladu 20.9.2016 a následne druhá kúpna zmluva uzatvorená dňa 8.11.2016 s účinkami vkladu 19.1.2017 a následná inzercia predmetného bytu na predaj za cenu 26.990,- eur s dátumom aktualizácie 25.1.2017. Súd má za to, že žalovaná nepreukázala dobromyseľnosť nadobudnutia svojho vlastníckeho práva k predmetnému bytu a podľa názoru súdu pripustenie, aby ochrana žalovanej ako súčasnej vlastníčky predmetnej nehnuteľnosti a ako údajnej dobromyseľnej nadobúdateľky požívala väčšiu mieru právnej ochrany v porovnaní s vlastníckym právom žalobkyne ako pôvodným vlastníkom, by nebolo spravodlivé. Na závere súdu nič nemení ani žalobkyňou podpísané čestné prehlásenie z 08.11.2016. Toto čestné prehlásenie je datované 08.11.2016, pričom aj kúpna zmluva uzavretá medzi spoločnosťou Khalifa,

s.r.o. a žalovanou je datovaná 08.11.2016, ale podpis na tomto čestnom prehlásení bol daný žalovanou až dňa 15.11.2016. Toto čestné prehlásenie sa týka prevodu predmetnej nehnuteľnosti na spoločnosť Khalifa, s.r.o. (týka sa prevodu bytu zmluvou zo dňa 27.6.2016), hoci žalobkyňa nebola v žiadnom zmluvnom vzťahu ani s T. W. a ani so žalovanou. Vystavenie takéhoto čestného prehlásenia vo vzťahu k predchádzajúcemu zmluvnému prevodu nehnuteľnosti nie je štandardné. Čestné prehlásenie tak môže naznačovať, že tu boli zo strany žalovanej alebo jej partnera T. W. pochybnosti o okolnostiach, za ktorých došlo k uzatvoreniu predchádzajúcej kúpnej zmluvy medzi žalobkyňou a spoločnosťou Khalifa, s.r.o.. Zo skutočnosti, že spoločnosť Khalifa, s.r.o. predala predmetný byt v krátkom čase po jeho kúpe a z inzercie predmetného bytu na predaj v krátkom čase po nadobudnutí vlastníckeho práva žalovanou, možno vyvodíť, že ani spoločnosť Khalifa, s.r.o. a ani žalovaná nikdy nemali záujem užívať predmetný byt pre vlastné potreby. Súd sa stotožňuje s názorom žalobkyne, že žalovanej musela byť podozrivá minimálne tá skutočnosť, že spoločnosť Khalifa, s.r.o., ktorá kúpila predmetný byt za sumu 4.000,- eur, predala ho žalovanej za sumu 6.000,- eur, pričom bol tento byt v krátkom čase na to inzerovaný v realitnej kancelárii na predaj za cenu 26.990 eur. V čestnom prehlásení z 08.11.2016, ktorého obsah nepripravovala žalobkyňa a ktoré predložil žalobkyni na podpis W. W., sa okrem iného uvádza, že žalobkyňa prehlásila, že previedla vlastnícke právo k tam uvedenej nehnuteľnosti na spoločnosť Khalifa, s.r.o. slobodne, vážne, dobrovoľne a súd zdôrazňuje, že „za kúpnu cenu, ktorú považovala za primeranú“.

64. Vzhľadom na vyššie uvedené súd žalobe vyhovel a rozhodol tak ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

65. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol podľa § 262 ods. 1 CSP, podľa ktorého o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí. Podľa § 255 ods. 1 CSP súd prizná náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Žalobkyňa mala v tomto spore úspech vo veci v celom rozsahu, preto má v zásade nárok na náhradu trov konania proti žalovanej v celom rozsahu. Žalobkyňa žiadala priznať náhradu trov konania v rozsahu 100%. Žalovaná žiadala pre prípad vyhovenia žalobe rozhodnúť o nároku na náhradu trov konania tak, že žiadna zo strán nemá nárok na náhradu trov konania s odôvodnením, že v prípade vyhovenia žalobe sa tak stane vo veľkej miere z dôvodov na strane žalobkyne, a to aj s poukazom na prezentované jej osobnostné vlastnosti. Súd potom skúmal, či tu existujú alebo neexistujú dôvody hodné osobitného zreteľa na nepriznanie náhrady trov konania úspešnej žalobkyni v zmysle § 257 CSP, podľa ktorého výnimočne súd neprizná náhradu trov konania, ak existujú dôvody hodné osobitného zreteľa. Zákon pre rozhodnutie o nepriznaní náhrady trov konania podľa § 257 CSP vyžaduje kumulatívne splnenie dvoch podmienok: 1) dôvody hodné osobitného zreteľa a 2) výnimočné okolnosti. Tieto podmienky zákon bližšie nešpecifikuje. Ustanovenie § 257 má slúžiť na odstránenie neprimeranej tvrdości, teda na dosiahnutie spravodlivosti pre strany sporu, pokiaľ ide o vedenie súdneho konania a jeho výsledok. Vzhľadom na to, že jedinou možnosťou žalobkyne ako sa domôcť vlastníckeho práva a jeho zápisu v katastri nehnuteľností (zosúladenie právneho stavu so stavom evidenčným v KN) je predmetná určovacia žaloba (podaná na súde) za stavu, že žalobkyňa sa dovolala relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 27.6.2016 u Khalifa, s.r.o. listom zo dňa 20.2.2017 s výzvou na mimosúdne riešenie veci, že túto skutočnosť spolu s výzvou na mimosúdne riešenie veci oznámila žalovanej listom zo dňa 21.2.2017 bez akejkoľvek reakcie, vzhľadom na to, že protiprávne konanie osôb konajúcich so žalobkyňou a vedúce k uzatvoreniu kúpnej zmluvy zo dňa 27.6.2016 prevažuje nad neobozretné a nedbanlivostné konanie žalobkyne, súd vyhodnotil, že tu nie sú dôvody hodné osobitného zreteľa na nepriznanie náhrady trov konania žalobkyni. Súd rozhodol o nároku na náhradu trov konania nielen v súvislosti s týmto konaním (konaním vo veci samej), ale aj o nároku o náhrade trov konania v súvislosti s konaním o nariadenie neodkladného opatrenia (vrátane trov odvolacieho konania) vo veci sp.zn. 4C/9/2017 tunajšieho súdu tak, že žalobkyňa má proti žalovanej nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%. O výške náhrady trov konania súd rozhodne samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozhodnutia (§ 262 ods. 2 CSP).

#### **Poučenie:**

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

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach podania uviesť, 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).

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na výkon rozhodnutia alebo návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného predpisu, zákona č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti.