

Súd: Okresný súd Humenné  
Spisová značka: 15C/63/2017  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8317210603  
Dátum vydania rozhodnutia: 17. 12. 2020  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jana Jančíková  
ECLI: ECLI:SK:OSHE:2020:8317210603.10

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Humenné sudkyňou JUDr. Janou Jančíkovou v spore žalobkyne: H. G., X.. XX.XX.XXXX, L. G. XXXX/XX, XXX XX P. zastúpená JUDr. Jana Šepeľová, advokátka, so sídlom Námestie slobody 13/25, 066 01 Humenné proti žalovanému A.. J. J., X.. XX.XX.XXXX, L. J. XXXX/X, XXX XX P. zastúpený JUDr. Tatiana Jánošíková, advokátka, so sídlom Roosveltova 6, 040 01 Košice o určenie vlastníckeho práva taktó

### rozhodol:

I. Súd žalobu z a m i e t a.

II. Súd z r u š u j e uznesenie Okresného súd Humenné o nariadení neodkladného opatrenia č. k. XC/XX/XXXX-XX zo dňa 2.11.2017, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 28.11.2017, a stalo sa vykonateľným dňa 10.11.2017.

III. Súd žalovanému voči žalobkyni p r i z n á v a nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100% s tým, že o výške trov konania bude rozhodnuté samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie vo veci končí.

### odôvodnenie:

1. Žalobkyňa podala dňa 22.12.2017 na súd žalobu, ktorou žiadala, aby súd rozsudkom určil, že žalobkyňa je výlučnou vlastníčkou nehnuteľností evidovaných Okresným úradom Humenné, katastrálnym odborom, okres Humenné, obec Humenné, katastrálne územie Humenné, zapísaných na LV č. XXXX, byt č. 1 nachádzajúci sa na prízemí bytového domu, súp. č. XXXX postaveného na ul. G., vchod XX, parcela F. - M. Č.. XXXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 210 m<sup>2</sup>, parcela F. - M. Č.. XXXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 205 m<sup>2</sup>, parcela F. - M. Č.. XXXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 207 m<sup>2</sup> parcela F. - M. Č.. XXXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 208 m<sup>2</sup> (ďalej v texte len ako „nehnuteľnosti“, „garsónka“)

2. Žalobu žalobkyňa odôvodnila tým, že uzatvorila Výhradnú zmluvu k sprostredkovaniu predaja nehnuteľností dňa 29.01.2014 so spoločnosťou HALO reality s. r. o., IČO: 46 565 701, ktorá bola zastúpená sprostredkovateľom Ing. J. J. - žalovaným, pričom predmetom sprostredkovania predaja boli nehnuteľnosti. Na základe sprostredkovania došlo dňa 03.02.2014 k uzatvoreniu Kúpnej zmluvy medzi žalobkyňou a pánom P.. Vklad vlastníckeho práva v prospech pána P. bol povolený dňa 06.03.2014. V zmysle Kúpnej zmluvy mala byť žalobkyni vyplatená kúpna cena vo výške 11.800,- eur, nakoľko z celkovej ceny nehnuteľností vo výške 12.300,- eur bolo 500,- eur vyplatených žalovanému ako sprostredkovateľovi. Približne po polroku od podpísania Kúpnej zmluvy bolo zo strany žalovaného žalobkyni vyplatených 900,- eur. Zároveň bol za žalobkyňu vyplatený zostatok nesplateného úveru vo výške 6.882,29 eur, čiže nezaplatená časť kúpnej ceny je vo výške 4.017,71 eur. V tom čase bol už

vlastníkom nehnuteľnosti žalovaný, o čom svedčí výpis z listu vlastníctva, kde je uvedené, že vklad nastal na základe Kúpnej zmluvy zo dňa 02.05.2014, približne tri mesiace po predaji bytu žalobkyňou H. P..

Žalobkyňa mala v tom čase veľké zdravotné problémy a nedokázala veci ohľadom bytu a jeho predaja riešiť, a naďalej bývala v predmetnom byte. Po istom čase žalobkyňa žalovaný vyzval na úhradu nájomného vo výške 131,- eur mesačne. Žalobkyňa predmetnú sumu uhradila bez akejkoľvek zmluvy každý mesiac v hotovosti žalovanému. Žalobkyňa sa žalovaného opakovane pýtala, kedy jej bude vyplatená zvyšná časť kúpnej ceny vo výške 4.017,71 eur, pričom zo strany žalovaného jej bolo opakovane oznámené, že cena je veľmi vysoká a predmetný byt takú hodnotu nemá. Žalovaný jej oznámil, že nejaké peniaze dostane, pokiaľ sa byt predá a z predaja niečo zostane. Žalobkyňa naďalej bývala v byte a platila nájomné, avšak zo strany žalovaného jej nebola vyplatená celá kúpna cena. Dňa 01.08.2017 žalobkyňa podala trestné oznámenie na osobu žalovaného a H. P.. Dňa 07.09.2017 žalobkyňa odstúpila od Kúpnej zmluvy zo dňa 03.02.2014 z dôvodu nezaplatenia celej kúpnej ceny.

Žalobkyňa si uplatňuje svoje právo na základe odstúpenia od kúpnej zmluvy zo dňa 07.09.2017. Právo na odstúpenie od Kúpnej zmluvy zo dňa 03.02.2014 žalobkyne vyplýva z článku III. ods. 3, podľa ktorého „v prípade, ak dôjde k omeškaniu s plnením kúpnej ceny alebo jej časti s predávajúcim vyhradzuje právo v plnom rozsahu od zmluvy odstúpiť.“ O tejto skutočnosti mal aj žalovaný vedomosti, nakoľko ako realitný maklér sprostredkoval predaj nehnuteľností H. P. a následne od neho tento byt kúpil. V zmysle ustálenej súdnej praxe takýmto úkonom zo strany účastníka zmluvy dochádza k zániku právneho titulu, na základe ktorého nadobúdateľ získal vlastnícke právo k nehnuteľnosti a účastníci zmluvy sú si povinní vrátiť poskytnuté plnenia. V súčasnosti však H. P. nie je vlastníkom nehnuteľností, ktoré nadobudol na základe Kúpnej zmluvy zo dňa 03.02.2014. Preto žalobkyňa môže len prostredníctvom určovacej žaloby nadobudnúť vlastnícke právo k predmetným nehnuteľnostiam.

Žalovanému svedčí vlastnícke právo k nehnuteľnostiam v zmysle zapísaného vlastníckeho práva v katastri nehnuteľností a preto naliehavý právny záujem žalobkyne na určovacej žalobe je daný jeho spôsobilosťou byť podkladom pre zmenu zápisu vlastníckeho práva v katastri nehnuteľností, tak aby zodpovedal skutočnému stavu. Pokiaľ by súd nerozhodoval o určení vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, bol by výkon vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam ohrozený a týmto určením sa postavenie žalobkyne stane istým. Žalovaný je až druhým nadobúdateľom nehnuteľností a osobou, ktorá nadobudla nehnuteľnosť na základe kúpnej zmluvy od H. P.. Konanie žalovaného v tomto prípade sa javí ako účelové, nakoľko žalovaný bol sprostredkovateľom medzi žalobkyňou a H. P. v prípade predaja nehnuteľností.

3. Žalobkyňa na preukázanie svojich tvrdení so žalobou súdu predložila čiastočný Výpis z katastra nehnuteľností pre LV č. XXXX, kat. úz. P. zo dňa 22.12.2017 a v ostatnom odkázala na listinné dôkazy nachádzajúce sa v súdnom spise tunajšieho súdu sp. zn. XC/XX/XXXX, v ktorom konaní sa rozhodovalo o nariadení neodkladného opatrenia. S návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia žalobkyňa súdu predložila Kúpnu zmluvu zo dňa 3.2.2014, čiastočný Výpis z katastra nehnuteľností pre LV č. XXXX, kat. úz. P., Odstúpenie od kúpnej zmluvy zo dňa 07.09.2017, Výzva na vypratanie nehnuteľností, Záznam spísaný na Okresnej prokuratúre Humenné zo dňa 07.08.2017, Potvrdenie o podaní trestného oznámenia zo dňa 07.08.2017, Rozhodnutie Okresného úradu Humenné, katastrálneho odboru zo dňa 06.03.2014.

4. Žalovaný sa vyjadril k žalobe podaním doručeným súdu dňa 2.2.2018. Žalovaný v prvom rade namietal, že žalobkyňa dňa 07.09.2017 neodstúpila od kúpnej zmluvy, dátum 07.09.2017 je dátumom vyhotovenia listu, avšak účinky mohli nastať až v momente doručenia adresátovi - kupujúcemu H. P.. Žalobkyňa nepreukázala doručenie odstúpenia od zmluvy P., pretože k žalobe nedoložila doklad o doručení tohto odstúpenia. Žalovaný vzniesol námietku premlčania, pretože právo žalobkyne na odstúpenie od kúpnej zmluvy je premlčané a bolo premlčané už v čase vyhotovenia listiny odstúpenia od zmluvy 07.09.2017. Kúpna zmluva medzi žalobkyňou ako predávajúcou a kupujúcim H. P. bola uzatvorená dňa 3.2.2014, kúpna cena bola v plnom rozsahu splatná už dňa 03.02.2014. Do omeškania s úhradou kúpnej ceny sa teda dostal p. P. dňa 04.02.2014, kedy mohla žalobkyňa prvý krát vykonať svoje právo odstúpiť od zmluvy. Všeobecná trojročná premlčacia doba uplynula dňom 04.02.2017. Žalobkyňa uvádza, že od zmluvy odstúpila až listom zo dňa 07.09.2017, t. j. po uplynutí trojročnej premlčacej doby.

Zároveň žalovaný namietol aj to, že nebol naplnený zmluvný dôvod na odstúpenie od zmluvy zo strany žalobkyne ako predávajúcej, pretože žalobkyňa bola vyplatená celá kúpna cena, resp. jej časť 11.800,- eur, keďže suma 500,- eur bola vyplatená na účet realitnej kancelárie podľa platobných podmienok dohodnutých v zmluve.

Vo februári 2013 kontaktovala žalobkyňa žalovaného ako realitného makléra HALO reality s. r. o. so žiadosťou o pomoc pri predaji nehnuteľnosti. Dňa 21.02.2013 žalovaný v byte žalobkyne ju informoval o podmienkach spolupráce a uzavreli Dohodu o poskytovaní realitných služieb. Keď sa žalovaný žalobkyne pri jej prvotnom kontakte opýtal, kde sa plánuje presťahovať v prípade predaja jej garsónky, opakovane žalovaného uisťovala, že má podanú žiadosť o sociálny byt v G. R. S. R. X. N. Z. XX Y. P., pričom jednou z hlavných podmienok získania takéhoto sociálneho bytu bolo, aby žiadateľ v P. nevlastnil žiadnu nehnuteľnosť, a že ako náhle splní túto podmienku, bude jej do mesiaca pridelený sociálny byt. Po prvom kontakte žalobkyňa žalovanému niekoľkokrát týždenne kontaktovala a pozývala ho k sebe do bytu. Neustále sa žalobkyňa žalovanému sťažovala na ťažký život, psychickú vyčerpanosť, zlých susedov, choroby, nízky dôchodok a dlhy a požiadala žalovaného o finančnú pomoc na lieky, doktorov, platby za byt, hospitalizácie v nemocnici atď. Žalovaný žalobkyne finančne vypomohol tým, že jej opakovane požičal viaceré finančné čiastky, a po dobu približne jedného roka žalobkyne takto požičal sumu 1.400,- eur, ktoré sa žalobkyňa zaviazala žalobcovi vrátiť po predaji jej nehnuteľnosti.

Dňa 09.01.2014 H. P. vykonal obhliadku garsónky žalobkyne, o čom bol spísaný Záznam o prehliadke nehnuteľnosti. Po vzájomnej dohode na podmienkach predaja, hlavne na cene a na termíne vystahovania sa, žalobkyňa dňa 29.01.2014 podpísala Výhradnú zmluvu k sprostredkovaniu predaja nehnuteľnosti a s ním poskytovaných služieb a zároveň v ten istý deň H. P. podpísal Zmluvu o rezervácii nehnuteľnosti a s ním spojených poskytovaných služieb súvisiacich s kúpou nehnuteľnosti. Následne H. P. na účet HALO reality s.r.o. poslal rezervačnú zálohu vo výške 500,- eur. Termín vystahovania sa žalobkyne z nehnuteľnosti bol dohodnutý na 30.04.2014 tak, aby bol čas na prepis bytu na nového vlastníka a hlavne aby bol žalobkyne poskytnutý dostatočný časový priestor na to, aby jej bytová komisia MsÚ v P. mohla prideliť sociálny byt. Prvú časť kúpnej ceny zaplatil H. P. žalobkyne 31.01.2014 v sume 6.882,29 eur tým spôsobom, že v tejto sume vyplatil za žalobkyňu zostatok jej hypotekárneho úveru v Slovenskej sporiteľni, a. s.. Približne po polroku od podpisu zmluvy zaplatil žalovaný žalovanej titulom kúpnej ceny sumu 900,- eur. H. P. vyplatil za žalobkyňu nedoplatok evidovaný správcom bytového domu - spol. Energobyť s. r. o. Humenné približne sumu 400,- eur. Po tom, ako bola podpísaná kúpna zmluva a vyplatené dlhy žalobkyne, začala žalobkyňa naznačovať, že to s pridelením sociálneho bytu nemusí byť tak, ako to žalovanému a H. P. skôr tvrdila. Vysvetľovala to tým, že bytová komisia nemusí zasadať v stanovenom termíne a že sa do termínu, keď sa má z bytu vystahovať, nemusí o pridelení bytu rozhodnúť.

Po povolení vkladu žalobkyňa otvorene priznala, že byt od MsÚ nedostane a preto sa z nehnuteľnosti nevystahuje. Kupujúci H. P. takto ostal bez peňazí a fakticky aj bez bytu, pretože svoj pôvodný byt predal a do kúpenej nehnuteľnosti od žalobkyne sa nemohol nastahovať, preto potreboval urýchlene vyriešiť náhradné bývanie. H. P. sa obrátil na žalovaného s požiadavkou, aby vzniknutú situáciu nejako vyriešil, lebo nemá kde bývať. Žalovaný mu chcel pomôcť a preto sa ponúkol, že nehnuteľnosti kúpené od žalobkyne od H. P. odkúpi, čím H. P. získa prostriedky, aby si mohol zabezpečiť bývanie. Keďže žalovaný nemal dosť finančných prostriedkov na odkúpenie nehnuteľnosti, zobral si začiatkom marca 2014 v OTP banke spotrebný úver a nehnuteľnosti od H. P. odkúpil a dohodli sa, že zostatok kúpnej ceny, ktorý bol potrebné doplatiť žalobkyne, doplatí žalovaný. Uvedenú dohodu medzi žalovaným a H. P. je potrebné kvalifikovať ako prístupenie k záväzku podľa § 534 Občianskeho zákonníka.

Žalovaný voči pohľadávke žalobkyne na doplatenie kúpnej ceny započítal svoju pohľadávku voči žalobkyne v sume 1.400,- eur, ktorá vznikla titulom pôžičky. Ďalej žalovaný v r. 2014 zaplatil žalovanej sumu 900,- eur, ďalej jej žalovaný vyplatil sumu 600,- eur, ktoré použila na vyplatenie dlhu v nebankovej spoločnosti. Uvedené uhradené sumy boli započítané na úhradu kúpnej ceny.

Žalovaný sa so žalobkyňou dohodol, že v byte môže ostať bývať bezodplatne iba za úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu, čo bola spočiatku suma 128,- eur mesačne a potom v sume 131,- EUR mesačne, uvedené úhrady platila žalobkyňa žalovanému na jeho bankový účet. V mesiacoch 6, 7, 8, 9, 11 /2014 a v mesiacoch 2, 5 / 2015 žalobkyňa žalovanému neposlala na účet úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu, tieto uhradil žalovaný zo svojich prostriedkov, čím vznikol žalovanej dlh voči

žalovanému vo výške 900,- eur. Túto svoju pohľadávku žalovaný započítal voči pohľadávke žalovanej na zostatok kúpnej ceny. Týmto bola žalobkyni vyplatená celková kúpna cena za byt vo výške 11.800,- eur. O uvedených zápočtoch a o tom, že je týmto celá kúpna cena vyplatená, žalobca žalobkyňu informoval a tiež ju informoval o tom, že má zrušený trvalý pobyt. Žalobkyňa tento stav 2 roky akceptovala. V období od 6/2015 do 5/2017 žalobkyňa riadne uhrádzala plnenia za služby spojené s užívaním bytu a to prevodom na bankový účet žalovaného. Bezodplatné užívanie nehnuteľnosti možno právne kvalifikovať iba ako zmluvu o výpožičke, nie ako zmluvu o nájme.

Začiatkom roka 2016 sa žalobca konečne dozvedel pravdu o pridelení bytu pre žalobkyňu. Ako sa nakoniec ukázalo, žalobkyňa žalovaného aj H. P. celý čas zavádzala, predaj nehnuteľnosti zrealizovala napriek tomu, že od kompetentných na MsÚ Humenné vopred vedela, že byt od mesta nedostane. Predajom bytu si chcela vyriešiť svoju zlú finančnú situáciu a splatiť úvery a dlhy. Preto počínanie žalobkyne od začiatku považuje žalovaný za podvodné konanie voči žalovanému ako aj voči p. P..

Od júna 2017 až do podania tohto vyjadrenia žalobkyňa neplatí úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu. Žalovaný sa informoval u žalobkyne, z akého dôvodu prestala platiť úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, načo sa žalovaný dozvedel, že žalobkyňa si opäť vzala úver v SLSP, a.s. a nemá dostatok prostriedkov na to, aby splácala úver a zároveň platila aj úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu. V mesiaci august 2017 zaplatila žalovanému v hotovosti sumu 120,- eur, inak žalobkyňa za byt neplatí nič.

5. Žalovaný k svojmu vyjadreniu k žalobe na preukázanie svojich tvrdení predložil Kúpnu zmluvu zo dňa 3.2.2014, Dohodu o poskytovaní realitných služieb zo dňa 21.2.2013, Záznam o prehliadke nehnuteľnosti zo dňa 9.1.2014, Zmluva o rezervácii nehnuteľnosti zo dňa 29.1.2014, Žiadosť o predčasné splatenie úveru zo dňa 31.1.2014. Výpisy z bankového účtu žalovaného za obdobie od 10/2014 do 5/2017.

6. Žalobkyňa podala k vyjadreniu žalovaného vyjadrenie doručené súdu dňa 24.03.2018. Podľa žalobkyne žalovaný tvrdenie, že mal poskytnúť žalobkyni viaceré pôžičky nepreukázal žiadnym potvrdením, zmluvou alebo iným dokladom. Zároveň sumu, ktorú mal H. P. zaplatiť vo výške približne 400,- eur za žalobkyňu opätovne žalovaný nepotvrdil žiadnym relevantným dôkazom. Žalobkyňa zotrvala v byte aj po povolení vkladu vlastníckeho práva v prospech H. P., nakoľko jej z jeho strany nebola zaplatená zvyšná časť kúpnej ceny a takto sa chcela chrániť pred skutočnosťou, aby neprišla aj o byt a zároveň aj o peniaze. Nakoľko zo strany H. P. bola porušená zmluva a žalobkyni nevyplatil zvyšnú časť kúpnej ceny, žalobkyňa nemala žiadne peňažné prostriedky na zabezpečenie si náhradného bývania. Pokiaľ by zo strany H. P. došlo k úhrade zvyšnej časti kúpnej ceny žalobkyňa by mu byt odovzdala, tak ako bolo uvedené v predmetnej kúpnej zmluve. Pokiaľ došlo medzi H. P. a žalovaným k uzatvoreniu dohody o pristúpení k záväzku, musí ísť o dohodu uzatvorenú písomne a žalovaný takúto dohodu nepredložil. Ďalšie peňažné prostriedky, ktoré mali byť žalobkyni požičané zo strany žalovaného a ktoré žiada započítať, žalobkyňa považuje iba za ďalšie nepodložené tvrdenie zo strany žalovaného.

7. Po vykonanom dokazovaní dňa 26.2.2019 tunajší súd rozhodol tak, že žalobu zamietol a dopĺňacím rozsudkom zo dňa 25.3.2019 zrušil uznesenie Okresného súdu Humenné o nariadení neodkladného opatrenia č. k. XC/XX/XXXX-XX zo dňa 2.11.2017, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 28.11.2017, a stalo sa vykonateľným dňa 10.11.2017.

8. O odvolaní žalobkyne proti uvedeným rozsudkom rozhodoval Krajský súd v Prešove ako odvolací súd, ktorý uznesením č. k. XCo/XX/XXXX, XCo/XX/XXXX - XXX zo dňa 17.6.2020 zrušil rozsudok zo dňa 26.2.2019 v spojení s dopĺňacím rozsudkom a vrátil vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie. Vo svojej inštruktážnej časti odvolací súd uložil súdu prvej inštancie opätovne vyhodnotiť opodstatnenosť uplatnenej námietky premlčania žalovaným vo vzťahu k dobe, v ktorej žalobkyňa realizovala odstúpenie od kúpnej zmluvy, keď so zreteľom na uvádzané okolnosti sa javí začiatok jej plynutia od úhrady poslednej splátky kúpnej ceny a v závislosti od týchto zistení súd prvej inštancie o veci opätovne rozhodne. V odôvodnení tohto uznesenia odvolací súd tiež poukázal, že vzhľadom na neskôr zmenenú situáciu účastníkov kúpnej zmluvy, keď žalobkyni nebol pridelený požadovaný sociálny byt, došlo k tomu, že pôvodný kupujúci H. P. v krátkom čase nadobudol iný jednoizbový byt a predmetný byt odpredal žalovanému, pričom súd prvej inštancie nezisťoval, či tieto okolnosti nemali za následok zmenu pomerov účastníkov kúpnej zmluvy vo vzťahu k splatnosti kúpnej ceny, pretože celá kúpna cena za byt odpredaný žalobkyňou vyplatená nebola a účastníci zmluvy následne akceptovali jej postupné

splácanie, aj vzájomným zápočtom pohľadávok. Táto okolnosť podľa názoru odvolacieho súdu následne podstatne ovplyvňuje aj plynutie zákonom určenej trojročnej premĺčacej doby, ktorej začiatok by nemohol byť určený ihneď v deň nasledujúci po uzavretí kúpnej zmluvy, ale súvisel by s postupným splácaním kúpnej ceny aj s akceptovaným zápočtom pohľadávok žalovaného voči žalobkyni v období mesiacov september, november 2014 a február a máj 2015.

9. Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa so žalobou, s prílohami priloženými k návrhu na vydanie neodkladného opatrenia nachádzajúcich sa v súdnom spise tunajšieho súdu sp. zn. XC/XX/XXXX, s listinami predloženými žalobkyňou, s listinami predloženými žalovaným, ako aj oboznámením sa s výsledkami vyšetrovania vedeného pred Okresným riaditeľstvom Policajného zboru v Humennom, Odborom kriminálnej polície pod Č.R.: S.-XXX/X-Y.-P.-XXXX, ktorý vyšetrovací spis bol zabezpečený na návrh žalobkyne, po vrátení vecí aj vypočutím svedkov a zabezpečením ďalších listín a zistil tento skutkový stav:

Skutkový stav:

10. Dňa 21.02.2013 uzatvorila žalobkyňa ako záujemkyňa o predaj nehnuteľnosti so spoločnosťou HALO reality s. r. o. zastúpenej žalovaným na strane sprostredkovateľa Dohodu o poskytovaní realitných služieb, v zmysle ktorej žalobkyňa bola povinná sprostredkovateľovi umožniť vykonávať po predchádzajúcej dohode prehliadky so záujemcami o kúpu nehnuteľnosti - garsónka na ul. G. XXXX/XX Y. P. za kúpnu cenu 14.000,- eur.

11. Z vyšetrovacieho spisu súd zistil, že H. P. s manželkou dňa 17.12.2013 uzatvorili na strane predávajúcich kúpnu zmluvu, na základe ktorej previedli svoje vlastnícke právo k nehnuteľnosti - byt na ul. S. Č.. XXXX/XX Y. P. za kúpnu cenu 24.000,- eur, z ktorej suma 1.000,- eur bola určená sprostredkovateľovi na úhradu odmeny a ktorá bola zaplatená ešte pred podpisom zmluvy, suma 8.000,- eur sa vyplatila v hotovosti a zvyšných 15.000,- eur na účet H. P.. Ešte dňa 17.12.2013 H. P. vyplatil dlh na úhradách spojených s týmto bytom vo výške 4.374,40 eur a dňa 18.12.2013 vo výške 382,54 eur, čo je preukázané z potvrdenia Bytového družstva Humenné zo dňa 23.10.2017 nachádzajúceho sa vo vyšetrovacom spise na č. I. 135. Dňa 23.12.2013 bola na účet H. P. pripísaná finančná čiastka 15.000,- eur. Na základe zmluvných podmienok sa H. P. a manželka zaviazali predmet kúpy odovzdať kupujúcemu v deň nadobudnutia vlastníckeho práva k predmetu prevodu kupujúcim.

12. Dňa 9.1.2014 bola vykonaná obhliadka nehnuteľnosti za účasti žalobkyne ako vlastníka nehnuteľnosti, žalovaného za sprostredkovateľa a H. P. ako záujemcu o kúpu nehnuteľnosti, čo vyplýva z písomného záznamu o prehliadke nehnuteľnosti.

13. Dňa 15.1.2014 doručila žalobkyňa Mestskému úradu P. a dňa 16.1.2014 sekretariátu primátorky Žiadosť o pridelenie bytu v dome s opatrovateľskou službou - DOS, v ktorom uviedla, že poberá invalidný dôchodok vo výške 280,- eur. V časti žiadosti týkajúcej sa žalobkyne, kde toho času býva, či vo vlastnom dome, v byte, v obecnom alebo v družstevnom byte a koľko má miestnosti, nie sú uvedené žiadne údaje. Na druhej strane žiadosti je vyjadrenie ošetrojúceho lekára žalobkyne, kde sa konštatuje, že menovaná potrebuje trvalú zdravotnú starostlivosť bez nutnosti opatrovateľskej služby. Ďalej žalobkyňa k tejto žiadosti priložila čestne vyhlásila, že nie je nájomcom, spoločným nájomcom, mestského, družstevného alebo podnikového bytu a nie je a ani nebola vlastníkom, väčšinovým spoluvlastníkom bytu alebo domu, a nie je stavebníkom bytu, respektíve rodinného domu. Toto čestné vyhlásenie žalobkyňa predložila za účelom podania žiadosti o byt.

14. Dňa 29.01.2014 uzatvoril sprostredkovateľ predaja nehnuteľnosti spoločnosť HALO reality s. r. o. zastúpená žalovaným s H. P. ako záujemcom Zmluvu o rezervácií nehnuteľností a s ním spojených poskytovaných služieb súvisiacich s kúpou nehnuteľností, v zmysle ktorej sa H. P. zaviazal uhradiť rezervačnú zálohu vo výške 500,- eur na účet sprostredkovateľa do troch pracovných dní za nehnuteľnosť - garsónka na ul. G. XXXX/XX Y. P. za kúpnu cenu 12.300,- eur. Rezervačnú zálohu uhradil H. P. spoločnosti Halo reality s. r. o. dňa 28.01.2014 vo výške 500,- eur, ktorá skutočnosť vyplývala z vyšetrovacieho spisu.

15. Dňa 29.01.2014 žalobkyňa uzatvorila so spoločnosťou Halo reality s. r. o. zastúpená žalobcom Výhradnú zmluvu k sprostredkovaniu predaja nehnuteľností a s ním spojených poskytovaných služieb,

v zmysle ktorej si zmluvné strany dohodli zmluvné podmienky, určili nehnuteľnosť k predaju - garsónka na ul. G. XXXX/XX Y. P. za kúpnu cenu 12.300,- eur a odmenou pre sprostredkovateľa vo výške 500,- eur. Táto zmluva je súčasťou vyšetrovacieho spisu.

16. Žiadosťou o predčasné splatenie úveru žalobkyňa požiadala Slovenskú sporiteľňu dňa 31.1.2014 o predčasné splatenie celého zostatku úveru z dôvodu, že žalobkyňa chce uvoľniť nehnuteľnosť (napr. predaj a iné), v ktorej bol tiež uvedený súhlas banky s predčasným splatením mimoriadnou splátkou vo výške 6.554,57 eur s poplatkom za mimoriadnu splátku vo výške 327,72 eur.

17. Z vyšetrovacieho spisu vyplynulo, že H. P. dňa 31.1.2014 vykonal výber z bankového účtu v sume 7.000,- eur (č. I. 152 vyšetrovacieho spisu).

18. Z kúpnej zmluvy uzavretej dňa 03.02.2014 súd zistil, že na základe tejto kúpnej zmluvy žalobkyňa ako predávajúca predala H. P. nehnuteľnosť - jednoizbový byt na ul. G. XXXX/XX Y. P. s podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu, ako aj so spoluvlastníckym podielom k pozemkom. V článku II. sa zmluvné strany dojednali na kúpnej cene vo výške 12.300,- eur a v článku III. na platobných podmienkach tak, že časť kúpnej ceny vo výške 500,- eur zaplatí kupujúci na účet sprostredkovateľa pred podpísaním tejto zmluvy zmluvnými stranami, pričom uvedená suma predstavuje odmenu sprostredkovateľa za sprostredkovanie predmetu prevodu a obe zmluvné strany súhlasia so započítaním uvedenej sumy sprostredkovateľom ako jeho pohľadávky vo výške odmeny za sprostredkovanie voči záväzku predávajúceho a pod článkom III. ods. 1 písm. b) sa zmluvné strany dojednali, že vo zvyšku časť kúpnej ceny vo výške 11.800,- eur zaplatí kupujúci v hotovosti predávajúcemu v deň podpisu tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami.

Z tejto kúpnej zmluvy tiež vyplýva, že žalobkyňa ako predávajúca a kupujúci sa dohodli v čl. III v bode 3), že ak dôjde k omeškaniu s plnením kúpnej ceny alebo jej časti podľa predchádzajúcich odsekov tohto článku zmluvy je kupujúci povinný zaplatiť predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške 20,- eur za každý začatý kalendárny deň omeškania až do úplného zaplatenia omeškanej platby a predávajúci si súčasne vyhradzuje právo v plnom rozsahu od zmluvy odstúpiť. Odstúpením od zmluvy táto zaniká od začiatku a zmluvné strany sú povinné navzájom si vrátiť poskytnuté plnenia v lehote 30 dní odo dňa doručenia písomného oznámenia o odstúpení.

V čl. IV v bode 1) tejto zmluvy sa žalobkyňa zaviazala odovzdať predmet prevodu k užívaniu a kupujúci sa zaviazal prevziať predmet prevodu najneskôr do 30.4.2014, a to bez ohľadu na okamih nadobudnutia vlastníckeho práva k predmetu prevodu kupujúcim.

Žalobkyňa a kupujúci H. P. kúpnu zmluvu podpísali dňa 3.2.2014, pričom z doložky za podpismi vyplýva, že žalobkyňa uznala podpis na tejto listine za svoj dňa 3.2.2014, o čom je záznam v osvedčovacej knihe č. XXX/XXXX Y. H. P..

19. Z príjmového pokladničného dokladu zo dňa 3.2.2014, ktorý je súčasťou vyšetrovacieho spisu na č. I. 112 vyplýva, že od žalobkyne spoločnosť ENERGOBYT s. r. o. prijala sumu 271,85 eur, kde je uvedený účel platby 1/ nájom SVB a 2/ zábezpeka na KZ.

20. V odpovedi na žiadosť žalobkyne o pridelení bytu zo dňa 16. 2. 2014 ( poznámka sudcu: zjavný v ručný prepis dátum v časti roku) č. S.-XXX/XXX/XX (poznámka sudcu: zjavné ručné prepísanie posledného čísla) Mestský úrad, odbor sociálny a bytový v P. uviedol, že žiadosť bola niekoľkokrát prešetrená so zistením, že nevyhovuje podmienkam, ktoré upravuje občiansky zákonník a všeobecné záväzné nariadenie číslo XX/XXXX o podmienkach nakladania s bytmi na území mesta P. podľa článku 2 a článku 6, pretože žalobkyňa bola vlastníčkou bytu na ulici G. XXXX/XX a z toho dôvodu nespĺňa podmienky pridelenia bytu v meste Humenné. Z priloženej doručenky s označením doručovanej listiny S.:XXX/XXX/XX vyplýva č.k. nie už len odpoveď bola žalobkyňi doručená dňa 19. 2. 2015.

21. Z rozhodnutia Okresného úradu P., odboru katastrálneho vyplynulo, že dňa 06.03.2014 bol v konaní vedenom pod Y. XXX/XX povolený vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnosti - jednoizbový byt na ul. G. XXXX/XX Y. P. v prospech H. P. na základe Kúpnej zmluvy zo dňa 03.02.2014.

22. Z vyšetrovacieho spisu tiež vyplynulo, že Miroslav Hostiňák dňa 10.03.2014 podpísal kúpnu zmluvu s C. H., na základe ktorej H. P. nadobudol vlastnícke právo k nehnuteľnosti - garsónke na ul. Z. X Y. P. za kúpnu cenu 12.600,- eur, ktorá bola zaplatená v tento deň. Svedok C. H. vo svojom výsluchu svedka pred vyšetrovateľom na otázku, aký čas ubehol od zadania inzerátu do podpisu zmluvy s H. P., odpovedal, že sa všetko udialo v priebehu cca jedného mesiaca. Dňa 10.03.2014 H. P. vykonal výber zo svojho bankového účtu v sume 7.485,- eur.

23. Z kúpnej zmluvy uzavretej dňa 2.5.2014 súd zistil, že na základe tejto kúpnej zmluvy H. P. ako predávajúci predal žalovanému ako kupujúcemu nehnuteľnosť - jednoizbový byt na ul. G. XXXX/XX Y. P. s podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu, ako aj so spoluvlastníckym podielom k pozemkom. V článku II. sa zmluvné strany dojednali na kúpnej cene vo výške 12.300,- eur a v článku III ods. 1) sa zmluvné strany dohodli, že kúpnu cenu žalovaný zaplatí kupujúcemu na účet predávajúceho č. XXXXXXXXXXX/XXXX do 5 dní od podpisu tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami.

Z tejto kúpnej zmluvy tiež vyplýva, že žalovaný ako kupujúci a H. P. sa dohodli v čl. III v bode 3), že ak dôjde k omeškaniu s plnením kúpnej ceny alebo jej časti podľa predchádzajúcich odsekov tohto článku zmluvy je kupujúci povinný zaplatiť predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške 20,- eur za každý začatý kalendárny deň omeškania až do úplného zaplatenia omeškanej platby a predávajúci si súčasne vyhradzuje právo v plnom rozsahu od zmluvy odstúpiť. Odstúpením od zmluvy táto zaniká od začiatku a zmluvné strany sú povinné navzájom si vrátiť poskytnuté plnenia v lehote 30 dní odo dňa doručenia písomného oznámenia o odstúpení.

V čl. IV v bode 1) tejto zmluvy sa H. P. zaviazal odovzdať predmet prevodu k užívaniu a žalovaný sa zaviazal prevziať predmet prevodu najneskôr do 30.05.2014, a to bez ohľadu na okamih nadobudnutia vlastníckeho práva k predmetu prevodu.

24. Z príjmového pokladničného dokladu zo dňa 5.5.2014, ktorý je súčasťou vyšetrovacieho spisu na č. I. 115 vyplýva, že od žalobkyne spoločnosť ENERGOBYT, s. r. o. prijala sumu 107,96 eur , kde je uvedený účel platby nájom SVB.

25. Z príjmového pokladničného dokladu zo dňa 6.5.2014, ktorý je súčasťou vyšetrovacieho spisu na č. I. 116 vyplýva, že od H. P. spoločnosť ENERGOBYT, s. r. o. prijala sumu 166,- eur , kde je uvedený účel zábezpeka na KZ.

26. Z rozhodnutia Okresného úradu Humenné, odboru katastrálneho vyplynulo, že dňa 01.07.2014 bol v konaní vedenom pod Y. XXX/XX povolený vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnosti - jednoizbový byt na ul. G. XXXX/XX Y. P. v prospech žalovaného na základe Kúpnej zmluvy zo dňa 02.05.2014, pričom návrh na vklad kúpnej zmluvy bol príslušnému orgánu doručený dňa 02.06.2014.

27. Z výpisov z bankového účtu žalovaného vyplynulo, že žalovaný na svoj účet v období od 1.10.2014 do 3.5.2017 prijal od žalobkyne platby : dňa 3.10.2014 sumu 128,- eur, dňa 3.12.2014 sumu 128,- eur, dňa 5.1.2015 sumu 128,- eur, dňa 3.3.2015 sumu 131,- eur, dňa 2.4.2015 sumu 131,- eur, dňa 3.6.2015 sumu 131,- eur, dňa 3.7.2015 sumu 128,- eur, dňa 3.8.2015 sumu 128,- eur, dňa 3.9.2015 sumu 131,- eur, dňa 5.10.2015 sumu 131,- eur, dňa 3.11.2015 sumu 131,- eur, dňa 3.12.2015 sumu 131,- eur, dňa 4.1.2016 sumu 131,- eur, dňa 3.2.2016 sumu 131,- eur, dňa 3.3.2016 sumu 131,- eur, dňa 4.4.2016 sumu 131,- eur, dňa 3.5.2016 sumu 131,- eur, dňa 3.6.2016 sumu 131,- eur, dňa 8.7.2016 sumu 131,- eur, dňa 3.8.2016 sumu 131,- eur, dňa 5.9.2016 sumu 131,- eur, dňa 3.10.2016 sumu 131,- eur, dňa 3.11.2016 sumu 131,- eur, dňa 5.12.2016 sumu 131,- eur, dňa 3.1.2017 sumu 131,- eur, dňa 3.2.2017 sumu 131,- eur, dňa 3.4.2017 sumu 131,- eur, dňa 11.4.2017 sumu 131,- eur a dňa 3.5.2017 sumu 131,- eur. (spolu 3.784,- eur)

28. Z príjmových pokladničných dokladov, ktoré sú súčasťou vyšetrovacieho spisu na č. I. 118 až 134 vyplynulo, že od žalovaného spoločnosť ENERGOBYT, s. r. o. prijala platby dňa 28.7.2014 sumu 215,92 eur, dňa 13.8.2014 sumu 107,96 eur, dňa 3.9.2014 sumu 107,96 eur, dňa 6.10.2014 sumu 107,96 eur, dňa 6.11.2014 sumu 110,- eur, dňa 6.11.2014 sumu 110,- eur, dňa 19.12.2014 sumu 110,- eur, dňa 19.1.2015 sumu 110,- eur, dňa 8.4.201 sumu 213,80 eur, dňa 18.06.2015 sumu 260,- eur, dňa 21.08.2015 sumu 200,- eur, dňa 7.10.2015 sumu 220,- eur, dňa 23.11.2015 sumu 120,- eur, dňa

15.01.2016 sumu 217,62 eur, dňa 22.3.2016 sumu 204,20 eur, dňa 25.4.2016 sumu 102,10 eur, dňa 29.06.2016 sumu 119,15 eur, dňa 5.9.2016 sumu 200,- eur, dňa 6.10.2016 sumu 200,52 eur, dňa 5.12.2016 sumu 200,26 eur, dňa 8.2.2017 sumu 200,26 eur, dňa 27.4.2017 sumu 200,28 eur, dňa 11.7.2017 sumu 150,68 eur, dňa 8.8.2017 sumu 100,06 eur, dňa 26.09.2017 sumu 104,65 eur. (spolu 3.993,38 eur)

29. Dňa 01.08.2017 žalobkyňa podala na Okresnej prokuratúre P. trestné oznámenie na H. P. a žalovaného pre podozrenie z trestného činu podvodu, kde uviedla, že po sprostredkovaní predaja žalovaný zabezpečil žalobkyni kupca H. P., s ktorým dňa 3.2.2014 podpísala kúpnu zmluvu, v zmysle ktorej mala žalobkyňa dostať 12.300,- eur, ktoré nedostala pri podpise zmluvy, ani predtým a len neskôr dostala 900,- eur od žalovaného asi po polroku. Ďalej žalobkyňa uviedla, že mala zdravotné problémy a chodila po operáciách, bola omámená liekmi a na to aj zabudla, avšak teraz aj naďalej býva v garsónke a platí nájom sumu 131,- eur mesačne žalovanému, s ktorým žiadnu nájomnú zmluvu neuzatvárala. Žalobkyňa prejavila podozrenie, že garsónku predala H. P., za ktorú jej nevyplatili zvyšných 11.400,- eur, čím ju podviedol a garsónka je vo vlastníctve žalovaného.

30. V listine - Odstúpenie od zmluvy datovanej ku dňu 7.9.2017 a adresovanej H. P. (na listine uvedená adresa S. XXXX/XX, P., s poznámkou, že odoslané na adresu Z. X) žalobkyňa uviedla, že v kúpnej zmluve uzavretej dňa 3.2.2014 bola dohodnutá kúpna cena vo výške 12.300,- eur, ktorá nebola do dnešného dňa uhradená a na základe toho žalobkyňa odstúpuje od tejto kúpnej zmluvy. Odstúpenie od zmluvy bolo odoslané na poštovú prepravu dňa 11.9.2017, čo vyplynulo z predloženého podacieho lístka. Na tomto podacom lístku je adresát uvedený ako H. P., Z. X, P..

V zápisniciach o výsluchu svedka nachádzajúcich sa vo vyšetrovacom spise zo dňa 30.8.2017 a 6.11.2017 je uvedená adresa trvalého pobytu H. P. na adrese Z. XXXX/X, P..

31. Žalovaný výzvou na vypratanie nehnuteľnosti vyzval žalobkyňu na vypratanie nehnuteľnosti - jednoizbového bytu na ul. G. XXXX/XX Y. P. v termíne do 15.10.2017 do 10.00 hod.

32. Uznesením č. k: XC/XX/XXXX-XX zo dňa 2.11.2017, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 28.11.2017 a vykonateľnosť dňa 10.11.2017, tunajší súd neodkladným opatrením uložil žalovanému povinnosť zabezpečiť dodávku elektrickej energie do jednoizbového bytu na ul. G. XXXX/XX Y. P. a zdržať sa akéhokoľvek konania, najmä odpojenia od dodávateľov energií, vystaňovanie bez súdneho rozhodnutia, ktorým by rušil žalobkyňu v riadnom a nerušenom užívaní tohto bytu. Súd tiež uložil povinnosť žalobkyni podať v lehote do 30-tich dní od právoplatnosti tohto rozhodnutia na príslušnom súde žalobu o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam.

33. Zo správy Mesta P. zo dňa 06.11.2017, ktoré je súčasťou vyšetrovacieho spisu na č. I. 270, vyplýva, že žalobkyňa si podala niekoľko žiadostí o pridelenie bytu v DOS na ul. Z. XX, ktoré boli podané dňa 23.07.2010, 15.01.2014, a 17.02.2017, pričom dôvodom nezaradenia žiadostí bolo, že menovaná nespĺňa podmienky pridelenia bytu v DOS na ul. Z.Á. v zmysle platného VZN č. XX/XXXX o podmienkach nakladania s bytmi na území Mesta P..

34. Z odpovede Slovenskej sporiteľne a. s. na dožiadanie vykonané v rámci trestného vyšetrovania zo dňa 14.11.2017, nachádzajúca sa vo vyšetrovacom spise na č. I. 210, vyplýva, že banka vedie na meno žalobkyne

- osobný účet založený 22.05.2000,

- úver zabezpečený nehnuteľnosťou poskytnutý vo výške 7.000,- eur a splatený dňa 04.02.2014,

- ďalšie spotrebné úvery

vo výške 350,- eur zo dňa 09.10.2013 splatený dňa 10.02.2014,

vo výške 2000,- eur zo dňa 10.02.2014 splatený dňa 02.04.2014,

vo výške 4.000,- eur zo dňa 03.06.2014 splatený dňa 02.12.2014,

vo výške 300,- eur zo dňa 06.10.2014 splatený dňa 02.12.2014,

vo výške 1.100,- eur zo dňa 16.06.2015 splatený dňa 29.10.2015,

vo výške 7.180 eur zo dňa 28.10.2015, nie je riadne splácaný,

vo výške 500,- eur zo dňa 01.03.2016 a splatený 7.10.2016,

vo výške 300,- eur zo dňa 23.06.2016 a splatený 7.10.2016,

vo výške 2.000,- eur zo dňa 7.10.2016 a splatený 16.01.2017 so spoludžníkom,

vo výške 2.080,- eur zo dňa 16.1.2017 so spoludlžníkom, nie je riadne splácaný,  
- sporenie  
založené dňa 23.06.2016, zrušené 07.07.2016,  
založené dňa 07.07.2015, zrušené 10.04.2017,  
založené dňa 10.04.2017

35. Z odpovedí zo spoločností CETELEM, PROVIDENT a HOME CREDIT SLOVAKIA nachádzajúce sa vo vyšetrovacom spise na č. I. 263 - 267 vyplýva, že žalobkyňa nebola zákazníčkou týchto spoločností.

36. Dňa 22.11.2017 vyšetrovateľ vykonal procesný úkon a to konfrontáciu medzi žalobkyňou a žalovaným, pretože v ich výpovediach boli v rozpory v závažných okolnostiach. Počas konfrontácie žalobkyňa pripustila, že celý proces od prvého stretnutia až po podpis kúpnych zmlúv mohol trvať aj dlhšie než pôvodne tvrdila na začiatku a že tieto skutočnosti si nemusí pamätať presne kvôli operáciám, ktoré medzitým musela absolvovať pre problémy s pohybovým aparátom. K pôžičkám od žalovaného, kedy vo svojich predošlých výpovediach žalobkyňa najprv uviedla, že si od žalovaného nikdy žiadne peniaze nepožičala a ani by si nedovolila od neho peniaze požičať, žalobkyňa pri konfrontácii pripustila, že si od žalovaného požičala nejaké finančné prostriedky možno sumu 100,- eur, viac nie. Tiež uviedla, že jediný dlh, ktorý bol za ňu vyrovnaný je dlh uhradený H. P.Á. plus nejaká platba na Energobyte. Žalobkyňa tiež uviedla, že jej nebol známy termín vystaňovania z bytu, nikto jej o tom nepovedal, len žalovaný ju informoval, že v môže garsónke bývať aj naďalej.

37. Z odôvodnenia z uznesenia Okresného riaditeľstva Policajného zboru v P., Odboru kriminálnej polície ČVS: S.-XXX/X-Y.-P.-XXXX zo dňa 30.11.2017, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 9.3.2018 vyplýva, že na podklade vyšetrovania vo vzťahu ku skutku, pre ktorý sa vyšetrovanie viedlo, nebolo preukázané konania spočívajúce v uvedení do omylu či využitia niečieho omylu pri prevode nehnuteľností z vlastníctva žalobkyne do vlastníctva H. P. a následne do vlastníctva žalovaného. V priebehu vyšetrovania neboli zistené ani také skutočnosti, ktoré by oprávňovali vyvodiť záver, že by v súvislosti s predajom garsónky patriaceho v minulosti žalobkyňi došlo k obohateniu niektorej zo zainteresovanej osôb. V odôvodnení bolo tiež konštatované, že žalobkyňi je možné vytknúť aj absolútnu nedôvodnú rezignáciu na riešenie nevyplatenie kúpnej ceny za predaj nehnuteľností v občianskoprávnom konaní a nevyužitie možnosti odstúpiť od kúpnej zmluvy v prípade neuhradenia kúpnej ceny, ktorú jej dávala samotná kúpna zmluva.

38. Žalobkyňa na pojednávaní dňa 11.5.2018 vo svojom výsluchu uviedla, že sa stotožňuje s tým, čo je uvedené v žalobe, pričom ďalej dodala, že chcela predat' svoju garsónku a preto oslovila žalovaného, aby naozaj jej sprostredkoval predaj tejto garsónky, a naozaj žalovaný jej sprostredkoval kupujúceho tejto garsónky a to H. P.. Ako prešla táto garsónka, ktorej bola vlastníčkou na H. P., to nevedela povedať. Žalobkyňa sa domnieva, že bola na Mestskom úrade a tam asi podpísala kúpnu zmluvu na prízemí Mestského úradu, kde boli 3 ženy. Žalobkyňa udala, že preto to podpisovala v takom stave, pretože bola po operácii a mala pohybový aparát operovaný asi 5 krát, takže bola v takomto rozpoležení. Kúpno predajnú zmluvu nepísala, nevie kto ju napísal, domnieva sa, že ju napísal žalovaný a v tej kancelárii boli prítomní žalovaný, H. P., žalobkyňa a tie 3 pracovníčky úradu. Kúpnu zmluvu má žalobkyňa doma v originály, pričom ju vôbec nečítala, priniesla ju domov a doma ju založila a išla na operáciu. A potom jej bolo navrhnuté žalovaným, aby v tom byte mohla ostať ďalej bývať ako nájomca s tým, že H. P. v tom byte bývať nebude, pretože on potrebuje väčší byt, on je maliar a zohnal si väčší byt. V tom čase žalobkyňu ani nenapadlo, aby sa pýtala, či už H. P. je vlastníkom garsónky, ktorú mu predala, či bol urobený vklad do katastra nehnuteľností a či bol zapísaný už na liste vlastníctva. Žalobkyňa uviedla, že ponuku prijala a býva až do dnešného dňa v tej garsónke, ktorá pôvodne bola jej. Žalobkyňa si spomenula, že žalovaný vtedy, keď jej ponúkal, aby ostala bývať v nájme vo svojej garsónke, ktorú predala, že hovoril, že má záujem kúpiť túto garsónku pre svojho syna. Ďalej jej žalovaný naznačoval, v tom čase asi 2 mesiace po podpísaní kúpnej zmluvy medzi ňou a pánom P., že on kúpi tú garsónku pre syna. Ďalej žalobkyňa povedala, že naozaj boli vyvíjané na ňu tlaky žalovaným a to, že ju vystaňuje z tohto bytu, ktorý už on kúpil, do domova dôchodcov, čo odmietla. Žalobkyňa potvrdila záujem o sociálny byt, ale s tým, že mesto jej nechcelo tento byt dať, dokedy nepredá garsónku. Žalobkyňa chodila dosť často za Ing. L. aj za pani primátorkou, pretože on riešil tieto sociálne byty respektíve pripravoval ich schválenie pre primátorku. Aj keď predala tento byt, stále jej bolo povedané Ing. L. aj pani primátorkou, že nemá nárok na takýto dôchodcovský byt v tomto dôchodkovom zariadení.

39. Na pojednávaní dňa 27.11.2018 súd vypočul žalovaného, ktorý ku skutočnostiam uvedených vo vyjadrení k žalobe dodal, že prvý kontakt so žalobkyňou bol približne v mesiaci február 2013, kedy sa žalobkyňa na neho obrátila so žiadosťou o predaj svojej garsónky, pričom podmienky predaja boli dohodnuté na stretnutí dňa 21.2.2013, kedy bola podpísaná dohoda o poskytnutí realitných služieb. Celý predaj garsónky trval zhruba jeden rok, dňa 29.1.2014 predstavil žalovaný žalobkyňu H. P., ktorý mal záujem o túto garsónku. Dohodnutá bola kúpna cena vo výške 12.300,- eur. Za túto cenu žalovaný garsónku predával, ale podľa znaleckého posudku, ktorý mu žalobkyňa zapožičala, cena znela na sumu 10.900,- eur. Tento znalecký posudok bol vyhotovený 26.3.2012 k hypotekárnemu úveru, ktorý žalobkyňa čerpala v Slovenskej sporiteľni. Tiež bol dohodnutý spôsob uvoľnenia tejto garsónky, pretože žalobkyňa tvrdila, že do jedného mesiaca po predaji svojej garsónky dostane sociálny byt.

Kúpne zmluvy žalovaný po ich spracovaní právnikom realitnej kancelárii dňa 31.1., čo bol to piatok, predložil obom stranám v byte žalobkyne, ktorí si túto zmluvu prečítali. Nastal tam rozpor v tom zmysle, že žalobkyňa nechcela nič podpísať predtým, aby dostala nejakú čiastku z kúpnej ceny a tiež pán P. nechcel nič platiť, kým nebudú kúpne zmluvy podpísané. Tak v ten deň došlo k podpisu týchto zmlúv v byte žalobkyne a následne ešte v tento istý deň pán P. išiel vyplatiť zostatok hypotekárneho úveru do banky, keďže predaj sa nedal zrealizovať bez toho, aby bola ľarcha na byte vymazaná alebo aspoň aby sa začalo konanie o výmaz tejto ľarchy. Podpisy boli urobené v byte žalobkyne a následne až pondelok 3.2. sa išlo na Mestský úrad, kde tieto podpisy strany tejto zmluvy uznali za svoje. Následne sa išlo na spoločnosť Energobyť, ktorá spravuje bytový dom, kde sa garsónka nachádza, kde sa žiadal doklad o tom, že nie sú na byte žiadne dlhy a nedoplatky, ktorý sa prikladá k návrhu na vklad do katastra nehnuteľností. Tento doklad Energobyť vydáva za poplatok 166,- eur, ktorý uhradil H. P.. Rovnako bolo zistené, že Energobyť vedie dlh vo výške 1-mesačného nájomného, nejakých 260,- eur a túto tiež zaplatil H. P., tých 260,- eur bolo spolu aj s tým poplatkom 166,- eur za vydanie potvrdenia o nedoplatkoch na byte.

Po podpise zmluvy žalobkyňa začala naznačovať, že to s bytom, ktorý má dostať od mesta, nebude také ľahké, a že tá mesačná doba, ktorú mala na vystaňovanie, že túto dobu nestihne. H. P. povedal, že v takom prípade, ak pani žalobkyňa z bytu neodíde, on jej zvyšok kúpnej ceny nevyplatí resp. jej ich vyplatí až po vypratání tejto nehnuteľnosti. H. P. sa začal obávať, že byt, ktorý si od žalobkyne kúpil, žalobkyňa nevypracuje, a preto chcel buď od zmluvy odstúpiť resp. chcel aby žalobkyňa vrátila P. peniaze, ktoré on za ňu zaplatil v banke, čo sa dialo do mesiaca po podpise zmluvy, kedy ešte neprebehol zápis na katastri nehnuteľnosti. Žalobkyňa mala vypratať byt do 30.4.2014. Miroslav P.Á. žiadal žalovaného, ako sprostredkovateľa obchodu, aby túto situáciu riešil, pretože, keďže on vyplatil hypotekárny úver za žalobkyňu, nemal dostatok finančných prostriedkov na to, aby si kúpil ďalší byt. A on súrne potreboval byt na svoje bývanie a preto žalovanému nenapadlo nič iné ako zobrať úver a peniaze mu vrátiť. H. P. za vrátené peniaze kúpil garsónku na ulici Z. a žalovaný sa dohodol so žalobkyňou, že H. P. zaplatí kúpnu cenu, ktorú jej zaplatil on.

Žalovaný si voči žalobkyňu započítal dlhy, ktoré si u neho počas predaja bytu urobila, pričom celkovo išlo o sumu 11.800,- eur. Žalovaný sa s H. P. dohodol, že ak byt bude naňho prepísaný, tento byt od neho odkúpi. So žalobkyňou nemal žiadnu zmluvu o pôžičke, sumy si písali a odsúhlasovali na obyčajný papier, pričom žalobkyňa mu tvrdila, že ak dôjde k predaju nehnuteľnosti, tieto peniaze mu vráti. Tiež žalovaný za žalobkyňu uhradil dlh vo výške 900,- eur, ktorý mala žalobkyňa u nejakej známej. Potom 600,- eur v nejakej nebankovej spoločnosti, z ktorého žalobkyňa čerpala nejakú pôžičku a ešte jej dal 900,- eur na ruku, ktorú sumu aj žalobkyňa vo svojich výpovediach uznala. Žalovaný uviedol, že sa so žalobkyňou dohodol, že bude platiť len úhrady za byt so žiadnym navýšením, teda len výšku nájomného, ktorá sa platila správcovskej spoločnosti, s čím súhlasila. Avšak 7 mesiacov po tejto dohode resp. po čase, kedy ten byt nadobudol do vlastníctva, mu žalobkyňa neuhradila nič. Čiže celkový dlh sa vyšplhal na 11.800,- eur, o čom žalovaný žalobkyňu informoval a povedal jej, že viac peňazí jej na kúpnu cenu nezaplatí. Potom dva roky žalobkyňa posielala na bankový účet žalovaného finančné prostriedky vo výške nájomného a úhrad za užívanie bytu, ktoré potom platil spoločnosti Energobyť. Problém nastal v júni 2017, kedy žalobkyňa nezaplatila, žalobkyňa žalovanému uviedla, že nemala dostatok peňazí na účte, pričom v júli 2017 sa situácia zopakovala. Opätovne žalobkyňa tvrdila, že nemá peniaze a žalovaný pohrozil žalobkyňu riešením situácie súdnou cestou, po čom dňa 1.8.2017 podala žalobkyňa na žalovaného trestné oznámenie. V auguste 2017 žalobkyňa žalovanému na ruku zaplatila nájomné za 1 mesiac, ale odvtedy neplatí nič.

K odstúpeniu od zmluvy sa žalovaný vyjadril, že pán P. v rámci trestného vyšetrovania spomenul, že tu bolo nejaké odstúpenie od zmluvy a predpokladá, že mu bolo aj doručované. Ďalej žalovaný upresnil, že medzi ním a žalobkyňou nebola žiadna nájomná zmluva, pretože on zisk žiaden nevytváral, žiadne nájomné od žalobkyne nežiadal, žalobkyňa uhrádzala len to, čo sa platilo spoločnosti Energobyť.

40. Súd vypočul na pojednávaní dňa 14.1.2019 svedka H. P., ktorý uviedol, že nemá žiadny príbuzenský vzťah k stranám sporu, ide len čisto o obchodný vzťah. Svedok uviedol, že mal vysoký výmer platieb za byt. Hovoril s viacerými maklérmi a potom sa so žalovaným dohodol, že začnú hľadať menšie bývanie pre neho. Neďaleko od jeho predošlého bývania bývala žalobkyňa v garsónke, ale aj napriek tomu hľadali ešte stále niečo iné, avšak bytové družstvo chcelo od svedka 200,- eur mesačne, predsa sa išiel svedok pozrieť na byt žalobkyne. Tento byt bol pre neho aj trochu malý, pretože on potrebuje ateliér kvôli tomu, že maľuje obrazy. Svedok predal svoj byt pánovi Y., ktorý mu za byt zaplatil, a keďže sa potreboval z tohto bytu vysťahovať, tak pristal aj na to, že si kúpi garsónku žalobkyne. Pri kúpe bytu od žalobkyne svedok vyplatil zálohu s tým, že žalobkyňa sa mala vysťahovať. Avšak neskôr sa zistilo, že sú v tom nejaké zádržely a keďže sa žalobkyňa nevysťahovala, museli rýchlo nájsť aj iné bývanie a našli pomerne dobre priestory na ulici Z.. Keďže žalovaný svedka v podstate nechtiac dostal do zlej situácie, bolo mu navrhnuté, že byt žalobkyne od svedka odkúpi žalovaný, s tým, že žalobkyňu vo zvyšku vyplatí žalovaný a svedkovi žalovaný vyplatí zálohu, ktorú uhradil svedok žalobkyňi. Čiže pre svedka bola záležitosť skončená tým, že sa začal sťahovať do nového bývania na ulici Z. a bola mu vrátená záloha. Ako sa potom dohodol žalovaný so žalobkyňou to svedka nezaujímalo, keďže celé ďalšie obdobie bol zaneprázdnený s veľkým sťahovaním.

Svedok ďalej uviedol, že zvyšnú časť kúpnej ceny, pričom zhruba 7.000,- eur vyplatil ako zálohu, mal zaplatiť žalobkyňi v čase po jej vysťahovaní z bytu, pričom svedok dodal, že so žalobkyňou sa na tom dohodol v čase, keď jej vyplácal zálohu približne vo výške 7.000,- eur a okrem toho zaplatil za žalobkyňu približne sumu 500,- eur v Energobyte za upomienky a dlhy. Na otázku, prečo svedok neodstúpil od kúpnej zmluvy uzavretej so žalobkyňou, svedok uviedol, že vrátením zálohy považoval vec za ukončenú.

Svedok tiež vyslovil predpoklad, že k nejakému odstúpeniu došlo, pretože všetko sa vybavovalo so žalovaným a keďže jemu bola vrátená záloha vec považoval za ukončenú a nepamätá si každý papierik, ktorý podpisoval, alebo ktorý mu bol odovzdaný. Na otázku, či prevzal odstúpenie od zmluvy zo strany žalobkyne, svedok uviedol, že na to si nepamätá, musel by sa pozrieť do svojich papierov. Svedok ďalej dodal, že pre neho odstúpenie od zmluvy nebolo dôležité, nakoľko musel riešiť omnoho závažnejšiu situáciu a to hľadanie bývania, nakoľko v tom čase vysvitlo, že žalobkyňa sa čase, v ktorom sa mala odsťahovať, z bytu neodšahuje. Preto so žalovaným hľadali iné bývanie, ktoré našli na ulici Laboreckej. Keby toto bývanie nenašli zo svedka by bol bezdomovec.

41. Na pojednávaní dňa 20.10.2020 súd vypočul Ing. Ladislava Bogdana, ktorý uviedol, že môže ozrejmiť pridelovanie bytu na základe žiadosti žalobkyne, keďže od augusta 2011 do roku 2019, pracoval ešte ako vedúci odboru na sociálnom a bytovom odbore a jeho úlohou bolo posudzovanie žiadosti občanov o pridelenie sociálnych bytov. Svedok posudzoval v minulosti žiadosť žalobkyne o pridelenie sociálneho bytu, čo si dobre pamätá, a to vzhľadom k tomu, že žalobkyňa bola u neho viackrát v kancelárii a bola aj u zástupcu primátora, vtedy p. Semanca a dožadovala sa aj stretnutia s primátorkou. Podľa svedka žiadosti žalobkyne nespĺňali podmienky podľa vtedajšieho platného všeobecne záväzného nariadenia č. 66/2002 o podmienkach nakladania s bytmi, čo svedok žalobkyňi opakovane vysvetľoval. Žalobkyňa sa tiež dožadovala aj vystúpenia na mestskom zastupiteľstve, čo jej bolo nakoniec aj umožnené. Svedok, potom ako žiadosť bola riadne zaevidovaná cez klientske centrum, respektíve podateľňu, ako vedúci odboru posudzoval, či žiadosti spĺňajú podmienky, následne žiadosť, ak spĺňala podmienky išla na posúdenie komisii, ktorá bola vytvorená pri mestskom zastupiteľstve a skladala sa z poslancov, kde bol urobený užší a širší výber z týchto žiadostí a až následne žiadosti z užšieho výberu išli primátorke, ktorá rozhodovala o pridelení bytu. Svedok dodal, že žalobkyňa žiadala aj o pridelenie bytu v dome osobitného určenia na Z. XX, ktorý sa však prideloval len pre občanov, ktorý spĺňali podmienku dôchodkového veku. Svedok si pamätal, že aj predchádzajúci vedúci odboru prideloval žalobkyňi byt niekedy v roku 2009-2010, avšak žalobkyňa tento byt odmietla.

Svedok so žalobkyňou často krát komunikoval, aj v čase pred zaslaním formálnej odpovede na žiadosť žalobkyne, a uvádzal jej, čo treba splniť, aby žiadosť bola riadne odôvodnená, pričom tak ako žalobkyňi, ale aj ostatným žiadateľom, vždy vysvetľoval, že v prvom rade sa zisťuje, či žiadateľ má

trvalý pobyt na území mesta, či náhodou nemá nejaké pozdĺžnosti voči mestu a zároveň žiadateľov svedok upozorňoval, že nesmú byť vlastníckmi nehnuteľnosťí, ktorú skutočnosť si referenti na odbore overovali cez kataster portál v rámci celého územia Slovenskej republiky. O týchto skutočnostiach svedok žalobkyňu upovedomil ešte vo fáze posudzovania žiadosti a na každú odpoveď mali lehotu 30 dní podľa správneho poriadku, avšak zvyčajne do dvoch týždňoch žiadateľovi určite na žiadosť odpovedali, prípadne vyzývali na jej doplnenie, a až po posúdení odborom išla takáto žiadosť na komisiu, ktorá tieto žiadosti ďalej posudzovala. Žiadosť žalobkyne bola posúdená aj v tejto komisii a následne bolo umožnené žalobkyňi aj predstúpenie na mestskom zastupiteľstve.

Na otázku žalobkyne, aby sa svedok vyjadril, o aký nájomný byt žalobkyňa žiadala, svedok uviedol, že išlo o mestský nájomný byt. Na to žalobkyňa uviedla, že ona nežiadala o mestský nájomný byt, ale žiadala o byt v DOS - ke na ulici Z. XX.

Po oboznámení odpovede Mesta P. (č. I. 270 a č. I. 271 vo vyšetrovacom spise) svedok uviedol, že rozdiel medzi podmienkami na pridelenie bytu v DOS a pridelenie iných nájomných bytov je v tom, že pre pridelenie bytu v DOS je potrebné ešte dosiahnutie dôchodkového veku. K odpovedi na žiadosť žalobkyne zo dňa 16.02.2014 svedok uviedol, že tieto odpovede sa zasielajú písomne, určite si žiadatelia tieto odpovede nepreberajú osobne a keďže referenti potrebujú mať dokladované vybavenie vecí a musí byť preukázané doručovanie, tak tieto odpovede zasielajú doporučenou zásielkou.

42. Na pojednávaní dňa 17.12.2020 súd vypočul svedkyňu pani L. B., ktorá uviedla, že žalobkyňu prvýkrát videla v roku 2010 na Mestskom úrade, kedy ju vedúci odboru zavolať, aby mu priniesla žiadosť žalobkyne na pridelenie bytu v dome s opatrovateľskou službou, kde sa prideliujú byty pre dôchodcov, pričom na Mestskom úrade pracovala do februára 2014. Svedkyňa poukázala, že podľa všeobecne záväzného nariadenia č. 66/2002 podmienky pre pridelenie bytu v domove s opatrovateľskou službou bol predovšetkým trvalý pobyt, priamy príbuzný a poberanie dôchodku, čo žalobkyňa spĺňala a ďalšie podmienky v tomto všeobecnom záväznom nariadení sa vzťahovali na pridelenie nájomného bytu, kde sa vyžadoval aj určitý príjem a skutočnosť, že žiadateľ nie je vlastníkom inej nehnuteľnosti, avšak žalobkyňa takýto nájomný byt nežiadala. Svedkyňa potvrdila, že v roku 2011 žalobkyňi bol pridelený byt, avšak tento byt si žalobkyňa neprevzala so zdravotných dôvodov.

Svedkyňa od žalobkyne vie, že aj naďalej chodila na Mestský úrad a podľa jej rozprávania svedkyňa vidí, že jej vedúcim odborom na pridelenie bytov bolo povedané, aby svoju garsónku predala a až následne jej byt prideliť, ale ani potom ako žalobkyňa vystúpila na mestskom zastupiteľstve, primátorka jej vec nechcela vyriešiť. Po poslednom pojednávaní žalobkyňa svedkyňi rozprávala o výpovedi Ing. L., ktorý tvrdil o predaných bytoch pani žalobkyne a preto svedkyňa sama žalobkyňi povedala, že ak potrebuje svedka na súd, tak svedkyňa je ochotná prísť a ozrejmiť súdu skutočnosť pri riešení jej problému, ktoré svedkyňa pozná.

Svedkyňa uviedla, že byt v domove s opatrovateľskou službou dostávali ľudia, ktorí boli vlastníckmi bytov a domov a len pani žalobkyňa bola tá, ktorá nemohla taký byt dostať, lebo nespĺňala podmienky a žiadosti jej boli zamietnuté, pričom byty v domove s opatrovateľskou službou boli prideliované aj občanom z iných obcí, kde sa však vyžadovalo splnenie podmienky trvalého pobytu priamych príbuzných v meste P.. O pridelení bytu v konečnom dôsledku rozhodoval primátor mesta. K postupu pri podávaní žiadosti o pridelenie bytu, svedkyňa uviedla, že žiadosti sa registrovali podľa dátumu ako prišli, pričom sa riešili podľa naliehavosti potreby pridelenia bytu a aj podľa toho, ako sa jednotlivé byty uvoľňovali, či už prirodzeným úbytkom alebo odsťahovaním sa dôchodcu do domova sociálnych služieb, čo vedúci odbor zahlásil primátorky, že sa uvoľnil takýto byt a spolu následne riešili pridelenie bytu podľa naliehavosti. Ďalej svedkyňa dodala, že žiadosti o pridelenie bytu sa triedili do evidencie uchádzačov o byt, a to jednak o nájomných bytov a bytov v domove opatrovateľskej služby, pričom svedkyňa mala na starosti evidencie uchádzačov o nájomné byty. Podľa svedkyne všeobecne záväzného nariadenia č. 66/2002 upravovalo podmienky pre pridelenie nájomných obecných bytov v článku 2 a v ďalšej časti tohto nariadenia sú podmienky pre uchádzačov o pridelenie bytu v dome s opatrovateľskou službou, pričom článok 2 sa nevzťahoval na podmienky pre pridelenie bytov v domove s opatrovateľskou službou pre dôchodcov. Ďalej svedkyňa poukázala, že aj keď žalobkyňa v tom čase bola vlastníčkou bytu, to, že ho predala bolo jej súkromnou vecou, pretože aj iní ľudia, ktorí žiadali o pridelenie bytu v domove s opatrovateľskou službou takisto mali byty a tieto mohli odpredať alebo dať niekomu inému.

43. Právna zástupkyňa žalobkyne vo svojom záverečnom zhrnutí poukázala, že žalobkyňa sa domáha určenia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam titulom odstúpenia od kúpnej zmluvy z dôvodu nevyplatenia celej kúpnej ceny. V zmysle záverov odvolacieho súdu žalobkyňa tvrdí, že došlo k včasnému prejavu vôle, pretože prvýkrát mohla odstúpiť od zmluvy dňa 19.6.2015 po úhrade poslednej splátky spoločnosti ENERGOBYT s. r. o. žalovaným za užívanie predmetu sporu, ktorú si mohol započítať do kúpnej ceny (platba za mesiac máj 2015 v sume 260,- eur a to dňa 18.6.2015). K námietke nedoručenia odstúpenia od zmluvy p. P. žalobkyňa uviedla, že svedok sám pred súdom uviedol, že k nejakému odstúpeniu došlo, pričom odstúpenie od zmluvy žalobkyňa odoslala pánovi P. ako doporučenú zásielku druhej triedy, v ktorom prípade je potrebné sa spravovať režimom doručenia hmotnoprávných úkonov podľa ust. § 45 ods. 1 Občianskeho zákonníka, podľa ustálenej súdnej praxe nie je nevyhnutné, aby sa adresát skutočne zoznámil s obsahom hmotnoprávneho úkon, ale postačuje, že mal objektívnu možnosť spoznať jeho obsah.

Podľa žalobkyne pri žalobe o určenie vlastníckeho práva titulom odstúpenia od kúpnej zmluvy, predmetom ktorej je nehnuteľnosť, nejde o plnenie, ktoré je potrebné podmieniť protiplnením už v samotnej žalobe. Žalobkyňa poukázala na rozsudok Okresného súdu Topoľčany sp. zn. 6C/37/2018 zo dňa 27.11.2019 potvrdený rozsudkom Krajského súdu v Nitre sp. zn. 25Co/23/2020 zo dňa 18.11.2020, podľa ktorých protistrana je oprávnená sama sa brániť žalobe žalobcu z neplatnej alebo zo zrušenej zmluvy synalagmatickým záväzkom vzájomnou žalobou, a teda absenciou synalagmatického vyjadrenia v petite nemôže byť žaloba bez ďalšieho neúspešná. Žalobkyňa je si plne vedomá skutočnosti, že pokiaľ bude žalobe vyhovené, majú strany sporu voči sebe povinnosť v zmysle ust. § 457 Občianskeho zákonníka vrátiť si navzájom poskytnuté plnenia, a v prípade jej ako žalobkyne pôjde o vrátenie časti kúpnej ceny žalovanému a ním realizované ďalšie úhrady tak, ako bolo preukázané v tomto konaní. Právna zástupkyňa žalobkyne navrhla súdu žalobe vyhovieť a priznať žalobkyňi náhradu trov konania v celom rozsahu.

44. Právna zástupkyňa žalovaného v záverečnom zhrnutí uviedla, že svedok hoci vypovedal, že niečo možno prevzal alebo niečo mu doručované bolo, pričom prevzatie odstúpenia od zmluvy si nepamätá, avšak žalobkyňa nedisponuje doručenkou, ani žiadnym iným dokladom, ktorý by preukazoval, že právny úkon odstúpenia sa aspoň dostal do jeho dispozičnej sféry, pričom poukázala na rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky XCdo/XXX/XXXX z 10.5.2018. Podľa žalovaného žalobkyňa toto odstúpenie od zmluvy doručovala na adresu, na ktorej pán P. už nebyval. Ďalej žalovaný poukázal na potrebu synalagmatickej formulácie petitu žaloby, ktorú žalobkyňa nespĺnila s poukazom na rozhodnutie Najvyššieho súdu XCdo/XXX/XXXX, ale aj XCdo/XXX/XXXX. Tento záver Najvyššieho súdu o potrebe synalagmatického vyjadrenia petitu žaloby je všeobecne rešpektovaný, pričom žalovaný upriamil pozornosť na iné rozhodnutia súdov (Krajský súd v Prešove sp. zn. 18Co/286/2015 zo 14.9.2016, Krajský súd v Košiciach sp. zn. 1Co/44/2017 zo 14.2.2018, Krajský súd v Košiciach sp. zn. 5Co/208/2019 zo dňa 25.2.2020, Krajský súd v Nitre sp. zn. 6Co/47/2018 zo dňa 27.3.2019)

Právna zástupkyňa žalovaného tiež poukázala na čestné vyhlásenie, ktoré bolo súčasťou žiadosti o pridelenie bytu, v ktorom žalobkyňa čestne prehlásila, že nie je, a ani nebola vlastníkom bytu, domu, napriek tomu, že v tom čase žalobkyňa garsónku stále vlastnila. Z týchto dôvodov, teda, že nebolo preukázané odstúpenie od zmluvy, že nebolo doručené do dispozičnej sféry pána P., že petit žaloby je vadný, lebo nevyjadruje povinnosť vzájomného plnenia, že pani žalobkyňa už pred doručením oficiálnej výpovede vedela, že byt nedostane, pričom aj na webovej stránke mesta sú zverejnené podmienky pre získanie bytu od mesta, že nebola ani preukázaná žiadna vzájomná dohoda o zmene kúpnej zmluvy, pokiaľ ide o splatnosť, ako to konštatoval krajský súd, pretože písomná zmluva musí byť zmenená písomným dodatkom a to sa nikdy nestalo, a takisto nemožno označiť jednostranné zápočty na úhradu kúpnej ceny, ktoré realizoval žalovaný, že sú dohodou o splátkach, navrhla žalobu zamietnuť a priznať žalovanému náhradu trov konania v rozsahu 100%.

#### Právny stav

45. Podľa ust. § 34 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka (ďalej len ako „Občiansky zákonník“) právny úkon je prejav vôle smerujúci najmä k vzniku, zmene alebo zániku tých práv alebo povinností, ktoré právne predpisy s takýmto prejavom spájajú.

46. Podľa ust. § 40 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka ak právny úkon nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje zákon alebo dohoda účastníkov, je neplatný. Písomne uzavretá dohoda sa môže zmeniť alebo zrušiť iba písomne.

Podľa ust. § 43 Občianskeho zákonníka účastníci sú povinní dbať, aby sa pri úprave zmluvných vzťahov odstránilo všetko, čo by mohlo viesť k vzniku rozporov.

Podľa ust. § 45 ods. 1 Občianskeho zákonníka prejav vôle pôsobí voči neprítomnej osobe od okamihu, keď jej dôjde.

Podľa ust. § 46 Občianskeho zákonníka písomnú formu musia mať zmluvy o prevodoch nehnuteľností, ako aj iné zmluvy, pre ktoré to vyžaduje zákon alebo dohoda účastníkov. Pre uzavretie zmluvy písomnou formou stačí, ak dôjde k písomnému návrhu a k jeho písomnému prijatiu. Ak ide o zmluvu o prevode nehnuteľností, musia byť prejavy účastníkov na tej istej listine.

47. Podľa ust. § 47 ods. 1 Občianskeho zákonníka ak zákon ustanovuje, že k zmluve je potrebné rozhodnutie príslušného orgánu, je zmluva účinná týmto rozhodnutím.

Podľa ust. § 48 Občianskeho zákonníka od zmluvy môže účastník odstúpiť, len ak je to v tomto alebo v inom zákone ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté. Odstúpením od zmluvy sa zmluva od začiatku zrušuje, ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak

48. Podľa ust. § 457 Občianskeho zákonníka ak je zmluva neplatná alebo ak bola zrušená, je každý z účastníkov povinný vrátiť druhému všetko, čo podľa nej dostal.

Podľa ust. § 451 Občianskeho zákonníka kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať. Bezodôvodným obohatením je majetkový prospech získaný plnením bez právneho dôvodu, plnením z neplatného právneho úkonu alebo plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol, ako aj majetkový prospech získaný z nepoctivých zdrojov.

Podľa ust. § 458 Občianskeho zákonníka musí sa vydať všetko, čo sa nadobudlo bezodôvodným obohatením. Ak to nie je dobre možné, najmä preto, že obohatenie spočívalo vo výkonoch, musí sa poskytnúť peňažná náhrada.

49. Podľa ust. § 488 Občianskeho zákonníka záväzkovým vzťahom je právny vzťah, z ktorého veriteľovi vzniká právo na plnenie (pohľadávka) od dlžníka a dlžníkovi vzniká povinnosť splniť záväzok.

Podľa ust. § 489 Občianskeho zákonníka záväzky vznikajú z právnych úkonov, najmä zo zmlúv, ako aj zo spôsobenej škody, z bezodôvodného obohatenia alebo z iných skutočností uvedených v zákone.

Podľa ust. § 494 Občianskeho zákonníka z platného záväzku je dlžník povinný niečo dať, konať, niečoho sa zdržať alebo niečo trpieť a veriteľ je oprávnený to od neho požadovať.

50. Podľa ust. § 588 Občianskeho zákonníka z kúpnej zmluvy vznikne predávajúcemu povinnosť predmet kúpy kupujúcemu odovzdať a kupujúcemu povinnosť predmet kúpy prevziať a zaplatiť zaň predávajúcemu dohodnutú cenu.

Podľa ust. § 591 Občianskeho zákonníka ak nie je dohodnuté inak ani ak to nie je obvyklé, sú účastníci povinní plniť bez zbytočného odkladu. Predávajúci je oprávnený odovzdať predmet kúpy odoprieť, ak kupujúci nezaplatí cenu včas. Ak sa odosiela predmet kúpy na miesto plnenia alebo určenia, nie je kupujúci povinný zaplatiť cenu, dokiaľ nemá možnosť si predmet kúpy prezrieť.

51. Podľa ust. § 560 Občianskeho zákonníka ak si zo zmluvy majú účastníci plniť navzájom, môže sa domáhať splnenia záväzku len ten, kto sám splnil svoj záväzok skôr alebo je pripravený ho splniť. I ten, kto je povinný plniť vopred, môže svoje plnenie odoprieť až do tej doby, keď bude poskytnuté alebo zabezpečené vzájomné plnenie, ak je plnenie druhého účastníka ohrozené skutočnosťami, ktoré nastali u druhého účastníka a ktoré mu neboli známe, keď zmluvu uzavrel.

52. Podľa ust. § 531 ods. 1 a ods. 3 Občianskeho zákonníka kto sa dohodne s dlžníkom, že preberá jeho dlh, nastúpi ako dlžník na jeho miesto, ak na to dá veriteľ súhlas. Súhlas veriteľa možno dať buď pôvodnému dlžníkovi, alebo tomu, kto dlh prevzal. Zmluva o prevzatí dlhu vyžaduje, aby sa uzavrela písomnou formou.

Podľa ust. § 534 Občianskeho zákonníka kto sa s dlžníkom dohodne, že splní jeho záväzok voči jeho veriteľovi, má voči dlžníkovi povinnosť poskytovať plnenie jeho veriteľovi. Veriteľovi z toho však priame právo nevznikne.

53. Podľa ust. § 580 Občianskeho zákonníka ak veriteľ a dlžník majú vzájomné pohľadávky, ktorých plnenie je rovnakého druhu, zaniknú započítaním, pokiaľ sa vzájomne kryjú, ak niektorý z účastníkov urobí voči druhému prejav smerujúci k započítaniu. Zánik nastane okamihom, keď sa stretli pohľadávky spôsobilé na započítanie.

54. Podľa ust. § 100 ods. 1 Občianskeho zákonníka právo sa premlčí, ak sa nevykonalo v dobe v tomto zákone ustanovenej (§ 101 až 110). Na premlčanie súd prihliadne len na námietku dlžníka. Ak sa dlžník premlčania dovoľá, nemožno premlčané právo veriteľovi priznať.

55. Podľa ust. § 100 ods. 2 Občianskeho zákonníka premlčujú sa všetky majetkové práva s výnimkou vlastníckeho práva. Tým nie je dotknuté ustanovenie § 105. Záložné práva sa nepremlčujú skôr, než zabezpečená pohľadávka.

Podľa ust. § 101 Občianskeho zákonníka pokiaľ nie je v ďalších ustanoveniach uvedené inak, premlčacia doba je trojročná a plynie odo dňa, keď sa právo mohlo vykonať po prvý raz.

56. Podľa ust. § 137 písm. c) zákona č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku v znení neskorších zmien a doplnkov (ďalej len ako „CSP“) žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o určení, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem; naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať, ak vyplýva z osobitného predpisu.

Posúdenie veci súdom

K výroku I.

57. Žalobkyňa sa súdnou cestou domáhala určenia vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, ktoré vlastnícke právo žalobkyne bolo prevedené kúpnu zmluvou dňa 3.2.2014 na kupujúceho H. P. titulom odstúpenia od tejto kúpnej zmluvy z dôvodu nevyplatenia celej kúpnej ceny. Žalovaný s uplatneným nárokom nesúhlasil, namietal, že nebolo preukázané, že by odstúpenie od zmluvy bolo doručené H. P., taktiež vzniesol námietku premlčania práva na odstúpenie od zmluvy, pretože podľa názoru žalovaného žalobkyňa učinila odstúpenie od kúpnej zmluvy neskoro, po uplynutí trojročnej premlčacej doby a zároveň podľa žalovaného žalobkyňi dôvod na odstúpenie od zmluvy nevznikol.

58. Súd dospel k záveru, že medzi stranami sporu je teda sporná otázka včasnosti podania odstúpenia od zmluvy, ako aj otázka existencie dôvodov na odstúpenie od zmluvy. Taktiež spornou skutočnosťou medzi stranami sporu bolo posúdenie, či žalobkyňa bola povinná v rámci reštitučnej povinnosti v zmysle ust. § 457 Občianskeho zákonníka tento vzťah uviesť v žalobnom návrhu a teda žiadať, aby jej bola uložená povinnosť na vrátenie prijatej časti kúpnej ceny.

59. Keďže žalobkyňa žiada určiť vlastnícke právo k nehnuteľnostiam, súd v prvom rade skúma preukázanie naliehavého právneho záujmu. Účelom podmienky existencie naliehavého právneho záujmu je zabrániť vyvolávaniu zbytočných sporov bez praktického významu pre ich účastníkov. Určovacia žaloba predovšetkým prichádza do úvahy vtedy, keď jej prostredníctvom možno eliminovať stav ohrozenia práva alebo neistoty v právnom vzťahu, pričom k zodpovedajúcej náprave nemožno dospieť iným spôsobom. Naliehavosť sa prejaví v tom, že určovací rozsudok bude pre žalobcu podstatným spôsobom užitočný.

V judikatúre je takisto ustálené, že žalobca má vo všeobecnosti naliehavý právny záujem na určovacej žalobe, ktorou sa domáha určenia svojho vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, ak nie je zapísaný v katastri

nehnutelností ako jej vlastník. Rozhodnutím súdu v konaní na základe takejto žaloby sa môže zosúladiť faktický stav (nesprávna evidencia vlastníctva v katastri nehnuteľností) so stavom právnym. Súd je toho názoru, že žalobkyňa naliehavý právny záujem na určení vlastníckeho práva preukázala, keďže v katastri nehnuteľnosti je zapísaný ako vlastník žalovaný, jej postavenie ako domnelej vlastníčky nehnuteľností je týmto neisté. Preukázanie naliehavého právneho záujmu nemusí však znamenať aj úspech v spore.

60. Žalobkyňa odvodzuje svoje vlastnícke právo k nehnuteľnosti od účinkov odstúpenia od kúpnej zmluvy uzavretej s kupujúcim H. P. dňa 3.2.2014 z dôvodu, že kupujúci žalobkyni nezaplatil kúpnu cenu vo výške, v akej bola v kúpnej zmluve dohodnutá.

61. Odstúpenie od zmluvy je jednostranný, adresovaný právny úkon, ktorý sa stáva účinným tým, že dôjde do dispozičnej sféry adresáta (§ 45 Občianskeho zákonníka). Voči neprítomnej osobe t. j. osobe, s ktorou nie je druhá strana v bezprostrednom (priamom) styku, prejav vôle pôsobí (je perfektný) až od okamžiku, keď jej tento prejav vôle dôjde. Prejav vôle dôjde takémuto adresátovi ako náhle sa ocitne v sfére jeho dispozície, čiže ak adresát nadobudol konkrétnu možnosť oboznámiť sa s obsahom prejavu vôle. V danom prípade odstúpenie od zmluvy bolo datované ku dňu 07.09.2014. V spodnej časti listiny je uvedená poznámka, že listina bola expedovaná dňa 11.09.2017, čo zodpovedá aj údajom z podacieho lístka predloženého žalobkyňou, z ktorého je zrejmé, že listinu odoslala na poštovú prepravu dňa 11.09.2017. Súd mal tiež za preukázané, že odstúpenie od zmluvy bolo odosielané na správnu adresu pobytu H. P., na ul. Z. Y. P., čo je zrejmé z predloženého podacieho lístka, na ktorom je adresát konkretizovaný. Prejav vôle obsiahnutý v tomto liste bol doručovaný kupujúcemu H. P., ktorý tiež vo svojej výpovedi pripustil, že mu takáto listina bola doručená.

62. V zmysle § 48 ods. 1 Občianskeho zákonníka možno odstúpiť od zmluvy, len ak je to v zákone (v Občianskom zákonníku alebo v inom zákone) pre konkrétny prípad stanovené, alebo ak bolo odstúpenie dohodnuté medzi účastníkmi zmluvy. Pre odstúpenie od zmluvy tam, kde zmluva bola uzavretá písomne, platí, že aj odstúpenie musí byť písomné. Žalobkyňa v zmysle zmluvných podmienok v článku III v ods. 2 v Kúpnej zmluve zo dňa 03.02.2014 si vyhradila právo v plnom rozsahu od zmluvy odstúpiť v prípade, ak dôjde k omeškaniu s plnením kúpnej ceny alebo jej časti podľa predchádzajúcich odsekov.

63. V zmysle zmluvných podmienok dohodnutých v Kúpnej zmluve zo dňa 03.02.2014 si žalobkyňa s kupujúcim dohodli kúpnu cenu za nehnuteľnosti vo výške 12.300, eur a zároveň si dohodli spôsob zaplata kúpnej ceny tak, že prvá časť vo výške 500,- eur, ktorú kupujúci uhradil pred podpisom tejto zmluvy sprostredkovateľovi - spoločnosti Halo reality s. r. o. dňa 28.01.2014 sa započíta na nárok sprostredkovateľa na odmenu za sprostredkovanie predmetu prevodu, s čím zmluvné strany súhlasili, zvyšnú časť kúpnej ceny vo výške 11.800,- eur bol kupujúci povinný žalobkyni zaplatiť v hotovosti v deň podpisu tejto zmluvy.

64. Na základe dokazovania bolo preukázané, že predávajúci H. P. neuhradil žalobkyni v deň podpisu tejto zmluvy kúpnu cenu vo výške 11.800,- eur, ale uhradil za ňu dlh voči Slovenskej sporiteľni a. s. vo výške 6.882,29 eur dňa 31.1.2014, a dlh voči spoločnosti ENERGOBYT, s. r. o. vo výške 271,85 eur dňa 3.2.2014, ktorú skutočnosť potvrdila žalobkyňa v trestnom konaní. Zo svedeckej výpovede svedka H. P. vyplynulo, že po podpise kúpnej zmluvy sa so žalobkyňou mal dohodnúť na tom, že zvyšná časť kúpnej ceny bude uhradená potom, ako žalobkyňa predmetný byt kupujúcemu H. P. uvoľní k nasťahovaniu, čím by došlo k zmene zmluvných podmienok v časti splatnosti zvyšnej časti neuhradenej kúpnej ceny. Avšak nakoľko táto dohoda nebola uzavretá platne, to znamená, že písomne uzavretá zmluva nebola zmenená písomne, nemohli nastať ani účinky tejto dohody o zmene splatnosti zvyšnej časti kúpnej ceny viažucej sa k odovzdaniu predmetu prevodu.

65. Zároveň mal súd za preukázané, že medzi žalovaným a svedkom H. P. došlo k uzatvoreniu dohody o prevzatí plnenia v zmysle ust. § 534 Občianskeho zákonníka. Uzavretie tejto dohody má súd za preukázané z výpovede žalovaného a výpovede svedka H. P., pretože skutkové okolnosti, ktoré zhodne uviedli v konaní pred súdom, ako aj v trestnom konaní, tvoria ucelený logický priebeh deja udalostí, ktoré sa stali po podpise kúpnej zmluvy zo dňa 3.2.2014 a ktoré tiež sú podporené aj listinnými dôkazmi, ktorých obsah súd popísal v časti tohto odôvodnenia v skutkovom stave. Pre súd je zrejmé, že H. P. previedol s manželkou svoje vlastnícke právo k bytu na ul. S. Y. P. a keďže sa potreboval včas odsťahovať, kúpil si nehnuteľnosť od žalobkyne, v ktorom čase svedok H. P. disponoval finančnými prostriedkami k úhrade jej plnej výšky. Avšak ako uviedol žalovaný a zhodne to potvrdil svedok H. P.,

ktoré skutočnosti boli tiež zhodne uvedené vo výsluchoch v trestnom konaní, žalobkyňa nehnuteľnosti, ktoré boli predmetom predaja kúpnej zmluvy zo dňa 3.2.2014 neodovzdala, pretože sa žalobkyňa nemala kam odsťahovať, hoci požiadala žiadosťou zo dňa 15.01.2014 Mesto P. o pridelenie bytu v DOS na ul. Z.. Zvlášťne datovaná odpoveď na jej žiadosť z Mesta P. zo dňa 16.2.2014 bola žalobkyni doručená dňa 19.2.2015, ktoré obsahuje stanovisko, že žalobkyňa na pridelenie bytu nespĺňa podmienky.

66. Súdu je zrejmé, že žalobkyňa očakávala, že Mesto P. jej byt prideliť, keďže v minulosti jej byt pridelený bol (rok 2010), ale tento žalobkyňa neprevzala. Avšak keďže žalobkyni byt pridelený nebol, byt ktorý predala svedkovi H. P., nemohla odovzdať, preto sa svedok H. P. a žalovaný dohodli na tom, že žalovaný uhradí svedkovi H. P. časť kúpnej ceny vyplatenej žalobkyni vrátane rezervačnej zálohy vyplatenej spoločnosti Halo reality s. r. o. a zvyšnú časť neuhradenej kúpnej ceny vyplatí žalobkyni. Svedok H. P. uviedol, že pre neho bola týmto vec uzavretá a ako sa dohodol žalovaný so žalobkyňou ho nezaujímalo, pretože potvrdil, že to, čo uhradil za žalobkyňu na jej dlh, mu bolo žalovaným vrátené.

67. Dohoda o prevzatí plnenia v zmysle ust. § 534 Občianskeho zákonníka je tradičným nástrojom usporiadania záväzkových vzťahov nevyžadujúca písomnú formu, pričom k zmene v osobe dlžníka nedochádza tak, ako pri prevzatí dlhu podľa ust. § 531 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ale tiež nedochádza k rozšíreniu počtu dlžníkov, ako v prípade pristúpenia k záväzku podľa ust. § 531 ods. 2 a § 533 Občianskeho zákonníka. Prevzatie plnenia je realizované mimo hlavný záväzkový vzťah, a popri ňom vzniká nový a osobitný záväzkový vzťah medzi dlžníkom a treťou osobou, v prejednávanej príhode medzi svedkom H. P. ako dlžníkom a žalovaným ako treťou osobou. Veriteľovi z tohto vzťahu priame právo nevzniká, z čoho vyplýva, že neprichádza do úvahy zánik dlhu započítaním pohľadávky tretej osoby voči veriteľovi proti pohľadávke, ktorú má veriteľ voči dlžníkovi, pretože pohľadávky totiž zjavne nie sú vzájomné. (pozri Števček, M., Dulak, a Bajánková, J. a kol.: Občiansky zákonník II. § 451 - 880. Komentár. Praha: C. H. Beck, 2015, s. 1862-1863)

68. Žalovaný sa v konaní bránil, že voči pohľadávke žalobkyne na doplatenie kúpnej ceny započítal svoju pohľadávku voči žalobkyni v sume 1.400,- eur titulom pôžičiek, v sume 900,- eur titulom vyplatenia dlhu žalobkyni nejakej jej známej, v sume 600,- eur titulom vyplatenia dlhu nebankovej spoločnosti a v sume 900,- eur, ktoré žalovaný uhradil ako úhradu za plnenia spojených s užívaním bytu správcovi bytového domu za mesiace 6-9,11 v roku 2014 a za mesiace 2 a 5 v roku 2015. V rozsudku zo dňa 25.3.2019 súd nesprávne posúdil zápočty žalovaného voči pohľadávke žalobkyne, keď pripustil, že časť kúpnej ceny mohla byť uhradená zápočtom pohľadávok žalovaného voči žalobkyni oproti pohľadávke žalobkyne voči svedkovi H. P. Vzhľadom na charakter dohody o prevzatí plnenia v zmysle ust. § 534 Občianskeho zákonníka nie je možné pripustiť započítanie pohľadávok medzi žalovaným a žalobkyňou, keďže zjavne nešlo o vzájomné pohľadávky. Pohľadávku totiž žalobkyňa vždy mala voči svojmu dlžníkovi - svedkovi H. P., ktorý bol zaviazaný na úhradu kúpnej ceny Kúpnu zmluvou zo dňa 03.02.2014.

69. Žalobkyňa potvrdila skutočnosť, že od žalovaného približne po pol roku od podpisu kúpnej zmluvy (jún, júl 2014) prijala sumu 900,- eur, z čoho má súd za preukázané, že žalobkyňa o dohode medzi žalovaným a svedkom H. P., že žalovaný uhradí žalobkyni zvyšnú časť kúpnej ceny, musela mať vedomosť. Toto súd vyvodil aj z výpovede žalobkyne v trestnom konaní zo dňa 30.08.2017 (na č. I. 4 vyšetrovacieho spisu), kde uviedla: „Ing. J. sa vyjadril, že P. nájde niečo väčšie a moju garsónku si zoberie pre syna. Ešte mi povedal, že v nej môžem ostať bývať dokedy bude potrebné. Mne bolo jedno, kto garsónku kúpi, ale samozrejme, že chcem svoje peniaze. Keď som sa žalovaného pýtala, kedy mi vyplatí peniaze za predaj garsónky, tak mi povedal, že mi peniaze dá, keď sa mu niečo zvýši. Ale aj tak keď P. vyplatil úver vo výške cca 6.400,- eur a Ing. J. mi potom ešte dal sumu 900,- eur, tak som dostala len sumu 7.300,- eur.“ Súhlas žalobkyne s dohodou o prevzatí plnenia zákon nevyžaduje, preto nebol ani potrebný.

70. Neuhradená časť kúpnej ceny predstavuje tak sumu 3.745,86 eur (11.800,- eur - 6.882,29 eur /úver voči Slovenskej sporiteľni, a. s./ - 271,85 eur /poplatky voči ENERGOBYT, s. r. o./ - 900,- eur /prijaté od žalovaného/). V zmysle vyššie uvedeného je súd toho názoru, že žalobkyňa mala splnenú zmluvnú podmienku na odstúpenie od kúpnej zmluvy zo dňa 03.02.2014, pretože kúpna cena jej nebola v tejto časti vyplatená.

71. K posúdeniu včasnosti účinenia odstúpenia od zmluvy zo strany žalobkyne odvolací súd uložil súdu prvej inštancie opätovne posúdiť začiatok plynutia premlčacej doby, keďže odvolaciemu súdu

sa javí začiatok jej plynutia od úhrady poslednej splátky kúpnej ceny, a teda tento by mohol súvisieť s akceptovaným zápočtom pohľadávok žalovaného voči žalobkyni v období mesiacov september, november 2014 a február a máj 2015.

72. Premlčaniu zásadne podliehajú majetkové práva s výnimkou vlastníckeho práva. Majetkovým právom je právo na poskytnutie plnenia, ktoré má pre oprávnený subjekt majetkový obsah alebo majetkovú (peniazmi oceneľnú) hodnotu. Právo odstúpiť od zmluvy je majetkovým právom, ktoré sa premlčuje v trojročnej premlčacej dobe. Ak dlžník dôvodne namietne premlčanie tohto práva veriteľa, účinky odstúpenia od zmluvy voči nemu nenastanú (R 22/1995, rozsudok NS ČR zo 16. 1. 2007, sp. zn. 30 Cdo 2047/2006).

73. Trojročná doba plynie od momentu, kedy sa právo mohlo vykonať po prvý raz, v prípade odstúpenia od zmluvy, plynie od momentu, v ktorý nastala právna skutočnosť odôvodňujúca jeho uplatnenie. V tomto prípade sa zmluvné strany, žalobkyňa a svedok H. P., dohodli, že kupujúci kúpnu cenu uhradí predávajúcemu v deň podpisu kúpnej zmluvy, ktorá bola zmluvnými stranami podpísaná dňa 03.02.2014. Súd nemal za preukázané, že by svedok Miroslav Hostiňák a žalobkyňa kúpnu zmluvu v časti splatnosti kúpnej ceny zmenili. V tomto smere akékoľvek ústne dohody nemohli zmeniť splatnosť kúpnej ceny, keďže podľa ust. § 40 Občianskeho zákonníka písomne uzavretú dohodu je možné zmeniť alebo zrušiť len písomne. Z dokazovania žiadne písomne dohody o zmene kúpnej zmluvy nevyplynuli.

74. Súd je tiež toho názoru, že ani akákoľvek dohoda medzi žalobkyňou a žalovaným nemohla zmeniť dojednanie o splatnosti kúpnej ceny dohodnutého v kúpnej zmluve zo dňa 3.2.2014 uzavretej medzi žalobkyňou ako predávajúcou a svedkom H. P. ako kupujúcim. Žalovaný nebol zmluvnou stranou tejto kúpnej zmluvy a vlastnícke právo nadobudol až na základe kúpnej zmluvy od svedka H. P. zo dňa 3.5.2014. Dohoda o prevzatí plnenia medzi žalovaným a svedkom H. P. upravovala práva a povinnosti len medzi nimi, v zmysle ktorej žalovaný bol povinný plniť povinnosť H. P. zaplatiť kúpnu cenu na účet žalobkyne. Žalobkyni nevzniklo a ani nemohlo vzniknúť žiadne priame právo na plnenie voči žalovanému, pretože so žalovaným ako preberateľom dlhu nebola v žiadnom právnom vzťahu. V dôsledku prevzatia plnenia podľa § 534 Občianskeho zákonníka nedochádza k zmene v subjektoch pôvodného záväzkového vzťahu (dlžník - veriteľ) a nemenia sa ani ich práva a povinnosti. Záväzkový vzťah medzi pôvodným dlžníkom - svedkom H. P. a veriteľom - žalobkyňou sa nijako nezmenil.

75. Súd je toho názoru, že objektívne prejavené okolnosti, ktoré mohli síce zmeniť situáciu účastníkov kúpnej zmluvy zo dňa 3.2.2014, ale nemohli bez zmeny zmluvných podmienok písomnou dohodou jej účastníkov podstatne ovplyvniť plynutie zákonom premlčacej doby. Žalobkyňa sa pri predaji svojich nehnuteľností spoliehala, že bude jej pridelený byt od Mesta P., k čomu však nedošlo, pričom túto skutočnosť musela tak svedkovi H. P. a žalovanému uviesť. Je predsa logické, že svedok H. P. by nekupoval nehnuteľnosť od žalobkyne, a najmä neuhrádzal by dlhy žalobkyne v Slovenskej sporiteľni a. s. a správcovi bytového domu, ak by vedel, že žalobkyňa mu túto nehnuteľnosť v dohodnutej dobe neodovzdá (v kúpnej zmluve bolo dohodnuté, že žalobkyňa nehnuteľnosť svedkovi H. P. odovzdá do 30.4.2014). Svedok H. P. uviedol, že musel riešiť svoje bývanie, keďže aj on bol povinný svoj doterajší byt odovzdať novému vlastníkovi a niekam sa odsťahovať musel, preto dňa 10.3.2014 kúpil ďalší jednoizbový byt v P. a keďže potreboval peniaze, ktoré zaplatil žalobkyni, žalovaný mu navrhol situáciu vyriešiť tak, že kúpi od neho nehnuteľnosť, ktorú nadobudol svedok H. P. od žalobkyne.

76. Súd preto zotrúva na svojom názore, že skutočnosť, pre ktorú mohla žalobkyňa od zmluvy odstúpiť, nastala v deň nasledujúci po dni splatnosti kúpnej zmluvy, dňa 04.02.2014. Trojročná premlčacia doba uplynula dňa 04.02.2017 určeného podľa pravidiel počítania času v ust. § 122 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého koniec lehoty určenej podľa rokov pripadá na deň, ktorý sa pomenovaním alebo číslom zhoduje s dňom, na ktorý pripadá udalosť, od ktorej sa lehota začína. Žalobkyňa odstúpenie od zmluvy zaslala na poštovú prepravu kupujúcemu H. P. až dňa 11.09.2017. Žalobkyňa odstúpila od kúpnej zmluvy po približne 3 a pol rokoch od porušenia povinnosti kupujúceho zaplatiť kúpnu cenu.

77. Súd ďalej zdôrazňuje že v kúpnej zmluve zo dňa 3.2.2014 nebola medzi zmluvnými stranami dohodnutá výhrada vlastníckeho práva do času úplného zaplatenia kúpnej ceny predávajúcemu, a v takom prípade vlastnícke právo k nehnuteľnostiam, ktoré žalobkyňa previedla, svedok H. P. nadobudol s účinkami vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Skutočnosťou, že došlo k úhrade kúpnej zmluvy len čiastočne, vzniklo žalobkyni právo domáhať sa zaplatenia neuhradenej časti kúpnej zmluvy,

ako aj zaplata zmluvnej pokuty voči svedkovi H. P., ktoré právo žalobkyňa nevyužila a od kúpnej zmluvy odstúpila až po uplynutí vyše tri a pol roka.

78. V prípade účinného a včasného odstúpenia od zmluvy by došlo k zrušeniu kúpnej zmluvy od počiatku a subjekty zrušenej zmluvy by mali povinnosť vzájomne sa vysporiadať podľa zásad o bezdôvodnom obohatení. Nárok na vrátenie vzájomného plnenia z kúpnej zmluvy by vznikol okamžikom zrušenia zmluvy. Právna zástupkyňa žalovaného poukázala na absenciu prejavu reštitučnej povinnosti podľa ust. § 457 Občianskeho zákonníka v žalobnom návrhu, čo podľa jej názoru má za následok zamietnutie žaloby. S týmto názorom nesúhlasila právna zástupkyňa žalobkyne, podľa ktorej v danom prípade je tu možnosť protistrany procesne reagovať žiadať podmienenie záväzku žalovaného záväzkom žalobkyne.

79. Kúpna zmluva, ktorej predmetom je nehnuteľnosť, je založená na dvojfázovosti nadobudnutia vlastníckeho práva a to a to uzavretie zmluvy (titul) a prevod vlastníctva vkladom do katastra nehnuteľností (modus). Pokiaľ predávajúci prevedie na základe platného titulu a modusu vlastníctvo na kupujúceho (1) bez toho, aby by tento prevod podmienil právnymi nástrojmi vecnoprávnej povahy, kupujúci (1) sa stane vlastníkom prevádzanej nehnuteľnosti. Ak tento kupujúci (1) nie je nijako zákonom alebo zmluvou obmedzený, je kupujúci (1) oprávnený slobodne predmet prevodu previesť na ďalší subjekt, teda na kupujúceho (2). Podľa názoru súdu akékoľvek neskoršie právne úkony predchádzajúceho vlastníka, vrátane odstúpenia od zmluvy, nemôžu mať vplyv na jeho vlastníctvo, pretože v dobe prevodu bol kupujúci (1) skutočným vlastníkom. Zo žiadneho ustanovenia Občianskeho zákonníka nie je možné odvodiť, že v prípade odstúpenia od zmluvy dochádza tiež k zániku všetkých zmlúv na nich nadväzujúcich.

80. Príslušný nárok založený ustanovením § 457 Občianskeho zákonníka je nárokom obligačným, nie vecným. Ustanovenie § 458 Občianskeho zákonníka potom predvída práve tú situáciu, kedy kupujúci (1) nie je objektívne schopný poskytnúť plnenie vrátiť, pričom mu ukladá povinnosť poskytnúť peňažnú náhradu. Podľa názoru súdu odstúpením od zmluvy podľa § 48 ods. 2 Občianskeho zákonníka zmluva od začiatku ruší, avšak len s účinkami medzi ich účastníkmi. Podľa názoru súdu, ak by sa pripustil výklad, že odstúpením od kúpnej zmluvy sa obnovuje vlastnícke právo pôvodného vlastníka od počiatku, tento by mal za následok vznik situácie, že ďalší nadobúdateľ, ktorý nadobudol vec odvodené (derivatívne), by si tak nikdy nemohol byť úplne istý svojím vlastníckym právom.

81. V danom prípade, by žalobkyňa musela vrátiť časť kúpnej ceny kupujúcemu H. P. a kupujúci H. P. by bol povinný vrátiť žalobkyňu nehnuteľnosť. Keďže H. P. svoje vlastnícke právo previedol predtým, ako žalobkyňa odstúpila od kúpnej zmluvy, z dôvodu nemožnosti plnenia, teda nemožnosti previesť späť vlastníctvo na žalobkyňu, by bol povinný poskytnúť peňažnú náhradu. Vzhľadom na uvedené tak žalovanému nemôže svedčiť pasívna vecná legitimácia, keďže nevystupoval na strane kupujúceho v kúpnej zmluve, od ktorej žalobkyňa odstúpila a nesvedčí mu reštitučná povinnosť vzájomne si vydať prijaté plnenia zo zrušenej zmluvy, keďže žalovaný nebol účastníkom tejto zmluvy. Povolením vkladu vlastníckeho práva dňa 3.2.2014 na základe zmluvy uzavretej medzi žalobkyňou a žalovaným nadobudla zmluva zo dňa 3.2.2014 vecnoprávne účinky a žalovaný bol oprávnený ďalej tieto nehnuteľnosti prevádzať. Svedok H. P., keď uzatváral kúpnu zmluvu so žalovaným, bol výlučným vlastníkom prevádzanej nehnuteľnosti, bez akýchkoľvek zmluvných obmedzení napr. výhradou nadobudnutia vlastníckeho práva zaplatením celej kúpnej ceny medzi ním a žalobkyňou. Žalobkyňa netvrdila a ani nepreukazovala, že by kúpna zmluva uzavretá medzi žalovaným a H. P.Ñ. bola neplatná.

82. Súd v tomto smere poukazuje na rozsudok Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 2 Cdo 311/2008, zo dňa 30. marca 2010, podľa ktorého „práva a povinnosti, ktoré vznikajú z právneho vzťahu, sa týkajú výlučne jeho účastníkov. Vzťah medzi účastníkmi zmluvy, a to vrátane odstúpenia od zmluvy, sa teda môže prejavovať len a len medzi nimi a nemôže mať vplyv na postavenie tretích osôb, ktoré v súlade so zákonom nadobudli vlastnícke právo k veci. Účinným odstúpením od zmluvy sa zmluva od počiatku zrušuje (§ 48 ods. 2 Občianskeho zákonníka) a nastupuje režim vyplývajúci z bezdôvodného obohatenia v zmysle § 457 Občianskeho zákonníka. Každý z účastníkov je teda povinný vrátiť druhému všetko, čo podľa zmluvy dostal. Ak v prejednávanej veci žalobca platne odstúpil od zmluvy, ktorú uzavrel so žalovanou 1/, vzniká medzi nimi vzájomná reštitučná povinnosť (§ 457 Občianskeho zákonníka). Ak to nie je dobre možné (žalovaná 1/ už nie je vlastníkom nehnuteľností), musí sa poskytnúť peňažná náhrada. Nemožno teda bez ďalšieho vyvodit', že odstúpenie od prvej z radu kúpnych zmlúv o

prevode nehnuteľností, vedie k obnoveniu vlastníckeho práva v prospech pôvodného vlastníka na úkor každého ďalšieho vlastníka, ktorý vlastnícke právo nadobudol pred odstúpením od zmluvy. Títo sa stali vlastníkmi nehnuteľností po tom, ako sa žalobca rozhodol vzdať sa svojho vlastníckeho práva - predal nehnuteľnosti žalovanej 1/. Jedine od nej má žalobca právo domáhať sa vrátenia poskytnutého plnenia - vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam. Keďže žalovaná 1/ už v čase odstúpenia nebola vlastníčkou nehnuteľností, môže od nej žiadať peňažnú náhradu - kúpnu cenu. Žalobca však nemá priame právo voči ďalším nadobúdateľom, ak nepreukáže neplatnosť / neúčinnosť právnych úkonov, na základe ktorých vlastníctvo nadobudli. Jeho požiadavka prinavrátania vlastníckeho práva od žalovaných 3/ a 4/ je v rozpore nielen s § 3 Občianskeho zákonníka, ale je aj, ako už bolo uvedené, zásahom do vlastníckeho práva, a teda v rozpore s čl. 20 Ústavy SR, čl. 11 Listiny základných práv a slobôd. Ak raz niekto nadobudne vlastnícke právo za určitých podmienok, ktoré sa bez jeho zavinenia spätne zmenia, nesmie byť pre to postihnutý on, ale subjekty, ktoré nesú zodpovednosť za túto zmenu.“

83. Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti súd žalobu zamietol.

K výroku II.

84. Tunajší súd uznesením č. k. XC/XX/XXXX - 13 zo dňa 02.11.2017 nariadil neodkladné opatrenie, ktorým uložil žalovanému povinnosť zabezpečiť dodávku elektrickej energie do nehnuteľností, ktorá je predmetom tohto konania. Zároveň súd uložil žalovanému povinnosť zdržať sa akéhokoľvek konania, najmä odpojenie od dodávateľov energií, vystaňovanie bez súdneho rozhodnutia, ktorým by rušil žalobkyňu v riadnom a nerušenom užívaní tejto nehnuteľnosti. Žalobkyňu uložil povinnosť podať do 30-tich dní od právoplatnosti tohto rozhodnutia na príslušnom súde žalobu o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam proti žalovanému J. J.K..

85. Podľa ust. § 336 ods. 1 a ods. 4 CSP ak súd nariadi neodkladné opatrenie pred začatím konania, môže vo výroku uznesenia uložiť navrhovateľovi povinnosť podať v určitej lehote žalobu vo veci samej. Súd túto povinnosť neuloží najmä vtedy, ak je predpoklad, že neodkladným opatrením možno dosiahnuť trvalú úpravu pomerov medzi stranami. Ak bola žaloba odmietnutá alebo zamietnutá alebo ak bolo konanie vo veci samej zastavené, platí ustanovenie § 335 primerane.

Podľa ust. § 335 ods. 1 CSP neodkladné opatrenie nariadené po začatí konania vo veci samej súd prvej inštancie aj bez návrhu zruší rozhodnutím, ktorým žalobu odmieta alebo zamietá alebo ktorým konanie vo veci samej zastavuje.

86. V nariadenom neodkladnom opatrení súd z hľadiska času neobmedzil trvanie tohto neodkladného opatrenia a k zániku neodkladného opatrenia zo zákona nedochádza, preto každé časovo neobmedzené neodkladné opatrenie musí byť zrušené osobitným súdnym rozhodnutím. V zmysle vyššie uvedeného, nakoľko súd žalobu zamietol, zároveň zrušil neodkladné opatrenie nariadené pred začatím konania vo veci samej.

K výroku III.

87. Podľa § 255 ods. 1 CSP súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

Podľa § 262 ods. 1 a 2 CSP o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník

88. V civilnom sporovom konaní sa povinnosť nahradiť trovy konania spravuje predovšetkým zásadou úspechu v konaní. Ak mala strana plný úspech vo veci, prizná sa jej tiež celá náhrada nákladov konania, ak mala strana len čiastočný úspech, náhrada nákladov bude pomerne rozdelená. Ak je úspech a neúspech vyvážený, vysloví súd, že žiadna zo strán nemá nárok na náhradu trov konania. Platí teda, že žalobca má plný úspech, ak výrok rozsudku zodpovedá žalobnému petitu, naopak, žalovaný má plný úspech, ak žaloba je v plnom rozsahu zamietnutá.

89. V danom prípade bolo predmetom konania určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti. Súd žalobu v celom rozsahu zamietol. Úspech žalovaného v konaní tak predstavuje 100% a úspech žalobkyne

predstavuje 0%. Vzhľadom na pomer úspechu v konaní, preto úspešnému žalovanému patrí nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%, preto súd v zmysle uvedených zákonných ustanovení rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozsudku a náhradu trov konania priznal žalovanému. O výške náhrady trov konania rozhodne vyšší súdny úradník po právoplatnosti tohto rozsudku.

### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je prípustné v zmysle ust. § 355 Civilného sporového poriadku (CSP) odvolanie, ktoré sa podľa ust. § 362 CSP podáva v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Humenné.

Podľa ust. § 358 CSP odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

Podľa ust. § 363 CSP v odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Podľa ust. § 364 CSP rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa ust. § 365 ods. 1 CSP odvolanie možno odôvodniť len tým, že:

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Podľa ust. § 365 ods. 3 CSP odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa ust. § 366 CSP prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

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

Ak nebude povinnosť uložená týmto rozhodnutím splnená v stanovenej lehote, možno sa jej splnenia domáhať návrhom na vykonanie exekúcie podľa osobitného predpisu.