

Súd: Okresný súd Brezno
Spisová značka: 9C/27/2017
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6317205979
Dátum vydania rozhodnutia: 16. 12. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Miroslava Vaňová
ECLI: ECLI:SK:OSBR:2019:6317205979.5

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Brezno v konaní pred sudkyňou Mgr. Miroslavou Vaňovou, v právnej veci žalobcu: O. X., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom XXX XX Z., toho času bytom D. XX, XXX XX Y., zastúpeného JUDr. Richardom Piliarom, advokátom, so sídlom Školská 4, 977 01 Brezno, proti žalovanej: Y. S., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom E. XXXX/XX, XXX XX I., zastúpenej spoločnosťou Matejka & Haluška s.r.o., IČO: 47257415, so sídlom Lazovná 20, 974 01 Banská Bystrica, o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, takto

rozhodol:

I. Súd žalobu **z a m i e t a**.

II. Žalovaná **m á n á r o k** na náhradu trov konania voči žalobcovi v rozsahu 100 %.

III. Svedok C. X., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom Z., toho času bytom E., Z. 4, L. X. **m á n á r o k** na svedočné voči žalobcovi v rozsahu 100 %.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa podanou žalobou doručenou tunajšiemu súdu dňa 23.06.2017 domáhal voči pôvodne označenému žalovanému X. D., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom K. XXX/XX, Z., aby súd určil, že žalobca spolu s manželkou C. X., rod. A., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom ako žalobca sú bezpodielovými spoluvlastníkmi (zapísané ako spoluvlastnícky podiel o veľkosti X/X) nehnuteľností vedených Okresným úradom I., odbor katastrálny, pre okres I., obec Z., katastrálne územie Z., zapísaných na LV č. XXXX ako byt č. XX, nachádzajúci sa na X.p. bytového domu súp. číslo XXX na ulici K., vchod č. XX, a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku o veľkosti spoluvlastníckeho podielu XX/XXXX k celku, ako aj náhrady trov konania. Svoju žalobu zdôvodnil tým, že spolu s manželkou C. X., rod. A., nar. XX.XX.XXXX mali v roku 2014 viaceré dlžoby predovšetkým voči spoločnosti ŽP BYTOS, s.r.o., so sídlom Kolkáreň 36, 976 81 Podbrezová. Nakoľko im hrozila dražba bytu, ktorého boli spoluvlastníkmi, chceli svoju finančnú situáciu riešiť pôžičkou. Z dôvodu riešenia zlej finančnej situácie a hrozby dražby bytu sa žalobca spolu so svojim synom C. X., nar. XX.XX.XXXX stretol s p. O. A. na pošte, ktorý sa im ponúkol, že im pomôže riešiť ich finančnú situáciu. Tento si vypýtal od nich doklady ohľadom bytu, ako i ohľadom dražby bytu. Na druhý deň sa žalobca spolu so svojou celou rodinou dostavil na Obecný úrad v Podbrezovej, lebo im to tak nakázal O. A. a mali tu čakať na p. J., ktorý mal vystupovať za realitnú spoločnosť ECO REAL SK, s.r.o., so sídlom Sitnianska 3, Banská Bystrica, IČO: 47 518 146. Po príchode p. J., žalobca spolu s manželkou a p. J. vošli na matricu. Pán J. vytiahol kúpne zmluvy z čiernej aktovky a dal ich na pult s tým, že prišli podpísať zmluvy. Žalobca si spolu s manželkou stále mysleli, že idú podpisovať zmluvu o pôžičke alebo záložnú zmluvu na zabezpečenie pohľadávky, a to všetko za účelom pôžičky na uhradenie ich podlžností. Zamestnankyňa obecného úradu žalobcovi a jeho manželke len ukazovala kde sa majú podpísať, a to žalobca a jeho manželka aj urobili bez toho, aby si prečítali čo podpisujú. S obsahom

zmluvy, ktorú podpisovali neboli oboznámení, nebola im poskytnutá vopred k prečítaniu, a ani nedostali jej vyhotovenie po jej podpise. Po podpise zmlúv sa žalobca opýtal p. J., že čo podpisovali, pričom im uviedol, že kúpne zmluvy. Žalobca kúpnu zmluvu podpísal z nevedomosti a jeho manželka to ani nevedela prečítať, nakoľko má zhoršený zrak a bez okuliarov nemôže riadne čítať. Žalobca s manželkou ostali ticho, lebo si mysleli, že to bude v poriadku, že vo svojom byte ostanú aj naďalej bývať, v čom ich utvrdzoval aj p. O. A.. Vyhotovenie zmluvy žalobca v deň jej podpisu t.j. XX.XX.XXXX nedostal, dostali ho až na kriminálnej polícii dňa 26.11.2014 z vyšetrovacieho spisu ako fotokópiu. Žalobca spolu s manželkou v skutočnosti vôbec nechceli predať byt, len chceli vyriešiť svoje finančné ťažkosti. Predmetom prevodu boli nehnuteľnosti vedené Okresným úradom I., odbor katastrálny, pre okres I., obec Z., katastrálne územie Z., zapísané na LV č. XXXX ako byt č. XX, nachádzajúci sa na X.p. bytového domu súp. číslo XXX na ulici K., vchod č. XX, a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku o veľkosti spoluvlastníckeho podielu XX/XXXX. Následne žalobca spolu s ostatnými rodinnými príslušníkmi odišli z matriky na ŽP BYTOS s.r.o., ktorý spravoval bytový dom, kde sa byt nachádzal, pričom p. J. išiel vyplatiť ich dlžobu, ale dnu vošiel aj žalobca s manželkou a p. A., pričom im bolo oznámené p. I. - riaditeľkou správcu, že dlžobu už musia uhradiť dražobnej spoločnosti MIONEX s.r.o. Pán J. a p. A. potom dňa 22.07.2014 prišli po žalobcovho syna C. X. a išli spolu do Brezna do pobočky Tatra banky, kde vykonali priamy vklad v prospech účtu žalobcovho syna C. X., keďže žalobca nemal účet, a to konkrétne sumu vo výške 10.000,- Eur. Z tohto účtu dal syn žalobcu príkaz na úhradu v prospech dražobnej spoločnosti MIONEX, s.r.o. vo výške 5.593,- Eur, na základe čoho bolo upustené od dražby bytu. Zvyšnú sumu syn C. v ten istý deň vybral a odovzdal ju p. O. A., ktorý uviedol, že tieto peňažné prostriedky idú pre spoločnosť ECO REAL SK s.r.o., pričom im neuviedol dôvod, len mu to nakázal urobiť. Žalobca sa po týchto udalostiach obrátil na Centrum právnej pomoci, kde žiadal určiť advokáta na vyriešenie tejto veci, ktorým bol nakoniec JUDr. Holý a konanie bolo vedené Okresným súdom Brezno pod sp. zn. 2C/16/2015 v právnej veci o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy. Spor bol ukončený bez meritórneho rozhodnutia, tak že žalobcovia žalobu zobrali späť, lebo bola uzatvorená Nájomná zmluva so spoločnosťou ECO REAL SK s.r.o. s tým, že táto spoločnosť za žalobcu uhradí ďalšiu dlžobu vo výške 4.068,82 Eur voči správcovi bytového domu. Spoločnosť to uhradila za žalobcu, s tým, že žalobca má zobrať žalobu späť a môže v danom byte so svojou rodinou naďalej bývať. Nakoniec však žalobca musel nehnuteľnosť napriek tomu vypratať, pretože prišli dvaja neznámi muži a povedali im, že sa musia vysťahovať. Žalobca spolu s manželkou je toho názoru, že pri uzatváraní Kúpnej zmluvy zo dňa XX.XX.XXXX boli uvedení do omylu ohľadne tej skutočnosti, aká zmluva sa uzatvára, nemali záujem uzatvárať kúpnu zmluvu, mysleli si, že uzatvárajú záložnú zmluvu resp. zmluvu o pôžičke, ako im to prezentoval sprostredkovateľ p. O. A.. Žalobca spolu s manželkou si myslí, že boli konaním p. A. a p. J. uvedení do omylu, pričom majú vedomosť o tom, že zmluvy vyhotovila p. E. z ECO REAL s.r.o., táto ich však nedoniesla, ale p. J. ako zástupca realitnej spoločnosti. Ďalej žalobca uviedol, že považuje dvojstranný právny úkon t.j. kúpnu zmluvu zo dňa XX.XX.XXXX za relatívne neplatnú a touto žalobou sa dovoľáva jej neplatnosti. Neplatnosť kúpnej zmluvy bude v konaní riešená ako predbežná otázka. V prípade, že sa žalobca úspešne dovoľá neplatnosti kúpnej zmluvy, tak aj ďalšie na to nadväzujúce kúpne alebo iné scudzovacie právne úkony sa považujú za neplatné z dôvodu uplatnenia zásady Nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet, ktorá znamená, že nikto nemôže previesť na iného viac práv ako sám má. Ak nedošlo k platnému prevodu vlastníckeho práva žalobcu a jeho manželky na spoločnosť ECO REAL SK, s.r.o., tak aj následné prevody vlastníckeho práva sú neplatné. Z výpisu údajov katastrálneho operátu ohľadne titulov nadobudnutia dotknutých nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva č. XXXX, ktorý žiadal žalobca vyžiadať od Okresného úradu I., katastrálny odbor, prostredníctvom súdu, bude možné identifikovať všetky právne úkony, ktoré predchádzajú poslednému prevodu vlastníckeho práva na žalovaného. V danom prípade je vo veci pasívne vecne legitimovaný žalovaný, ktorý je v súčasnosti zapísaný ako výlučný vlastník nehnuteľnosti. Ďalej žalobca uviedol, že považuje kúpnu zmluvu za neplatnú z dôvodu, že žalobca spolu s manželkou ako predávajúci konali v omyle a nemali záujem uzatvoriť kúpnu zmluvu a previesť vlastnícke právo na spoločnosť ECO REAL SK, s.r.o., do omylu boli uvedení úmyselným konaním sprostredkovateľov p. A. a p. J. ako zástupcu realitnej kancelárie. Nemali záujem previesť vlastnícke právo na túto spoločnosť.

2. Ako dôkazy žalobca označil: výsluch strán sporu, výsluch C. X., výsluch C. X., výsluch O. A., výpis z LV č. XXXX, kúpnu zmluvu zo dňa XX.XX.XXXX, výpis z účtu syna žalobcu C. X., oznámenie spoločnosti MIONEX, s.r.o. o upustení od dražby zo dňa 22.07.2014, zmluvu o nájme bytu zo dňa XX.XX.XXXX, výpis z údajov katastrálneho operátu ohľadne titulov nadobudnutia dotknutých nehnuteľností pre LV č. XXXX od doby, keď na tomto LV bol zapísaný žalobca s manželkou až po dobu zápisu žalovaného.

3. Pôvodne označenému žalovanému X. D., nar. XX.XX.XXXX bol doručený opis žaloby s prílohami, ktorý sa k žalobe vyjadril vo vyjadrení doručenom súdu dňa 25.07.2017, v ktorom uviedol, že o skutočnostiach opísaných v žalobe nevie. Predmetný byt nadobudol od spoločnosti MONOPOL, s.r.o., so sídlom Námestie M.R.Štefánika, 977 01 Brezno s tým, že kúpnu zmluvu uzatvoril s touto spoločnosťou dňa XX.XX.XXXX a vklad vlastníckeho práva podľa tejto zmluvy bol povolený rozhodnutím Okresného úradu I., odbor katastrálny pod číslom V XXX/XXXX zo dňa XX.XX.XXXX. Je dobromyseľným nadobúdateľom predmetných nehnuteľností. V čase, keď zmluvu uzatváral, si preveril, že list vlastníctva na spoločnosť, ktorá mu predmetný byt predávala, bol v poriadku, na liste vlastníctva neboli žiadne ťarchy ani obmedzenia. V čase uzatvárania zmluvy preto nemal žiadne pochybnosti, že riadne nadobudne k nej vlastnícke práva. K samotnému odôvodneniu a skutkovým tvrdeniam žalobcu uviedol, že o skutkových tvrdeniach žalobcu má vážne pochybnosti, keď tento tvrdí, že údajne si pri podpisovaní zmlúv myslel, že podpisujú zmluvu o pôžičke, resp. záložnú zmluvu. V pripojených dôkazoch sa nachádza kópia kúpnej zmluvy uzatvorená medzi žalobcom a spoločnosťou ECO REAL SK. Priložená zmluva je jednoznačne nazvaná ako kúpna zmluva, článok VIII. je zvýraznenými písmenami v zmluve označený ako „nadobúdanie vlastníctva“. Na tej istej strane, ktorá bola opatrená podpismi zmluvných strán /poslednej strane zmluvy/ pri podpisoch zmluvných strán sú označení ako predávajúci a kupujúci. Na poslednej strane zmluvy, na ktorej boli podpisy zmluvných strán je ďalej ustanovenie o podmienkach odovzdávania bytu kupujúcemu. Z obsahu žaloby je možné ďalej dedukovať, že vec vyšetrovala aj polícia. Preto navrhol, aby súd si vyžiadal predmetný vyšetrovací spis spolu s rozhodnutím, ako bola vec ukončená. Ďalej navrhol, aby súd pripojil súdny spis 2C/16/2015, aby bolo zistené, z akého dôvodu vtedy žalobca zobral žalobu späť. Zároveň dal do pozornosti, že v samotnej žalobe žalobca tvrdil, že žalobu zobral späť z dôvodu, že sa s kupujúcim - spoločnosťou ECO-REAL SK mimosúdne dohodli. Na základe uvedených skutočností žiadal žalobu zamietnuť. Ako dôkazy označil: kúpnu zmluvu zo dňa XX.XX.XXXX, rozhodnutie o povolení vkladu.

4. Žalobca vo svojej replike doručenej súdu dňa 08.09.2017, k vyjadreniu pôvodne označeného žalovaného X. D. uviedol, že jemu a jeho manželke zamestnankyňa obecného úradu len ukazovala, kde sa majú podpísať, a to žalobca a jeho manželka aj urobili bez toho, aby si prečítali čo podpisujú. S obsahom zmluvy, ktorú podpisovali neboli oboznámení, nebola im poskytnutá vopred k prečítaniu, a ani nedostali jej vyhotovenie po jej podpise, z uvedeného dôvodu teda nevedeli a nemali vedomosť o tom, aký právny dokument podpisujú a neboli oboznámení s jeho obsahom, preto sa dovoláva neplatnosti kúpnej zmluvy a určenia vlastníckeho práva v tomto konaní. K navrhovaným dôkazom žalovaného, t.j. k zabezpečeniu vyšetrovacieho spisu od polície a pripojenie súdneho spisu Okresného súdu Brezno sp. zn. 2C/16/2015 žalobca nemal námietky. Okrem toho žalobca navrhol ešte v konaní vypočuť ďalších svedkov, a to O. A., bytom S. XX, Z., ktorý by mal byť vypočutý z dôvodov uvádzaných v žalobe, U. E., S. 3, I. I., - konateľku spoločnosti ECO REAL SK, s.r.o., so sídlom Sitnianska 3, Banská Bystrica, IČO: 47 518 146, ktorá ako štatutárny orgán uzatvárala kúpnu zmluvu so žalobcom a jeho manželkou, preto by mala mať vedomosť ohľadom týchto skutočností, p. J., ktorého však nevie zatiaľ bližšie identifikovať, ale tento mal konať ako zástupca realitnej spoločnosti ECO REAL SK, s.r.o., so sídlom Sitnianska 3, Banská Bystrica, IČO: 47 518 146, teda predpokladá, že jeho bližšiu totožnosť bude možné zistiť až výsluchom p. E., ktorého žiadal vypočuť z rovnakých dôvodov ako p. E..

5. V priebehu konania dňa 04.12.2018 bol súdu doručený návrh žalobcu na zmenu subjektu na strane žalovaného, nakoľko z aktuálneho výpisu z listu vlastníctva č. XXXX vedeného Okresným úradom I., katastrálny odbor, pre k.ú. Z. vyplýva, že vlastníkom dotknutých nehnuteľností sa na základe Zmluvy o prevode vlastníctva bytu V-XXXX/XXXX zo dňa XX.XX.XXXX stala Y. S., r. D., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom E. XXXX/XX, XXX XX I.. Pretože po začatí konania nastala právna skutočnosť, s ktorou sa spája prevod alebo prechod práv alebo povinností, o ktorých sa koná, žalobca navrhol, aby do konania na miesto žalovaného X. D. vstúpila Y. S. a konanie voči žalovanému X. D. bolo zastavené.

6. Uznesením č.k. 9C/27/2017-120 zo dňa 17.12.2018 súd pripustil zmenu sporovej strany na strane žalovaného tak, že doterajší žalovaný X. D. z konania vystúpil a na jeho miesto vstúpila žalovaná Y. S., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom E. XXXX/XX, XXX XX I., nakoľko súd mal zo spisu preukázané prevod vlastníckeho práva k sporným nehnuteľnostiam z pôvodného žalovaného X. D. na Y. S., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom E. XXXX/XX, XXX XX I., ku ktorému došlo po začatí konania. Uznesenie nadobudlo právoplatnosť 22.01.2019.

7. Žalovanej Y. S. bol doručený opis žaloby s prílohami a vyjadreniami strán sporu, ktorá sa k nim vyjadrila vo vyjadrení doručenom súdu dňa 18.02.2019, v ktorom uviedla, že z listín tvoriacich obsah spisu vyplýva, že žalobca sa žalobou podanou na Okresnom súde Brezno dňa 13.01.2015 smerujúcou proti ECO REAL SK s.r.o., konanie o ktorej bolo vedené pod sp. zn. 2C/16/2015, na podklade v zásade rovnakých tvrdení domáhal vydania totožného rozhodnutia ako v súdenom spore, avšak z iného právneho dôvodu, keďže sa nedovoľoval relatívnej (ako je tomu v súdenej veci) ale absolútnej neplatnosti Kúpnej zmluvy - ECO REAL SK, z dôvodu nedostatku vážnosti a slobody vôle, a konanie o pôvodnej žalobe bolo zastavené uznesením Okresného súdu Brezno č.k. 2C/16/2015-67 zo dňa 24.02.2016, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 22.03.2016, v dôsledku späťvzatia žaloby. Pán D. nadobudol sporný byt od spoločnosti MONOPOL, s.r.o., IČO: 46 461 582, so sídlom Nám. M. R. Štefánika 40/48, 977 01 Brezno, a to na základe zmluvy o prevode vlastníctva bytu uzavretej dňa XX.XX.XXXX (ďalej aj len ako „Kúpna zmluva - Koreň“), v ktorej predávajúci MONOPOL, s.r.o. tiež prehlásil, že sporný byt nie je predmetom súdneho sporu, ktorý by mohol viesť k spochybneniu vlastníckeho práva predávajúceho k nemu a jeho vlastnícke právo k bytu je výlučné a nesporné. Žalovaná ďalej uviedla, že vlastnícke právo k spornému bytu nadobudla na základe zmluvy o prevode vlastníctva bytu uzavretej dňa XX.XX.XXXX medzi ňou vystupujúcou v právnom postavení kupujúcej, a pánom D., vystupujúcim v právnom postavení predávajúceho (ďalej aj len ako „Kúpna zmluva -S.“), obsahom ktorej bol najmä (a) záväzok pána D. previesť na žalovanú vlastnícke právo k spornému bytu, a tomu zodpovedajúci (b) záväzok žalovanej zaplatiť pánovi D. za prevod vlastníckeho práva k bytu dojednanú kúpnu cenu vo výške spolu 32.500,- Eur. Žalovaná splnila záväzok zaplatiť kúpnu cenu v zmysle (článku IV) Kúpnej zmluvy - S., a to tak, že sprostredkovateľovi predaja bytu, obchodnej spoločnosti REALITY pre Vás BR, s.r.o., IČO: 50 527924, so sídlom na adrese nám. M.R.Štefánika 6, 977 01 Brezno zaplatila prvú časť kúpnej ceny vo výške 1.500,- Eur a dňa 15.12.2017 poukázala druhú časť kúpnej ceny vo výške 31.000,- Eur v prospech bankového účtu pána D.. Okresný úrad I., katastrálny odbor rozhodnutím vydaným pod číslom V XXXX/XXXX dňa XX.XX.XXXX rozhodol o povolení vkladu vlastníckeho práva žalovanej k bytu v zmysle Kúpnej zmluvy - S., v dôsledku ktorej skutočnosti sa žalovaná stala vlastníkom predmetného bytu. Žalovaná o existencii sporu o vlastnícke právo k spornému bytu medzi pánom D. a žalobcom nemala pred ani pri uzatváraní Kúpnej zmluvy - S. žiadnu vedomosť, keďže jej pán D. túto skutočnosť neoznámil, práve naopak, obsahom predmetnej kúpnej zmluvy ju ubezpečil, (okrem iného) aj o skutočnosti, že nie je voči nemu vedený žiadny súdny spor a nie sú mu známe žiadne okolnosti, ktoré by mohli viesť k začatiu takéhoto konania. O existencii daného sporu sa žalovaná dozvedela až na podklade skutočnosti, že dňa 09.03.2018 (teda takmer tri mesiace od uzavretia Kúpnej zmluvy - S. a dva mesiace od povolenia vkladu vlastníckeho práva k bytu v prospech žalovanej) jej bolo zo strany obchodnej spoločnosti Konkurzný správca, k.s., so sídlom kancelárie Nám. SNP 15, Banská Bystrica, značka správcu S1189, doručená písomnosť, obsahom ktorej bola žalovaná najmä informovaná, že na majetok žalobcu bol vyhlásený konkurz, konkurzu podlieha majetok žalobcu v podobe sporného bytu, určenie vlastníckeho práva žalobcu a jeho manželky k spornému bytu je predmetom sporu prejednávaneho v konaní a správca sporný byt zaradil do súpisu všeobecnej podstaty žalobcu. Žalovaná ďalej uviedla, že nakoľko nebola účastníkom skutkových dejov vedúcich k uzavretiu Kúpnej zmluvy - ECO REAL SK (a teda prirodzene o nich nemá akékoľvek poznatky), z opatrnosti popiera všetky skutkové tvrdenia žalobcu uvedené v žalobe, ako aj ich čiastočné doplnenie a rozvítie v replike žalobcu. Žalovaná poprela najmä skutkové tvrdenie, že žalobca a pani X. boli akoukoľvek osobou (vychádzajúc z obsahu žaloby by takýmito osobami mali byť „O. A.“ a „p. J.“) uvedení do omylu v súvislosti s uzavretím Kúpnej zmluvy - ECO REAL SK a že žalobca a pani X. nevedeli „aký právny dokument podpisujú a neboli oboznámení s jeho obsahom“ a nemali Kúpnu zmluvu - ECO REAL SK k dispozícii „vopred k prečítaniu“. Pokiaľ sa žalobca žalobou domáha určenia vlastníckeho práva k spornému bytu v prospech neho a manželky v režime bezpodielového spoluvlastníctva manželov, pretože podľa jeho presvedčenia Kúpna zmluva - ECO REAL SK je relatívne neplatným právnym úkonom z dôvodu, že žalobca bol pri jej uzatváraní uvedený do omylu, v tejto súvislosti žalovaná poukázala na to, že dovolanie sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu je jednostranný hmotnoprávny právny úkon, adresovaný účastníkom dotknutého právneho úkonu, ktorý môže byť uskutočnený žalobou, oznámením alebo námietkou, pričom tento prejav vôle musí vyjadrovať jednak skutočnosť, že ide o uplatnenie relatívnej neplatnosti a tiež aj konkrétnu vadu právneho úkonu, ktorá má vyvolať relatívnu neplatnosť predmetného právneho úkonu. Právne účinky dovolania sa relatívnej neplatnosti nastávajú až dôjdením prejavu vôle dovolania sa do dispozície ostatným resp. všetkým účastníkmi dotknutého právneho úkonu. Z obsahu spisu však nevyplýva ani len tvrdenie, nie to ešte dôkaz preukazujúci túto skutočnosť, že by sa žalobca a pani X. voči spoločnosti ECO REAL SK s.r.o. ako jej účastníkovi dovolali relatívnej neplatnosti Kúpnej zmluvy - ECO REAL SK, práve naopak, zo znenia žaloby vyplýva, že až táto samotná je úkonom, ktorým sa žalobca dovoláva jej neplatnosti,

pričom však žaloba takýmto úkonom z povahy veci byť nemôže, keďže spoločnosti ECO REAL SK s.r.o. doručená a ani doručovaná nebola. Už z tohto dôvodu žalobe nemožno vyhovieť a je potrebné ju bez ďalšieho zamietnuť. Ďalej žalovaná uviedla, že absenciu dovolania sa relatívnej neplatnosti Kúpnej zmluvy - ECO REAL SK už nie je možné zhojiť, nakoľko právo dovolať sa relatívnej neplatnosti podlieha premlčaniu v objektívnej premlčacej dobe, ktorá je 3-ročná a začína plynúť odo dňa, kedy došlo k uzavretiu právneho úkonu. Žalovaná preto z opatrnosti vzniesla námietku premlčania vo vzťahu k právu žalobcu a pani X. dovolať sa relatívnej neplatnosti Kúpnej zmluvy - ECO REAL SK. Ani prípadný dodatočný úkon smerujúci k dovolaniu sa relatívnej neplatnosti by do postavenia žalovanej ako subjektu, ktorý sa stal nositeľom vlastníckeho práva k spornému bytu v čase predchádzajúcom jeho vykonaniu, nebol spôsobilý nič zmeniť. Žalovaná považovala za nesprávny právny záver formulovaný žalobcom, že „ak nedošlo k platnému prevodu vlastníckeho práva žalobcu a jeho manželky na spoločnosť ECO REAL SK, s.r.o., tak aj následné prevody vlastníckeho práva sú neplatné“, keď poukázala na rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 6Cdo/221/2010 zo dňa 20.12. 2011, v ktorom sa uvádza, že „kto v čase pred dovolaním sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu previedol na tretiu osobu vec nadobudnutú na základe tohto právneho úkonu, disponoval s vecou ako vlastník a jeho dispozícia mala právne účinky prevodu vlastníctva. Dovolanie sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu nemá vplyv na právne postavenie tretích osôb, ktoré dobromyseľne nadobudli vlastníctvo od účastníka relatívne neplatného právneho úkonu v čase, ktorý predchádzal dovolaniu sa relatívnej neplatnosti“. Ďalej žalovaná uviedla, že z rozhodovacej činnosti vyšších súdov nepochybne vyplýva právny záver, že účinne sa dovolať neplatnosti zmluvy pre omyl je možné len za predpokladu, že ide o tzv. ospravedlniteľný omyl, ktorým sa rozumie taký omyl, ku ktorému došlo napriek tomu, že konajúca (mýliaca sa) osoba postupovala aspoň s obvyklou mierou opatrnosti (to znamená, že vyvinula obvyklú starostlivosť), teda s opatnosťou, vynaloženie ktorej možno so zreteľom k okolnostiam konkrétneho prípadu od každého požadovať k tomu, aby sa takému omylu vyhol. Povinnosť konať s obvyklou starostlivosťou predovšetkým nie je naplnená vtedy, ak bol omyl konajúcej osoby zavinený jej nedbanlivosťou pri využití možnosti overiť si skutočnosť rozhodnú pre uskutočnenie zamýšľaného právneho úkonu. V tejto súvislosti žalovaná poukázala na rozsudky Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 30Cdo/1251/2002, sp. zn. 29Cdo/1830/2007, uznesenie Najvyššieho súdu ČR, sp. zn. 33Odo/1560/2006, uznesenie Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 28Cdo/1988/2006, uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3Cdo/113/2008, rozsudok Krajského súdu v Trenčíne sp. zn. 5Co/845/2014. Nakoľko (a) vôľa zmluvných strán je mimo akýchkoľvek pochybností prejavovaná určite a zrozumiteľne obsahom Kúpnej zmluvy - ECO REAL SK, (b) Kúpna zmluva - ECO REAL SK ako obligatórne písomný právny úkon bola nepochybne podpísaná žalobcom a pani X. (opak nie je tvrdný ani v žalobe), ktorých podpisy boli navyše úradne osvedčené, (c) Kúpna zmluva - ECO REAL SK je ako kúpna zmluva zreteľne označená, a (d) o jej povahe či dôsledkoch svedčí nielen veľkým písmom zvýraznené označenia jej jednotlivých článkov (najmä článku I. „predmet zmluvy“, článku VI. „cena“ a článku VIII. „nadobudnutie vlastníctva“), ale aj označenie zmluvných strán (výrazným písmom uvedené ako „predávajúci“ a „kupujúci“) priamo v mieste, kde sú pripojené podpisy žalobcu a pani X., je žalovaná presvedčená, že tvrdenie žalobcu o omyle pri jej uzatváraní nie je namieste, a prípadný omyl žalobcu pri jej uzatváraní nie je ospravedlniteľným omylom, keďže žalobca už pri vynaložení minimálnej miery (nie to ešte obvyklej) starostlivosti spočívajúcej v prostom prečítaní textu mohol a mal zistiť, že prejav jeho vôle obsiahnutý v Kúpnej zmluve - ECO REAL SK smeruje najmä k následku v podobe prevodu vlastníckeho práva k spornému bytu v prospech ECO REAL SK s.r.o., a teda jeho iná predstava o úkone nie je spôsobilá podporiť záver o neplatnosti dotknutej zmluvy. Ďalej žalovaná uviedla, že pokiaľ by sa aj preukázalo, že žalobca sa relatívnej neplatnosti Kúpnej zmluvy - ECO REAL SK riadne a včas dovolal, jeho omyl pri jej uzatváraní skutočne existoval a je právne významný, nemôže byť žalobca v konaní úspešný už preto, že vlastníckemu právu žalovanej k spornému bytu je potrebné poskytnúť ochranu pred žalobcom aj s ohľadom na princíp ochrany dobrej viery, keďže žalovaný o akýchkoľvek nárokoch uplatňovaných zo strany žalobcu nemala pri nadobúdaní sporného bytu žiadnu vedomosť, a o tvrdenom vlastníckom práve žalobcu k spornému bytu odporujúcom údajom katastrálnej evidencie sa dozvedela až po nadobudnutí vlastníckeho práva k nemu, a teda s prihliadnutím na všetky okolnosti je dobromyseľným nadobúdateľom sporného bytu. Žalobcovi po podaní žaloby nič nebránilo, aby sa vo vzťahu ku katastrálnej evidencii sporného bytu obrátil na Okresný úrad I., katastrálny odbor s návrhom na zápis poznámky o prebiehajúcom spore o vlastnícke právo v prejednávanej veci. Skutočnosť, že dobromyseľnému nadobúdateľovi nehnuteľnosti evidovanej v katastri nehnuteľnosti treba poskytnúť ochranu, a to aj v prípade, ak odvodzuje svoje vlastnícke právo od právneho úkonu, ktorý by bol neskôr posúdený (hoci aj absolútne) neplatným, vyplýva z nálezov Ústavného súdu ČR sp. zn. I.ÚS 2219/12 zo dňa 17.04.2014, III. ÚS 415/15 zo dňa 27.08.2015, III. ÚS 247/14 z 28.01.2016, tiež z nálezov Ústavného súdu SR sp. zn. I. ÚS 549/2015. Ako dôkazy žalovaná označila: kúpnu zmluvu zo dňa XX.XX.XXXX,

príjmový doklad zo dňa 06.12.2017, SEPA príkaz na úhradu zo dňa 15.12.2017, rozhodnutie o povolení vkladu v zmysle Kúpnej zmluvy - S., informatívny výpis z listu vlastníctva č. XXXX pre k.ú. Z. (stav ku dňu 06.02.2018), list spoločnosti Konkurzný správca, k.s. zo dňa 21.02.2018.

8. Žalobca vo svojej replike doručenej súdu dňa 29.03.2019, k vyjadreniu žalovanej Y. S. uviedol, že samotný skutkový stav nemožno definitívne ustáliť len na základe žaloby a vyjadrení, keďže navrhoval v žalobe a svojich vyjadreniach výsluch žalobcu, výsluch svedkov, ktorými chce preukázať svoje tvrdenia. Podanou žalobou sa žalobca domáha určenia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam z dôvodov uvedených v žalobe, pričom ako predbežnú otázku žiada vyriešiť platnosť/neplatnosť kúpnej zmluvy zo dňa XX.XX.XXXX. Dovoľať sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu v zmysle § 40a Občianskeho zákonníka je možné aj podaním žaloby na súd, čo žalobca vykonal tým, že dňa 23.06.2017 podal žalobu na súd, avšak nežiadal určiť neplatnosť kúpnej zmluvy zo dňa XX.XX.XXXX, ale podal žalobu podľa § 137 písm. c) CSP. Táto žaloba bola podaná vo všeobecnej troročnej premlčacej dobe odo dňa vykonania úkonu, keďže kúpna zmluva bola uzatvorená dňa XX.XX.XXXX. Z toho dôvodu žalobca žiadal na vznesenú námietku premlčania žalovanej neprihliadať. Zároveň žalobca poukázal na to, že vzhľadom na jeho tvrdenia bude potrebné kúpnu zmluvu zo dňa XX.XX.XXXX posúdiť aj z pohľadu, či sa nejedná o absolútne neplatný právny úkon z dôvodov uvedených v § 39 Občianskeho zákonníka. Ďalej žalobca uviedol, že považuje kúpnu zmluvu zo dňa XX.XX.XXXX za neplatný právny úkon a v prípade absolútnej neplatnosti právneho úkonu platí právny záver, že ak sa žalobca úspešne dovolá neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa XX.XX.XXXX, tak aj ďalšie na to nadväzujúce kúpne alebo iné scudzovacie právne úkony sa považujú za neplatné z dôvodu uplatnenia zásady Nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet, ktorá znamená, že nikto nemôže previesť na iného viac práv ako sám má. Ak nedošlo k platnému prevodu vlastníckeho práva žalobcu a jeho manželky na spoločnosť ECO REAL SK, s.r.o., tak aj následné prevody vlastníckeho práva sú neplatné, teda okrem iného i prevod vlastníckeho práva kúpnu zmluvou na žalovanú bez ohľadu na jej dobromyseľnosť alebo nedobromyseľnosť. K právnemu tvrdeniu žalovanej, že omyl nie je právne významný, žalobca uviedol, že jemu a jeho manželke zamestnankyňa obecného úradu len ukazovala, kde sa majú podpísať, a to žalobca a jeho manželka aj urobili bez toho, aby si prečítali čo podpisujú. S obsahom zmluvy, ktorú podpisovali neboli oboznámení, nebola im poskytnutá vopred k prečítaniu, a ani nedostali jej vyhotovenie po jej podpise. Ide o omyl vyvolaný ľstou, keďže žalobca a jeho manželka mali predstavu, že vykonávajú iný úkon a za daných okolností by prejav vôle nevykonali, pričom ide o podstatný omyl, ktorý bol rozhodujúci pre uskutočnenie právneho úkonu a z tohto dôvodu je omyl právne významný v zmysle § 49a Občianskeho zákonníka.

9. Súd nariadil vo veci niekoľko pojednávaní, na ktorých súd vykonal dokazovanie výsluchom žalobcu, výsluchom svedkov C. X. a C. X., tiež sa oboznámil a pri dokazovaní vychádzal z listinných dokladov nachádzajúcich sa v súdnom spise, najmä LV č. XXXX pre k.ú. Z., výpisu z účtu C. X., zmluvy o nájme bytu zo dňa XX.XX.XXXX, kúpnych zmlúv zo dňa XX.XX.XXXX, zo dňa XX.XX.XXXX, zo dňa XX.XX.XXXX, zo dňa XX.XX.XXXX, tiež zo spisu tunajšieho súdu sp. zn. 2C/16/2015 a listín v ňom sa nachádzajúcich, ako aj z vyšetrovacieho spisu Okresného riaditeľstva PZ v Brezne, odbor kriminálnej polície Brezno sp. zn. ČVS: ORP-421/VYS-BR-2014 a listín v ňom sa nachádzajúcich, taktiež sa oboznámil s prednesmi právneho zástupcu žalobcu a právneho zástupcu žalovanej, pričom zistil tento skutkový stav.

10. Na pojednávaní dňa 16.12.2019 žalobca vypovedal, že kúpne zmluvy podpísali z nevedomosti, neboli im ukázané pred podpisom, je to čistý podvod. Z. A. stretli v Podbrezovej na pošte, tam bol spolu s manželkou a so synom, nakoľko si bol vyberať podporu v nezamestnanosti. Predtým pána A. vôbec nepoznal a on sa im ponúkol, že im vie pomôcť, najprv spomínal pôžičku, oni si chceli požičať od pána J., ale nakoniec im pán J. predložil kúpne zmluvy. Chcel si požičať, lebo mal dlžobu na byte vo výške 5.993,- Eur za služby spojené s užívaním bytu. S pánom A. všetko vybavoval jeho syn C.. Riešilo sa to skoro rok. Podpisovanie zmluvy prebehlo tak, že prišli na Obecný úrad v Podbrezovej, pán J. vložil papiere pani matrikárke, pričom boli tam prítomní on, jeho manželka, pani K. a pani A. a pán J.. Pred budovou obecného úradu čakal pán A. a syn C., aj dcéra A. čakala tiež vonku. Predtým túto zmluvu nevidel. Hneď ako sa to vybavovalo ešte pred podpisom sa to zmenilo na kúpnu zmluvu, pričom pán J. spomínal kúpne zmluvy pred podpisom. Na otázku právneho zástupcu žalovanej, či mal možnosť prečítať si uvedenú zmluvu a ako podpisoval, žalobca uviedol, že nevedel, že ide o kúpnu zmluvu, bez toho, aby si ju prečítal, ju podpísal, myslel si, že podpisuje zmluvu o pôžičke, neprezrel si túto zmluvu, ani manželka si zmluvu nepozrela. Na otázku právneho zástupcu žalobcu, prečo si zmluvu nepozrel, žalobca uviedol, že nevidí už dobre. Na otázku právneho zástupcu žalovanej, či bežne podpisuje niečo,

čo si nepozrel, žalobca uviedol, že áno. Pán J. ešte pred podpisom povedal, že idú podpisovať kúpne zmluvy. Na opätovnú otázku právneho zástupcu žalovanej, či teda vedel, že ide podpisovať kúpnu zmluvu, žalobca uviedol, že nevedel. Ďalej žalobca uviedol, že si spomína, že bol vypovedať aj na polícii, pričom na polícii vypovedal, že nevedel, čo podpisuje. Po oboznámení sa s časťou výpovede žalobcu z trestného konania na otázku právneho zástupcu žalovanej, či vedel, že podpisoval kúpnu zmluvu, žalobca uviedol, že nevedel, že podpisuje kúpnu zmluvu. Na otázku právneho zástupcu žalovanej, aby vysvetlil rozpor medzi jeho výpoveďou v trestnom konaní a výpoveďou na pojednávaní, žalobca uviedol, že k tomu sa vyjadrí syn C.. Na otázku právneho zástupcu žalobcu, aby vysvetlil rozdiel medzi kúpnu zmluvou a zmluvou o pôžičke, žalobca uviedol, že nevie vysvetliť rozdiel, nerozumie sa tomu. Na otázku právneho zástupcu žalobcu, akú sumu si chcel požičať, žalobca uviedol, že to už bolo dávno, nevie to už teraz uviesť. Ďalej žalobca uviedol, že po podpise zmlúv pán J. išiel vložiť peniaze do Tatrabanky, a to sumu 10.000,- Eur s tým, že 5.930,- Eur sa vyplatilo spoločnosti Mionex kvôli dražbe bytu a 4.390,- Eur vybral syn C. a tieto peniaze zobral pán A. a povedal, že to ide zaniest' pánovi J., avšak pán J. uviedol, že ich vôbec nedostal. Takto to synovi C. povedal pán A., že tieto peniaze sa musia vyťahnuť a musia ísť firme ECO REAL. On tam však v tom čase, ako to pán A. povedal synovi C., prítomný nebol. Pred podpisom zmluvy im neboli dané vôbec žiadne peniaze, čiže vôbec žiadna suma 5.000,- Eur. Potvrdil, že boli voči nemu vedené aj iné exekúcie u exekútora Kunu a exekútora M., tiež mal nedoplatky aj za odpad, dlžoby splácal ako sa mu dalo, doklady o tom má asi syn C.. Ďalej žalobca uviedol, že chceli s pánom J. vložiť 5.930,- Eur spoločnosti Bytos, teda správcovi bytového domu na dlžobu, ale pani na Bytose im povedala, aby peniaze zaslali už dražobnej spoločnosti, nakoľko už prebieha dražba. Pán J. potom ešte povedal, že v byte môže ďalej bývať. V byte býval ešte asi rok a pol. Na otázku právneho zástupcu žalobcu, či platil úhrady za byt po podpise kúpnej zmluvy, žalobca uviedol, že nie, syn A. nechcel platiť a on nemal peniaze na úhradu. Na otázku právneho zástupcu žalovanej, či vie uviesť, na základe akého právneho titulu užíval následne predmetný byt, resp. či si spomína, že bola uzavretá nájomná zmluva so spoločnosťou ECO REAL a aká bola výška nájomného, žalobca uviedol, áno, spomína si, ale viac si už nepamätá, nevie, aká bola výška nájomného. Na otázku právneho zástupcu žalobcu, kedy sa teda dozvedel, že uzavrel kúpnu zmluvu, žalobca uviedol, že asi po pol roku, vtedy, keď pán A. uviedol, že prečo peniaze neplatí pánovi J., že to tých 10.000,- Eur, pričom pán J. chcel, aby mu splácali tie peniaze, nevie ale uviesť, v akých čiastkach, ani nevie dokedy sa to malo splácať. Ďalej žalobca uviedol, že potom prišli nejakí Rómovia a žiadali, aby sa vystaňovali. To bolo asi pred dva a pol rokom. On ale potom zavolať políciu a tá sa ich spýtala, že či majú súdne rozhodnutie, oni povedali, že nemajú a preto im polícia povedala, aby išli preč. Vrátili sa však na druhý deň a povedali mu, že majú náhradný byt v Banskej Bystrici, tak sa odsťahovali dobrovoľne, ale zmenilo sa to, že je to vo Vlkanovej. Na otázku právneho zástupcu žalobcu, či oslovil Centrum právnej pomoci na spísanie žaloby a či mu bol určený advokát, žalobca uviedol, že áno, bol to pán G.. Na otázku právneho zástupcu žalobcu, či má vedomosť, že prebiehal už predtým súdny spor a ako sa skončil, žalobca uviedol, že áno, vie že prebiehal, ale nevie, ako to skončilo, vie, že pán G. povedal, že kúpne zmluvy sú neplatné. Skončilo sa to tak, že ešte v byte býval, ale už potom neplatil za byt. Na otázku právneho zástupcu žalovanej, či mu bolo doručené rozhodnutie o prerušení vkladu a rozhodnutie o povolení vkladu, žalobca uviedol, že nevie, nevie čo je to vklad, to by vedel povedať syn C..

11. Z výsluchu svedkyne C. X. na pojednávaní dňa 16.12.2019 súd zistil, že žalobca je jej manželom, žalovanú nepozná. Ďalej svedkyňa uviedla, že zmluvy im nedali ani prečítať. Na otázku právneho zástupcu žalobcu, či mala pred uzavretím zmluvy nejaké dlžoby, svedkyňa uviedla, že mali dlžoby na Bytose za platby za byt, nevie v akej výške, dosť tam bolo. Na ďalšiu otázku právneho zástupcu žalobcu, či vedeli tie dlžoby splatiť, svedkyňa uviedla, že vedeli, pomohol im pán A., nepoznala ho predtým, poznal ho syn C., aj manžel. Tento im povedal, že to bude pôžička, ale urobila sa z toho kúpna zmluva, že teda realitka im požičia peniaze. Na otázku právneho zástupcu žalovanej, kedy sa dozvedela, že to bude kúpna zmluva, svedkyňa uviedla, že pred podpisom zmluvy to nebolo. Na otázku právneho zástupcu žalovanej, či jej niekto vysvetlil, aké zmluvy sa budú podpisovať, svedkyňa uviedla, že nie, vôbec. Ona nič nepodpisovala. Išli na Obecný úrad Podbrezová, boli tam prítomní pani K., pán J., pani A. a žalobca, teda jej manžel. Ona tam nič nepodpisovala. Na otázku právneho zástupcu žalobcu, čo potom robila na tom obecnom úrade, na čo išla na obecný úrad, svedkyňa uviedla, že nevie. Ďalej svedkyňa uviedla, že potom išli na Bytos s pánom J. vyrovnáť dlžobu, ale dozvedeli sa, že sa to musí vyrovnáť cez firmu Mionex. Syn C. si musel založiť účet, nevie, aká suma bola vložená na tento účet. Ona nedostala žiadne peniaze. Na otázku právneho zástupcu žalobcu, či vie, prečo jej dal pán J. peniaze, svedkyňa uviedla, že to im požičať, chceli mu to potom platiť, že z dôchodku by mu to vracali, ale nepovedal koľko priemerne by mu mali platiť. Na otázku právneho zástupcu žalovanej, či teda platili pánovi J. tie peniaze,

svedkyňa uviedla, že nie, lebo aj strava je drahá a byť sa musí platiť. Na otázku právneho zástupcu žalovanej, či po vyrovnaní dlžoby platili za ten byt, svedkyňa uviedla, že nevie odpovedať. Na otázku právneho zástupcu žalobcu, či má nejaký príjem, svedkyňa uviedla, že poberám dôchodok, tento poberá už dávno, ešte boli slovenské koruny. Aj manžel poberá dôchodok, tento išiel do dôchodku v 62 rokoch, avšak nevie uviesť odkedy presne poberá dôchodok, ani v akej výške. Po nahliadnutí do kúpnej zmluvy zo dňa XX.XX.XXXX svedkyňa potvrdila, že je to jej podpis, túto zmluvu podpísala, podpísala ju na Obecnom úrade v Podbrezovej. Na otázku právneho zástupcu žalobcu, či teda podpisovala niečo na obecnom úrade, svedkyňa uviedla, že tento papier podpisovala, nečítala si to pred podpisom. Na otázku právneho zástupcu žalovanej, či požiadala o to, aby si to prečítala, svedkyňa uviedla, že nie, nedali im to pozrieť. Na otázku právneho zástupcu žalovanej, či si pýtala zmluvy na prečítanie, svedkyňa uviedla, že nie, nepýtala, nakoľko pán A. povedal, že Z. si to nepraje, aby si niečo prečítali. Na otázku právneho zástupcu žalovanej, či teda vedela, akú zmluvu podpisuje, svedkyňa uviedla, že nie, nevedela. Na ďalšiu otázku právneho zástupcu žalovanej, prečo ju podpísala, či ju nútil niekto násilím túto zmluvu podpísať, svedkyňa uviedla, že len hodil pán J. ten papier, že tu podpíšte. Vôbec nevedela, čo podpisuje. Na otázku právneho zástupcu žalovanej, či si spomína, že bola v tejto veci vypovedať aj na polícii a čo vypovedala, svedkyňa uviedla, že áno, spomína si, že bola vypovedať, ale nevie už čo vypovedala. Po oboznámení sa so svojou výpoveďou z trestného konania na otázku právneho zástupcu žalovanej, aby teda vysvetlila rozpor medzi svojou výpoveďou v tomto trestnom konaní a svojou výpoveďou na pojednávaní, svedkyňa uviedla, že to nevie vysvetliť. Zároveň svedkyňa po oboznámení svojej výpovede z trestného konania na to uviedla, že áno je to pravda. Na otázku právneho zástupcu žalobcu, či dostali vyhotovenie tejto zmluvy, svedkyňa uviedla, že nie vôbec. Na otázku právneho zástupcu žalovanej, či si čítala to vyhotovenie zmluvy, svedkyňa uviedla, že nie. Ďalej svedkyňa uviedla, že potom boli vysťahovaní, museli spávať na chodbe bytového domu, teda ona, manžel, aj syn, aj dcéra A.. Nevie presne kedy to bolo. Prišli Rómovia, vyhádzali im všetok nábytok a vymenili zámky na byte. Na otázku právneho zástupcu žalobcu, kto bol teda prítomný pred budovou obecného úradu, keď sa podpisovala zmluva, svedkyňa uviedla, že pred budovou bol syn C., dcéra A., pán A. a vo vnútri bol pán J. a ona s manželom a následne až potom išli na Bytos. Na ďalšiu otázku právneho zástupcu žalobcu, kto vybavoval celú záležitosť, teda kto túto záležitosť dohadoval z ich strany, teda zo strany svedkyne a jej manžela, svedkyňa uviedla, že to dohadoval syn C. s O. A.. Na ďalšiu otázku právneho zástupcu žalobcu, k čomu to malo viesť, svedkyňa uviedla, že to bolo tak, že boli na pošte a pán A. povedal synovi C., že im vie pomôcť ohľadne bytu. Na ďalšiu otázku právneho zástupcu žalobcu, či dôverovala synovi C., svedkyňa uviedla, že áno, je rozumnejší. Na ďalšiu otázku právneho zástupcu žalobcu, či vie uviesť rozdiel medzi kúpnom zmluvou a zmluvou o pôžičke a aké sú následky, svedkyňa uviedla, že vie, že zmluva sa musí podpísať, ale nevie aké sú následky. Na ďalšiu otázku právneho zástupcu žalobcu, či chcela predať byt, svedkyňa uviedla, že nemala ani šajnu a ani manžel. Na ďalšiu otázku právneho zástupcu žalobcu, či má vedomosť či už túto vec riešili na súde, resp. či prebiehal už predtým súdny spor v tejto veci, svedkyňa uviedla, že nevie povedať. Na otázku právneho zástupcu žalovanej, či vie uviesť dátum dokedy v predmetnom byte bývali, svedkyňa uviedla, že nie, nevie. Na otázku právneho zástupcu žalovanej, či vie uviesť aký je dnes dátum, svedkyňa uviedla, že nie nevie, radšej nepovie, lebo nevie. Na otázku právneho zástupcu žalobcu, či vie uviesť aspoň rok kedy podpisovala zmluvu, alebo obdobie aké bolo v roku, svedkyňa uviedla, že nie, nevie. Vie len, že keď ich vysťahovali, už bola jeseň. Na ďalšiu otázku právneho zástupcu žalobcu, či v minulosti už uzatvárala nejakú kúpnu zmluvu, či má s tým nejakú skúsenosť, svedkyňa uviedla, že nie, žiadnu zmluvu neuzatvárala. Na ďalšiu otázku právneho zástupcu žalobcu, aké je jej najvyššie dosiahnuté vzdelanie, svedkyňa uviedla, že má základnú školu.

12. Z výsluchu svedka C. X. na pojednávaní dňa 16.12.2019 súd zistil, že žalobca je jeho otec, žalovanú nepozná. S pánom O. A. sa stretli na pošte v Podbrezovej, nevie už presne uviesť dátum kedy to bolo. Tento sa im zdôveril, že im vie pomôcť s bytom, aby nešli do dražby a že im požičia. Asi o 3 alebo 4 dni na to prišli za ním, on im povedal, že im vie pomôcť. Ešte medzi tým ako boli na pošte tak asi o 3 dni na to doniesol k nim domov mladý Róm papierik a na tomto papieriku stálo: „Zdravím ak pamätáte, tak sme sa na pošte rozprávali, ak chcete pomôcť, tak viem Vám požičať aby ste nešli do dražby, zavolajte mi a dohodneme sa, s pozdravom A.“. Predmetný papierik má aj teraz u seba. Následne sa teda vybrali za pánom A. do Z. - S.. Keď k nemu prišli, osobne písal pred jeho otcom pánovi J. mail, aby im vedel pomôcť s tým, že pán J. povedal pánovi A., že on to riešiť nebude. Následne sa ale ozval pánovi A., oni vyčíslili škodu na byte, teda dlžnú čiastku, ktorá bola asi v sume 5.593,- Eur. Následne pán J. napísal pánovi A. cez facebook, že teda ide do toho, že im tie peniaze požičia. Pán A. si od nich ešte vyžiadal papiere a to list vlastníctva, oznámenie dražobnej spoločnosti a ďalšie papiere. Následne mu tie papiere doniesol a pán A. písal cez facebook pánovi J. a odoslal mu všetky

tieto papiere. Následne asi o týždeň na to sa dostavil pán J. na Obecný úrad do Podbrezovej, a to dňa XX.XX.XXXX, kde bola prítomná aj jeho matka, aj jeho otec, aj sestra A., aj pán A.. Jeho rodičia išli na obecný úrad, kde sa mali overiť zmluvy. V tom čase on nevedel aké zmluvy sa budú podpisovať. Keď chcel nahliadnuť do matriky, akú zmluvu rodičia podpísali, pán A. mu zabránil v ceste, že pán J. to nemá rád. Na obecnom úrade boli prítomná aj pani K. a A., ktoré overovali tieto zmluvy. Ďalej svedok uviedol, že jeho rodičia podpísali tieto zmluvy s nevedomosťou, ani im nepovedali aké zmluvy podpisujú, nemali vedomosť, že previedli byt na inú osobu. Rodičom nedali tieto zmluvy ani jedno vyhotovenie, všetky zmluvy zobral pán J.. Následne na to preto on podal trestné oznámenie na políciu a vec na polícii bola uzavretá tak, že sa polícia vecou nebude zaoberať a je to občianskoprávny spor. Po vyšetrovaní na polícii si vyžiadali kópie zmlúv, ktoré rodičom neboli dané pri podpise. Následne podali žalobu na neplatnosť kúpnych zmlúv na Okresnom súde Brezno, ale dopadlo to zle s tým, že pán J. osobne telefonoval jeho sestre, že ak stiahnu žalobu na súde, tak on vyplatí ďalší dlh na byte, ktorý medzitým vznikol, nakoľko nikto neplatil za byt a budú môcť v byte naďalej bývať. Stal sa však pravý opak, začalo sa s nimi všetko prevracať, na súde bol uzavretý súdny zmier a bola uzavretá nájomná zmluva, táto sa však nedodržiavala, porušovali sa odstavce zmluvy, neplatilo sa nájomné. Oni byt vôbec nevypratali a domáhali sa práva, že nemajú právo ich vystaňovať bez rozhodnutia súdu. Pán J. ale tvrdil, že oni majú rozhodnutie súdu a že príde zo súkromno-bezpečnostnou službou a vystaňujú ich. Vystaňovať ich prišiel pán A.. V tom prvom konaní, ktoré prebiehalo, pán G. dal aj návrh na nenakladanie s nehnuteľnosťami, on volal aj políciu, ale polícia to vyhodnotila tak, že tam nedochádzalo k ničomu protiprávnemu. Ďalej svedok uviedol, že dňa XX.XX.XXXX rodičia s pánom J., aj pán A. následne po podpise zmlúv odišli na ŽP Bytos a chceli vyplatiť dlh na byte, ale pani riaditeľka ich odporučila, že to musia ísť už vyplatiť dražobnej spoločnosti. Následne on si musel otvoriť účet v Tatrabanke, pričom pán J. mu vložil 10.000,- Eur na tento jeho účet s tým, že pán J. s pánom A. prišli pre neho domov, odviezli ho do Tatrabanky a on si otvoril účet a následne pán J. na tento účet vložil sumu 10.000,- Eur. Následne pán J. odišiel z banky a pán A., bolo to dňa 22.07.2014, s ním pokračoval do Tatrabanky, pričom on následne sa spýtal pracovníčky banky, či mu prišli peniaze na účet. Následne bolo zistené, že má pripísanú sumu 10.000,- Eur na účte s tým, že pracovníčke povedal, že sumu 5.593,- Eur chce previesť na dražobnú spoločnosť, na pána A. F. s tým, že vypísal jednorazový príkaz na úhradu tejto sumy. Zvyšnú sumu 4.390,- Eur, na túto mu pán A. povedal v banke, že aby peniaze vybral, že tieto peniaze idú pre firmu ECO REAL a následne peniaze zobral a dal si ich do kabáta. Ešte mu pracovníčka banky dala aj obálku na tieto peniaze. Takže peniaze sú fuč a jeho okradol. V tom predchádzajúcom súdnom konaní, ktoré prebiehalo na súde bol navrhovaný aj ako dôkaz vyžiadanie kamerového záznamu z tohto obdobia. Zároveň v uznesení, ktoré bolo vydané v trestnom konaní sa uvádza, že pán A. všetko dobre urobil a že on čaká dokonca províziu a ešte nepravdivo uvádzal, že za tieto zvyšné peniaze kúpili televízory. Ďalej svedok uviedol, že následne ich vystaňovali neznámi muži, títo mali tetovanie, bolo ich asi 5, začali im všetky veci vynášať na chodbu a že idú s nimi do Vlkanovej. Boli pozrieť aj ten byt vo Vlkanovej a pani aj povedala, že sa uzavrie nájomná zmluva. Všetko im vyhádzali von, vymenili im zámky na byte a ostali na ulici. Pán J. mal zaobstarať aj auto na odvoz vecí, že pôjdu bývať do Vlkanovej, ale nič z toho sa nestalo. Nakoniec skončili v sociálnom zariadení v Kláštore pod Znievom, pričom ani nebývali spolu, časom sa však dali opäť dokopy ako rodina. Na otázku právneho zástupcu žalobcu, či vie, či mali rodičia vedomosť akú zmluvu podpisovali, svedok uviedol, že nie, malo sa jednať o zmluvu o pôžičke. Ešte vie, že jeho otec sa pána A. spýtal, že aby neprišli o byt, na to pán A. jeho otcovi povedal, neboj sa O. všetko bude o.k. Na ďalšiu otázku právneho zástupcu žalobcu, kto dohadoval riešenie tejto situácie, svedok uviedol, že on len pánovi A. povedal, že majú tento problém, ale on všetko riešil s pánom J.. Na ďalšiu otázku právneho zástupcu žalobcu, čo teda požadoval od pána J., svedok uviedol, že aby im pomohol že to bude zmluva o pôžičke. Nič im ale nevysvetlili, nevedeli, aké zmluvy to boli, až neskôr to zistil. Na ďalšiu otázku právneho zástupcu žalobcu, prečo vybral finančné prostriedky pánovi A. v sume 4.390,- Eur, svedok uviedol, že tento ho zmietol zo stola, vraj tie peniaze idú pre realitnú kanceláriu. Keď mali stretnutie následne s pani E. a s pánom J. z realitnej kancelárie v bystrickej Europe, títo uviedli, že žiadne peniaze od pána A. nedostali. Na ďalšiu otázku právneho zástupcu žalobcu, prečo dal pánovi A. tie peniaze, svedok uviedol, že mu uveril, že to ide pre realitnú kanceláriu. Na otázku právneho zástupcu žalovanej, za akým účelom mali ísť peniaze naspäť realitnej kancelárii, svedok uviedol, že nevie, osobne mu pán A. povedal, že tie peniaze idú realitnej kancelárii, neuviedol mu dôvod. Tie peniaze mali zostať na jeho účte, ale pán A. ho zmietol, zošokoval ho. Na ďalšiu otázku právneho zástupcu žalovanej, či si spomína na svoj výsluch v trestnom konaní a čo uviedol, svedok uviedol, že uviedol to, že jeho rodičom nikto nedal 5.000,- Eur pred podpisom zmluvy. Na ďalšiu otázku právneho zástupcu žalovanej, či vedel pred podpisom zmluvy, aká zmluva sa ide podpisovať, svedok uviedol, že to nevedel, ani rodičia to nevedeli. Na ďalšiu otázku právneho zástupcu žalovanej, z akého dôvodu teda v trestnom konaní

uviedol, že vedel, že sa ide podpisovať kúpna zmluva, svedok uviedol, že sa to mohlo stať, že trepnete hocičo. Následne po oboznámení sa so svojou výpoveďou z trestného konania na otázku právneho zástupcu žalovanej, aby teda vysvetlil rozpor prečo teraz na pojednávaní tvrdí, že nevedel aké zmluvy sa idú podpisovať, pričom v trestnom konaní uviedol, že vedel, že sa jednalo o kúpno-predajné zmluvy a prečo tvrdil, že má uvedené situáciu vysvetliť, svedok uviedol, že on má nič nevysvetľoval na Obecnom úrade v Podbrezovej, ani otcovi. Podľa toho papiera čo predložil na pojednávaní si bude stáť za tým, že to mala byť pôžička. Stojí si za tým, že tá zmluva je neplatná. Na ďalšiu otázku právneho zástupcu žalovanej, či vie uviesť akým spôsobom prebehol vklad vlastníckeho práva, teda zápis na katastri, svedok uviedol, že zápis prebehol tak, že všetky podlžnosti oni vyplatili, jednalo sa o pôžičku v Profikredite a nejaké exekúcie a tiež dlh za odpad. Reálne to vyplatil pán A. a keďže na tom byte nebola žiadna dlžoba, tak sa povolil následne na to vklad. Na ďalšiu otázku právneho zástupcu žalovanej, či má vedomosť o tom, že došlo k prerušeniu vkladového konania, svedok uviedol, že prišiel papier o prerušení vkladu, hneď išli na kataster a informovali sa prečo bol prerušený vklad, na to im na katastri oznámili, že sú tam ešte nejaké dlžoby. Následne na to pán A. od neho pýtal papier o prerušení vkladu. Na ďalšiu otázku právneho zástupcu žalovanej, či niečo robil po prerušení vkladu, svedok uviedol, že nie, čakali a následne potom prišiel papier, že vklad bol povolený. Na ďalšiu otázku právneho zástupcu žalovanej, čo sa teda malo podľa neho podpisovať, aká zmluva, svedok uviedol, že zmluva o pôžičke sa mala podpisovať. Na ďalšiu otázku právneho zástupcu žalovanej, ako tá zmluva mala vyzeráť, ako boli dohodnutí, svedok uviedol, že pán A. im nič nevysvetlil, ani koľko si požičiavajú, ani aké splátky majú byť, ani dokedy to má byť splatené. Na ďalšiu otázku právneho zástupcu žalovanej, ako vie, že v predchádzajúcom súdnom konaní, ktoré sa viedlo v tejto veci, bol uzavretý súdny zmier, svedok uviedol, že nebol účastníkom konania, ale bol na súde a počul, že bol uzavretý súdny zmier. Tá nájomná zmluva sa ale nedodržiavala a tak to padlo. Nedodržiaval to jeho otec, mali teda na to právo, ale nemali právo ich vystaňovať bez rozhodnutia súdu. Na ďalšiu otázku právneho zástupcu žalovanej, či vie uviesť, kedy došlo k vystaňovaniu, svedok uviedol, že keď došlo k vystaňovaniu, tak vtedy spolu s rodičmi bývali všetci. K tomu vystaňovaniu došlo 22.12.2014. Boli pritom všetci prítomní. Tí chlapi všetko vynášali von, linka sa rozoberala, vynášali to tí chlapi, on im povedal, prečo to vynášajú, že ide volať políciu, polícia však neprišla. Na ďalšiu otázku právneho zástupcu žalovanej, čo viedlo k uzavretiu nájomnej zmluvy, svedok uviedol, že k uzavretiu nájomnej zmluvy viedlo to, že ak otec stiahne žalobu na súde, že pán J. vyplatí celú dlžobu na byte. Túto nájomnú zmluvu si on čítal len zbežne. Na otázku právneho zástupcu žalobcu, či vie vysvetliť prečo rodičia uzatvárali tú zmluvu na Obecnom úrade v Podbrezovej, keď si ju neprečítali ani rodičia, ani svedok, svedok uviedol, že to nevie vysvetliť, malo im to byť prečítané. Keby to vedel, že to takto dopadne, tak by im to nedovolil podpísať. Ale oni tam boli dvaja a pripravili ich o všetko. Na otázku právneho zástupcu žalovanej, z akého dôvodu uzatvárali teda rodičia svedka nájomnú zmluvu, keď zmluvným stranám muselo byť zrejme, že nebudú schopní platiť nájomné, svedok uviedol, že si mysleli, že pánovi starostovi sa rozjasní v hlave a že aspoň jedného z nich zamestná, ale nestalo sa tak. Mysleli si, že budú mať nejaký príjem na to, aby sa to uhrádzalo.

13. Z čiastočného výpisu z LV č. XXXX pre kat. územie Z. vyplýva, že žalovaná na základe zmluvy o prevode vlastníctva bytu V-XXXX/XXXX zo dňa XX.XX.XXXX je výlučnou vlastníčkou nehnuteľností - bytu č. XX, nachádzajúceho sa na X.p. bytového domu súp. číslo XXX, vchod č. XX, a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku o veľkosti spoluvlastníckeho podielu XX/XXXX k celku.

14. Dňa XX.XX.XXXX bola uzatvorená zmluva o prevode vlastníctva bytu medzi spoločnosťou Železiarne Podbrezová, a.s. ako predávajúcim a žalobcom a C. X. ako kupujúcimi. Predmetom tejto zmluvy bol podľa čl. I. prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXX, kat. úz. Z., a to bytu č. XX, na X.podlaží bytového domu súp. číslo XXX/XX, nachádzajúceho sa na parcele č. KN XXXX/X v k.ú. Z., na ul. K., spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti XX/XXXX na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu súp. č. XXX/XX,XX a spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti XX/XXXX k pozemku KN č. XXXX/X zastavaná plocha o výmere XXX m² za dohodnutú kúpnu cenu 24.893,- Sk.

15. Dňa 17.07.2014 bola uzatvorená kúpna zmluva medzi žalobcom a C. X. ako predávajúcimi a spoločnosťou ECO REAL SK s.r.o., IČO: 47518146, so sídlom Sitnianska 3, Banská Bystrica ako kupujúcim, ktorej vklad bol povolený pod V XXXX/XXXX. Predmetom tejto zmluvy bol podľa čl. I. prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXX, kat. úz. Z., a to bytu č. XX, na X.poschodí bytového domu súp. číslo XXX, orientačné č. XX, nachádzajúceho sa na parcele č. T. XXXX/X, spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a

spoluvlastníckeho podielu k pozemku vo veľkosti XX/XXXX za dohodnutú kúpnu cenu 10.000,- Eur. Dohodnutá kúpna cena mala byť vyplatená tak, že prvú časť kúpnej ceny vo výške 5.000,- Eur zaplatil kupujúci predávajúcim pred podpisom tejto zmluvy, čo predávajúci svojimi vlastnoručnými podpismi tejto zmluvy zároveň potvrdili, ostávajúcu časť kúpnej ceny vo výške 5.000,- Eur sa kupujúci zaviazal zaplatiť predávajúcim najneskôr do 31.07.2014. Žalobca a C. X. ako predávajúci vzali na vedomie, že po prevzatí celej dohodnutej kúpnej ceny od kupujúceho, najneskôr však do 31.07.2014, sú povinní predmetný byt uvoľniť a bez zbytočného odkladu odovzdať kupujúcemu do užívania, v opačnom prípade má kupujúci právo predmetný byt zákonným spôsobom vypratať na náklady a riziko predávajúcich. Žalobca a C. X. ako predávajúci vyhlásili, že v čase podpisania tejto zmluvy na byte, dome ani pozemku neviaznu žiadne dlhy, záložné práva, vecné bremená a iné ťarchy, okrem záložného práva k bytu, ktoré vzniká zo zákona v prospech ostatných vlastníkov bytov v dome s. č. XXX, podľa V XXXX/XX. Pravosť podpisov predávajúcich bol úradne osvedčený dňa XX.XX.XXXX pred Obcou Z..

16. Dňa XX.XX.XXXX bola uzatvorená zmluva o prevode vlastníctva k bytu (kúpna zmluva) medzi spoločnosťou ECO REAL SK s.r.o., IČO: 47518146, so sídlom Sitnianska 3, Banská Bystrica ako predávajúcim a spoločnosťou MONOPOL s.r.o., IČO: 46461582, so sídlom M.R.Štefánika 40/48, Brezno ako kupujúcim, ktorej vklad bol povolený pod V XXXX/XXXX. Predmetom tejto zmluvy bol podľa čl. I. a II. prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXX, kat. úz. Z., a to X-izbového bytu č. XX, na X.p. bytového domu na ulici K., súp. číslo XXX, orientačné č. XX, postaveného na parcele č. D. XXXX/X, spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti XX/XXXX na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti XX/XXXX k pozemku KNC č. XXXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX m² za dohodnutú kúpnu cenu 14.500,- Eur. Dohodnutá kúpna cena mala byť vyplatená tak, že prvá časť kúpnej ceny vo výške 7.000,- Eur bude uhradená na účet č. IBAN: S XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX, a to najneskôr do 2 pracovných dní od podpisu tejto zmluvy, na čo sa kupujúci zaväzuje podpisom na tejto zmluve, druhá časť kúpnej ceny vo výške 5.000,- Eur bude uhradená na účet č. IBAN: S XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX, a to najneskôr do 2 pracovných dní od predloženia vyhlásenia/potvrdenia správcu ŽP Bytos, s.r.o. predávajúcim, že na predmete tejto zmluvy voči nemu neviaznu žiadne záväzky za správu, či na fonde opráv, na čo sa kupujúci zaväzuje podpisom na tejto zmluve a tretia časť kúpnej ceny vo výške 2.500,- Eur bude uhradená na účet č. IBAN: S XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX, a to najneskôr do 2 pracovných dní od odovzdania predmetu tejto zmluvy, na čo sa kupujúci zaväzuje podpisom na tejto zmluve. Predávajúci prehlásil, že prevádzaná nehnuteľnosť s výnimkou zákonného záložného práva v zmysle § 15 zák. č. 182/93 Z.z v prospech ostatných vlastníkov bytov nie je zaťažaná žiadnymi právami tretích osôb, najmä nie záložnými právami, vecnými bremenami, nájomnými zmluvami, predkupným právom tretích osôb, právnymi vadami alebo inými ťarchami a taktiež sú im nie známe ani iné práva v prospech tretích osôb, ktoré by obmedzovali dispozičné právo predávajúceho k predmetnej nehnuteľnosti a zaväzuje sa konať tak, aby tieto ani do nadobudnutia vlastníckeho práva kupujúcim nevznikli. Taktiež predávajúci prehlásil, že nehnuteľnosť nie je v súčasnej dobe predmetom súdneho sporu, ktorý by mohol viesť k spochybneniu vlastníckeho práva predávajúceho k tejto nehnuteľnosti. Pravosť podpisu predávajúceho bol úradne osvedčený dňa 02.11.2016 pred Mestom Banská Bystrica.

17. Dňa XX.XX.XXXX bola uzatvorená zmluva o prevode vlastníctva k bytu (kúpna zmluva) medzi spoločnosťou MONOPOL s.r.o., IČO: 46461582, so sídlom M.R.Štefánika 40/48, Brezno ako predávajúcim a X. D., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom K. XXX/XX, Z. ako kupujúcim, ktorej vklad bol povolený pod V XXX/XXXX. Predmetom tejto zmluvy bol podľa čl. I. a II. prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXX, kat. úz. Z., a to X-izbového bytu č. XX, na X.p. bytového domu na ulici K., súp. číslo XXX, orientačné č. XX, postaveného na parcele č. KNC XXXX/X, spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti XX/XXXX na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti XX/XXXX k pozemku KNC č. XXXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX m² za dohodnutú kúpnu cenu 15.000,- Eur. Dohodnutá kúpna cena mala byť vyplatená na účet č. IBAN S XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX, vedený v Tatra banke, a.s., a to najneskôr do 2 pracovných dní od podpisu tejto zmluvy, na čo sa kupujúci zaväzuje podpisom na tejto zmluve. Predávajúci prehlásil, že prevádzaná nehnuteľnosť s výnimkou zákonného záložného práva v zmysle § 15 zák. č. 182/93 Z.z v prospech ostatných vlastníkov bytov nie je zaťažaná žiadnymi právami tretích osôb, najmä nie záložnými právami, vecnými bremenami, nájomnými zmluvami, predkupným právom tretích osôb, právnymi vadami alebo inými ťarchami a taktiež sú im nie známe ani iné práva v prospech tretích osôb, ktoré by obmedzovali dispozičné právo predávajúceho k predmetnej nehnuteľnosti a zaväzuje sa konať tak, aby tieto ani do nadobudnutia vlastníckeho práva kupujúcim nevznikli. Taktiež

predávajúci prehlásil, že nehnuteľnosť nie je v súčasnej dobe predmetom súdneho sporu, ktorý by mohol viesť k spochybneniu vlastníckeho práva predávajúceho k tejto nehnuteľnosti. Pravosť podpisu predávajúceho bol úradne osvedčený dňa XX.XX.XXXX na Notárskom úrade notára JUDr. A. O. v I..

18. Dňa XX.XX.XXXX bola uzatvorená zmluva o prevode vlastníctva bytu medzi X. D., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom K. XXX/XX, Z. ako predávajúcim a Y. S., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom E. XX, I. ako kupujúcou, ktorej vklad bol povolený pod V XXXX/XXXX. Predmetom tejto zmluvy bol podľa čl. II. prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXX, kat. úz. Z., a to bytu č. XX, na X.p. bytového domu súp. číslo XXX, vchod č. XX, postaveného na parcele č. KNC XXXX/X, spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti XX/XXXX na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti XX/XXXX k pozemku KNC č. XXXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX m² za dohodnutú kúpnu cenu 32.500,- Eur. Dohodnutá kúpna cena mala byť vyplatená tak, že prvú časť kúpnej ceny vo výške 1.500,- Eur uhradil kupujúci z vlastných finančných prostriedkov pred podpisom tejto zmluvy sprostredkovateľovi predaja predmetu kúpy spoločnosti REALITY pre Vás BR, s.r.o., IČO: 50527924, nám. M.R.Štefánika 6, Brezno, na základe osobitnej dohody so sprostredkovateľom a druhú časť kúpnej ceny vo výške 31.000,- Eur uhradí kupujúci predávajúcemu v deň podpisu tejto kúpnej zmluvy bezhotovostne, na účet predávajúceho vedený v Poštovej banke. Predávajúci výslovne prehlásil a ubezpečil kupujúceho, že nie je voči nemu vedený žiaden súdny spor ani exekučné, vyvlastňovacie, konkurzné alebo reštrukturalizačné konanie k nehnuteľnostiam a nie sú mu známe žiadne okolnosti, ktoré by mohli viesť k začatiu takýchto konaní, že k bytu nie sú uzatvorené žiadne nájomné zmluvy, darovacie zmluvy, budúce kúpne zmluvy, zmluvy o zriadení záložného práva, vecné bremená a pod. okrem skutočností uvedených v tejto zmluve a ktoré sú známe účastníkom zmluvy z listu vlastníctva. Ďalej predávajúci podpisom tejto zmluvy vyhlásil, že na predmete kúpy neviazu žiadne dlhy, záväzky, vecné bremená a ani iné ťarchy obmedzujúce vlastníctvo k bytu, okrem zákonného záložného práva v zmysle § 15 zák. č. 182/93 Z.z. v prospech ostatných vlastníkov bytov. Pravosť podpisu predávajúceho bol úradne osvedčený dňa XX.XX.XXXX na Notárskom úrade notára O.. A. O. v I..

19. Žalobca doložil do spisu výpis z účtu vedeného v Tatra banka, a.s. č. S XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX s dátumom XX.XX.XXXX, z ktorého súd zistil, že ako majiteľ účtu je uvedený X. C., K. XX, Z. a na tento účet bola dňa XX.XX.XXXX vložená v hotovosti suma 10.000,- Eur, keď ako vkladateľ je uvedený A.. Z. J., s poznámkou ku vkladu „uhrada KZ ECOREAL SK“.

20. Z výpisu z účtu č. S XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX s dátumom XX.XX.XXXX bolo ďalej zistené, že ako majiteľ účtu je uvedený X. C., K. XX, Z. a z tohto účtu bola dňa XX.XX.XXXX poukázaná suma 5.593,- Eur na účet vedený v Tatra banka, a.s. č. S vedený na meno MIONEX, s.r.o.

21. Z výpisu z účtu č. S XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX s dátumom XX.XX.XXXX bolo ďalej zistené, že ako majiteľ účtu je uvedený X. C., K. XX, Z. a z tohto účtu bol dňa XX.XX.XXXX realizovaný výber v hotovosti v sume 4.390,- Eur, ktorý výber realizoval majiteľ účtu C. X..

22. Z oznámenia o upustení od dražby č.k. XX/XXXX zo dňa XX.XX.XXXX súd zistil, že týmto spoločnosť MIONEX, s.r.o., dražobná & realitná spoločnosť, IČO: 36637726, so sídlom Kpt. Jaroša 11, Banská Bystrica v zastúpení konateľom JUDr. Milanom Ondrášom, v právnej veci navrhovateľa dražby - ŽP BYTOS, s.r.o., Kolkáreň 36, Z., proti dlžníkovi: O. X. a manželka X. C., bytom K. XX, Z. o vykonanie dobrovoľnej dražby, oznámila, že upúšťa od dražby v zmysle ustanovenia § 19 ods. 1 písm. k) zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov, nakoľko dňa XX.XX.XXXX dlžník uhradil celú vymáhanú pohľadávku aj s nákladmi dražby. Predmetom dražby bola nehnuteľnosť a to byt č. XX, X.p., vchod XX, súp. č. XXX, nachádzajúci sa na ulici K. v Z., v podiele X/X, podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu v podiele XX/XXXX, podiel o veľkosti XX/XXXX k pozemku pod bytovým domom parcela CKN č. XXXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX m², zapísané na LV č. XXXX pre obec Z., katastrálne územie Z., Okresný úrad, odbor katastrálny v I..

23. Zo zmluvy o nájme bytu zo dňa XX.XX.XXXX bolo zistené, že táto bola uzavretá dňa XX.XX.XXXX medzi spoločnosťou ECO REAL SK s.r.o., IČO: 47518146, so sídlom Sitnianska 3, Banská Bystrica v pozícii prenajímateľa a žalobcom spolu s manželkou C. X. v pozícii nájomcov. Predmetom nájmu bol dvojizbový byt č. XX na 8. NP nachádzajúceho sa na sídlisku K. v Z., orientačné číslo XX, súp. č. domu XXX postaveného na pozemkoch parc. C-KN č. XXXX/X a spoluvlastníckeho podielu na spoločných

častiach a spoločných zariadeniach domu súp. č. XXX vo veľkosti XX/XXXX, zapísané na LV č. XXXX pre kat. úz. Z., obec Z., okres I., ktorého je spoločnosť ECO REAL SK s.r.o. ako prenajímateľ výlučným vlastníkom. Podľa čl. III. zmluvy bol nájom bytu dohodnutý na dobu neurčitú od 17.02.2016. Podľa čl. II. zmluvy sa žalobca spolu s manželkou C. X. ako nájomcovia zaviazali platiť nájomné vo výške 30,- Eur mesačne, a to vždy do 30. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, ako aj hradiť tiež zálohové platby za služby a plnenia spojené s užívaním bytu podľa predpisu doručeného správcom bytu, tiež uhradiť vyúčtovanie za dodávku služieb spojených s užívaním bytu, ktoré vypracuje správca bytu po skončení zúčtovacieho obdobia za rok 2015 a za všetky ostatné roky trvania nájmu za celoročné obdobia. V čl. VI. zmluvy je uvedené, že nájomcovia odpredali byt prenajímateľovi kúpnu zmluvou zo dňa XX.XX.XXXX, byt mu však neodovzdali a byt doposiaľ užívajú a v ňom žijú. Napriek tomu neplatili predpísané úhrady za služby a plnenia spojené s užívaním bytu podľa predpisu určeného správcom bytu. Z titulu nezaplatených úhrad za služby a plnenia spojené s užívaním bytu vznikol na byte nedoplatok vo výške 1.510,29 Eur (podľa stavu k 12.01.2016). Tento nedoplatok nájomcovia uznávajú za svoj pravý splatný dlh v celkovej výške a zaväzujú sa ho prenajímateľovi splácať v pravidelných mesačných splátkach po 30,- Eur mesačne splatných vždy do 30. dňa bežného kalendárneho mesiaca počnúc mesiacom februárom 2016. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť uzatvorenie dohody so správcom bytu o splácaní nedoplatku vo výške 1.510,29 Eur v pravidelných mesačných splátkach po 30,- Eur mesačne.

24. Z pripojeného spisu tunajšieho súdu sp. zn. 2C/16/2015 súd zistil, že žalobca v pozícii žalobcu sa v konaní vedenom pod touto spisovou značkou žalobou zo dňa 12.01.2015, doručenou súdu dňa 13.01.2015, domáhal proti označenému žalovanému spoločnosti ECO REAL SK s.r.o., IČO: 47518146, so sídlom Sitnianska 3, Banská Bystrica, aby súd v prvom výroku určil kúpnu zmluvu o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, uzavretú dňa XX.XX.XXXX medzi žalobcom ako predávajúcim a žalovaným ako kupujúcim, za neplatnú a súčasne, aby v druhom výroku určil, že žalobca spolu s manželkou sú výlučnými vlastníckymi dotknutých nehnuteľností. Predmetom kúpnej zmluvy boli nehnuteľnosti vedené na Okresnom úrade I., odbor katastrálny, nachádzajúce sa kat. úz. Z., zapísané na LV č. XXXX ako byt č. XX, 8. posch., vo vchode č. XX, v bytovom dome súp. č. XXX, spolu so spoluvlastníckym podielom o veľkosti XX/XXXX na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a spoluvlastníckym podielom o veľkosti XX/XXXX k pozemku pod bytovým domom na parc. KN „C“ č. XXXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX m². V žalobe žalobca okrem iného uviedol, že kúpnu zmluvu, ktorú s manželkou a žalovaným podpísali, nemali v úmysle uzatvárať, pokiaľ by mali možnosť vopred sa riadne oboznámiť s obsahom tejto zmluvy, neboli by ju podpísali. Predmetná kúpna zmluva ako dvojstranný právny úkon nebola urobená vážne, nakoľko v nej absentovali prvky vôle, a to vážnosť a sloboda. V predmetnej veci súd uznesením č.k. 2C/16/2015-50 zo dňa 29.05.2015 rozhodol tak, že pripustil zmenu petitu žaloby, vo výroku II., tak, že tento bude znieť: „Súd určuje, že žalobca spolu s manželkou sú bezpodielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností, a to bytu č. XX, 8. posch., vo vchode č. XX, v bytovom dome súp. č. XXX, spoluvlastníckeho podielu o veľkosti XX/XXXX na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku pod bytovým domom na parc. KN „C“ č. XXXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX m², zapísané na LV č. XXXX pre k.ú. Z.“ Súčasne súd pripustil, aby do konania ako ďalší účastník na strane žalobcu vstúpila C. X. rod. A., nar. XX. 3. XXXX, bytom Z., K. XXX/XX, ako žalobkyňa v 2. rade. Ďalej súd z predmetného spisu zistil, že žalobcovia podaním zo dňa 17.02.2016, doručeným súdu dňa 23.02.2016, označeným ako „Späťvzatie žalobného návrhu“, vzali žalobu v celom rozsahu späť a žiadali konanie zastaviť z dôvodu, že so žalovaným sa mimosúdne dohodli tak, že prebrali byt do nájmu na dobu neurčitú a zároveň bola uzavretá aj nájomná zmluva, v ktorej sa žalobcovia okrem nájmu bytu dohodli aj na splácaní dlžoby za doterajšie užívanie bytu. Vzhľadom na takto prejavenu vôľu zo strany žalobcov nepokračovať vo vedení predmetného sporu preto súd uznesením č.k. 2C/16/2015-67 zo dňa 24.02.2016, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 22.03.2016, konanie v predmetnej veci zastavil a žiadnej strane nepriznal právo na náhradu trov konania.

25. Z pripojeného vyšetrovacieho spisu Okresného riaditeľstva PZ v Brezne, odbor kriminálnej polície Brezno sp. zn. ČVS: ORP-421/VYS-BR-2014 a listín v ňom sa nachádzajúcich bolo zistené, že uznesením Okresného riaditeľstva PZ v Brezne, odbor kriminálnej polície sp. zn. ČVS: ORP-421/VYS-BR-2014 zo dňa 21.11.2014, právoplatným dňa 13.12.2014, vyšetrovateľ npor. O. A. O. podľa § 197 ods. 1 písm. d) Trestného poriadku trestné oznámenie C. X., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom Z., K. XXX/XX vo veci podozrenia z prečinu „Podvod“ podľa § 221 ods. 1, ods. 2 Trestného zákona, ktorého sa mal dopustiť O. A., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom Z., S. XXX/XX tým, že niekedy v júli 2014 O. X., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom Z., K. XXX/XX a C. X. povedal, že im vie pomôcť s dražbou po tom, čo ho oslovili, aby im

pomohol s dražbou a na základe toho bola dňa XX.XX.XXXX podpísaná kúpna zmluva na byt č. XX na 8. poschodí bytového domu so súpisným číslom XXX, orientačným č. XX, postaveným na parcele „C“ KN č. XXXX/X so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku vo veľkosti XX/XXXX, pričom O. A. mal povedať, že ide len o pôžičku, ďalej povyplácal ich dlžoby, o ktoré ho nežiadali, čím mal O. A. uviesť do omylu C. X. a O. X., nar. XX.XX.XXXX a C. X., nar. XX.XX.XXXX, obaja trvale bytom Z., K. XXX/XX mal spôsobiť škodu vo výške najmenej v sume 5.593,- Eur, odmietol, pretože nie je dôvod na začatie trestného stíhania alebo na postup podľa § 197 ods. 2 Trestného poriadku.

V odôvodnení predmetného uznesenia je uvedené, že pre účely trestného konania boli zabezpečené výsluchy C. X., O. X., C. X., O. A., A. Z. J., O. A. F. a A. K. a zabezpečené listinné dôkazy, a to lístok zaslaný O. A., potvrdenie ZP BYTOS zo dňa 30.07.2014, upovedomenie o ďalších trovách exekúcie zo dňa 26.02.2014 - EX 465/2007, príkaz na odblokovanie nehnuteľnosti zo dňa 03.09.2014 - EX 465/2007, oznámenie o ukončení exekúcie zo dňa 03.10.2014 - EX 1287/2013, oznámenie o úhrade zo dňa 20.10.2014 od Profi Creditu, ohodnotenie predmetu dražby zo dňa 04.07.2014, oznámenie o upustení dražby zo dňa 22.07.2014, oznámenie o začatí vykonávania zákonného záložného práva zo dňa 03.07.2014, prijaté uznesenie č. 6/2014 zo dňa 31.01.2014, návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, kúpna zmluva zo dňa XX.XX.XXXX, oznámenie o prerušení vkladu zo dňa 19.08.2014, rozhodnutie Okresného úradu Brezno, katastrálneho odboru o povolení vkladu zo dňa XX.XX.XXXX, súhlas manželov O. a C. X. zo dňa XX.XX.XXXX, hotovostný vklad do Slovenskej sporiteľne zo dňa 25.09.2014 v sume 1.966,77 Eur, pokladničný doklad do Sberbank v sume 432,77 Eur zo dňa 28.08.2014, vklad v hotovosti do Tatrabanky v sume 10.000,- Eur zo dňa 22.07.2014, výber hotovosti z Tatrabanky v sume 4.390,- Eur zo dňa 22.07.2014, platobný príkaz v sume 5.593,- Eur zo dňa 22.07.2014, výpis z katastra nehnuteľností zo dňa 05.11.2014 a 27.10.2014.

Ďalej je v odôvodnení predmetného uznesenia uvedené, že zo zisteného skutkového stavu bolo preukázané, že po oslovení O. A. im poskytol pomoc v tom, že vysvetlil C. X. aj O. X. ich možnosti, ako sa vyhnúť dražbe. Najprv chceli pôžičku, ale nakoľko im nikto pôžičku nechcel poskytnúť a sú dlhodobými neplatičmi a nezamestnaní, pôžička im poskytnutá nebola. Preto prišli za ním znova a vysvetlil im druhú možnosť, a to odkúpenie bytu s možnosťou jeho spätného odkúpenia. S touto druhou možnosťou súhlasili, nakoľko predkladali nielen doklady od bytu, ale aj výzvy od exekútorov, potvrdenia o výškach dlhov, kvitancie a poskytovali informácie na úhradu jej dlhov. Rovnako O. X., C. X. a C. X. súhlasili že sa podpíše kúpna zmluva, čo potvrdili zhodne všetci vo výsluchoch. Vedeli, že dôjde po vyplatení všetkých ich dlhov k prepisu nehnuteľnosti na nového vlastníka, nakoľko nemôže dôjsť k prepisu nehnuteľnosti na nového vlastníka, kým nebudú všetky dlhy uhradené. I po prerušení správneho konania o povolení vkladu predložili kópie o prerušení vkladu O. A. a komunikovali s exekútormi a došlo k vyplateniu exekučných pohľadávok EX 465/2007 a EX 1287/2013. Po uhradení týchto exekučných pohľadávok došlo k prevodu nehnuteľnosti na nového vlastníka, ktorým sa stal ECO REAL SK s.r.o. K dnešnému dňu sa rodina z nehnuteľnosti nevysťahovala. Po podaní trestného oznámenia zo dňa 13.10.2014 bol znova dopytovaný oznamovateľ C. X., pretože bolo potrebné ozrejmiť nejasnosti a uvádzal nové skutočnosti. Prvýkrát uvádzal, že boli podpísané kúpne a úverové zmluvy, ale neskôr uviedol, že to boli len kúpne zmluvy, o ktorých vedel, že ide o kúpne zmluvy a nie o pôžičku ako to najprv uvádzal. Napríklad pri podaní trestného oznámenia zo dňa 13.10.2014 uviedol, že keď oslovili O. A., nepovedal im na pošte v Podbrezovej nič viac, len že im pošle kontakt na seba, čo aj urobil lístkom, ktorý aj oznamovateľ predložil. Až po doplnení oznámenia zo dňa 07.11.2014 doplnil, že im na pošte povedal, že mal napísať návrh na súd, o ktorom O. A. nič nevie a nespomenul to nikto iný. Počas výsluchu tiež vyšlo najavo, že všetky dokumenty vybavoval v mene rodičov O. a C. X. ich syn C. X., ktorý im aj spôsob oddĺženia vysvetlil, čo potvrdila vo svojom výsluchu C. X.. Zmluva im bola vysvetlená a vedeli, že podpisujú kúpnu zmluvu a nie zmluvu o pôžičke, čo potvrdili vo svojej výpovedi C. X., O. X. aj C. X.. Pred podpisom zmluvy boli ich dlžoby uhrádzané spoločnosťou ECO REAL SK a nenamietali to, že boli uhrádzané všetky ich dlhy, ako to uvádzali vo svojich výsluchoch. Po podpise zmluvy im bola poskytnutá prvá časť kúpnej ceny v sume 5.000,- Eur, čo je uvedené aj v kúpnej zmluve a druhá časť kúpnej ceny im bola uložená na účet C. X. dňa XX.XX.XXXX v sume 10.000,- Eur. O. C. X. súhlasili, aby boli peniaze zaslané na účet ich syna C. X., čo potvrdili aj vlastnoručným podpisom na súhlase zo dňa 22.07.2014. Z tejto sumy bola uhradená dlžná čiastka v sume 5.593,- Eur na účet dražobnej a realitnej spoločnosti MIONEX, s.r.o. dňa 22.07.2014 a zvyšok sumy 4.390,- Eur v hotovosti z účtu vybral C. X. a nešiel domov, ale zostal v meste Brezno. O. X. vo svojej výpovedi uviedol, že dražobníkovi bolo zaslaných 10.000,- Eur, čo však nie je pravdou, nakoľko bolo na účet vložených 10.000,- Eur, ale bolo zaslaných 5.593,- Eur dražobnej spoločnosti MIONEX, s.r.o. a zvyšnú sumu 4.390,- Eur z účtu vybral C. X., ktorý s ňou nakladal. C. X. dňa 07.11.2014 uviedol, že ich súrilo zohnať peniaze a išlo o dražbu, preto to urobili a byt

predali, lebo nemali odkiaľ zohnať peniaze. Dokonca i po prerušení vkladu došlo k uhradeniu zvyšných dvoch exekúcií, pričom o nich vedeli nielen z oznámenia Okresného úradu Brezno a nič pre prerušenie vkladu neurobili. O. X. sa vo svojej výpovedi vyjadril, že škoda mu vznikla taká, že mu chcú zobrať byt napriek tomu, že vklad prešiel a keď predajú byt, vybaví si úver, ktorý budú splácať. C. X. vo svojej výpovedi uviedla, že C. X. jej vysvetlil, že podpisujú kúpnu zmluvu za byt, za ktorý dostanú peniaze. Nie je pravdou, že za byt dostavili len 5.593,- Eur, pretože im bolo poskytnutých 5.000,- Eur pred podpisom zmluvy, 10.000,- Eur na účet C. X., z ktorých sa uhradila dlžoba zaslaná dražobnej spoločnosti MIONEX, dlh voči exekútorovi JUDr. K. D. v sume 432,77 Eur a exekútorovi JUDr. M. v sume 1.966,- Eur, za odpad v sume 290,- Eur, čo spolu tvorí sumu uhradenú pri predaji exekúcie vo výške 17.688,77 Eur (5.000,- Eur + 10.000,- Eur + 432,77 Eur + 1.966,- Eur + 290,- Eur), v tejto sume nie sú započítané poplatky za overenie podpisov a za kolký. Vzhľadom na uvedené bolo preukázané, že O. A. ani iná osoba nekonala v úmysle obohatiť seba alebo niekoho iného, ani nespôsobila škodu, ale došlo k predaju nehnuteľnosti, s čím O. a C. X. súhlasili a tiež o tom vedel C. X., čo aj potvrdili. Vzhľadom na uvedené neboli preukázané obligatórne znaky skutkovej podstaty uvedeného prečinu ani iného trestného činu a nebol dôvod na začatie trestného stíhania alebo postup podľa § 197 ods. 2 Trestného poriadku.

26. Zo zápisnice o trestnom oznámení C. X., nar. XX.XX.XXXX v trestnej veci vedenej pod č. ČVS: ORP-421/VYS-BR-2014 (ktorá je súčasťou pripojeného vyšetrovacieho spisu Okresného riaditeľstva PZ v Brezne, odbor kriminálnej polície Brezno č. ČVS: ORP-421/VYS-BR-2014) vyplýva, že dňa XX.XX.XXXX sa C. X., nar. XX.XX.XXXX dostavil na Obvodné oddelenie PZ v Podbrezovej bez predvolania za účelom podania trestného oznámenia. V trestnom oznámení uviedol, že sa spolu s otcom stretol s O. A. na pošte, ktorý mu povedal, že im vie pomôcť, aby nešli do dražby s bytom. Predložili mu doklady od bytu a dražby. Spýtal sa ich, koľko by to činilo a C. X. odpovedal že 6.000,- Eur. O. A. s O. X. pozerali na internete, akí sú na katastri exekútori. Na druhý deň večer prišiel C. X. a dal mu 15,- Eur, aby zanesol papiere do Zvolena. Na ďalší deň mali byť peniaze, čo sa aj stalo. Prišiel nejaký pán z ECO REAL SK, s.r.o. na Obecný úrad do Podbrezovej so zmluvami, a to kúpnopredajnými a úverovými na meno jeho rodičov O. a C. X.. Na matrike to podpísali a išli do spoločnosti BYTOS, kde ich pani odporučila na exekútorskú spoločnosť panna A. F.. Keď vyšli z BYTOSu, tak dal pán z ECO REALu O. a C. X. 300,- Eur len tak podľa neho na udobrenie. Na jeho účet posielali sumu 5.593,- Eur ako dlžobu voči BYTOSu. Posielal to C. X. z jeho účtu. Tento pán z ECO REALu mu vložil na jeho účet vedený v Tatra banke pod č. XXXXXXXXXXXX sumu vo výške 10.000,- Eur. Potom vybral z jeho účtu 4.390,- Eur, ktoré dal O. A.. Rodičom C. X. podľa neho nebol poskytnutý žiadny rovnopis zmluvy. Neskôr prišiel z katastrálneho úradu papier o prerušení vkladu, na čo začal posielat' O. A. SMS, ak budú zapierať dá ich do dražby, ale čo tým myslel nevedel. Dňa 13.10.2014 s ním volal a povedal, že potrebuje výmaz z BYTOSu do dražby.

27. Zo zápisnice o trestnom oznámení-doplnenie C. X., nar. XX.XX.XXXX v trestnej veci vedenej pod č. ČVS: ORP-421/VYS-BR-2014 (ktorá je súčasťou pripojeného vyšetrovacieho spisu Okresného riaditeľstva PZ v Brezne, odbor kriminálnej polície Brezno č. ČVS: ORP-421/VYS-BR-2014) vyplýva, že dňa XX.XX.XXXX sa C. X., nar. XX.XX.XXXX dostavil na Obvodné oddelenie PZ v Podbrezovej na doplnenie trestného oznámenia a uviedol, že jeho rodičia boli na Obecnom úrade v Podbrezovej potom, ako im O. A. povedal, že im vybavil peniaze, ale ako pôžičku a nie ako peniaze za vyplatenie ich rôznych dlžôb a následný prevod bytu, či už na neho alebo nejakého jeho známeho. Jeho rodičia podpisovali na matrike v Podbrezovej pravdepodobne kúpnopredajnú zmluvu na byt a nie pôžičku, z ktorej by poplatili ich rôzne dlžoby. Túto podpísanú zmluvu jeho rodičia nevideli, nevideli čo podpisujú, lebo im to nedali prečítať a nemajú ju ani doma. Pred podpisom im len povedali, aby to podpísali, nič inšie. Po podpise zmluvy povedal O. A., že budú aj naďalej bývať vo svojom byte, pričom ešte stále v ňom bývajú, ale on im dal za byt len 5.593,- Eur, ktoré dal F. z Banskej Bystrice za dražobnú spoločnosť, ktorá mala dražiť ich byt. Ich byt má väčšiu hodnotu ako 5.593,- Eur, ktoré im dal O. A. za ich byt. Tým urobil O. A. podvod a obohatil sa na nich, čím im vznikla škoda podvodom najmenej vo výške 5.593,- Eur. Ďalej za nich vyplatil aj iné dlžoby, o ktoré ho nežiadali, ani mu o nich nepovedali. Bez ich vedomia ich vyplácal.

28. Zo zápisnice o trestnom oznámení-dodatok C. X., nar. XX.XX.XXXX v trestnej veci vedenej pod č. ČVS: ORP-421/VYS-BR-2014 (ktorá je súčasťou pripojeného vyšetrovacieho spisu Okresného riaditeľstva PZ v Brezne, odbor kriminálnej polície Brezno č. ČVS: ORP-421/VYS-BR-2014) vyplýva, že dňa XX.XX.XXXX sa C. X., nar. XX.XX.XXXX dostavil na Okresné riaditeľstvo PZ v Brezne, odbor kriminálnej polície Brezno, pretože bolo potrebné ozrejiť nezrovnalosti, pričom okrem iného uviedol, že O. A. povedal, že pôjde do Poštovej banky ručiť C. X. v sume 5.593,- Eur, ktoré boli zaplatené ECO

REALu. O. A. pozná zhruba 4 mesiace a spoznali sa na pošte v Podbrezovej, kde bol s otcom. Povedal im tam, že im vie pomôcť napísať návrh na súd zastaviť dražbu, to bol jediný spôsob. Bližšie to vysvetliť nevedel. O. A. mu zavolať, že ide pán z ECO REALu na aute, sadol do auta pred bytom a zaviezli ho do Brezna. Prešli do Tatra banky a tento pán sa postavil, že ide vložiť sľúbených 10.000,- Eur na jeho účet, čo aj urobil. Vyšiel von a povedal, aby išli do banky, že to tam bude nahodené. Keď sa C. X. spýtal, či prišli peniaze, pani povedala, že sú na jeho účte. Povedal, že chce použiť sumu 5.593,- Eur, dala trvalý príkaz na účet A. F. a zvyšné peniaze 4.390,- Eur si vybral O. A., on mal peniaze v ruke, vložil ich do obálky a nevie, kde ich dal. Na otázku prečo sa nespýtal, kam dal tie peniaze odpovedal, že nechcel sa do toho stáť, bol rád, že vyplatili sumu za byt. Nevedel uviesť či bola suma 10.000,- Eur za predaj bytu alebo pôžička. Nespýtal sa to ani O. A., Lebo A. mu povedal, že to vrátia ECO REALu jednorázovo. Akým spôsobom jednorázovo nevedel uviesť. Uviedol, že jeho rodičia majú dlžoby v Profi Credite asi 1.000,- Eur, jeho matka v Poštovej banke 400,- Eur, jeho otec v CETELEM a QUATRE. Na otázku, aká škoda im vznikla odpovedať nevedel. Podvod vidí v tom, že jeho rodičom dali podpísať len kúpnopredajné zmluvy, ktoré im neboli dané prečítať. Ani keď vyšli z matriky tak si zmluvy nežiadali. Na otázku, prečo neplatili dlhy za odpad uviedol, že im nevychádzal ich príjem. Na otázku, prečo chodil za O. A., ak nechcel predať byt, odpovedal, že ich to súrilo skade zohnať peniaze. O. A. im povedal, že im nikto nedá peniaze, ale i tak prijali sumu 10.000,- Eur, lebo im išlo o dražbu a nemali odkiaľ inakadiať zohnať peniaze. Záverom vo svojej výpovedi uviedol, že vedel, že ide o kúpnopredajnú zmluvu.

29. Zo zápisnice o výsluchu žalobcu Jána Rosíka zo dňa 07.11.2014 v trestnej veci vedenej pod č. ČVS: ORP-421/VYS-BR-2014 (ktorá je súčasťou pripojeného vyšetrovacieho spisu Okresného riaditeľstva PZ v Brezne, odbor kriminálnej polície Brezno č. ČVS: ORP-421/VYS-BR-2014) vyplýva, že sa zoznámili s O. A. na pošte v Podbrezovej, kde si ôsmeho bral dôchodok. Bol tam so synom, oni ho oslovili, či im vie pomôcť. Boli osobne pri ňom v Skalici aj so synom C.. Pýtal od nich papiere od exekútora, aká je dlžoba. Povedal, že peniaze budú na druhý deň. Boli u neho doma asi 3 razy. Potom pýtal papiere o dlžobe. O. A. vysvetľoval, že peniaze budú a že budú aj naďalej bývať v tom byte. Potom boli s pánom z ECO REALu na matrike v Podbrezovej, kde sa podpísali kúpnopredajné zmluvy, potom išli na Železiarne BYTOS, on, manželka, O. A. a pán z ECO REALu. Chceli tú dlžobu hneď vyplatiť, ako podpísali kúpnopredajné zmluvy. Za tým pán z ECO REALu dal 15,- Eur za overenie podpisov. Potom išli na BYTOS. Pani riaditeľka nechcela zobrať peniaze, že ich treba poslať na dražobnú spoločnosť a že si niečo nechá a ostatné vloží na BYTOS. Potom bol syn C. v banke zriadiť účet, kde pán z ECO REALu prišiel za C. a išli do Tatra banky a vložili peniaze 10.000,- Eur, ktoré sa odoslali na účet dražobníka. On tam nebol. Koľko poslali dražobníkovi nevie, všetko vybavoval C.. Ďalej sa nedialo nič, lebo čakali na prerušenie vkladu. Domov prišlo, že bol prerušený vklad. Potom nerobili nič. Potom išiel C. na katastrálny úrad v I. a dozvedel sa, že byt je prevedený na ECO REAL. Na otázky odpovedal, že O. A. im vybaví peniaze z ECO REALu na tú dlžobu a za byt. Povedal, že pripraví kúpnopredajnú zmluvu a že sa vyplatí dlh. Potom sa začal zaujímať o Profi Credit, sociálku, ešte exekúcie ako O.. D. z Nitry. On mu exekúcie nekázal vyplácať. Vedel, že podpisuje kúpnopredajné zmluvy za byt. Zmluvy nečítal, nik mu ich nevysvetlil, ale vedel, že sú to kúpnopredajné zmluvy. Škoda mu vznikla taká, že mu chcú zobrať byt napriek tomu, že vklad prešiel a podvod vidí v tom, že za tých 10.000,- Eur, čo vyplatili dlžoby, mu nepovedali splátky. On chce splácať dlžobu 10.000,- Eur. Jeho príjem je 259,60 Eur za starobný dôchodok, manželka 138,- Eur, Erik robí na aktivačných prácach za 125,- Eur, A. je nezamestnaný a berie 61,- Eur, momentálne na PN, dcéra berie 61,- Eur ako životné minimum. Ich výdavky sú elektrika 25,- Eur, 15,- Eur plyn, 201,54 Eur za byt mesačne. Na otázku z čoho chcú splácať odpovedal, „no z čoho, on sa ho ani nespýtal, aký má príjem. Chce to splácať, ale z čoho.“ Dlhy vznikli lebo nemali peniaze. Na otázku za čo boli dlhy odpovedal, že za byt 10.000,- Eur, ktoré poslali na účet pána F.. Kópiu zmluvy po podpise si nepýtali. Na otázku, či sa dohodli s O. A., že po predaní bytu, vyplatení dlhov, že im vybaví úver a budú byt splácať a zostanú v byte, odpovedal áno. Len to ho zaujíma, že mu nepovedal splátky mesačne.

30. Zo zápisnice o výsluchu manželky žalobcu C. X. zo dňa XX.XX.XXXX v trestnej veci vedenej pod č. ČVS: ORP-421/VYS-BR-2014 (ktorá je súčasťou pripojeného vyšetrovacieho spisu Okresného riaditeľstva PZ v Brezne, odbor kriminálnej polície Brezno č. ČVS: ORP-421/VYS-BR-2014) vyplýva, že O. A. sa s jej synom C. spoznal, ale ako nevie a boli kúpne zmluvy v Podbrezovej na Obecnom úrade podpísať, ako manžel, tak ona. Povedal jej O. A. toľko, že jej pôjde do Poštovej banky ručiť, že sa peniaze vrátia na jeho firmu. Ale nešiel. Ďalej ona nevie. O. A. vôbec nepozná. Pred Obecným úradom v Podbrezovej jej povedal, že jej pôjde svedčiť do Poštovej banky. Zmluvy, ktoré podpísala nečítala a nepýtala si ich, lebo ju to ani nenapadlo. Nikto ju nenútil. Všetko ohľadom zmlúv vybavoval C.. C. jej povedal, že im O. A. dá peniaze na byt, C. jej to takto povedal. Škoda jej vznikla veľká, ale nevedela

uviesť akým spôsobom k nej došlo. Uviedla, že dlh sa vyplatí z tých peňazí, čo O. A. sľúbil dať ako pôžičku C. X.. Na otázku, či vedela, že podpisovala kúpnu zmluvu uviedla, že vedela. Nevedela uviesť, prečo podpísala kúpnu zmluvu, keď chcela pôžičku. Uviedla, že chlapec C. jej vysvetľoval, že podpisujú kúpnu zmluvu a nič viac, nevedela viac uviesť. Záverom uviedla, že vedela, že podpisuje kúpnu zmluvu a dohoda bola taká, že ak by sa pôžička splácala, že si byt odkúpi. C. jej to takto vysvetlil.

31. Zo zápisnice o výsluchu O. A., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom Z., S. XXX/XX, zo dňa XX.XX.XXXX v trestnej veci vedenej pod č. ČVS: ORP-421/VYS-BR-2014 (ktorá je súčasťou pripojeného vyšetrovacieho spisu Okresného riaditeľstva PZ v Brezne, odbor kriminálnej polície Brezno č. ČVS: ORP-421/VYS-BR-2014) vyplýva, že v lete, keď bol na pošte po vdovecký dôchodok po manželke, ho oslovili C. X. s otcom, že majú problém ohľadom dražby, či im vie pomôcť. Prišli v ten deň večer okolo 18.00 hod. On im vysvetlil dve alternatívy, a to prvú pôžičku a druhú kúpu bytu. Oni najprv chceli pôžičku, že to majú len dlh 3.000,- Eur, čo ho oklamali. Pred ním vytočil v mobile jedného investora. C. sa s ním rozprával po telefóne. Jeho syn a nevesta boli svedkami. Bol na hlasitý odposluch a C. mu povedal, že majú pred dražbou a že by potrebovali požičať už 4.000,- Eur. Pán povedal, že nie je problém a že sa ozve jemu. Povedal C., aby nechal všetky doklady a potom odišli. On veci oťol a poslal mu ich. Ten pán mu večer v ten deň volal, že si ich preveril a že im pôžičku nedá. Povedal do telefónu, že sú to dlhodobí neplatiči a že to nebude riešiť. On v ten večer volal C., že to nebude riešiť a že pôžičku nedostanú. Povedal, aby porozmýšľali nad druhou alternatívou s predajom. C. s otcom prišli o 2 - 3 dni a chceli vysvetliť druhú alternatívu, čo sa aj stalo. Povedal im, že sa nehnuteľnosť oddíži, že si ju budú môcť kúpiť späť. To znamená, že keď to bude na liste vlastníctva nového majiteľa, tak sa to pre nich založí. Taká bola dohoda, s ktorou súhlasili. Povedali, že dobre a aby rýchlo volal, aby spravili zmluvy, že nechcú prísť o byt. Ich mama X. si chcela zobrať úver. To mu povedala, keď sa stretli osobne a spýtala sa ho, či by jej nešiel ručiť. Pýtala sa ho to na druhý deň, keď sa s nimi stretol cestou ku lekárovi. Jeho úlohou ako sprostredkovateľa pre realitku bolo obtelefonovať všetkých exekútorov a zistiť dlžné sumy v prítomnosti klientov. Vždy, keď volal, volal on aj C. zo svojho telefónu. Takto vyčíslil dlhy a oni chceli za byt 27.000,- Eur. Zohnal taktov realitku ECO REAL SK a suma za byt bola 15.000,- Eur. Nakofko je zákon, že nemožno dať peniaze v hotovosti, všetkým vysvetlil, že potrebujú vytvoriť účet. V tomto prípade C. v Tatra banke v Brezne vytvoril účet a na druhý deň mu volal, že má účet. Jeho povinnosťou bolo, aby prišli na Obecný úrad Podbrezová na matriku jeho rodičia, čo aj prišli. Rodičia dali súhlas, že na C. účet sa môžu poslať peniaze z predaja. Papier je na spoločnosti a druhý u X.. Na obci mali dlh za odpad a tým sa dlh vyplatil, inak nedajú súhlas na kataster. Toto mu zamlčali. Osoba na matrike im ukázala zmluvy, že ide o doklad a v ňom bolo, že oni sa nebudú odvolávať. On bol dlh na obci osobne vyplatiť v sume 290,- Eur. To je všetko, čo on urobil a čaká na svoju províziu od X.. Mali mu to poslať na účet a on im mal vystaviť doklad, že je to provízia. Aj sľúbili, že pošlú, ale neposlali. Cez účet C. sa platilo družstvo a dražobník, všetko na účet dražobníka. Keď si pýtal od X. províziu, povedal mu, že peniaze stratil. Dňa 05.11.2014 volali z ECO REALu SK, že ak chcú X. podľa dohody, ako bola, zostať v byte a odkúpiť si to, že príde v sobotu 08.11.2014 znalec ohodnotiť byt kvôli nim, aby vedeli byt v banke založiť. To, čo banka ponúkne by sa vrátilo realitke a zvyšok by bol pre X.. X. by tak splácali za byt banke. Toto im slušne oznámil, lebo tak bola dohoda, že si to odkúpi. Pýtal sa aj na ich príjem, či budú mať z čoho splácať, odpovedali, že príjem na to majú. Vedeli, že podpisujú kúpnu zmluvu. C. X. po vyplatení dlhu voči dražobníkovi zvýšnú sumu 4.390,- Eur odovzdala pani v banke, peniaze prerátal a peniaze si zobral C. X.. Z týchto peňazí si kúpili televízory zo záložní, tým sa mu pochválil C.. Pri podpisovaní zmlúv im boli ako pozná pána z ECO REALu určite vysvetlené. Zmluva bola aj X. odovzdaná. Keď bola na katastri plomba, riešil to C. X. u exekútora JUDr. D. a druhú zamlčanú exekúciu u JUDr. M.. Tieto vyplatila spoločnosť. Keď mal prísť znalec na ohodnotenie bytu posielal im SMS, ktoré im posielal, lebo ho zrušili, keď im volal. Dokopy sa X. dalo 15.000,- Eur za byt.

32. Zo zápisnice o výsluchu A. Z. J., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom I. I., J. XXXX/XX, zo dňa XX.XX.XXXX v trestnej veci vedenej pod č. ČVS: ORP-421/VYS-BR-2014 (ktorá je súčasťou pripojeného vyšetrovacieho spisu Okresného riaditeľstva PZ v Brezne, odbor kriminálnej polície Brezno č. ČVS: ORP-421/VYS-BR-2014) vyplýva, že je živnostník a skontaktoval sa s ním O. A. niekedy začiatkom júla 2014 a pýtal sa ho, či nemá záujem o nehnuteľnosť v Podbrezovej. Pýtal sa na podmienky, za akých by ho mohol kúpiť. Sú tam dlhy - exekúcie a dohodli sa na oddžnení. Dlh bol okolo 5.000,- Eur a tie ostatné boli napr. smeti. Celkovo bolo teda okolo 5.000,- Eur dlhu. Ohľadom dlhu u JUDr. M. tvrdili, že majú rozhodnutie, že dlh musia vymazať z listu vlastníctva. Toto mu nepredložili. Zavolali mu, že už to chcú riešiť a vypracoval kúpne zmluvy, prišiel na Obecný úrad v Podbrezovej, kde všetci zúčastnení čakali. Prešli si kúpnu zmluvu, dal im ju ich preštudovať pred podpisom a keď niečomu nerozumeli, tak im to

vysvetlil. Pýtali sa, dokedy sa majú vystaňovať a on odpovedal, že do konca mesiaca, ako je to uvedené v zmluve. Nič viac sa nepýtali. On meškal a dohodli sa s pani na úrade, že budú chcieť overiť kúpne zmluvy. Vošli dnu do haly, tam si prečítali zmluvu a keď sa rozhodli, že podpíšu, tak išli do miestnosti, kde bola matrikáarka a ona si zobrala zmluvy a kým ich pripravila pečiatkami, počkali a iba X. C. a X. O. išli dnu podpisovať. On tam nebol, prišiel po podpísaní, keď bolo treba zaplatiť za podpisy. Kedy zaplatili za odpad presne nevie, ale poslal im peniaze po O. A.. Oni mali zmluvy v ruke a proti peniazom si ich vymenili za zmluvy. Dal im do ruky 5.000,- Eur a oni mu dali podpísané kúpne zmluvy. Potom išli na bytové družstvo. Tam ich odviezol, lebo tam mali vyplatiť dlh. A tam sa ukázalo, že nemajú vyplácať družstvu, ale dražobníkovi. Povedali, že pôjdu do Banskej Bystrice a rozišli sa. Potom chcel doplatiť peniaze a žiadal od nich potvrdenie, že súhlasia, aby zvyšok kúpnej ceny zaslal na účet ich syna C. X.. Podpisali toto potvrdenie a volal mu A., že potvrdenie existuje. Potom sadol do auta a išiel do Brezna. Cestou zobral v Podbrezovej A. a C. X., ktorý mu dal potvrdenie a išli do Tatra banky v Brezne. Tam vložil na účet C. X. v zmysle súhlasu sumu 10.000,- Eur. Vyšiel z banky a oznámil C., že peniaze má na účte. C. aj s A. išli do banky a on čakal vonku. Keď vyšli z banky, tak sa spýtal, či je všetko v poriadku. Nie je si úplne istý, či mu C. X. ukazoval aj príkaz na úhradu, ktorú v ten deň a čase vykonal. Rozišli sa, C. zostal v Brezne, on zobral A. a odviezol ho do Podbrezovej. V ten deň to bolo všetko. Na druhý deň sa urobilo podanie návrhu na vklad do katastra. Ešte hľadali eurové kolký a zalepili skoro celú stranu eurovými a 50 centovými kolkami, lebo nikde neboli kolký. Poplatok bol v sume 66,- Eur. Potom čakali na kataster, kým prejde vklad. Prišlo prerušenie kvôli exekúcii JUDr. D.. Ukázalo sa, že všetky exekúcie, ktoré tvrdili, že sú vyriešené, sa ukázali ako nesplatené a on ich aj zaplatil. Zaplatil sumu 1.966,- Eur na účet JUDr. M. a JUDr. D. v Sberbank v sume 432,77 Eur. Po zaplatení im museli prísť kvitancie pre kataster. A vie už len výsledok, že vklad prešiel. Na otázky odpovedal, že nechceli od neho pôžičku, ale len sa spýtali, či si môžu kúpiť byt naspäť. On povedal, že áno. Byt kúpil za účelom ďalšieho predaja, a preto nevidí dôvod, prečo by si ho nemohli kúpiť, ak zložia peniaze oni. Na to povedali, že oni si idú vybaviť pôžičku do Poštovej banky. X. hovorili, že nemôžu dostať peniaze na účet, aby o ne neprišli, preto dostali 5.000,- Eur v hotovosti po podpise zmlúv a 10.000,- Eur na účet. Toto bola ich požiadavka, pre neho by bolo lepšie dať na kúpnu zmluvu. Za byt po vyplatení exekúcií a poplatkov zaplatil cca 18.000,- Eur. Záverom dodal, že má pocit, že podvedení mali byť oni. Nemali v úmysle sa nikdy vystaňovať. X. sami predkladali dokumenty, sami kontaktovali O. A. a problém začal vtedy, keď sa už majú vystaňovať. Počas celého procesu poskytovali súčinnosť a predkladali aj vyjadrenie správcu a kvitancie, ktoré boli potrebné k zápisu a dajú to len im.

33. Z oznámenia o začatí vykonávania zákonného záložného práva zo dňa XX.XX.XXXX (ktoré je súčasťou pripojeného vyšetrovacieho spisu Okresného riaditeľstva PZ v Brezne, odbor kriminálnej polície Brezno č. ČVS: ORP-421/VYS-BR-2014) súd zistil, že týmto spoločnosť ŽP BYTOS, s.r.o., Kolkáreň 36, Podbrezová v zastúpení konateľom U. K. I. oznámila žalobcovi, že voči nemu začali vykonávať zákonné záložné právo v zmysle § 15 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vzhľadom k tomu, že ako vlastník bytu č. XX nachádzajúceho sa na ulici K. XXX/XX, Podbrezová si riadne neplní svoju povinnosť zo zmluvy o výkone správy mesačne platiť správcovi úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu, preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv a poplatok za správu a k 30.06.2014 dlhuje správcovi sumu 4.704,05 Eur vrátane príslušenstva, ŽP BYTOS, s.r.o. v mene a na účet vlastníkov bytov domu K. XXX/XX,XX, Z. dňa XX.XX.XXXX uzatvoril s dražobnou spoločnosťou MIONEX, s.r.o., so sídlom KPT Jaroša 11, Banská Bystrica zmluvu o vykonaní dobrovoľnej dražby, predmetom ktorej je úplná príprava a organizácia dobrovoľnej dražby za účelom prechodu vlastníckeho práva k bytu č. XX na ulici K. XXX/XX v Z., spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach obytného domu a podielu na pozemku na K. XXX/XX,XX, Z. na vydražiteľa - tretiu osobu, a teda speňaženie majetku záložcov za účelom uspokojenia pohľadávky.

34. Z rozhodnutia Okresného úradu Brezno, Katastrálny odbor č. V-XXXX/XXXX zo dňa XX.XX.XXXX (ktoré je súčasťou pripojeného vyšetrovacieho spisu Okresného riaditeľstva PZ v Brezne, odbor kriminálnej polície Brezno č. ČVS: ORP-421/VYS-BR-2014) bolo zistené, že týmto Okresný úrad Brezno, Katastrálny odbor prerušil konanie o povolení návrhu na vklad V XXXX/XXXX vlastníckeho práva v katastri nehnuteľností zmluvy uzatvorenej dňa XX.XX.XXXX medzi účastníkmi konania O. X., C. X. a ECO REAL SK s.r.o. v zmysle § 31 a písm. c) zákona č. 162/1995 Z.z. na dobu 20 dní a zároveň vyzval účastníkov zmluvy, aby v lehote do 20 dní od doručenia rozhodnutia pod následkom zastavenia konania odstránili nedostatky podania tým, že doložia k predmetu prevodu doklady o zaplatení exekučných pohľadávok: exekučných príkazov EX 465/2007, EX 1287/2013, resp. súhlas k prevodu nehnuteľnosti. Predmetné rozhodnutie sa doručovalo účastníkom konania O. X., C. X. a ECO REAL SK s.r.o.

35. Z písomného súhlasu žalobcu a jeho manželky C. X. zo dňa XX.XX.XXXX (ktoré je súčasťou pripojeného vyšetrovacieho spisu Okresného riaditeľstva PZ v Brezne, odbor kriminálnej polície Brezno č. ČVS: ORP-421/VYS-BR-2014) súd zistil, že týmto žalobca a jeho manželka C. X. súhlasili, aby im boli zaslané finančné prostriedky na účet syna C. X. do Tatra banky č. účtu XXXXXXXXXXX/XXXX, jedná sa o finančné prostriedky na vyplatenie dlžnej sumy do Dražobnej spoločnosti MIONEX, s.r.o. Pravosť podpisov žalobcu a jeho manželky C. X. bol úradne osvedčený dňa 22.07.2014 pred Obcou Podbrezová.

36. V záverečnej reči právny zástupca žalobcu uviedol, že naďalej trvá na tom, že žaloba je dôvodná a žiada, aby súd rozhodol tak, ako je to uvedené v žalobe zo dňa 21.06.2017. Naďalej sa pridrižiava svojich písomných a ústnych vyjadrení. Je toho názoru, že z vykonaného dokazovania predovšetkým na pojednávaní bolo preukázané, že žalobca spolu s manželkou nevedeli o tom, že sa bude uzatvárať kúpna zmluva, boli v domnení, že sa jedná o pôžičku. Tak ako to uviedla pani C. X. ako svedkyňa a aj samotný žalobca majú veľmi nízku právnu vedomosť o tom, čo je zmluva o pôžičke a čo je kúpna zmluva. Pani X. má dosiahnuté základné vzdelanie a je toho názoru, že z jej postoja aj vyjadrenia nevedela čo uzatvára, akú zmluvu uzatvára. Tak isto to nevedel ani samotný žalobca. Určitým spôsobom mal im pri vysvetlení týchto inštitútov pomáhať syn, ale ten na pojednávaní potvrdil to, že im nič nevysvetľoval, nevedel akú zmluvu budú podpisovať, nebolo mu umožnené prečítať túto zmluvu a vlastne jeho rodičia podpisovali zmluvu v jeho neprítomnosti a tam si dovolil poukázať na ich nízku právnu vedomosť. Čo sa týka vyšetrovacieho spisu, tak ako už uviedol pri navrhovaní dôkazov, sú tu rozpory svedkov, ktorí boli vypočutí v trestnom konaní s výpoveďami svedkov, ktorí boli vypočutí na pojednávaní v prejednávanej veci a samotnej strane sporu, teda žalobcu, kde vlastne nedošlo k odstráneniu týchto rozporov v trestnom konaní, a preto závery trestného konania a tie výpovede považuje za nedostačujúce na preukázanie skutkového stavu a naďalej je toho názoru, že je potrebné na odstránenie akýchkoľvek rozporov, aby boli títo svedkovia vypočutí, a to konkrétne pán J. a pán A., pričom poukázal v rámci návrhu na doplnenie dokazovania, z akých dôvodov považuje za potrebné týchto svedkov počuť. Naďalej je toho názoru, že zmluva uzatvorená medzi žalobcom a jeho manželkou a spoločnosťou ECO REAL je neplatná, a to z tých dôvodov, ako už bolo uvádzané v samotnej žalobe a v písomných vyjadreniach.

37. V záverečnej reči právny zástupca žalovanej uviedol, že žalobca a jeho manželka sú osobami spôsobilými na právne úkony, resp. v čase podpisu predmetnej zmluvy boli osobami spôsobilými na právne úkony, svoju vôľu prejavili podpisom kúpnej zmluvy, s ktorou sa mohli alebo mali oboznámiť a pokiaľ tak neučinili, tento omyl alebo nedostatok obozretnosti je potrebné pričítať na ich ťarchu. Má za to, že žalujúca strana nepreukázala, že by pri podpise zmluvy bol žalobca s manželkou uvedení do omylu akoukoľvek osobou a pokiaľ by k nejakému konaniu aj došlo, že tomuto omylu nebolo možné ľahko predísť. Je potrebné si uvedomiť, že predmetná zmluva bola označená ako kúpna zmluva v miestach pri podpisoch, kde nakoniec ako potvrdili aj žalobca a jeho manželka pripájali svoje podpisy. Bolo uvedené, že sa podpisujú ako predávajúci. Takže nevie si vysvetliť, ako by mohlo dôjsť v tomto smere k akémukoľvek omylu a pokiaľ by teda taký omyl aj bol, s ohľadom na už spomínané viacnásobné prevody sporného bytu a pasivitu žalujúcej strany má za to, že akékoľvek pochybnosti ohľadne ich vôle by mali ísť na ich ťarchu vzhľadom na to, aký prejav vôle navonok uskutočnili podpisom kúpnej zmluvy a je potrebné poskytnúť právnu ochranu práve žalovanej. Z tohto dôvodu navrhol žalobu zamietnuť a žalovanej priznať právo na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

38. Podľa § 137 písm. c) zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej v texte len „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.

39. Podľa § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka, právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, inak je neplatný.

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

41. Podľa § 40a Občianskeho zákonníka, ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa ustanovení § 49a <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20191201>>, 140 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20191201>>, § 145 ods. 1 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20191201>>.

lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20191201>, § 479 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20191201>>, § 589 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20191201>> a § 701 ods. 1 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20191201>>, považuje sa právny úkon za platný, pokiaľ sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti právneho úkonu nedovolá. Neplatnosti sa nemôže dovolávať ten, kto ju sám spôsobil. To isté platí, ak právny úkon nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje dohoda účastníkov (§ 40 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20191201>>). Ak je právny úkon v rozpore so všeobecne záväzným právnym predpisom o cenách, je neplatný iba v rozsahu, v ktorom odporuje tomuto predpisu, ak sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti dovolá.

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

43. Podľa § 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 dovolá, nemožno premlčané právo veriteľovi priznať.

44. Podľa § 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.

45. Podľa § 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.

46. Vychádzajúc z uvedených skutkových zistení a ustanovení právnych predpisov dospel súd k záveru, že žaloba žalobcu nie je dôvodná.

47. Pokiaľ ide o opodstatnenosť určovacej žaloby, súd konštatuje, že sa stotožnil s argumentáciou právneho zástupcu žalobcu, podľa ktorej je v danom prípade daný naliehavý právny záujem na určení vlastníckeho práva v prospech žalobcu a jeho manželky, pričom bez tohto určenia je ohrozené právo žalobcu a jeho manželky ako vlastníkov bytu z dôvodu, že vlastnícke právo bolo v prospech žalovanej zapísané vkladom v katastri nehnuteľností. Žalovaná je teda podľa aktuálne platného stavu evidovaná ako vlastníčka predmetného bytu. Súd ďalej v tejto súvislosti poukazuje na to, že na konaní o určení, či jestvuje alebo nejestvuje vecné, spravidla vlastnícke právo k nehnuteľnosti, je daný naliehavý právny záujem na žalobe už tým, že zákon č. 162/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov priamo vyžaduje, aby verejná listina (ktorou je aj rozsudok), obsahovala všetky údaje potrebné na záznam podľa § 34 vyššie citovaného zákona. Vzhľadom k tomu, že žalovaná je zapísaná v katastri nehnuteľností na príslušnom LV ako vlastníčka predmetného bytu, súd dospel k záveru, že je daný naliehavý právny záujem na určení vlastníckeho práva žalobcu a jeho manželky. Otázkou platnosti kúpnej zmluvy zo dňa XX.XX.XXXX súd v predmetnom konaní riešil ako otázku predbežnú. Vzhľadom na to, že je daný naliehavý právny záujem na určení vlastníckeho práva v zmysle podanej žaloby, súd musel súčasne preskúmať podanú žalobu aj z vecnej stránky.

48. Podanou žalobou sa žalobca domáhal určenia, že žalobca spolu s manželkou C. X., nar. XX.XX.XXXX sú bezpodielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností vedených Okresným úradom I., odbor katastrálny, pre okres I., obec Z., katastrálne územie Z., zapísaných na LV č. XXXX ako byt č. XX, nachádzajúci sa na X.p. bytového domu súp. číslo XXX na ulici K., vchod č. XX, a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku o veľkosti spoluvlastníckeho podielu XX/XXXX k celku.

49. V konaní nebolo sporné, že žalovaná je v súčasnosti výlučnou vlastníčkou jednotlivých sporných nehnuteľností špecifikovaných v žalobe, a táto skutočnosť je preukázaná listom vlastníctva. Vlastníctvo k týmto nehnuteľnostiam nadobudla v priebehu konania na základe kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi ňou a pôvodným žalovaným X. D. zo dňa XX.XX.XXXX. V konaní mal súd zároveň preukázané, že pôvodný žalovaný X. D., ktorý sporné nehnuteľnosti na žalovanú Y. S. previedol v priebehu konania, tieto nadobudol na základe kúpnej zmluvy zo dňa XX.XX.XXXX uzatvorenej so spoločnosťou MONOPOL,

s.r.o. ako predávajúcim. Tiež bolo v konaní preukázané, že spoločnosť MONOPOL, s.r.o. nadobudla sporné nehnuteľnosti na základe kúpnej zmluvy zo dňa XX.XX.XXXX uzatvorenej so spoločnosťou ECO REAL SK, s.r.o. ako predávajúcim. V konaní nebolo tiež sporné, že spoločnosť ECO REAL SK, s.r.o. nadobudla sporné nehnuteľnosti na základe kúpnej zmluvy zo dňa XX.XX.XXXX, ktorá bola uzatvorená medzi žalobcom a jeho manželkou C. X. ako predávajúcimi a spoločnosťou ECO REAL SK, s.r.o. ako kupujúcim.

50. Sporné v konaní zostalo tvrdenie žalobcu, že nikdy spolu s manželkou nemali záujem uzatvoriť kúpnu zmluvu so spoločnosťou ECO REAL SK, s.r.o., nikdy nemali záujem ani o to, aby predmetné nehnuteľnosti odpredávali, vedome nikdy nepodpisovali kúpne zmluvy, mysleli si, že uzatvárajú zmluvu o pôžičke alebo záložnú zmluvu na zabezpečenie pohľadávky. Kúpnu zmluvu uzatvorili v omyle, do ktorého omylu ich dostali p. A. spolu s p. J.. Žalobca mal zato, že predmetná kúpna zmluva zo dňa XX.XX.XXXX je relatívne neplatná a žalobou sa dovoľával jej neplatnosti. Neskôr v priebehu konania žalobca doplnil, že vzhľadom na jeho tvrdenia bude potrebné predmetnú kúpnu zmluvu zo dňa XX.XX.XXXX posúdiť aj z pohľadu, či sa nejedná o absolútne neplatný právny úkon z dôvodov uvedených v § 39 Občianskeho zákonníka s odkazom na dobré mravy.

51. Po zhodnotení výsledkov dokazovania (za riešenia predbežnej otázky platnosti či neplatnosti predmetnej kúpnej zmluvy zo dňa XX.XX.XXXX) súd dospel k záveru, že žaloba žalobcu je nedôvodná. Súd sa v prvom rade zaoberal neplatnosťou kúpnej zmluvy zo dňa XX.XX.XXXX, ktorá bola uzatvorená a podpísaná medzi žalobcom a jeho manželkou C. X. ako predávajúcimi a spoločnosťou ECO REAL SK, s.r.o. ako kupujúcou, o ktorej žalobca tvrdil, že je neplatná, pretože ju spolu s manželkou uzatvorili v omyle, do ktorého omylu ich dostali p. A. a p. J. (ktorí boli vypočutí v trestnej veci vedenej Okresným riaditeľstvom PZ v Brezne, odbor kriminálnej polície Brezno pod č. ČVS: ORP-421/VYS-BR-2014). Skutočnosti tvrdené žalobcom v konaní preukázané neboli. Tvrdenie žalobcu, že spolu s manželkou vedome nikdy nepodpisovali kúpne zmluvy sa v konaní preukázali ako nepravdivé. Argumentáciu žalobcu, že predmetnú kúpnu zmluvu zo dňa XX.XX.XXXX spolu s manželkou uzatvorili v omyle, pričom si mysleli, že uzatvárajú zmluvu o pôžičke, vyvracajú výpovede žalobcu, jeho manželky a jeho syna C. v rámci vedeného trestného konania pod č. ČVS: ORP-421/VYS-BR-2014, z ktorých vyplýva, že žalobca a jeho manželka C. vedeli, že podpisujú kúpnu zmluvu, pričom všetky dokumenty vybavoval v mene rodičov O. a C. X. ich syn C. X., zmluva im bola vysvetlená a vedeli, že podpisujú kúpnu zmluvu a nie zmluvu o pôžičke. Písomný právny úkon, na základe ktorého spoločnosť ECO REAL SK, s.r.o. nadobudla vlastnícke právo k sporným nehnuteľnostiam od žalobcu a jeho manželky, bol riadne označený ako kúpna zmluva, ktorá vo svojom znení obsahovala predmet zmluvy - prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam a dohodnutú kúpnu cenu, čo sú podstatné náležitosti kúpnej zmluvy, o jej povahe a dôsledkoch svedčí aj veľkým písmom zvýraznené označenia jednotlivých článkov, ale aj označenie zmluvných strán (výrazným písmom uvedené ako „predávajúci“ a „kupujúci“) priamo v mieste, kde sú pripojené podpisy žalobcu a jeho manželky. Po podpise zmluvy bola žalobcovi a jeho manželke poskytnutá aj dohodnutá kúpna cena, ktorá bola vložená na účet syna žalobcu C. X. dňa XX.XX.XXXX v sume 10.000,- Eur, pričom žalobca a jeho manželka súhlasili, aby boli peniaze zaslané na účet ich syna C., čo potvrdili aj vlastnoručným podpisom na súhlase zo dňa XX.XX.XXXX. Súd neuveril tvrdeniam žalobcu, jeho manželky C. a jeho syna C. X. ako svedkov na pojednávaní v prejednávanej veci, keď všetci zhodne na pojednávaní tvrdili, že nevedeli, akú zmluvu žalobca a jeho manželka podpísali, a to s poukazom na ich výpovede v trestnom konaní, kde boli vypočutí iba 4 mesiace po podpise zmluvy, pričom boli poučení o zodpovednosti za vedome nepravdivé údaje, pričom v trestnom konaní všetci vo svojich výpovediach potvrdili, že vedeli, že sa podpisovala kúpna zmluva. Súd tiež poukazuje, že žalobca, ani jeho manželka C. a jeho syn C. X. ako svedkovia na pojednávaní v prejednávanej veci nevedeli vysvetliť rozpory vo svojich výpovediach na pojednávaní v prejednávanej veci a v trestnom konaní vedenom pod č. ČVS: ORP-421/VYS-BR-2014. Pokiaľ žalobca v žalobe tvrdil, že zamestnankyňa obecného úradu žalobcovi a jeho manželke len ukazovala, kde sa majú podpísať, a to žalobca a jeho manželka aj urobili bez toho, aby si prečítali, čo podpisujú, s obsahom zmluvy, ktorú podpisovali neboli oboznámení, pričom na pojednávaní argumentovali aj ich nízkou právnou vedomosťou, v tejto súvislosti sa súd stotožnil s argumentáciou žalovanej, že účinne sa dovolať neplatnosti zmluvy pre omyl je možné len za predpokladu, že ide o tzv. ospravedliteľný omyl, ktorým sa rozumie taký omyl, ku ktorému došlo napriek tomu, že konajúca (mýliaca sa) osoba postupovala aspoň s obvyklou mierou opatrnosti (to znamená, že vyvinula obvyklú starostlivosť), teda s opatnosťou, vynaloženie ktorej možno so zreteľom k okolnostiam konkrétneho prípadu od každého požadovať k tomu, aby sa takému omylu vyhol. Povinnosť konať s obvyklou starostlivosťou predovšetkým nie je naplnená vtedy, ak bol omyl konajúcej osoby zavinený

jej nedbanlivosťou pri využití možnosti overiť si skutočnosti rozhodné pre uskutočnenie zamýšľaného právneho úkonu. Za tohto stavu potom prípadný omyl žalobcu a jeho manželky pri uzatváraní zmluvy nie je ospravedlniteľným omylom, keďže žalobca a jeho manželka už pri vynaložení minimálnej miery starostlivosti spočívajúcej v prečítaní si textu zmluvy mohli a mali zistiť, že prejav ich vôle smeruje k následku v podobe prevodu vlastníckeho práva k spornému bytu, keď v konaní nebolo preukázané, že by žalobca a jeho manželka boli pozbavení alebo obmedzení v spôsobilosti na právne úkony. Navyše, z pripojeného spisu v trestnej veci vedenej pod č. ČVS: ORP-421/VYS-BR-2014 mal súd preukázané, že došlo k prerušeniu správneho konania o povolení vkladu vlastníckeho práva z predmetnej kúpnej zmluvy zo dňa XX.XX.XXXX, pričom i po prerušení vkladu žalobca a jeho manželka komunikovali s exekútormi a došlo k vyplateniu zvyšných exekúcií, pričom o nich vedeli nielen z oznámenia Okresného úradu Brezno a nič pre prerušenie vkladu neurobili. Navyše v priebehu konania žalovaná vzniesla námietku premlčania vo vzťahu k právu žalobcu a jeho manželky dovolať sa relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 17.07.2014, na základe čoho sa touto musel súd zaoberať, pričom súd posúdil vznesenú námietku premlčania za dôvodnú. Premlčanie (praescriptio) je márne uplynutie zákonom určeného času, ktorého dôsledkom je oslabenie práva nevykonaného v určenom čase, ktoré v spojení s dovolaním sa premlčania nie je možné v zásade priznať. Premlčacia doba je podľa § 101 Občianskeho zákonníka trojročná a plynie odo dňa, keď sa právo mohlo vykonať po prvý raz. Práva, na ktoré sa vzťahuje premlčanie, môžu byť rôzneho druhu. Môže ísť aj o právo uskutočniť určitý právny úkon. Predmetom premlčania podľa Občianskeho zákonníka môže byť aj právo dovolať sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu (§ 40a), lebo ide o majetkové právo. Dovolanie sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu je jednostranný hmotnoprávny právny úkon, adresovaný účastníkom dotknutého právneho úkonu, ktorý môže byť uskutočnený žalobou, oznámením alebo námietkou, pričom tento prejav vôle musí vyjadrovať jednak skutočnosť, že ide o uplatnenie relatívnej neplatnosti a tiež aj konkrétnu vadu právneho úkonu, ktorá má vyvolať relatívnu neplatnosť predmetného právneho úkonu. Právne účinky dovolania sa relatívnej neplatnosti nastávajú až dôjdením prejavu vôle dovolania sa do dispozície ostatným resp. všetkým účastníkom dotknutého právneho úkonu. Z obsahu spisu však nevyplýva ani tvrdenie, ani dôkaz preukazujúci tú skutočnosť, že by sa žalobca a jeho manželka voči spoločnosti ECO REAL SK s.r.o. ako jej účastníkovi dovolali relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej dňa XX.XX.XXXX so spoločnosťou ECO REAL SK s.r.o., práve naopak, zo znenia žaloby vyplýva, že až táto samotná je úkonom, ktorým sa žalobca dovoľáva jej neplatnosti, pričom však žaloba takýmto úkonom z povahy veci byť nemôže, keďže spoločnosti ECO REAL SK s.r.o. doručená a ani doručovaná nebola. Taktiež takýmto úkonom nemôže byť ani žaloba podaná žalobcom na tunajšom súde dňa 13.01.2015 smerujúca proti spoločnosti ECO REAL SK s.r.o., konanie o ktorej bolo vedené pod sp. zn. 2C/16/2015, kde sa žalobca na podklade v zásade rovnakých tvrdení domáhal vydania totožného rozhodnutia ako v prejednávanej veci, avšak z iného právneho dôvodu, keďže sa nedovoľával relatívnej neplatnosti, ale absolútnej neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej dňa XX.XX.XXXX so spoločnosťou ECO REAL SK s.r.o. z dôvodu nedostatku vážnosti a slobody vôle, pričom konanie o tejto žalobe bolo zastavené uznesením tunajšieho súdu č.k. 2C/16/2015-67 zo dňa 24.02.2016 v dôsledku späťvzatia žaloby.

52. K tvrdeniu žalobcu, v zmysle ktorého sa predmetná kúpna zmluva zo dňa XX.XX.XXXX prieči dobrým mravom, žalobca nepredložil žiadne argumenty. Po posúdení predmetnej kúpnej zmluvy zo dňa XX.XX.XXXX súd dospel k záveru, že ide o perfektný právny úkon, ktorý spĺňa všetky náležitosti stanovené zákonom na to, aby bol platný. Nie je teda namieste argumentácia, že predmetný právny úkon svojim obsahom a účelom odporuje zákonu. V kúpnej zmluve boli uvedení účastníci zmluvy, predmet kúpy bol jasne a určito definovaný a taktiež bola uvedená kúpna cena.

53. Napokon pokiaľ by sa aj preukázalo, že žalobca sa relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa XX.XX.XXXX riadne a včas dovolal, jeho omyl pri jej uzatváraní skutočne existoval a je právne významný, resp. by v konaní boli preukázané dôvody absolútnej neplatnosti kúpnej zmluvy v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka, súd sa stotožnil s argumentáciou žalovanej, že vlastníckemu právu žalovanej k spornému bytu je potrebné poskytnúť ochranu pred žalobcom aj s ohľadom na princíp ochrany dobrej viery. Skutočnosť, že dobromyseľnému nadobúdateľovi nehnuteľnosti evidovanej v katastri nehnuteľností treba poskytnúť ochranu, a to aj v prípade, ak odvodzuje svoje vlastnícke právo od právneho úkonu, ktorý by bol neskôr posúdený (hoci aj absolútne) neplatným, vyplýva napríklad z nálezu Ústavného súdu SR sp. zn. I. ÚS 549/2015 zo dňa 16.03.2016. Okrem iného Ústavný súd SR v tomto náleze uviedol: „Musí dôjsť k určitému posunu v doterajšej judikatúre ústavného súdu v riešení otázky „nemo plus iuris“ (I. US 50/2010) o nové interpretačné závery či vývoj sociálnej reality najmä v zmysle zásadnej ochrany tej osoby, ktorá robila právny úkon s dôverou v určitý - jej druhou stranou

prezentovaný skutkový stav. Navyše, ak bol potvrdený údajmi z verejnej štátom vedenej evidencie a najmä, keď ho potom aprobuje aj príslušný orgán verejnej moci [kataster nehnuteľnosti, súd a pod.]. Princíp dobrej viery chrániaci účastníkov súkromnoprávných vzťahov je jedným z kľúčových prejavov princípu právnej istoty odvíjajúceho sa od princípu právneho štátu. Nadobúdateľovi vlastníckeho práva, pokiaľ toto právo nadobudol v dobrej viere, musí byť poskytovaná široká ochrana, pretože v opačnom prípade by si nikdy nemohol byť istým svojim vlastníctvom, čo by bolo v rozpore s poňatím materiálneho právneho štátu (porovnaj aj R 14/2009). Otázkou dobrej viery takého nadobúdateľa vlastníckeho práva sa tak všeobecné súdy musia vždy riadne zaoberať pri jeho spochybňovaní treťou osobou. Z hľadiska poskytnutia ústavnoprávnej ochrany je treba postaviť na rovnakú úroveň vlastnícke právo pôvodného vlastníka a nadobudnutie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti novým nadobúdateľom na základe jeho dobrej viery. Tým sa dostávajú do vzájomnej kolízie obidve ústavné hodnoty - princíp ochrany dobrej viery ďalšieho nadobúdateľa (princíp dobrej viery, dôvery v akty štátu a právnej istoty v demokratickom právnom štáte) a princíp ochrany vlastníckeho práva pôvodného vlastníka (princíp nemo plus iuris ad alium transfere potest quam ipse habet, t. j. nikto nemôže previesť na iného viac práv, než koľko sám má). Pokiaľ však nemožno zachovať maximum z obidvoch základných práv, treba prihliadnuť na princíp všeobecnej spravodlivosti, keď je nutné zvažovať všeobecné súvislosti tohto typu kolízie základných práv, ako aj individuálne okolnosti konkrétneho rozhodovaného prípadu. Vyššie riziko má niesť nedbalý vlastník než nadobúdateľ v dobrej viere, pretože tento nie je schopný sa nijako dozvedieť o tom, ako vec opustila vlastníkovu sféru a dostala sa na list vlastníctva prevodcu po zákonom určenom správnom (katastrálnom) konaní.“

54. Podľa vyjadrenia žalovanej, ktoré tvrdenia žalobca nepoprel, vlastnícke právo k spornému bytu žalovaná nadobudla na základe zmluvy o prevode vlastníctva bytu uzavretej dňa XX.XX.XXXX medzi ňou vystupujúcou v právnom postavení kupujúcej, a pánom X. D., vystupujúcim v právnom postavení predávajúceho. Žalovaná o existencii sporu o vlastnícke právo k spornému bytu medzi pánom X. D. a žalobcom nemala pred ani pri uzatváraní kúpnej zmluvy zo dňa XX.XX.XXXX žiadnu vedomosť, keďže jej pán D. túto skutočnosť neoznámil, práve naopak, obsahom predmetnej kúpnej zmluvy ju ubezpečil, (okrem iného) aj o skutočnosti, že nie je voči nemu vedený žiadny súdny spor a nie sú mu známe žiadne okolnosti, ktoré by mohli viesť k začatiu takéhoto konania. Žalovaná o akýchkoľvek nárokoch uplatňovaných zo strany žalobcu nemala pri nadobúdaní sporného bytu žiadnu vedomosť a o tvrdenom vlastníckom práve žalobcu k spornému bytu odporujúcom údajom katastrálnej evidencie sa dozvedela až po nadobudnutí vlastníckeho práva k nemu, a teda s prihliadnutím na všetky okolnosti je dobromyseľným nadobúdateľom sporného bytu. Zároveň vzhľadom na tvrdený dôvod neplatnosti (omyl kontrahenta) žalovaná o nadobúdacích tituloch predchádzajúcich vlastníkov sporného bytu nemohla nadobudnúť pochybnosti ani pri vynaložení maximálnej mysliteľnej miery obozretnosti spočívajúcej napríklad v autonómnom prieskume dokumentácie založenej v zbierke listín katastra. Navyše je potrebné poznamenať, že žalobcovi po podaní žaloby nič nebránilo, aby sa vo vzťahu ku katastrálnej evidencii sporného bytu obrátil na Okresný úrad I., katastrálny odbor s návrhom na zápis poznámky o prebiehajúcom spore o vlastnícke právo v prejednávanej veci, čo však žalobca neurobil. S prihliadnutím na princíp všeobecnej spravodlivosti, ako aj na individuálne okolnosti prejednávanej veci mal súd za to, že v danom prípade vyššie riziko má niesť žalobca ako nedbalý vlastník než žalovaná ako nadobúdateľ v dobrej viere, pretože táto nie je schopná sa nijako dozvedieť o tom, ako vec opustila vlastníkovu sféru a dostala sa na list vlastníctva prevodcu po zákonom určenom správnom (katastrálnom) konaní.

55. Súd nevykonal navrhované dôkazy výsluchom svedkov O. A., U. E. a Z. J. a výsluchom žalovanej, a to z dôvodu hospodárnosti konania. Na výsluchu žalovanej žalobca netrval. Výsluchy navrhovaných svedkov O. A., U. E. a Z. J. za tohto stavu súd nepovažoval za účelné, nakoľko O. A. a Z. J. boli vypočutí v tejto veci v trestnom konaní, pričom boli poučení o zodpovednosti za vedome nepravdivé údaje, najmä o zodpovednosti za trestný čin krivého obvinenia, ohovárania, poškodzovania cudzích práv a nadržovania a pokiaľ ide o U. E. ako konateľku spoločnosti ECO REAL SK s.r.o., ako vyplynulo z vykonaného dokazovania, táto nebola prítomná pri podpisovaní kúpnej zmluvy žalobcom a jeho manželkou a ani s nimi osobne nejednala, za spoločnosť ECO REAL SK s.r.o. konal a všetko vybavoval ako zástupca pán Z. J..

56. Na základe vyššie uvedených dôvodov preto súd žalobu žalobcu ako nedôvodnú zamietol.

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

58. Podľa § 258 ods. 1 CSP, svedkovi môže súd ako svedočné priznať náhradu účelne vynaložených hotových, preukázaných a uplatnených výdavkov spojených s jeho výsluchom.

59. Podľa § 262 ods. 1 CSP, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

60. Podľa § 262 ods. 2 CSP, o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

61. O nároku na náhradu trov konania rozhodol súd v zmysle vyššie citovaných ustanovení Civilného sporového poriadku tak, že nakoľko bola žalovaná v celom rozsahu úspešná v tomto konaní, bol jej priznaný nárok na náhradu trov konania voči neúspešnému žalobcovi v plnom rozsahu, t.j. vo výške 100 %. O konkrétnej výške náhrady trov konania súd rozhodne samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku (§ 262 ods. 2 CSP).

62. V priebehu konania súd v rámci dokazovania na pojednávaní dňa 16.12.2019 vypočul svedka C. X., nar. XX.XX.XXXX. Svedok si priamo na pojednávaní uplatnil svedočné. Vzhľadom k tomu bolo potrebné rozhodnúť o tomto svedočnom, pričom súd pri rozhodovaní vychádzal z ustanovenia § 262 ods. 1 CSP, kde je uvedené, že o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí. Vzhľadom na uvedené preto súd priznal svedkovi nárok na svedočné voči neúspešnému žalobcovi v rozsahu 100 %. O výške tohto svedočného bude rozhodnuté s poukazom na znenie ustanovenia § 262 ods. 2 CSP po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15-tich dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom tunajšieho súdu na Krajský súd v Banskej Bystrici, a to písomne v potrebnom počte vyhotovení (§ 355 ods. 1, § 362 ods. 1 veta prvá CSP).

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 CSP) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh). Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 363, § 364 CSP).

Podanie možno urobiť písomne, a to v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe. Podanie vo veci samej urobené v elektronickej podobe bez autorizácie podľa osobitného predpisu treba dodatočne doručiť v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu; ak sa dodatočne nedoručí súdu do desiatich dní, na podanie sa neprihliada. Súd na dodatočné doručenie podania nevyzýva. Podanie urobené v listinnej podobe treba predložiť v potrebnom počte rovnopisov s prílohami tak, aby sa jeden rovnopis s prílohami mohol založiť do súdneho spisu a aby každý ďalší subjekt dostal jeden rovnopis s prílohami. Ak sa nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie podania na trovy toho, kto podanie urobil (§ 125 CSP).

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 359 CSP).

Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné (§ 358 CSP).

Ak zákon na podanie nevyžaduje osobitné náležitosti, v podaní sa uvedie, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpis. Ak ide o podanie urobené v prebiehajúcom konaní, náležitosťou podania je aj uvedenie spisovej značky tohto konania (§ 127 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 (§ 365 ods. 1 CSP).

Odvolaie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej (§ 365 ods. 2 CSP).

Odvolaie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 365 ods. 3 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 (§ 366 CSP).

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov.