

Súd: Okresný súd Partizánske
Spisová značka: 5C/48/2008
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4606206836
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 01. 2010
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Dušan Ďurian
ECLI: ECLI:SK:OSPE:2010:4606206836.20

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd v Partizánskom v konaní pred sudcom Mgr. Dušanom Ďurianom v právnej veci navrhovateľa busSLOVAKIA, spol. s r.o., IČO: 36333867, so sídlom v Malých Uherciach, Hrdinov č. 227/35, zastúpeného JUDr. Jaroslavom Valjentom, advokátom so sídlom v Partizánskom, Jesenského č. 232, proti odporcovi Poľnohospodárske družstvo podielnikov Veľké Uherce, IČO: 00205869, so sídlom vo Veľkých Uherciach, zastúpenému JUDr. Ctiborom Stachom, advokátom so sídlom v Prievidzi, Košovská cesta č. 1, o zaplatenie 17.505,15 € s príslušenstvom, takto

rozhodol:

Odporca je p o v i n n ý zaplatiť navrhovateľovi sumu 3.155,78 € spolu s úrokmi z omeškania vo výške 8 % ročne zo sumy 3.155,78 € od 21.10.2006 do zaplatenia, spolu s úrokmi z omeškania vo výške 6 % ročne zo sumy 3.319,39 € od 16.03.2006 do 13.10.2006, a to všetko do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

V prevyšujúcej časti súd návrh navrhovateľa z a m i e t a.

Navrhovateľ je p o v i n n ý nahradiť odporcovi trovy konania v sume 1.384,60 € na účet JUDr. Ctibora Stachu, advokáta so sídlom v Prievidzi, Košovská cesta č. 1, do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

Odporca je p o v i n n ý nahradiť Slovenskej republike trovy konania v sume 128,54 € na príjmový účet tunajšieho súdu vedený v systéme Štátnej pokladnice, do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

Odporca je p o v i n n ý zaplatiť Slovenskej republike súdny poplatok v sume 189,- € na príjmový účet tunajšieho súdu vedený v systéme Štátnej pokladnice, do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

o d ô v o d n e n i e :

Dňa 11.7.2006 doručil navrhovateľ Okresnému súdu v Topoľčanoch návrh na začatie konania zo dňa 10.7.2006, ktorým sa voči odporcovi domáhal zaplatenia spolu sumy 549.113,45 Sk spolu s úrokmi z omeškania vo výške 6 % ročne zo sumy 100.000,- Sk od 21.2.2006 do zaplatenia, úrokmi z omeškania vo výške 8 % ročne zo sumy 449.113,45 Sk od 11.7.2006 do zaplatenia a náhrady trov konania.

Okresný súd v Topoľčanoch uznesením č.k. 4 C 150/2006-117 zo dňa 23.2.2007 vyhláseným na pojednávaní dňa 23.2.2007 pripustil zmenu návrhu na základe návrhu navrhovateľa uskutočneného písomným podaním zo dňa 30.11.2006 (č.l. 65-72 spisu). Po pripustení zmeny návrhu sa navrhovateľ voči odporcovi domáhal zaplatenia spolu sumy 650.092,30 Sk spolu s úrokmi z omeškania vo výške 6 % ročne zo sumy 100.000,- Sk od 16.3.2006 do 13.10.2006, úrokmi z omeškania vo výške 8 % ročne zo sumy 458.092,30 Sk od 12.7.2006 do zaplatenia a náhrady trov konania.

Právna vec navrhovateľa a odporcu pôvodne vedená na Okresnom súde v Topolčanoch pod sp. zn. 4 C 150/2006 prešla dňom 1.1.2008 v rámci prechodu výkonu súdnictva v súvislosti so zriadením nových okresných súdov na tunajší súd.

Uznesením č.k. 5 C 48/2008-211 zo dňa 4.12.2008 súd konanie v časti o zaplatenie sumy 122.732,30 Sk spolu s úrokmi z omeškania vo výške 8 % ročne zo sumy 86.252,30 Sk od 12.7.2006 do zaplatenia zastavil. Predmetom konania tak zostalo zaplatenie sumy 527.360,- Sk spolu s úrokmi z omeškania vo výške 6 % ročne zo sumy 100.000,- Sk od 16.3.2006 do 13.10.2006, spolu s úrokmi z omeškania vo výške 8 % ročne zo sumy 371.840,- Sk od 12.7.2006 do zaplatenia.

Po 1.1.2009 v súvislosti s prechodom na menu euro prepočítal súd predmet konania stanoveným konverzným kurzom 1,- € = 30,1260 Sk na sumu 17.505,15 € s príslušenstvom, ktorá sa stala bez potreby osobitného procesného rozhodnutia predmetom konania.

Návrh na začatie konania odôvodnil navrhovateľ tým, že dňa 14.3.2005 uzavrel ako kupujúci s odporcom ako predávajúcim kúpnu zmluvu, predmetom ktorej boli nehnuteľnosti v k.ú. „X. H.“ (zrejme správne: P.F.W.) zapísané na LV č. XXXX za dohodnutú kúpnu cenu v sume 800.000,- Sk, ktorú odporcovi vyplatil v hotovosti pred podpisom zmluvy (išlo o úhradu faktúry č. 2402066). Odporca ako predávajúci sa zaviazal do povolenia vkladu vlastníckeho práva zabezpečiť kvitanciu, na základe ktorej Správa katastra P.F.W. vykoná výmaz záložného práva v prospech X., R..F., z predmetu kúpnej zmluvy. Po podpise kúpnej zmluvy podali návrh na povolenie vkladu vlastníckeho práva, pričom správa katastra rozhodnutím zo dňa 28.4.2005 konanie prerušila do predloženia predmetnej kvitancie na výmaz záložného práva alebo súhlas záložného veriteľa s prevodom nehnuteľností; následne z dôvodov na strane odporcu správa katastra konanie zastavila rozhodnutím zo dňa 15.8.2005, keď na odvolanie odporcu katastrálny úrad uvedené rozhodnutie zrušil a vec vrátil správe katastra s tým, že nepredloženie listiny, na základe ktorej by mohol byť povolený výmaz záložného práva z listu vlastníctva nemôže byť dôvodom na zastavenie konania o povolenie vkladu vlastníckeho práva. Správa katastra mala teda vklad vlastníckeho práva povoliť bez ohľadu na záložné právo, zánik záložného práva však nie je reálny, pretože prebieha konanie o určenie neplatnosti zmluvy o zriadení záložného práva, jeho výsledok je nejasný a je predpoklad, že bude trvať dlhší čas. Tie skutočnosti sú v rozpore s dohodou s odporcom, ktorý nedodrжал svoj záväzok z kúpnej zmluvy a hrozilo, že správa katastra vklad vlastníckeho práva povolí bez ohľadu na záložné právo. Preto listom zo dňa 8.2.2006 s poukazom na § 48 ods. 1 Občianskeho zákonníka v spojení s § 597 ods. 2 Občianskeho zákonníka odstúpil od kúpnej zmluvy zo dňa 14.3.2005, pričom odstúpenie od zmluvy odporca akceptoval listom zo dňa 15.2.2006, odporcovi tak vznikla povinnosť vrátiť kúpnu cenu v sume 800.000,- Sk, pričom sumu 700.000,- Sk vrátil dňa 16.3.2006 a sumu 100.000,- Sk dňa 13.10.2006. Nakoľko po uzavretí kúpnej zmluvy do nehnuteľností, ktoré boli jej predmetom, ako ich oprávnený držiteľ investoval sumu 458.092,30 Sk, túto sumu je mu odporca povinný vydať ako bezdôvodné obohatenie; voči odporcovi sa domáhal aj zaplatenia sumy 192.000,- Sk z titulu ušlého zisku (v priebehu konania sumu tvrdeného ušlého zisku znížil na 155.520,- Sk), nakoľko časť nehnuteľností mienil dať do nájmu, pričom mal už aj dvoch konkrétnych záujemcov, s ktorými sa predbežne dohodol aj na výške nájmu na jeden rok (nájomné v sume 10.000,- Sk mesačne od apríla 2005, resp. nájomné v sume 6.000,- Sk mesačne od júna 2005) a k uzavretiu nájomných zmlúv nedošlo zavinením odporcu, ktorý si nesplnil svoju povinnosť podľa kúpnej zmluvy; tiež sa domáhal zaplatenia príslušenstva z uplatnených súm (č.l. 3-9 spisu, č.l. 65-72 spisu).

Odporca s návrhom navrhovateľa nesúhlasil, keď najmä sa v konaní bránil tvrdením, že navrhovateľ investoval do nehnuteľností bez jeho súhlasu, podľa jeho názoru nedošlo ani k žiadnemu zhodnoteniu nehnuteľností, tiež uplatnený nárok z titulu ušlého zisku považoval za vykonštruovaný a účelový s cieľom odporcu získať majetkový prospech (č.l. 106-107 spisu, č.l.117 spisu).

Právny zástupca odporcu sa pojednávania nariadeného na deň 25.1.2010 nezúčastnil, hoci naň bol predvolaný riadne a včas (č.l. 307 spisu), svoju neúčasť ospravedlnil písomným podaním zo dňa 21.1.2010 (č.l. 311-317 spisu), ktorým súčasne požiadal o odročenie pojednávania z dôvodu podľa jeho názoru potreby vyjadrenia sa k vzájomnému návrhu, ktorý bol obsahom uvedeného podania,

keď iný dôvod na odročenie pojednávania neuviedol; nakoľko vzájomný návrh odporcu vylúčil súd na samostatné konanie (č.l. 327 spisu), preto súd v záujme hospodárnosti konania prejednal vec v jeho neprítomnosti, keď v zmysle § 101 ods. 2 O.s.p. pritom prihliadol na obsah spisu a dosiaľ vykonané dôkazy.

Súd vykonal nasledujúce dokazovanie:

Z výpovede navrhovateľa (prostredníctvom jeho konateľa) ako účastníka konania (č.l. 103-104 spisu, č.l. 118 spisu) súd zistil, že zaplataenia uplatnenej sumy sa voči odporcovi domáha v dôsledku porušenia článku štyri kúpnej zmluvy zo dňa 14.3.2005, podľa ktorého mal odporca zabezpečiť výmaz záložného práva do povolenia vkladu do katastra nehnuteľností, preto musel odstúpiť od zmluvy, čo odporca aj akceptoval listom zo dňa 15.2.2006 a z vyplatenej kúpnej ceny mu vrátil najskôr sumu 700.000,- Sk dňa 16.3.2006 a až dňa 13.10.2006 zvyšnú sumu 100.000,- Sk. Keďže však kúpna zmluva bola uzavretá platne tak do predmetných nehnuteľností investoval značné finančné prostriedky, ktoré je odporca v dôsledku odstúpenia od zmluvy povinný vydať ako bezdôvodné obohatenie spočívajúce v investíciách vynaložených na rekonštrukciu nehnuteľností so súhlasom odporcu, išlo iba o prípravné práce, na ktoré nebolo potrebné stavebné povolenie. Na investíciách si uplatňuje sumu 458.092,30 Sk, celkovo investoval sumu 497.442,30 Sk, ale zobral si stĺpiky na zaliatie pneumatík ako oplatenie ako aj dvojkrídlovú bránu, ktoré odrátal z hodnoty investícií. Keďže odporca sumu 100.000,- Sk nevrátil v dohodnutej dobe do 15.3.2006, domáha sa aj úrokov z omeškania do vrátenia peňazí dňa 13.10.2006. Okrem toho si uplatňuje aj ušlý zisk v sume 192.000,- Sk z titulu ušlého nájomného, pretože časť nehnuteľností mienili dať do nájmu iným podnikateľom, s ktorými bol aj predbežne dohodnutý, v dôsledku konania odporcu však o tento zisk prišiel.

Z výpovede svedka L. F. (č.l. 325-326 spisu) súd zistil, že v uvedenom období hľadal nejaké priestory na parkovanie, podniká v oblasti stavebníctva, má nejaké dodávkové autá a keďže býva v činziaku, nemal vtedy kde parkovať. V tejto veci sa náhodne stretol aj s konateľom navrhovateľa, ktorý ho oslovil, dal mu ponuku priestorov na parkovanie auta. Bol sa aj pozrieť na tvári miesta, priestory mu vyhovovali, bolo to v chránenom oplatenom objekte. Dohodli sa na nájme v sume 6.000,- Sk mesačne, boli dohodnutí len ústne s tým, že komplet zmluva sa mala urobiť neskôr. Ku konkrétnej dobe nájmu sa nevyjadrovali, pretože plánoval priestory využívať dlhodobo. Reálne však na pozemku ani nezačal parkovať, nakoľko navrhovateľ mu povedal, že nemá list vlastníctva, že vec nemá dotiahnutú, preto vlastne ich dohoda aj padla. Nakoniec si našiel parkovanie inde.

Z výpovede svedka L. V.F.W. (č.l. 326 spisu) súd zistil, že v uvedenom období dostal výpoveď zo zamestnania, chcel začať podnikáť a zriadiť lakovňu a predaj výrobkov na lakovanie automobilov, preto hľadal vyhovujúce priestory. Oslovil konateľa navrhovateľa, bol si priestory niekoľkokrát pozrieť aj s manželkou, ktorá má predaj farieb, priestory mu vyhovovali, pretože boli blízko jeho bydliska, vyžadovali by si len nejaké menšie úpravy. Dohodli sa aj na nájmomnom v sume 10.000,- Sk mesačne bez energií. Nakoniec to však stroskotalo na tom, že navrhovateľ nemohol získať list vlastníctva na uvedené priestory, čiže nakoniec písomnú zmluvu neuzavreli a našiel si iné priestory. Pri jednaní o dobe nájmu s navrhovateľom sa predbežne bavili o jednom roku s tým, že po uplynutí tejto doby sa môže nájom predĺžiť.

Z pripojeného spisu Správy katastra P.F.W. zn. X. 367/2005 (č.l. 249 spisu) súd zistil, že navrhovateľ ako kupujúci na jednej strane a odporca ako predávajúci na strane druhej uzavreli kúpnu zmluvu zo dňa 14.3.2005, predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXX v k.ú. P.F.W. špecifikovaným v zmluve (článok I zmluvy) za kúpnu cenu v sume 800.000,- Sk, ktorú odporca zaplatil navrhovateľovi ku dňu podpisu zmluvy (článok III zmluvy), na predmete zmluvy bolo zapísané záložné právo v prospech X. R..F., pričom odporca sa zaviazal, že do povolenia vkladu kúpnej zmluvy do katastra nehnuteľností zabezpečí alebo predloží príslušný doklad, resp. kvitanciu na základe ktorej správa katastra povolí výmaz ľarchy z predmetu zmluvy (článok IV zmluvy); navrhovateľ a odporca súčasne podali návrh na povolenie vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, rozhodnutím zo dňa 28.4.2005 správa katastra konanie prerušila a vyzvala navrhovateľa a odporcu na predloženie kvitancie o vyrovnaní záložného práva alebo súhlasu s prevodom nehnuteľností,

následne rozhodnutím zo dňa 15.8.2005 správa katastra konanie zastavila z dôvodu neodstránenia vytýkaných nedostatkov; na odvolanie odporcu zo dňa 30.8.2005 katastrálny úrad rozhodnutím zo dňa 30.9.2005 uvedené rozhodnutie správy katastra zo dňa 15.8.2005 zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie s vysloveným právnym názorom, že po odstránení iných vytýkaných nedostatkov nepredloženie kvitancie nie je prekážkou povolenia vkladu vlastníckeho práva podľa uvedenej zmluvy; následne listom zo dňa 8.2.2006 odstúpil navrhovateľ od kúpnej zmluvy zo dňa 14.3.2005, keď odstúpenie doručil odporcovi dňa 8.2.2006; rozhodnutím zo dňa 20.3.2006 správa katastra konanie zastavila, keď rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 20.3.2006.

Listom zo dňa 15.2.2006 (č.l. 20 spisu) oznámil odporca navrhovateľovi, že akceptuje odstúpenie od zmluvy a sumu 800.000,- Sk poukáže na účet navrhovateľa do 15.3.2006.

Nehnutelnosti, ktoré boli predmetom kúpnej zmluvy zo dňa 14.3.2005, odovzdal navrhovateľ odporcovi dňa 9.10.2006, čo súd zistil z protokolu z odovzdania nehnuteľností zo dňa 9.10.2006 (č.l. 97 spisu). Rozsah vykonaných prác na nehnuteľnostiach zisťoval súd na ohliadke zo dňa 4.4.2007 (č.l. 123-126 spisu) a navrhovateľ ich preukazoval dokladmi o výdavkoch (č.l. 75-90 spisu), fotodokumentáciou (č.l. 91-95 spisu) a súhrnom vykonaných prác (č.l. 96 spisu).

Zo znaleckého posudku znalca Ing. Róberta Kršiaka č. 68/2007 zo dňa 12.10.2007 (č.l. 145 spisu) súd zistil, že hodnota investícií vynaložených navrhovateľom na nehnuteľnostiach zapísaných na LV č. XXXX v k.ú. P.F.W. predstavuje sumu 371.840,- Sk; zo znaleckého posudku č. 26/2009 zo dňa 15.4.2009 ako doplnku č. 1 k posudku č. 68/2007 (č.l. 224-244 spisu) súd zistil, že všeobecná hodnota uvedených nehnuteľností sa v dôsledku vykonaných investícií navrhovateľa zvýšila zo sumy 21.306,60 € pred stavebnými úpravami na sumu 24.462,40 € po stavebných úpravách po zohľadnení pôvodného ako aj plánovaného účelu užívania, rozdiel všeobecnej hodnoty tak predstavuje sumu 3.155,80 €.

Navrhovateľ vo vyjadrení zo dňa 6.11.2007 k znaleckému posudku (č.l. 151-152 spisu) uviedol, že súhlasí so závermi znalca ohľadne rozsahu investícií, hodnotu investícií stanovil na sumu 371.840,- Sk, teda o sumu 86.252,- Sk menej ako skutočne a reálne uhradil jednotlivým dodávateľom, keď poukázal na skutočnosť, že skutočná cena sa v konkrétnom prípade určuje dohodou objednávateľa a zhotoviteľa a nie priemernou cenou podľa rozpočtu.

Odporca vo vyjadrení zo dňa 13.11.2007 k znaleckému posudku (č.l. 153-155 spisu) nenamietal znalcom uvedený rozsah vykonaných prác, poukázal najmä na to, že práce boli navrhovateľom vykonané bez jeho súhlasu, projektovej dokumentácie a bez príslušného stavebného povolenia; vo vyjadrení zo dňa 4.6.2009 k doplnku znaleckého posudku odporca uviedol, že navrhovateľ nemôže mať nárok na vydanie nejakého zhodnotenia nehnuteľností, pretože investície vykonal bez jeho súhlasu a bez stavebného povolenia, vykonanými stavebnými úpravami navrhovateľ poškodil pôvodný stavebno-technický stav skladu.

Podľa oznámenia U. P.F.W. zo dňa 22.10.2009 (č.l. 305 spisu), tento ako stavebný úrad vykonal štátny stavebný dohľad vo veci prešetrenia realizácie stavebných prác na nehnuteľnostiach na LV č. XXXX v k.ú. P.F.W. s výsledkom, že prevažná časť popísaných prác nemala charakter udržiavacích prác a na ich vykonanie bolo potrebné stavebné povolenie a došlo k porušeniu stavebného zákona.

Z pripojeného spisu Okresného súdu v Topoľčanoch sp. zn. 6 C 124/2006 súd zistil, že návrhom zo dňa 25.6.2006 sa odporca voči navrhovateľovi domáhal vypratania nehnuteľností, ktoré boli predmetom kúpnej zmluvy zo dňa 14.3.2005 a zaplata sumy 276.400,- Sk s príslušenstvom z titulu bezdôvodného obohatenia získaného užívaním nehnuteľností od 15.11.2004 na základe zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy zo dňa 15.11.2004 (č.l. 7 pripojeného spisu), rozsudkom č.k. 6 C 124/2006-70 zo dňa 19.1.2007 súd návrh navrhovateľa o zaplata sumy 276.400,- Sk s príslušenstvom zamietol, konanie v časti o vypratanie nehnuteľností zastavil a rozhodol o trovách konania, pričom rozsudok nadobudol právoplatnosť dňa 9.3.2007; zo spisu vyplýva, že navrhovateľ dňa 15.11.2004 zaplatil odporcovi aj

dohodnutú kúpnu cenu v sume 800.000,- Sk podľa príjmového pokladničného dokladu č. PA1508 zo dňa 15.11.2004 ako úhradu faktúry č. 2402066 zo dňa 15.11.2004 (č.l. 8 pripojeného spisu).

Podľa § 261 ods. 1 Obchodného zákonníka, táto časť zákona upravuje záväzkové vzťahy medzi podnikateľmi ak pri ich vzniku je zrejmé s prihliadnutím na všetky okolnosti, že sa týkajú ich podnikateľskej činnosti.

Podľa § 261 ods. 5 Obchodného zákonníka, pri použití tejto časti zákona podľa odsekov 1 a 2 je rozhodujúca povaha účastníkov pri vzniku záväzkového vzťahu.

Podľa § 261 ods. 6 Obchodného zákonníka (v znení účinnom ku dňu 14.3.2005), zmluvy medzi osobami uvedenými v odsekoch 1 a 2, ktoré nie sú upravené v hlave II tejto časti zákona a sú upravené ako zmluvný typ v Občianskom zákonníku, spravujú sa príslušnými ustanoveniami o tomto zmluvnom type v Občianskom zákonníku a týmto zákonom.

Podľa § 369 ods. 1 prvá veta Obchodného zákonníka (v znení účinnom k prvému dňu omeškania odporcu), ak je dlžník v omeškaní so splnením peňažného záväzku alebo jeho časti, je povinný platiť z nezaplatenej sumy úroky z omeškania určené v zmluve, inak o 10 % vyššie, než je základná úroková sadzba Národnej banky Slovenska uplatňovaná pred prvým kalendárnym dňom kalendárneho polroka, v ktorom došlo k omeškaniu.

Podľa § 1 ods. 2 prvá a druhá veta Obchodného zákonníka, právne vzťahy uvedené v odseku 1 sa spravujú ustanoveniami tohto zákona. Ak niektoré otázky nemožno riešiť podľa týchto ustanovení, riešia sa podľa predpisov občianskeho práva.

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

Podľa § 129 ods. 1 Občianskeho zákonníka, držiteľom je ten, kto s vecou nakladá ako s vlastnou alebo kto vykonáva právo pre seba.

Podľa § 130 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ak je držiteľ so zreteľom na všetky okolnosti dobromyseľný o tom, že mu vec alebo právo patrí, je držiteľom oprávneným. Pri pochybnostiach sa predpokladá, že držba je oprávnená.

Podľa § 130 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ak zákon neustanovuje inak, má oprávnený držiteľ rovnaké práva ako vlastníak, najmä má tiež právo na plody a úžitky z veci po dobu oprávnenej držby.

Podľa § 130 ods. 3 Občianskeho zákonníka, oprávnený držiteľ má voči vlastníkovi nárok na náhradu nákladov, ktoré účelne vynaložil na vec po dobu oprávnenej držby a to v rozsahu zodpovedajúcom zhodnoteniu veci ku dňu jej vrátenia. Obvyklé náklady súvisiace s údržbou a prevádzkou sa však nenahrádzajú.

Podľa § 48 ods. 1 Občianskeho zákonníka, od zmluvy môže účastník odstúpiť len ak je to v tomto alebo v inom zákone ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté.

V prejednávanej veci dospel súd po vykonanom dokazovaní k záveru, že návrh navrhovateľa je len čiastočne dôvodný.

Z vykonaného dokazovania vyplýva, že navrhovateľ a odporca uzavreli kúpnu zmluvu zo dňa 14.3.2005, predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXX v k.ú. P.F.W. špecifikovaným v zmluve, odporca sa v zmluve zaviazal, že do povolenia vkladu vlastníckeho práva na základe tejto zmluvy predloží doklady, na základe ktorých dôjde k výmazu záložného práva zriadeného na predmet zmluvy, tento záväzok pokladá súd za obsahovo dostatočne určitý a zrozumiteľný, posúdenie jeho splnenia alebo nespĺnenia mohlo nastať až v okamihu povolenia vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v prospech navrhovateľa. Z dokazovania je ďalej nepochybne zrejmé, že ešte pred povolením vkladu vlastníckeho práva podľa uvedenej zmluvy v prospech navrhovateľa, tento od zmluvy odstúpil listom zo dňa 8.2.2006, ktorý doručil odporcovi dňa 8.2.2006, keď odporca odstúpenie od zmluvy navrhovateľom akceptoval, konanie v klade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností bolo nakoniec právoplatne zastavené dňom 20.3.2006, všetky uvedené skutočnosti ani neboli medzi účastníkmi sporné.

Z pripojeného spisu Okresného súdu v Topoľčanoch sp. zn. 6 C 124/2006 vyplýva, že navrhovateľ nehnuteľností, ktoré boli predmetom spornej kúpnej zmluvy, užíval od 15.11.2005 (na základe zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy), kedy odporcovi zaplatil aj dohodnutú kúpnu cenu v sume 800.000,- Sk, pričom nehnuteľnosti odovzdal odporcovi dňa 9.10.2006 v zmysle protokolu z odovzdania nehnuteľností zo dňa 9.10.2006 (č.l. 97 spisu) po odstúpení od kúpnej zmluvy. V uvedenom období vykonal navrhovateľ na nehnuteľnostiach stavebné práce, ktorých rozsah ustálil ustanovený znalec Ing. Róbert Kršiak v znaleckom posudku č. 68/2007 zo dňa 12.10.2007 (č.l. 145 spisu), pričom podľa znaleckého posudku č. 26/2009 zo dňa 15.4.2009 ako doplnku č. 1 k posudku č. 68/2007 (č.l. 224-244 spisu) tohto znalca sa všeobecná hodnota uvedených nehnuteľností v dôsledku vykonaných investícií zvýšila zo sumy 21.306,60 € pred stavebnými úpravami na sumu 24.462,40 € po stavebných úpravách po zohľadnení pôvodného ako aj plánovaného účelu užívania, teda spolu o sumu 3.155,80 €.

Navrhovateľ sa voči odporcovi okrem iného domáhal zaplataenia bezdôvodného obohatenia z titulu vynaložených investícií na nehnuteľnostiach odporcu. Odporca v rámci celého konania namietal, že navrhovateľ nebol oprávnený realizovať žiadne stavebné úpravy, pokiaľ ich realizoval konal v rozpore so stavebným zákonom. Pokiaľ však navrhovateľ užíval sporné nehnuteľnosti so súhlasom odporcu a na základe platne uzavretej kúpnej zmluvy zo dňa 14.3.2005 (ktorej obligačné účinky medzi účastníkmi konania nastali už jej uzavretím bez ohľadu na to, že ešte podľa nej nebol povolený vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností), je potrebné na navrhovateľa podľa názoru súdu hľadieť ako oprávneného detentora uvedených nehnuteľností, ktorému sa v zmysle § 130 ods. 2 Občianskeho zákonníka per analogiam priznáva rovnaké postavenie ako vlastníkovi. Navrhovateľ mal teda podľa názoru súdu občianskoprávny titul na vykonanie predmetných stavebných úprav, ktorý jediný súd v tomto konaní skúma; či súčasne navrhovateľ porušil alebo neporušil stavebný zákon nie je v tomto smere pre rozhodnutie súdu podstatné. Navyše z dokazovania vyplýva, že vtedajšia právna zástupkyňa odporcu listom zo dňa 12.8.2005 (č.l. 18 spisu) navrhovateľa ubezpečovala o súhlase odporcu so stavebnými úpravami podľa potrieb navrhovateľa, teda odporca mal vedomosť o stavebných prácach navrhovateľa, preto obrana odporcu sa v tomto smere javí ako účelová. Na druhej strane však nemožno súhlasiť s právnym názorom navrhovateľa, ktorý sa voči odporcovi domáhal vydania bezdôvodného obohatenia z titulu všetkých vynaložených investícií, je zrejmé, že odporca sa v tomto smere na jeho úkor neobohatil (odplata za vykonané práce bola vyplatená jednotlivým dodávateľom a nie odporcovi), navrhovateľ má voči odporcovi právny nárok len vydanie nákladov, ktoré zodpovedajú zhodnoteniu nehnuteľností ku dňu ich vrátenia odporcovi (§ 130 ods. 3 Občianskeho zákonníka), pričom právnym posúdením veci navrhovateľom nie je súd viazaný.

Pokiaľ sa v dôsledku porušenia povinnosti odporcom zmenšil majetok navrhovateľa o vynaložené investície, tento sa voči odporcovi mohol domáhať len náhrady škody (nie bezdôvodného obohatenia), avšak ako vyplýva z dokazovania na vznik zodpovednosti odporcu za škodu neboli splnené podmienky. Navrhovateľ totiž odstúpil od spornej kúpnej zmluvy ešte predtým ako bolo možné posúdiť, či odporca porušil svoj záväzok - do povolenia vkladu vlastníckeho práva predložiť doklady, na základe ktorých dôjde k výmazu záložného práva zriadeného na predmet zmluvy (v tomto smere nepostačuje len domnienka navrhovateľa, že k porušeniu zmluvy odporcom dôjde). Predpokladom vzniku všeobecnej zodpovednosti odporcu za škodu podľa § 420 ods. 1 Občianskeho zákonníka je súčasné (kumulatívne) splnenie štyroch podmienok: 1/ protiprávny úkon, 2/ vznik škody, 3/ príčinná súvislosť medzi

protiprávnym úkonom a vznikom škody a 4/ zavinenie. Keďže žiadny zavinený protiprávny úkon odporcu z dokazovania nevyplýva, zodpovednosť odporcu za prípadnú škodu navrhovateľa nie je daná. Preto súd nemohol vyhovieť uplatnenému nároku navrhovateľa na ušlý zisk z titulu ušlého nájomného a tento nárok v celom rozsahu zamietol.

Na základe uvedeného uložil súd odporcovi povinnosť zaplatiť navrhovateľovi sumu 3.155,78 € spolu s úrokmi z omeškania vo výške 8 % ročne zo sumy 3.155,78 € od 21.10.2006 do zaplatenia, ktorá suma zodpovedá zhodnoteniu uvedených nehnuteľností podľa podaného znaleckého posudku č. 26/2009 zo dňa 15.4.2009, v ktorom znalec zohľadnil pôvodný aj zamýšľaný účel užívania nehnuteľností. Je zrejmé, že odporca je v omeškaní s plnením peňažného záväzku, právny vzťah účastníkov konania je potrebné posúdiť ako obchodnoprávny, pretože obidvaja sú podnikatelia a konali v rámci svojej podnikateľskej činnosti, výška úrokov z omeškania sa teda riadi § 369 ods. 1 Obchodného zákonníka a keďže nepresahuje výšku 10 % ročne (§ 153 ods. 2 O.s.p.), súd úroky z omeškania v uplatnenej výške navrhovateľovi prisúdil; do omeškania sa odporca dostal dňom 21.10.2006, teda dňom nasledujúcim po doručení návrhu na začatie konania (č.l. 63 spisu), nakoľko osobitnú výzvu na odporcu vo vzťahu k zhodnoteniu navrhovateľ súdu nepreukázal a splatnosť nebola daná právnym predpisom, dohodou ani rozhodnutím (§ 563 Občianskeho zákonníka); súčasne súd uložil odporcovi povinnosť zaplatiť navrhovateľovi aj úroky z omeškania vo výške 6 % ročne zo sumy 3.319,39 € od 16.3.2006 do 13.10.2006, keď mal preukázané, že odporca po odstúpení od zmluvy nevrátil navrhovateľovi časť zaplatenej kúpnej ceny v sume 3.319,39 € (100.000,- Sk), ktorú uhradil až dňa 13.10.2006 čo nebolo medzi účastníkmi sporné, do omeškania sa odporca dostal dňom 21.2.2006, pretože na vrátenie ho navrhovateľ vyzval listom zo dňa 8.2.2006, ktorým odstúpil od zmluvy, uplatnená výška úrokov z omeškania nepresahuje výšku 10 % ročne (§ 153 ods. 2 O.s.p.).

V prevyšujúcej časti uplatnenej istiny s príslušenstvom súd návrh navrhovateľa ako nedôvodný zamietol.

Vzájomný návrh odporcu o zaplatenie sumy 18.256,- € z titulu náhrady škody vo forme ušlého zisku vylúčil súd na samostatné konanie uznesením vyhláseným do zápisnice o pojednávaní zo dňa 25.1.2010.

O trovách konania rozhodol súd podľa § 142 ods. 2 O.s.p., podľa ktorého, ak mal účastník vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadny z účastníkov nemá na náhradu trov právo. Vo veci bol pomerne úspešnejší odporca, ktorému vzniklo voči navrhovateľovi právo na náhradu pomernej časti trov konania. Pri rozhodovaní o trovách konania vychádzal súd z pôvodne uplatnenej istiny po pripustení zmeny návrhu v sume 21.579,11 € (650.092,30 Sk) bez príslušenstva. Z hľadiska náhrady trov konania bol navrhovateľ úspešný v časti o zaplatenie sumy 3.155,78 €, t.j. 14,624 %, v časti o zaplatenie sumy 4.073,97 € (122.732,30 Sk) vzal navrhovateľ návrh späť a teda v tejto časti zaviniel zastavenie konania, vo zvyšujúcej časti o zaplatenie sumy 14.349,37 € bol návrh zamietnutý, teda odporca bol úspešný v časti o zaplatenie sumy 18.423,34 € (zavinenie na zastavení konania sa na trovách konania prejaví ako neúspech), t.j. 85,376 %, odporcovi tak vzniklo právo na náhradu 70,752 % (85,376 % - 14,624 % = 70,752 %) jeho účelne vynaložených trov, ktoré pozostávajú z uplatnených trov právneho zastúpenia za úkony právnych služieb - 1. prevzatie a príprava zastúpenia v sume 336,92 € (10.150,- Sk, predmet konania predstavoval sumu 549.113,45 Sk s príslušenstvom) spolu s režijným paušálom v sume 5,91 € (178,- Sk), 2. účasť na pojednávaní dňa 23.2.2007 v sume 386,71 € (11.650,- Sk, predmet konania predstavoval sumu 650.092,30 Sk s príslušenstvom) spolu s režijným paušálom v sume 5,91 € (178,- Sk), 3. písomné podanie zo dňa 13.11.2007 (vyjadrenie k znaleckému posudku) v sume 386,71 € (11.650,- Sk) spolu s režijným paušálom v sume 5,91 € (178,- Sk), 4. písomné podanie zo dňa 4.6.2009 (vyjadrenie k doplnku znaleckého posudku) v uplatnenej sume 336,92 € (z predmetu sporu 17.505,14 € s príslušenstvom) spolu s režijným paušálom v sume 6,95 € a 5. odvolanie zo dňa 3.8.2009 proti uzneseniu o zamietnutí návrhu na prerušenie konania v sume 168,46 € (vo výške jednej polovice tarifnej odmeny) spolu s režijným paušálom v sume 6,95 €, k tomu odmena a dva režijné paušály po 1.6.2009 (§ 18 ods. 3 vyhlášky č. 655/2004 Z. z. v znení vyhlášky č. 209/2009 Z. z.) v sume 1.629,62 € zvýšená o daň z pridanej hodnoty vo výške 19 % v sume 309,63 €, pretože právny zástupca odporcu je jej platiteľom (č.l. 334 spisu), spolu uplatnené účelne vynaložené trovy konania odporcu v sume 1.956,98 €, z ktorej sumy 70,752 % predstavuje sumu 1.384,60 €, keď podľa § 149 ods. 1 O.s.p. je navrhovateľ

povinný zaplatiť ich právnomu zástupcovi odporcu. Súd nepriznal odporcovi uplatnené trovy právneho zastúpenia za účasť na ohliadke zo dňa 4.4.2007 v rámci znaleckého dokazovania, pretože nešlo o úkon právnych služieb, ale o súčinnosť s ustanoveným znalcom (§ 127 ods. 3 O.s.p.).

O trovách konania štátu (Slovenskej republiky) rozhodol súd bez návrhu (§ 151 ods. 6 O.s.p.) podľa § 148 ods. 1 O.s.p., podľa ktorého štát má podľa výsledkov konania proti účastníkom právo na náhradu trov konania, ktoré platil, pokiaľ u nich nie sú predpoklady na oslobodenie od súdnych poplatkov. Výsledkom konania v prejednávanej veci bolo vyhovenie návrhu v časti o zaplatenie sumy 3.155,78 € a zamietnutie návrhu, resp. zastavenie konania spolu v časti o zaplatenie sumy 18.423,34 € (do úvahy nebral súd uplatnené príslušenstvo). Podľa výsledku konania úspech navrhovateľa predstavuje z hľadiska predmetu konania 14,624 %, úspech odporcu 85,376 % (neúspech navrhovateľa je úspechom odporcu). V priebehu konania priznal súd ustanovenému znalcovi z rozpočtových prostriedkov štátu (Slovenskej republiky) časť znalečného spolu v sume 878,91 € (č.l. 146-147 spisu, č.l. 271-272 spisu). Podľa výsledku konania vzniklo tak štátu (Slovenskej republike) voči navrhovateľovi a odporcovi právo na náhradu trov konania, ktoré platil. Pri náhrade trov konania štátu sa nepostupuje podľa zásady úspechu ako pri náhrade trov konania medzi účastníkmi konania navzájom (kedy súd v zásade prizná náhradu trov konania plne úspešnému účastníkovi, resp. pri čiastočnom úspechu náhradu trov pomerne rozdelí podľa miery úspechu a neúspechu účastníka vo veci a náhradu trov konania prizná len úspešnejšiemu účastníkovi konania - platí tu teda zásada, že úspech odporcu je súčasne neúspechom navrhovateľa a naopak). Štátu vzniká právo na náhradu trov konania, ktoré platil proti obidvom účastníkom, miera ich náhrady od každého z nich závisí od výsledku konania (teda ak skončilo konanie rozhodnutím o veci samej, účastníci nahradia štátu trovy konania podľa miery svojho úspechu vo veci). Uznesením č.k. 4 C 150/2006-62 zo dňa 27.9.2006 priznal súd navrhovateľovi oslobodenie od súdnych poplatkov v celom rozsahu. U odporcu súd nevidel predpoklady na oslobodenie od súdnych poplatkov, pretože tento nie je nemajetný, je podnikateľ a má pravidelný príjem z podnikania. Na základe uvedeného uložil súd odporcovi povinnosť nahradiť Slovenskej republike časť trov konania, ktoré táto platila a to v sume 128,54 € (14,624 % zo sumy 878,91 €), vzhľadom na oslobodenie navrhovateľa od súdnych poplatkov tomuto povinnosť nahradiť Slovenskej republike zvyšnú časť trov konania neuložil.

Podľa § 2 ods. 2 prvá veta zákona č. 71/1992 Zb. o súdnych poplatkoch a poplatku za výpis z registra trestov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o súdnych poplatkoch“), ak je poplatník od poplatku oslobodený a súd jeho návrhu vyhovel, zaplatí podľa výsledku konania poplatok alebo jeho pomernú časť odporca, ak nie je tiež od poplatku oslobodený.

Podľa položky I/1 písm. a) sadzobníka súdnych poplatkov, ktorý tvorí prílohu zákona o súdnych poplatkoch, z návrhu na začatie konania ak nie je ustanovená osobitná sadzba sa vyberie súdny poplatok vo výške 6 % z ceny (z úhrady) predmetu konania alebo z hodnoty predmetu sporu, najmenej 16,50 €, najviac 16.596,50 € a v obchodných veciach najviac 33.193,50 €.

Keďže v prejednávanej veci je navrhovateľ oslobodený od súdnych poplatkov uznesením č.k. 4 C 150/2006-62 zo dňa 27.9.2006 a súd jeho návrhu čiastočne vyhovel, uložil podľa výsledku konania odporcovi, ktorý nie je tiež od súdnych poplatkov oslobodený, povinnosť zaplatiť súdny poplatok za podanie návrhu v sume 189,- € na príjmový účet tunajšieho súdu do 3 dní od právoplatnosti rozsudku (6 % z prisúdenej sumy 3.155,- € ako základu súdneho poplatku = 189,30 €, teda po zaokrúhlení súdny poplatok v sume 189,- €).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15-tich dní odo dňa jeho doručenia, prostredníctvom tunajšieho súdu na Krajský súd v Trenčíne, a to písomne v dvoch vyhotoveniach (§ 204 ods. 1 prvá veta O.s.p.).

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3 O.s.p.) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za

nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha (§ 205 ods. 1 O.s.p.). Pokiaľ zákon pre podanie určitého druhu nevyžaduje ďalšie náležitosti, musí byť z podania zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, a musí byť podpísané a datované. Podanie treba predložiť s potrebným počtom rovnopisov a s prílohami tak, aby jeden rovnopis zostal na súde a aby každý účastník dostal jeden rovnopis, ak je to potrebné. Ak účastník nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie na jeho trovy (§ 42 ods. 3 O.s.p.).

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (zákon č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti - Exekučný poriadok a o zmene a doplnení ďalších zákonov, v znení neskorších predpisov); ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia (§ 251 ods. 1 O.s.p.).

Odvolať proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že

a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1 O.s.p., t.j.

1. sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov
2. ten, kto v konaní vystupoval ako účastník, nemal spôsobilosť byť účastníkom konania
3. účastník konania nemal procesnú spôsobilosť a nebol riadne zastúpený
4. v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie
5. sa nepodal návrh na začatie konania, hoci podľa zákona bol potrebný
6. účastníkovi konania sa postupom súdu odňala možnosť konať pred súdom
7. rozhodoval vylúčený sudca alebo bol súd nesprávne obsadený, ibaže namiesto samosudcu rozhodoval senát
8. súd prvého stupňa nesprávne vec právne posúdil tým, že nepoužil správne ustanovenie právneho predpisu a nedostatočne zistil skutkový stav
9. sa rozhodlo bez návrhu, nejde o rozhodnutie vo veci samej a dôvody, pre ktoré bolo vydané, zanikli alebo ak také dôvody neexistovali
10. bol odvolacím súdom schválený zmier

b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci

c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností

d) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam

e) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a O.s.p.), t.j.

1. sa týkajú podmienok konania, vecnej príslušnosti súdu, vylúčenia sudcu (prísediaceho) alebo obsadenia súdu,
2. má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci samej
3. odvolateľ nebol riadne poučený podľa § 120 ods. 4 O.s.p.,

4. ich účastník konania bez svojej viny nemohol označiť alebo predložiť do rozhodnutia súdu prvého stupňa

f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 205 ods. 2 O.s.p.).