

Súd: Krajský súd Trenčín
Spisová značka: 19Co/159/2010
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4606206836
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 10. 2011
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Beáta Čupková
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2011:4606206836.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Trenčíne v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Beáty Čupkovej a sudkýň JUDr. Aleny Záhumenskej a JUDr. Viery Škultétyovej v právnej veci navrhovateľa V., IČO: XX XX XX XX, so sídlom v U. H., B. XXX/XX, zastúpený L.. L. X., advokátom, so sídlom v P., L. XXX proti odporcovi P. Y. P. X. H., IČO: XX XX XX XX, so sídlom vo X. H., zastúpený L.. N. F., advokátom, so sídlom v P., M. N. X, o zaplatenie 17.505,15 eur s prísl., na odvolanie navrhovateľa a odporcu proti rozsudku Okresného súdu Partizánske zo dňa 25. januára 2010, č.k. 5C/48/2008-335, takto

rozhodol:

Rozsudok okresného súdu **p o t v r d z u j e .**

Žiadny z účastníkov **n e m á p r á v o** na náhradu trov odvolacieho konania.

o d ô v o d n e n i e :

Napadnutým rozsudkom okresný súd uložil odporcovi povinnosť zaplatiť navrhovateľovi sumu 3.155,78 eur spolu s úrokmi z omeškania vo výške 8 % ročne zo sumy 3.155,78 eur od 21.10.2006 do zaplatenia, spolu s úrokmi z omeškania vo výške 6 % ročne zo sumy 3.319,39 eur od 16.03.2006 do 13.10.2006, všetko do 3 dní od právoplatnosti rozsudku. V prevyšujúcej časti návrh navrhovateľa zamietol. Navrhovateľovi uložil povinnosť nahradiť odporcovi trovy konania v sume 1.384,60 eur. Odporcovi uložil povinnosť nahradiť trovy konania štátu v sume 128,54 eur a súdny poplatok v sume 189 eur. Vychádzal z výsledkov vykonaného dokazovania, z ktorého mal za preukázané, že navrhovateľ a odporca uzavreli kúpnu zmluvu zo dňa 14.03.2005, predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXX v k.ú. P. 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 pokladal okresný súd za obsahovo dostatočne určitý a zrozumiteľný s tým, že posúdenie jeho splnenia alebo nesplnenia mohlo nastať až v okamihu povolenia vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v prospech navrhovateľa. Z dokazovania mal ďalej za nepochybné, že ešte pred povolením vkladu vlastníckeho práva podľa uvedenej zmluvy v prospech navrhovateľa tento od zmluvy odstúpil listom zo dňa 08.02.2006, ktorý doručil odporcovi dňa 08.02.2006. Odporca odstúpenie od zmluvy navrhovateľom akceptoval a konanie o vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností bolo právoplatne zastavené dňom 20.03.2006. M., že tieto skutočnosti neboli medzi účastníkmi sporné. Uviedol, že z pripojeného spisu Okresného súdu v Topoľčanoch, sp. zn. 6C/124/2006 vyplýva, že navrhovateľ nehnuteľnosti, ktoré boli predmetom 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 09.10.2006 v zmysle protokolu z odovzdania nehnuteľností zo dňa 09.10.2006 po odstúpení od kúpnej zmluvy. V uvedenom období vykonal navrhovateľ na nehnuteľnostiach stavebné práce, ktorých rozsah ustálil ustanovený znalec C.. E. M. v znaleckom posudku č. 68/2007 zo dňa 12.10.2007, pričom podľa

znaleckého posudku č. 26/2009 zo dňa 15.04.2009 ako doplnku č. 1 k posudku č. 68/2007 sa všeobecná hodnota uvedených nehnuteľností v dôsledku vykonaných investícií zvýšila zo sumy 21.306,60 eur pred stavebnými úpravami na sumu 24.462,40 eur po stavebných úpravách po zohľadnení pôvodného, ako aj plánovaného účelu užívania, teda spolu o sumu 3.155,80 eur. Okresný súd uviedol, že navrhovateľ sa voči odporcovi okrem iného domáhal zaplatenia 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 14.03.2005 (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 okresného súdu hľadieť ako na 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 okresného súdu občianskoprávny titul na vykonanie predmetných stavebných úprav, ktorý jediný súd v tomto konaní skúma a či súčasne navrhovateľ porušil alebo neporušil stavebný zákon, nepovažoval okresný súd v tomto smere pre rozhodnutie za podstatné. Poukázal na to, že navyše z dokazovania vyplýva, že vtedajšia právna zástupkyňa odporcu listom zo dňa 12.08.2005 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. Okresný súd však nesúhlasil s právnym názorom navrhovateľa, ktorý sa voči odporcovi domáhal vydania bezdôvodného obohatenia z titulu všetkých vynaložených investícií s odôvodnením, že odporca sa v tomto smere na jeho úkor neobohatil (odplata za vykonané práce bola vyplatená jednotlivým dodávateľom a nie odporcovi) a navrhovateľ má voči odporcovi právny nárok len na 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). Poukázal na predpoklady vzniku všeobecnej zodpovednosti odporcu za škodu podľa § 420 ods. 1 Občianskeho zákonníka, a to 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 preto nie je daná. Okresný súd preto nevyhovел uplatnenému nároku navrhovateľa na ušlý zisk z titulu ušlého nájomného a tento nárok v celom rozsahu zamietol. Okresný súd uložil odporcovi povinnosť zaplatiť navrhovateľovi sumu 3.155,78 eur spolu s úrokmi z omeškania vo výške 8 % ročne zo sumy 3.155,78 eur od 21.10.2006 do zaplatenia, ktorá suma zodpovedá zhodnoteniu uvedených nehnuteľností podľa podaného znaleckého posudku č. 26/2009 zo dňa 15.04.2009, v ktorom znalec zohľadnil pôvodný aj zamýšľaný účel užívania nehnuteľností. Dôvodil, že odporca je v omeškaní s plnením peňažného záväzku, preto úroky z omeškania v uplatnenej výške navrhovateľovi prisúdil od 21.10.2006, kedy sa odporca dostal do omeškania, teda dňom nasledujúcim po doručení návrhu na začatie konania, nakoľko osobitnú výzvu na odporcu vo vzťahu k zhodnoteniu navrhovateľ súdu nepreukázal a splatnosť nebola daná právnym predpisom, dohodou ani rozhodnutím. Súčasne uložil odporcovi povinnosť zaplatiť navrhovateľovi aj úroky z omeškania vo výške 6 % ročne zo sumy 3.319,39 eur od 16.03.2006 do 13.10.2006, keď mal preukázané, že odporca po odstúpení od zmluvy nevrátil navrhovateľovi časť zaplatenej kúpnej ceny v sume 3.319,39 eur (100.000,- Sk), ktorú uhradil až dňa 13.10.2006, čo nebolo medzi účastníkmi sporné, do omeškania sa odporca dostal dňom 21.02.2006, pretože na vrátenie ho navrhovateľ vyzval listom zo dňa 08.02.2006, ktorým odstúpil od zmluvy. Nakoľko právny vzťah účastníkov konania posúdil ako obchodno-právny, pretože obidvaja sú podnikatelia a konali v rámci svojej podnikateľskej činnosti, pri výške úrokov z omeškania sa riadil § 369 ods. 1 Obchodného zákonníka, keďže 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 eur z titulu náhrady škody vo forme ušlého zisku vylúčil súd na samostatné konanie uznesením vyhláseným do zápisnice o pojednávaní zo dňa 25.01.2010. O trovách konania rozhodol podľa § 142 ods. 2 O.s.p tak, že navrhovateľovi uložil povinnosť zaplatiť náhradu trov konania odporcovi, ktoré špecifikoval

v odôvodnení svojho rozhodnutia. Podľa § 148 ods. 1 O.s.p. rozhodol o trovách konania štátu. Nakoľko navrhovateľ je v konaní oslobodený od súdnych poplatkov a súd jeho návrhu čiastočne vyhovel, podľa výsledku konania uložil odporcovi povinnosť zaplatiť súdny poplatok za podanie návrhu.

Proti rozsudku vo výroku, ktorým bol návrh zamietnutý, podal v zákonom stanovenej lehote odvolanie navrhovateľ, ktorý sa domáhal jeho zmeny tak, že súd zaviazal odporcu k povinnosti zaplatiť navrhovateľovi sumu vo výške 14.349,37 eur s úrokom z omeškania vo výške 8 % ročne zo sumy 12.342,83 eur od 31.10.2006 do zaplatenia a vo výroku o trovách konania tak, že zaviazal odporcu k povinnosti zaplatiť navrhovateľovi trovy konania v sume 5.825,62 eur. Okresnému súdu vytýkal, že nesprávne interpretoval ustanovenie článku IV. kúpnej zmluvy. Dôvodil, že vo veci vkladového konania došlo najskôr k prerušeniu konania a následne z dôvodu nepredloženia príslušných dokladov odporcom aj k zastaveniu konania. Bol toho názoru, že článok IV. kúpnej zmluvy je potrebné vykladať tak, že odporca je povinný predložiť príslušný doklad, resp. kvitanciu, na základe ktorej Správa katastra P. povolí výmaz predmetnej ľarchy z predmetu zmluvy do vydania rozhodnutia príslušnej správy katastra nehnuteľností, pričom takýmto rozhodnutím môže byť aj rozhodnutie o prerušení konania, ako aj rozhodnutie o zastavení konania. Odporca predmetné listiny a doklady ku vkladovému konaniu nepredložil. Poukazoval na skutočnosť, že príslušná správa katastra je povinná rozhodnúť o vklade vlastníckeho práva do 30 dní od podania návrhu a odporca v tejto lehote predmetné listiny a doklady na Správu katastra v P. nepredložil. Zdôrazňoval, že vôľou účastníkov konania vyjadrenou v článku IV. bolo, aby došlo k prevodu vlastníckeho práva a súčasne aj k výmazu záložného práva viaznuceho na predmete zmluvy. Zastával názor, že znenie zmluvy „do povolenia vkladu kúpnej zmluvy do katastra nehnuteľností“ nezodpovedá presne vôli zmluvných strán, nakoľko k vkladu vlastníckeho práva nemôže dôjsť bez príslušných listín preukazujúcich zánik záložného práva tak, ako to mali na mysli účastníci kúpnej zmluvy. Uviedol, že vôľa zmluvných strán kúpnej zmluvy smerovala k zmene vlastníctva, avšak bez záložného práva viaznuceho k predmetným nehnuteľnostiam. Za dôvodný preto považoval návrh v sume žalovanej istiny vo výške 17.505,14 eur, ktorá pozostáva zo skutočnej hodnoty prác vykonaných navrhovateľom na predmetných nehnuteľnostiach v sume 12.342,83 eur, ktorá bola zistená znaleckým dokazovaním a zo sumy vo výške 1.935,87 eur a 3.226,45 eur, ktoré predstavujú ušlý zisk navrhovateľa. Pokiaľ okresný súd rozhodol tak, že navrhovateľ má voči odporcovi právny nárok len na vydanie nákladov, ktoré zodpovedajú zhodnoteniu nehnuteľností ku dňu ich vrátenia odporcovi (§ 130 ods. 3 Občianskeho zákonníka), s názorom okresného súdu nesúhlasil. Uviedol, že odporca pri prevzatí nehnuteľností a ani neskôr nežiadal vrátiť predmet zmluvy do pôvodného stavu a prevzal nehnuteľnosti aj so stavebnými úpravami, ktoré realizoval navrhovateľ ako dobromyseľný držiteľ podľa ust. § 130 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka. Navrhovateľ svojimi prácami a výkonmi, ako aj nákupom materiálu v dobrej viere, že stavebne upravuje svoje budúce vlastníctvo, investoval do predmetných nehnuteľností svoje vlastné finančné prostriedky vo výške žalovanej istiny. K bezdôvodnému obohateniu na strane odporcu došlo vo výške uplatnenej navrhovateľom, nakoľko navrhovateľ investoval do predmetných nehnuteľností sumu preukázanú v prvostupňovom konaní znaleckým dokazovaním, ktorým bolo preukázané aj to, že skutočne realizoval jednotlivé investície, pričom nehnuteľnosti napokon ostali vo vlastníctve odporcu. Vzhľadom na to, že peňažná náhrada predstavuje peňažný ekvivalent hodnoty veci alebo výkonu, ktorý sa mal vrátiť, podľa názoru navrhovateľa treba vychádzať z toho, že peňažná náhrada má byť ekvivalentom hodnoty veci alebo výkonu, ktorú tieto veci majú v čase vrátenia.

Proti rozsudku podal v zákonom stanovenej lehote odvolanie aj odporca, ktorý sa domáhal zmeny napadnutého rozsudku tak, že návrh navrhovateľa bude v plnom rozsahu zamietnutý a odporcovi bude priznaná náhrada trov konania. Dôvodil, že navrhovateľ kúpil nehnuteľnosť, ktorá mala byť do prevodu vlastníckeho práva zbavená ľarchy, inak ju kúpiť nechcel. Keďže k zbaveniu ľarchy nedošlo, konanie bolo prerušené a následne i zastavené. Bol uzrozumený s takouto komplikáciou a počítal s tým, že k výmazu ľarchy ani nemusí dôjsť. Vedel, že zatiaľ nie je vlastníkom, čo znamená, že nemôže s nehnuteľnosťou nakladať ako s vlastnou a vedel teda, že jeho dispozícia s nehnuteľnosťou a držba je obmedzená len na úroveň bežného užívania, a to až do dňa nadobudnutia vlastníctva. Keďže tieto skutočnosti mu boli známe, vedel, že nemôže investične a stavebne robiť zásahy meniace charakter stavby, k čomu sa vyžaduje rozhodnutie stavebného úradu vo forme stavebného povolenia, o ktoré povolenie nemohol žiadať, a preto ani akýkoľvek iný súhlas dovtedajšieho vlastníka by ho k takým úkonom neoprávňoval, pretože v prípade nemožnosti prevodu vlastníckeho práva a uvedenia veci do predošlého stavu by pôvodnému vlastníkovi, teda odporcovi, vracal vec iného charakteru,

iných vlastností, napríklad s nejasnou otázkou stavebných záruk za vykonané práce. Zmeny, ktoré na podlahe predmetného skladu vykonal v podobe čiastočnej betonáže a nedokončenej novej jamy, nemali za následok zhodnotenie nehnuteľností. Poukázal na to, že nie každý stavebný zásah, či úprava nehnuteľnosť zhodnocuje, ale ak je v rozpore s jej doterajším účelom a použitím, tak ju znehodnocuje, čo sa stalo i v tomto prípade. Rovnako sa nestotožnil ani s priznaním úrokov vo výške 8 % ročne od 21.02.2006 do zaplatenia s poukazom na tú skutočnosť, že navrhovateľ si už odoslaním oznámenia dňa 30.08.2005 začal hľadať iné priestory na podnikanie. Ak teda považoval týmto listom zmluvu za neplatnú a svoje požiadavky na zaplatenie úrokov či iné neexistujúce nároky spolu vo výške 103.000,- Sk ničím nepodložil, nemožno považovať túto sumu za splatnú.

K podanému odvolaniu navrhovateľa sa písomne vyjadril odporca, ktorý zastával názor, že odvolanie navrhovateľa nevyvracia nič z argumentácie uvádzanej v odvolaní odporcu.

Krajský súd preskúmal vec podľa § 212 ods. 1 O.s.p., a to bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 214 ods. 2 O.s.p a dospel k záveru, že rozsudok okresného súdu je potrebné podľa § 219 ods. 1 O.s.p. potvrdiť.

Odvolací súd podrobne preskúmal námietky, ktoré boli odvolateľmi v odvolaní vznesené a v plnom rozsahu sa stotožňuje so skutkovými i právnymi závermi súdu prvého stupňa. Po dôkladnom preskúmaní všetkých relevantných skutočností, vychádzajúcich zo skutkového stavu zisteného súdom prvého stupňa, dospel k záveru, že súd prvého stupňa riadne zistil skutkový stav a posúdil ho podľa správnych zákonných ustanovení. V súlade s § 132 O.s.p. vyhodnotil dôkazy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti, pričom starostlivo prihliadal na všetko, čo vyšlo za konania najavo, vrátane toho, čo uviedli účastníci. V dôsledku toho je odôvodnenie napadnutého rozsudku presvedčivé a s jeho závermi sa odvolací súd v plnom rozsahu stotožnil. Z daného titulu si odvolací súd osvojil aj dôvody napadnutého rozhodnutia, na ktoré v celom rozsahu poukazuje (§ 219 ods. 2 O.s.p.). V podaných odvolaniach odvolateľa neuviedli žiadne podstatné okolnosti, ktoré by mohli privodiť zmenu napadnutého rozhodnutia.

O trovách odvolacieho konania bolo rozhodnuté podľa § 224 ods. 1, § 142 ods. 2 O.s.p., keď s prihliadnutím na čiastočný úspech účastníkov konania v odvolacom konaní im náhrada trov odvolacieho konania nebola priznaná.

Rozhodnutie bolo senátom prijaté jednohlasne.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.