

Súd: Okresný súd Košice okolie  
Spisová značka: 13C/10/2011  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7511201440  
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 05. 2012  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ľubica Nemcová  
ECLI: ECLI:SK:OSKE3:2012:7511201440.7

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Košice - okolie samosudkyňou JUDr. Ľubicou Nemcovou v právnej veci navrhovateľky: Ľ. Z., nar. XX.XX.XXXX, bytom B. XX, XXX XX N., zast. JUDr. Danica Holováčová, advokát, Poštová 14, 040 01 Košice, proti odporcovi: L.G.M., s.r.o., IČO: 36214841, sídlo Jesenského 25, Košice, v konaní o určenie vlastníckeho práva, takto

### rozhodol:

Určuje, že žalobca je vlastníkom nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX, katastrálne územie K. ako hotel so súpisným číslom XX nachádzajúci sa na parcele č. XXX, parcela č. XXX zapísaná ako zastavané plochy a nádvoria s výmerou 1 921 m<sup>2</sup>, parcela č. XXX zapísaná ako zastavané plochy a nádvoria s výmerou 1 523 m<sup>2</sup>, parcela č. XXX zapísaná ako zastavané plochy a nádvoria s výmerou 680 m<sup>2</sup>, parcela č. XXX zapísaná ako ostatné plochy s výmerou 8 856 m<sup>2</sup> a parcela č. XXX zapísaná ako ostatné plochy s výmerou 803 m<sup>2</sup>.

Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi trovy konania, ktoré spočívajú v trovách právneho zastúpenia vo výške 5 760,86 eur na účet JUDr. Danici Holováčovej, advokátky, Poštová 14, Košice, a to do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

### odôvodnenie:

Navrhovateľka sa žalobným návrhom doručeným tunajšiemu súdu dňa 02.02.2011 domáhala, aby súd určil, že je vlastníkom nehnuteľností zapísaných na Katastrálnom úrade v N. Správe katastra N. - T. v katastrálnom území K. na LV č. 204 ako hotel so súpisným číslom XX nachádzajúci sa na parcele č. XXX, parcela č. XXX zapísaná ako zastavané plochy a nádvoria s výmerou 1 921 m<sup>2</sup>, parcela č. XXX zapísaná ako zastavané plochy a nádvoria s výmerou 1 523 m<sup>2</sup>, parcela č. XXX zapísaná ako zastavané plochy a nádvoria s výmerou 680 m<sup>2</sup>, parcela č. XXX zapísaná ako ostatné plochy s výmerou 8 856 m<sup>2</sup> a parcela č. XXX zapísaná ako ostatné plochy s výmerou 803 m<sup>2</sup> alternatívne žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi sumu 180 582 eur do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

-2-

13C/10/2011

Návrh odôvodnila tým, že žalovaný uzatvoril s právnym predchodcom žalobcu, ktorý 31.12.2009 postúpil práva a povinnosti z predmetnej zmluvy na žalobcu, dňa 26.08.2009 kúpnu zmluvu o prevode vlastníctva nehnuteľností zapísaných na Katastrálnom úrade v N. Správe katastra N. - T. v katastrálnom území K. na LV č. XXX, pričom bol povinný zaplatiť za kúpu predmetných nehnuteľností sumu 200 000 eur. Keďže táto kúpna cena nebola v celej výške žalovaným zaplatená žalobcovi ani v náhradnej lehote do

01.04.2010, v súlade s ustanovením § 517 OZ odstúpil žalobca dňa 23.12.2010 od predmetnej kúpnej zmluvy a to z dôvodu nezaplatenia kúpnej ceny ako podstatnej náležitosti predmetnej zmluvy.

Odporca v písomnom vyjadrení k návrhu zo dňa 24.02.2012 uviedol, že podľa § 517 OZ zákonnou podmienkou pre uplatnenie práva odstúpiť od kúpnej zmluvy je poskytnutie dodatočnej primeranej lehoty dlžníkovi na splnenie dlhu. Bez poskytnutia tejto primeranej lehoty je veriteľ oprávnený odstúpiť od zmluvy len za predpokladu, že takáto možnosť bola dohodnutá v zmluve, od ktorej oprávnená zmluvná strana uvažuje odstúpiť. V predmetnej kúpnej zmluve nebola dohoda o možnosti odstúpenia od uvedenej kúpnej zmluvy. Žalobca ani jeho právny predchodca žalovanému žiadnu dodatočnú primeranú lehotu doteraz neposkytol, a preto žiadajú žalobu zamietnuť v celom rozsahu.

Súd vykonal dokazovanie a zistil tento skutkový stav:

Právny predchodca žalobcu uzavrel dňa 24.08.2009 so žalovaným kúpnu zmluvu o prevode vlastníckeho práva k budovám, pozemkom a príslušenstvu, ktorej predmetom boli nehnuteľnosti - budovy a pozemky zapísané na LV č. XXX Správy katastra N. - T., v obci K. kat. územie K., parcelné čísla XXX o výmere 1 523 m<sup>2</sup> zastavané plochy a nádvoria, p. č. XXX o výmere 8856 m<sup>2</sup> ostatné plochy, p. č. XXX o výmere 1 921 m<sup>2</sup> zastavané plochy a nádvoria, p. č. XXX o výmere 680 m<sup>2</sup> zastavané plochy a nádvoria, p. č. XXX o výmere 803 m<sup>2</sup> ostatné plochy a budovu Hotel súpisné číslo XX na parcele č. XXX s príslušenstvom: plotom, kopanou studňou, prípojkou vody, vodomernou šachtou, kanalizačnou prípojkou, dvomi žumpami, plynovou prípojkou, drenážou a odvodňovacím rigolom, prístupovou cestou, betónovou plochou a chodníkom, záhradným jazierkom, obrubníkmi. V zmysle článku III. Kúpnej zmluvy cena, za ktorú kupujúci predmetnú nehnuteľnosť s príslušenstvom kupuje je 200 000 eur. Kúpna cena mala byť uhradená v hotovosti bezprostredne pri podpise zmluvy.

Zmluva o postúpení pohľadávky medzi postupcom PLB SERVIS, s.r.o. a postupníkom Ľ. Z. bola uzavretá dňa 31.12.2009. Predmetom tejto zmluvy bolo odplatné postúpenie pohľadávky medzi postupcom a postupníkom vo výške 200 000 eur s príslušenstvom vzniknutej voči spoločnosti L.G.M., s.r.o., IČO: 36214841, Jesenského 25, 040 01 Košice titulom nezaplatenia kúpnej ceny za predaj nehnuteľností z k. ú. K. zapísaných na LV. XXX podľa kúpnej zmluvy zo dňa 26.08.2009.

Z potvrdenia zo dňa 12.03.2010 vyhotoveného LGM spol. s r.o. vyplýva, že z kúpnej ceny 200 000 eur došlo k zaplateniu z úrovne LGM, s.r.o. ku dňu vyhotovenia potvrdenia 19 418 eur. Na základe tejto skutočnosti predávajúci a kupujúci sa dohodli, že k zaplateniu celkovej sumy dôjde k 1. aprílu 2010. V prípade, že nedôjde k zaplateniu predmetnej nehnuteľnosti, táto sa vráti bývalému majiteľovi PLB SERVIS, s.r.o. v pôvodnom stave.

-3-

13C/10/2011

Navrhovateľka oznámením zo dňa 23.12.2010 odstúpila od kúpnej zmluvy a to z dôvodu nezaplatenia kúpnej ceny ako podstatnej náležitosti kúpnej zmluvy a to ani v náhradnej lehote.

Z výpisu z Katastra nehnuteľností listu vlastníctva č. XXX vyplynulo, že žalovaný je vlastníkom nehnuteľností v katastrálnom území K., obec K., okres N. - T. a to parc. č. XXX o výmere 1 523 m<sup>2</sup> zastavané plochy a nádvoria, parc. č. XXX o výmere 8 856 m<sup>2</sup> ostatné plochy, parc. č. XXX o výmere 1 921 m<sup>2</sup> zastavané plochy a nádvoria, parc. č. XXX o výmere 680 m<sup>2</sup> zastavané plochy a nádvoria, parc. č. XXX o výmere 803 m<sup>2</sup> ostatné plochy a hotel so súpisným číslom XX na parc. č. XXX na základe kúpnej zmluvy O. XXXX/XXXX zo dňa 26.08.2009.

Na pojednávaní súdu dňa 29.05.2012 sa žalovaný napriek riadnemu predvolaniu nedostavil, a preto súd prejednal a rozhodol vec v neprítomnosti žalovaného podľa § 101 ods. 2 O.s.p., pridŕžajúc sa spisu a vykonaných dôkazov. Právna zástupkyňa navrhovateľky uviedla, že trvá na svojich doterajších podaniach. Žalovaný uzavrel s právnym predchodcom žalobcu dňa 26.08.2009 kúpnu zmluvu o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zapísaných na katastrálnom úrade v N., katastrálne územie K. na LV č. XXX, pričom bol povinný zaplatiť za kúpu predmetných nehnuteľností sumu 200 000 eur. Táto kúpna cena nebola v celej výške žalovaným zaplatená ani v náhradnej lehote do 01.04.2010 a preto žalobca odstúpil od zmluvy dňa 23.12.2010. Žalobca riadne odstúpil od kúpnej zmluvy, bez ďalšieho nemôže byť zapísaný ako vlastník žalovaný a preto žiada, aby súd rozhodol tak, ako je uvedené v návrhu na začatie konania. Čo sa týka alternatívneho petitu, na tomto netrvá, pretože so žalovaným nie je možná žiadna komunikácia, či už ústne alebo písomne. Na základe zmluvy o postúpení pohľadávky zo dňa 31.12.2009 sa stala žalobkyňou L. Z.. Táto zmluva bola oznámená žalovanému s tým, že v rámci tohto oznámenia bol vyzvaný na zaplatenie kúpnej zmluvy s tým, že bol vyzvaný, aby túto pohľadávku uhradil žalobkyňi. Dňa 12.03.2010 bolo spísané písomné potvrdenie, z ktorého vyplýva, že žalobkyňa eviduje, že z kúpnej ceny bola zaplatená len minimálna suma a to 19 418 eur. Účastníci sa dohodli, že k zaplateniu celkovej sumy dôjde k 01.04.2010. Dňa 23.12.2010 žalobkyňa odstúpila od kúpnej zmluvy z dôvodu, že ani v dodatočnej lehote nedošlo k zaplateniu kúpnej ceny. Právna zástupkyňa navrhovateľky ďalej uviedla, že právny zástupca odporcu skutočnosť, že došlo k odstúpeniu od zmluvy nenamietal. Potvrdil, že kúpna zmluva je platná a taktiež potvrdil aj skutočnosť, že kúpna cena do dnešného dňa nebola vyplatená.

Podľa § 588 Občianskeho zákonníka (ďalej len OZ), z kúpnej zmluvy vznikne predávajúcemu povinnosť predmet kúpy kupujúcemu odovzdať a kupujúcemu povinnosť predmet kúpy prevziať a zaplatiť zaň predávajúcemu dohodnutú cenu.

Podľa § 46 ods. 1 OZ, písomnú formu musia mať zmluvy o prevodoch nehnuteľností, ako aj iné zmluvy, pre ktoré to vyžaduje zákon alebo dohoda účastníkov.

Podľa § 46 ods. 2 OZ, pre uzavretie zmluvy písomnou formou stačí, ak dôjde k písomnému návrhu a k jeho písomnému prijatiu. Ak ide o zmluvu o prevode nehnuteľnosti, musia byť prejavy účastníkov na tej istej listine.

-4-

13C/10/2011

Podľa § 133 ods. 2 OZ, ak sa prevádza nehnuteľná vec na základe zmluvy, nadobúda sa vlastníctvo vkladom do katastra nehnuteľností podľa osobitných predpisov, ak osobitný zákon neustanovuje inak.

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

Podľa § 48 ods. 2 OZ, odstúpením od zmluvy sa zmluva od začiatku zrušuje, ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak.

Podľa § 517 ods. 1 OZ, dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškaní. Ak ho nesplní ani v dodatočnej primeranej lehote poskytnutej mu veriteľom, má veriteľ právo od zmluvy odstúpiť; ak ide o deliteľné plnenie, môže sa odstúpenie veriteľa za týchto podmienok týkať aj len jednotlivých plnení.

Vykonaným dokazovaním mal súd za preukázané, že medzi právnym predchodcom žalobcu a žalovaným bola dňa 24.08.2009 uzavretá kúpnopredajná zmluva, na základe ktorej právny predchodca žalobcu ako predávajúci previedol na žalovaného ako kupujúceho vlastnícke právo k vyššie uvedeným

nehnutelnostiam. Účastníci kúpnej zmluvy sa dohodli na kúpnej cene vo výške 200 000 eur. Ku dňu 12.03.2010 došlo k zaplateniu časti kúpnej ceny a to vo výške 19 418 eur. Zároveň bolo dohodnuté, že k zaplateniu celkovej sumy dôjde 01.04.2010. V prípade, že nedôjde k zaplateniu predmetnej nehnuteľnosti, táto sa vráti bývalému majiteľovi v pôvodnom stave. Zmluvou o postúpení pohľadávky zo dňa 31.12.2009 bol predmetná pohľadávka postúpená postupcom PLB SERVIS, s.r.o. na postupníka Ľ. Z.. Keďže žalovaný zvyšnú časť kúpnej ceny žalobcovi neuhradil, listom zo dňa 23.12.2010 žalobkyňa odstúpila od zmluvy.

Na základe vykonaného dokazovania a v súlade so zákonnými ustanoveniami rozhodol súd tak, ako je uvedené vo výrokovej časti rozsudku, keďže mal za preukázané, že žalobkyňa sa oprávnené domáhala určenia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam z dôvodu nezaplatenia kúpnej ceny žalovaným a následného odstúpenia od kúpnej zmluvy.

O trovách konania súd rozhodol s poukazom na § 142 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku tak, že priznal žalobcovi, ktorý mal vo veci plný úspech, právo na náhradu trov potrebných na účelne uplatňovanie a bránenie práva proti žalovanému, ktorý vo veci úspech nemal. Účelne vynaložené trovy konania žalobcu vo výške 5 760,86 eur predstavujú trovy právneho zastúpenia pozostávajúce z 8 úkonov v zmysle vyhlášky 655/2004 Z.z. §11 ods.1 - prevzatie a príprava zastúpenia, účasť na pojednávaní dňa 15.11.2011, dňa 28.02.2012, dňa 29.05.2012, vyjadrenie zo dňa 27.02.2012 [824,87 eur x 5], §14 ods.5 písm. b) - zastupovanie na pojednávaní pri ktorom sa iba vyhlásilo rozhodnutie, alebo zastupovanie a obhajoba na pojednávaní, ktoré bolo odročené bez prejednania veci dňa 05.12.2011, dňa 12.03.2012, dňa 23.04.2012 [206,23 eur x 3], plus 8 x režijný paušál [(3 x 7,41 eur) + (5 x 7,63 eur)], plus DPH 20%, teda spolu vo výške 5 760,86 eur.

#### **Poučenie:**

**P o u č e n i e :** Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Košice - okolie.

-5-

13C/10/2011

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.

Odvolanie 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.,

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.),

f/ rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona, ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.