

Súd: Okresný súd Dolný Kubín
Spisová značka: 6C/87/2012
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5412203415
Dátum vydania rozhodnutia: 21. 12. 2012
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jana Veselá
ECLI: ECLI:SK:OSDK:2012:5412203415.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Dolný Kubín samosudkyňou JUDr. Janou Veselou v právnej veci navrhovateľov: 1/ Q. Q., nar. XX.XX.XXXX, bytom Dolný Kubín, O. XXXX/XX, X/Alena Q., rod. G., B. L. A., O. XXXX/XX, zastúpených JUDr. Antonom Slamkom, advokátom so sídlom v Dolnom Kubíne, Radlinského 1735/29, proti odporkyňi: I. Ž., rod. Š., nar. XX.XX.XXXX, bytom L. A., F. XXXX/XX, zastúpená opatrovníkom P. Ž., nar. XX.XX.XXXX, bytom L. A., F. XXXX/XX, v konaní o zaplatenie 1.019,- eur, takto

rozhodol:

I. Odporkyňa je povinná zaplatiť navrhovateľom v 1/ a 2/ rade sumu 1.019,- eur do

15 dní od právoplatnosti rozsudku.

II. Navrhovateľom v 1/ a 2/ rade sa náhrada trov konania ne priznáva.

odôvodnenie:

Návrhom na začatie konania, doručeným tunajšiemu súdu dňa 27.07.2012, sa navrhovatelia v 1. a 2. rade domáhali voči odporkyňi zaplatenia sumy 1.019,- eur, a to popri F., nar. XX.XX.XXXX, mal. P., nar. XX.XX.XXXX, mal. Š.K., nar. XX.XX.XXXX a P., nar. XX.XX.XXXX, ktorí sa voči odporkyňi taktiež domáhajú zaplatenia sumy spolu vo výške 1.019,- eur.

Súd konanie o návrhu navrhovateľov F., mal. P., mal. Š. P.Z., ktorým sa voči odporkyňi domáhajú zaplatenia spolu vo výške 1.019,- eur vylúčil na samostatné konanie, keď ich právny zástupca podal návrh na prerušenie konania, pričom dôvod prerušenia sa vzťahuje len k nároku vyššie označených navrhovateľov. Uznesenie o vylúčení na samostatné konanie č.k. 6C/87/2012-83 zo dňa 30.11.2012 nadobudlo právoplatnosť dňa 11.12.2012 a konanie o vylúčenom návrhu sa vedie na tunajšom súde pod č.k. 5C/110/2012.

Navrhovatelia v 1. a 2. rade (ďalej len ako „navrhovatelia“) svoj žalobný návrh odôvodnili tým, že dňa 28.06.2011 ako kupujúci uzavreli kúpnu zmluvu, ktorou od odporkyne kúpili pozemky parc. č. 262 zastavané plochy a nádvoria o výmere 200m² a č. 282 zastavané plochy a nádvoria o výmere 291 m² v k.ú. F. za kúpnu cenu 22 eur za 1m². Dohodnutá kúpna cena bola vyplatená vložením na účet odporkyne. Na základe rozhodnutia Správy katastra L. A. sp. zn. X 152/11 zo dňa 09.11.2011 o oprave chyby došlo k odčleneniu predmetných parciel z k.ú. F. do k.ú. L. A., čím došlo k zmenšeniu výmery pozemkov spolu o 139 m², ktorá bola nesprávne zapísaná na odporkyňu. Pre navrhovateľov z uvedeného rozdielu pripadá výmera 46,33 m². Žalovaná suma potom predstavujú zaokrúhlený súčin uvedených výmer a kúpnej ceny (46,33 x 22=1.019,- eur). Navrhovatelia následne vlastníctvo k predmetným pozemkom previedli darovacou zmluvou zo dňa 08.02.2012, ktorej vklad bol do katastra nehnuteľností povolený dňa 13.02.2012 pod č. V 172/2012, a to na svojho syna F. F. Q.. Pri uzavieraní predmetnej kúpnej zmluvy

zo dňa 28.06.2011 jej účastníci vychádzali z aktuálnych dostupných údajov katastra nehnuteľností, podľa ktorých predmet kúpnej zmluvy mal v teréne výmeru 491 m², na základe vyššie uvedeného je však zrejmé, že pri zameriavaní predmetných nehnuteľností došlo k pochybeniu a nehnuteľnosti boli zamerané v nesprávnej výmere. Je teda zrejmé, že vada veci - nehnuteľnosti existovala už v čase uzavretia kúpnej zmluvy, avšak vyšla najavo dodatočne, t.j. po uzavretí zmluvy a vyplatení kúpnej ceny. Odporkyňa pri uzavieraní zmluvy navrhovateľov na vady predmetných nehnuteľností spočívajúce v nižšej skutočnej výmere než bola uvedená v katastri nehnuteľností neupozornila, čo preukazuje čl. 5.2 kúpnej zmluvy. V tejto súvislosti navrhovatelia citovali ust. § 597 a § 599 Občianskeho zákonníka, poukazujúc na to, že ide o lexspecialis k ust. § 499 Občianskeho zákonníka (ďalej len ako „OZ“). Ďalej uviedli, že zodpovednosť za vady veci podľa ust. § 597 OZ má charakter objektívnej zodpovednosti, t.j. bez ohľadu na zavinenie predávajúceho, ktorej zodpovednosti sa predávajúci nemôže zbaviť, pričom nie je rozhodujúce, či o vade predávajúci vedel alebo nevedel. Zodpovednosti sa predávajúci môže zbaviť len vtedy, ak kupujúceho výslovne upozornil na konkrétnu vadu veci. Navrhovatelia kúpili predmetné nehnuteľnosti za účelom zriadenia prístupu k stavebným pozemkom v ich vlastníctve a aj po znížení výmery sú spôsobilé plniť svoj účel, ktorým je vybudovanie prístupovej cesty na nich. Navrhovatelia vady vytkli u odporkyne už listom zo dňa 20.01.2012, ktorý bol opatrovníkovi odporkyne doručený dňa 23.01.2012, v ktorom síce neprávne právne kvalifikovali svoj nárok ako bezdôvodné obohatenie, avšak z obsahu samotného listu je zrejmé, že odporkyni vytýkajú vadu spočívajúcu v nižšej výmere pozemkov než bola uvedená v kúpnej zmluve a zároveň požadovali od odporkyne vrátenie časti zaplatenej kúpnej ceny zodpovedajúcej rozdielu vo výmerách pozemkov. Súdna prax však taktiež ustálila, že za uplatnenie zodpovednosti za vady veci u predávajúceho na účely § 599 ods. 2 OZ možno považovať aj doručenie žalobného návrhu predávajúceho, v ktorom kupujúci vytýka konkrétne vady a požaduje zľavu zo zaplatenej kúpnej ceny.

Rozsudkom tunajšieho súdu č.k. 2Ps/6/2007-36 zo dňa 29.02.2008, právoplatným dňa 05.04.2008 (č.l.20 spisu) bola odporkyňa pozbavená v celom rozsahu spôsobilosti na právne úkony a za opatrovníka jej bol ustanovený P. I., nar. XX.XX.XXXX.

Na základe uvedeného súd, s poukazom na ust. § 27 ods. 2 OZ, v konaní konal s opatrovníkom odporkyne, ako jej zákonným zástupcom.

Opatrovník odporkyne sa žalobnému návrhu vyjadril písomne tak, že uviedol, že prehlasuje na svoju časť, že F. G., rod. H., ani celej rodine G. nie je dlžný ani cent. Jedná sa o parcelu č. 262 - 200 m² a parcelu č. 282-291 m², ktoré rozsudkom č.k. 10C/111/2007 sudkyňou po jej dokazovaní JUDr. A. Mrvovou boli vrátené, tento rozsudok potvrdil aj Krajský súd v Žiline, pretože uznal, že F. G. so svojou svokrou O. G. násilím donútili tieto dva pozemky prepísať na ich rodinu. V tom čase bola jeho mama nesvojprávna a nevedela čo podpisuje. Toto potvrdila aj súdna psychologička MUDr. E. znaleckým posudkom. Rozsudok nadobudol právoplatnosť 3.12.2008. V roku 1993 tiež donútili tieto menované G. ženy, jeho matku, ktorá holdovala alkoholu prepísať susednú parcelu na rodinu G. darovacou zmluvou za 1,- Kčs, na ktorej si G. P. s manželkou, G. s manželkou a Q. s manželkou zamerali na stavbu 4 rodinných domov, ale na šťastie zabudli na dve hore uvedené parcely, ktoré potrebovali ako prístupovú cestu na pozemok, kde už chceli stavať domy. Parcelu na ktorej zamerali na stavbu 4 domov sa im nepodarilo vysúdiť. Druhýkrát ich v tejto veci zažalovali na Okresný súd Dolný Kubín, v zastúpení ich právnik JUDr. Slamku pod č.k. 7C/172/2009 o zriadenie práva zodpovedajúceho vecnému bremenu, práva cesty, v žalobe sa skutková rozloha pozemku nemenila, spolu 491 m² - príloha č.1. LV č. XXXX k uvedenej žalobe bol vypracovaný znalecký posudok č. 8/2010 znalcom D.. L. Š., Z. Q. Č.. XXXX/XX-XX L. A., kde nám určil cenu za m² 22, -eur (slovom dvadsaťdva euro za m²). V tejto veci rozhodol pod č.k. 7C /172/2009-38 JUDr. Rastislav Plutinský sudca Okresného súdu Dolný Kubín, uznesením súd umožnil mimosúdne vyrovnanie na základe súdneho posudku s návrhom súhlasili G. a spolu u ich právneho zástupcu JUDr. Slamku za účasti jeho sestry F. Q., nar. X.X.XXXX, B. B., K. Č.. X, ktorú poveril zastupovaním - prílohu č. 2, kde sa dohodli na cene 22 eur za m², kúpna cena za nehnuteľnosti bola 10.802,- euro z toho všetci traja, ktorí ich žalovali mienia stavať rodinné domy. Kúpna zmluva bola uzatvorená v kancelárii JUDr. Slamku, peniaze mu menovaní každý rovným dielom 3.600 eur osobne odovzdali s tým, že vkladom do katastra dňa 10.03.2011 sa stávajú vlastníkami parcele č. 262 a 282 o rozlohu 491 m². Potom uvedené peniaze vložil na účet v K. L. A.. Tento spor bol JUDr. Plutinským, sudcom Okresného súdu Dolný Kubín uznesením bez nároku na odvolanie ukončený. Nakoľko jeho

matka I. Ž. je umiestnená od 21.07.2009 v domove dôchodcov na O. R. V. L. A. na 24 hodinovú opateru, na celoročný pobyt. Súdna chránenkyňa I. Ž. poberá vdovský dôchodok vo výške 341,40 eur, ktorý jej chodí na spoločnú výplatnú listinu I. a L. L. A.Í.. Za pobyt platí 236,10 eur (30 dní). Zo zostatku sú uhrádzané lieky, hygienické potreby, plienky a položky na osobné potreby. Záznamy o čerpaní sú vedené na osobnom konte klienta na sociálnom úseku, uložené v trezore zariadenia. Zostatok konta je 189,80 euro a tento sa vyplatil P. Ž., ako opatrovníkovi. Menovaný matku navštevuje pravidelne každý utorok v týždni. Pri návštevách matke vždy niečo prinesie na prílepšenie, zákusky, ovocie, jogurty a napolitánky a pod. Na tieto návštevy minie peniaze poskytované jemu z domova dôchodcov, niekedy sú to aj väčšie položky, keď je treba dokúpiť nejaké prádlo. Nevedel, že aj o tom si má viesť evidenciu. Preto od júla 2012 si založil zošit, kde si pripína účtenky o výdavkoch, ktoré má pri návštevách svojej matky I. Ž. v Domove dôchodcov. Na požiadanie súdu ho môže predložiť. Nešťastnou náhodou 28. marca 2012 spadla na chodbe v domove dôchodcov a zlomila si krčok. Preto bola momentálne hospitalizovaná v nemocnici v L. A., kde ho izbový lekár informoval, že je to s ňou veľmi vážne, a ak sa pridruží zápal pľúc, môže aj skončiť. Preto bol 30.03.2012 vybrať peniaze z účtu v K. banke a vložiť na jeho vkladnú knižku do Q. sporiteľne, pretože sa bál, že keby prišlo k najhoršiemu, banka účet zablokuje a nebude mať peniaze na pohreb ani za čo pochovať. Z tejto čiastky vyplatil dlh svojej sestre F. Q., rod. Ž., ktorá mu aj so svojim manželom požičala čiastku 4.000,- euro, o čom prikladá čestné prehlásenie F. Q. a jej manžela o zapožičaní a vrátení peňazí. Potom čo v roku 2008 vyhorel od elektrického ohrievača v kúpeľni, kde chcel zakúriť lebo vtedy ešte matka I. Ž. s nim bývala v spoločnej domácnosti v drevenici, ktorá má dnes 107 rokov a opatrovateľky, ktoré ju chodili ošetrovať to od neho vyžadovali. Keďže pri svojej mame nemohol žiadne peniaze odložiť, lebo ona vo veľkom holdovala alkoholu a mal ešte aj dlhy, lebo nebol od 42 rokov zamestnaný, poberal len invalidný dôchodok 1.250,- Sk. Doopatroval otca a potom mamu. Preto, keď chcel normálne bývať, musel si požičať peniaze. Vtedy ho zratovala setra F. aj s manželom sumou 4.000,- eur Musel robiť rekonštrukciu celej kúpeľne, záchodu, elektroinštalácie, vodovod inštalácie. Meniť vaňu, WC, vymaľovať, meniť futrovky a podobne, lebo drevenica rýchlo horí. Doklady o platbách si v tom nešťastí neodkladal, ani ho nenapadlo, že sa bude znova súdiť. Sestra mu zapožičala peniaze s tým, že keď bude môcť, tak jej ich vráti. Teraz sa naskytila príležitosť a on si svoju povinnosť splnil a 30.03.2012 im peniaze vrátil. Ostatné peniaze má uložené na vkladnej knižke na meno v Q. Pretože jeho matka I. Ž. má v decembri, ak sa dožije, 93 rokov a jej zdravotný stav je veľmi vážny. Preto sa aj so svojimi sestrami, ako budúcimi dedičkami dohodol, že peniaze budú uložené na jeho vkladnej knižke. Pretože iné peniaze nemá a teraz žije z minimálne dôchodku, na ktorý mu sociálny úrad dopláca 18 euro ako vyrovnanie. Preto ešte raz čestne prehlasuje, že nie je F. G., rod. G. dlžný ani cent. Jeho matka I. Ž., keby bola pri zdravom rozume, by s jeho rozhodnutím súhlasila. P. G., rod. H., týmto svojim konaním znevažuje a nerešpektuje rozhodnutia Okresného súdu Dolný Kubín a chce sa nečestne obohatiť na jeho osobe. Keď mala pochybnosti o mierach pozemku, mala to uviesť v žalobe. Katastrálny úrad jej dal na vedomie, že tam nastali nejaké zmeny, ale to už nie je jeho pozemok, tak ho to ani nezaujíma. V, o tom čase a v spore 7C/172/2009-17 ho zastupovala jeho sestra F. Q., J. Ž. čom prikladá ako prílohu č. 3 splnomocnenie zo dňa 06.12.2009. Ona o žiadnych zmenách nebola informovaná, preto ani jeho podpis nie je platný. K uvedenému nemá už viacej čo dodať a na pojednávaní sa bude držať len svojej písomnej výpovede, ktorá je pravdivá. Verí v spravodlivé rozhodnutie okresného súdu.

Na prejednanie vecí súd nariadil pojednávanie. Na pojednávaní vykonal dokazovanie listinnými dokladmi, ktoré do spisu predložili účastníci konania a ktoré súd vyžiadal od Správy katastra Dolný Kubín. Súčasne súd vykonal dokazovanie výsluchom navrhovateľov a oboznámením sa s obsahom spisov tunajšieho súdu č.k. 7C/172/2009 a 5D/186/2011.

Na základe takto vykonaného dokazovania súd zistil nasledovný skutkový a právny stav vecí.

Dňa 28.06.2011 bola medzi odporkyňou ako predávajúcou (v zastúpení jej opatrovníkom) a navrhovateľmi ako kupujúcimi, a to spolu s L.a manželkou M. G., rod. G., P.a manželkou F. G., rod. H. uzavretá kúpna zmluva, predmetom ktorej bol predaj pozemkov zapísaných v celosti na odporkyňu na LV č. XXXX k.ú. F. ako parcely registra „C“ č. 262 zastavané plochy a nádvoria o výmere 200 m² a č. 282 zastavané plochy a nádvoria o výmere 291 m², a to tak, že L. G. s manželkou M. G., rod. G. kupovali uvedené parcely do svojho BSM v podiele 1/3-ina, P. G. s manželkou F. G., rod. H. do svojho BSM v podiele 1/3-ina a navrhovatelia do svojho BSM v podiele 1/3-ina. Kúpna cena bola dohodnutá vo výške 22 eur/1m², čo pri kupovanej výmere 491 m² predstavuje celkovú kúpnu cenu 10.802,-

eur, ktorú sa kupujúci zaviazali zaplatiť na účet predávajúcej v deň podpisu tejto zmluvy. V čl. 5.2 , posledná vety zmluvy je uvedené, že predávajúcej nie sú známe žiadne vady prevádzaných pozemkov, na ktoré by mala kupujúcich upozorniť, okrem tých ktoré sú uvedené v čl. 5.4 (prekážky vnesené, resp. umiestnené predávajúcim, resp. tretími osobami). V deň podpisu predmetnej kúpnej zmluvy bola na účet odporkyne vložená suma 10.802,- eur (doklad o vklade hotovosti na čl. 11 spisu), ktorá skutočnosť v konaní ani nebola sporná. Takisto opatrovník odporkyne vo svojom písomnom vyjadrení potvrdil tvrdenie navrhovateľky v 1. rade, že kupujúci (jednotlivé tri manželské páry) kúpnu cenu uhradili každý rovným dielom, t.j. po 1/3 z tejto sumy, t.j. po 3.600,- eur (10.802:3=3.600,67 eur). Právny úkon opatrovníka odporkyne, ktorým v mene odporkyne uzavrel predmetnú kúpnu zmluvu bol schválený rozsudkom tunajšieho súdu č.k. 8P/71/2011-56 zo dňa 20.09.2011, právoplatným dňa 04.10.2011 (č.l. 17 spisu). Vklad vlastníckeho práva v prospech kupujúcich, na základe predmetnej kúpnej zmluvy, bol povolený dňa 15.11.2011, avšak v prospech kupujúcich bolo zapísané vlastnícke právo k nadobúdaným parcelám v menšej výmere, než aká bola predmetom zmluvy. Kým predmetom kúpy bola parcela registra „C“ č. 262 zastavané plochy a nádvoria o výmere 200 m², vlastnícke právo nadobudli kupujúci k tejto parcele len pokiaľ ide o výmeru 182m a k parcele č. 282 zastavané plochy a nádvoria, namiesto kupovanej výmery 291 m², len 170 m². Teda spolu nadobudli vlastnícke právo k oboj parcelám vo výmere 352 m², kým predmetom zmluvy bolo tieto parcely vo výmere spolu 491m². Rozdiel potom predstavuje výmeru 139m². K zmenšeniu výmery predmetných pozemkov došlo na základe Rozhodnutia o oprave chyby v katastrálnom operáte č. X 152/11, ktoré dňa 26.09.2011 vydala Správa katastra Dolný Kubín a ktoré bolo zapísané do katastra nehnuteľností dňa 09.11.2011, kedy aj nadobudlo právoplatnosť (výpis z LV č. XXXX k.ú. F. na čl. 96 spisu, rozhodnutie na čl. 50 spisu). Zo spisu konania, v ktorom bolo vydané uvedené rozhodnutie vyplýva, že konanie o oprave chýb v katastrálnom operáte sa začalo na základe návrhu geodeta P. L. zo dňa 25.08.2011 (č.l. 42 spisu), teda po uzavretí predmetnej kúpnej zmluvy a po vyplatení kúpnej ceny. Rozdiel vo výmere, ktorý vznikol na základe spomínaného rozhodnutia, v neprospech výmery pozemkov, ktoré boli predmetom kúpnej zmluvy mal byť zapísaný na pôvodných pozemnoknižných vlastníkov podľa pozemnoknižného stavu v k.ú. F. (oznámenie na čl. 49 spisu).

Na takto zistený skutkový a právny stav veci súd aplikoval, s poukazom na ust. § 1 ods. 2 Občianskeho zákonníka (ďalej len ako „OZ“), ust. § 499 OZ, § 597 ods. 1 OZ a 599 ods. 1 OZ, keď ustanovenia § 499 až § 510 OZ obsahujú všeobecnú úpravu zodpovednosti za vady a ustanovenia § 596 až § 600 OZ upravujú zodpovednosť za vady špeciálne len vo vzťahu ku kúpnej zmluve.

Podľa § 499 OZ kto prenechá inému vec za odplatu, zodpovedá za to, že vec v čase plnenia má vlastnosti výslovne vymienené alebo obvyklé, že ju možno použiť podľa povahy a účelu zmluvy alebo podľa toho, čo účastníci dojednali, a že vec nemá právne vady.

Podľa § 597 ods. 1 OZ ak dodatočne vyjde najavo vada, na ktorú predávajúci kupujúceho neupozornil, má kupujúci právo na primeranú zľavu z dojednanej ceny zodpovedajúcu povahe a rozsahu vady; ak ide o vadu, ktorá robí vec neupotrebitelnou, má tiež právo od zmluvy odstúpiť.

Podľa § 599 ods. 1 OZ vady musí kupujúci uplatniť u predávajúceho bez zbytočného odkladu.

Práva zo zodpovednosti za vady sa môže kupujúci domáhať na súde, len ak vady vytkol najneskôr do 24 mesiacov od prevzatia veci.

Vychádzajúc z citovaných ustanovení súd dospel k záveru, že návrh navrhovateľov je dôvodný a návrhu tak v celom rozsahu vyhovel, a to z nasledovných dôvodov.

Medzi účastníkmi konania bola dňa 28.06.2011 uzavretá kúpna zmluva, predmetom ktorej bol predaj pozemkov spolu o výmere 491m² za kúpnu cenu spolu vo výške 10.802,- eur, keď kúpna cena za jeden meter štvorcový bola dohodnutá vo výške 22,- eur. Keďže navrhovatelia kúpnu zmluvou kupovali 1/3 z týchto pozemkov, na základe toho aj zaplatili v takomto rozsahu kúpnu cenu. Po podpísaní predmetnej

zmluvy a predtým než bol podľa nej povolený vklad vlastníckeho práva v prospech navrhovateľov, dňa 09.11.2011 nadobudlo právoplatnosť a bolo zapísané do katastra nehnuteľností rozhodnutie o oprave chýb v katastrálnom operáte, na základe ktorého došlo k zmene výmery pozemkov, ktoré boli predmetom kúpnej zmluvy tak, že ich výmera bola zmenšená o 139m². Kým teda do 08.11.2011 boli pozemky, ktoré boli predmetom kúpnej zmluvy v katastri nehnuteľností zapísané spolu vo výmere 491m, od 09.11.2011 už boli zapísané len vo výmere 352m² a k zmenšeniu výmery došlo nezávisle od vôle, resp. bez podnetu účastníkov zmluvy. Výmera pozemku, popri jeho druhu, polohe a tvaru patrí k jeho základným vlastnostiam. Odporkyňa ako predávajúca, keďže tieto pozemky prevádzala za odplatu, potom zodpovedá za to, že predávané pozemky majú výmeru uvedenú v zmluve. Ak po uzavretí zmluvy, t.j. dodatočne vyšlo najavo, že pozemky majú v skutočnosti menšiu výmeru, než v akej boli prevádzané, ide o vadu týchto pozemkov. Za vadu totiž možno považovať všetko, čo znižuje možnosť využitia a upotrebenia veci alebo čo vec inak znehodnocuje. Na túto vadu odporkyňa kupujúcich neupozornila a ani nemohla, keďže vada pri predaji nebola poznateľná pre žiadnu zo zmluvných strán. Túto vadu zistil geodet po uzavretí kúpnej zmluvy. To, či odporkyňa ako predávajúca o tejto vade vedela alebo nevedela (nemohla vedieť) na jej zodpovednosť za túto vadu vplyv nemá. Predávajúci zodpovedá za vady i v prípade, keď ani nemohol vedieť, že vec má vady a preto na ne kupujúceho neupozornil (k tomu vid' Komentár k ust. 597 Občianskeho zákonníka autorov Jehlička/Švestka/Škárová, 8. Vydanie, vydavateľstvo C.H.BECK, str. 78). Zodpovednosť podľa ust. § 597 od.s 1 OZ má povahu objektívnej zodpovednosti, teda nejde o zodpovednosť za zavinenie, ale za výsledok. K úspešnému uplatneniu práv z tejto zodpovednosti je treba, aby išlo o vadu, ktorá vyšla najavo až dodatočne (po uzavretí zmluvy) a kupujúci nebol na ňu upozornený. V prejednávanej veci sú tieto dve kumulatívne podmienky splnené, rovnako je splnená i doba na uplatnenie práv zo zodpovednosti za vady, ktorá je podľa ust. § 599 ods. 2 Občianskeho zákonníka 24 mesiacov od prevzatia veci. V tejto lehote bolo povinnosťou kupujúcich vytknúť vadu pozemkov. Podľa čl. 5.4 predmetnej zmluvy kupujúcim vzniklo právo pozemky užívať a držať odo dňa podpisu kúpnej zmluvy, t.j. od 28.06.2011, čím došlo k faktickému odovzdaniu predmetu kúpy. Listom zo dňa 20.01.2012 navrhovateľa (spolu s ostatnými kupujúcimi), prostredníctvom právneho zástupcu, vyzvali opatrovníka odporkyne na vrátenie časti kúpnej ceny pripadajúcej na výmeru pozemkov, o ktoré boli zmenšené v dôsledku rozhodnutia o oprave chyby v katastrálnom operáte zo dňa 09.11.2011. List opatrovníka odporkyne prevzal dňa 23.01.2012. Žaloba, ktorou si navrhovatelia uplatňujú právo zo zodpovednosti za vady vo forme zľavy z kúpnej ceny, bola tunajšiemu súdu doručená dňa 27.07.2012 a opatrovníkovi odporkyne dňa 15.08.2012. Vzhľadom na naplnenie podmienok pre uplatnenie práva zo zodpovednosti za vady, vrátane včasnosti ich uplatnenia, súd odporkyňu zaviazal na vrátenie sumy 1.019,- eur, ktorá predstavuje primeranú zľavu z kúpnej ceny, ktorá zodpovedá rozsahu vady. Kupujúci za nimi nadobúdaný spoluvlastnícky podiel vo výške 1/3-ina na pozemkoch o celkovej výmere 491 m², t.j. na podiel (po zaokrúhlení) pripadá 163,67 m², zaplatili 3.600,67 eur. Vlastnícke právo nadobudli uvedeným pozemkom len čo do výmery spolu 117,34 m² (35m²:3). Výmera, ktorú kupujúci nenadobudli predstavuje 46,33 m²(163,67-117,34). Vynásobiac uvedenú výmeru kúpnu cenou dohodnutou na sumu 22,- eur, zľave z kúpnej ceny zodpovedá suma 1.019,26 eur. Pokiaľ teda navrhovatelia podaným návrhom žiadali zaplatenie sumy 1.019,- eur, súd ho považoval za dôvodný.

S ohľadom na výsledok konania, keď navrhovatelia boli plne úspešní, podľa ust. § 142 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len ako „O.s.p.“) by im náležala plná náhrada trov konania, ktoré si uplatnili z titulu súdneho poplatku zaplateného za návrh a z titulu trov právneho zastúpenia. Popri ust. § 142 ods. 1 O.s.p. však súd v prejednávanej veci aplikoval na rozhodnutie o trovách konania aj ust. § 150 ods. 1 prvá veta O.s.p., podľa ktorého ak sú tu dôvody hodné osobitného zreteľa, nemusí súd výnimočne náhradu trov konania celkom alebo sčasti priznať. Výnimočné dôvody súd vzhliadol v okolnostiach prejednávanej veci, ako aj v okolnostiach týkajúcich sa osobných a majetkových pomeroch odporkyne. Pokiaľ ide o okolnosti prejednávanej veci, ich výnimočnosť spočíva v tom, že vznik predmetného sporu odporkyňa svojím správaním nijako nezavinila. Pri uzavieraní zmluvy vychádzala (resp. jej opatrovník) a napokon aj navrhovatelia a ich právny zástupca, ktorý kúpnu zmluvu aj spisoval a autorizoval /vid' bod 6.5 zmluvy/ z údajov katastra nehnuteľností, ktoré sú záväzne, pokiaľ sa nepreukáže opak. V čase uzavierania zmluvy boli pozemky, ktoré boli predmetom prevodu zapísané v katastri nehnuteľností pre odporkyňu vo výmere, aká bola uvedená v kúpnej zmluve. K následnému zmenšeniu výmery došlo z dôvodu, aby bola zjednotená hranica medzi katastrálnymi územiaми F. a L. A., keď pri mapovaní katastrálneho územia F. nebola prebratá hranica z katastrálneho územia L. A., takže predmetné pozemky boli v k.ú. F. evidované v inom priebehu, ako ostala v k.ú. L. A., kde je pôvodná hranica (č.l. 51 spisu). Odporkyňa tak síce zodpovedá za vadu spočívajúcu v zmenšení výmery, pretože táto je objektívnu

zodpovednosťou, avšak pokiaľ ide o náhradu trov konania, súd skúmal existenciu jej zavinenia na vzniku sporu a zistil, že zavinenie odporkyne konštatovať nemožno. Súčasne súd zobral do úvahy, že vec nebolo možné vyporiadať mimosúdne, keď opatrovník odporkyne by k svojmu úkonu - vráteniu žalovanej sumy potreboval, v zmysle § 28 OZ, schválenie zo strany súdu, keďže, vzhľadom na výšku sumy, nepochybne nejde o bežnú vec, ktorú môže zákonný zástupca vykonať aj bez takého súhlasu. Napokon súd vzhliadol výnimočnosť prípadu aj pokiaľ ide o osobné a majetkové pomery odporkyne. Odporkyňa má 93 rokov, poberá starobný dôchodok vo výške 341,30 eur. Z tohto je hradený jej pobyt v Domove sociálnych služieb vo výške 236,10 eur. Tieto údaje uviedol opatrovník odporkyne (č.l. 66 spisu) a súd o ich vieryhodnosti nemal dôvod pochybovať, keďže z rozhodovacej činnosti je súdu známa obvyklá výška poplatkov Domova sociálnych služieb a pokiaľ ide o výšku starobného dôchodku, táto zodpovedá údajom Sociálnej poisťovne o výške priemerného starobného dôchodku (podľa www.socpoist.sk <<http://www.socpoist.sk>> bola priemerná výška vyplácaných starobných dôchodkov k 30.11.2012 375,78 eur). Na základe vyššie uvedených výnimočných dôvodov súd navrhovateľom, s poukazom na ust. § 150 ods. 1 prvá veta O.s.p., právo na náhradu trov konania nepriznal.

Poučenie:

P o u č e n i e : Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Dolný Kubína, to písomne v dvoch vyhotoveniach (§ 204 ods. 1 O.s.p.).

V odvolaní sa musí okrem všeobecných náležitostí podania stanovených v § 42 ods. 3 O.s.p. (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, jeho datovania a podpísania) 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.).

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

v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1,

- a) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- b) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonával navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- c) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- d) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a),
- e) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 205 ods. 2 O.s.p.).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie (§ 205 ods. 3 O.s.p.).

Odvolanie 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.

V prípade, že nebude dobrovoľne splnená povinnosť uložená týmto rozhodnutím, môže sa osoba oprávnená z rozhodnutia domáhať uspokojenia svojho nároku návrhom na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona - zák. č. 233/1995 Z.z. v znení neskorších zmien (§ 251 ods. 1 O.s.p.).

Okresný súd Dolný Kubín

dňa 21. decembra 2012

JUDr. Jana Veselá

samosudkyňa

Za správnosť vyhotovenia: Silvia Gallová