

Súd: Okresný súd Žiar nad Hronom
Spisová značka: 4C/70/2011
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6409203310
Dátum vydania rozhodnutia: 11. 06. 2014
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ivan Spurný
ECLI: ECLI:SK:OSZH:2014:6409203310.17

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Žiar nad Hronom sudcom JUDr. Ivanom Spurným v právnej veci navrhovateľov v 1. rade N. Q., nar. XX.XX.XXXX, bytom R. D., N. U. XXXX/XX, v 2. rade S. Q., nar. XX.XX.XXXX, bytom R. D., N. U. XXXX/XX, obaja zastúpení JUDr. Danielou Bacíkovou, advokátkou so sídlom Advokátskej kancelárie Banská Bystrica, Skuteckého 12, proti odporcovi K. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom R. D., J. XX, zastúpený JUDr. Jánom Reptišom, advokátom so sídlom Advokátskej kancelárie Žiar nad Hronom, Námestie Matice slovenskej 4 o určenie vlastníckeho práva takto

rozhodol:

Súd návrh navrhovateľov, ktorým navrhovali, aby bolo určené, že sú bezpodieloví spoluvlastníci nehnuteľností zapísaných na Liste vlastníctva číslo XXXX pre Katastrálne územie R. D., Obec R. D., Okres Ž., a to stavby rodinného domu súpisného čísla 1713 ležiaci na parcele číslo 491/29 a pozemky parcely registra „C“, evidované na katastrálnej mape, ako parcela číslo 491/6 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 387 m² a parcela číslo 491/29 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 146 m², v plnom rozsahu z a m i e t a.

Súd o trovách konania rozhodne po právoplatnosti vo veci samej.

odôvodnenie:

Navrhovatelia prostredníctvom svojej splnomocnenej právnej zástupkyňi, podali na Okresný súd Žiar nad Hronom dňa 27.04.2009 návrh, v ktorom navrhovali, aby súd určil, že sú vlastníckmi predmetnej nehnuteľnosti, a to rodinného domu a pozemkov v Katastrálnom území R. D., ktoré sú bližšie uvedené vo výroku tohto rozhodnutia. Svoj návrh odôvodňovali tým, že sa cítia byť bezpodieloví spoluvlastníci týchto nehnuteľností. Tieto nehnuteľnosti nadobudli na základe kúpnej zmluvy zo dňa 19.03.1998, ktorej vklad bol povolený správou katastra pod V 231/98. Nepopierali tú skutočnosť, že predmetnú nehnuteľnosť, dňa 13.03.2006 predali K. C. P.. Vklad vlastníckeho práva z tejto zmluvy bol Správou katastra Ž. odvkladovaný dňa 28.03.2006 pod V 160/06. Vzhľadom na to, že kupujúci kúpnu cenu nevyplatil, dňa 07.07.2006, odstúpili od zmluvy, a preto v zmysle § 48 ods. 2 Občianskeho zákonníka, odstúpením od zmluvy sa zmluva zrušuje od začiatku.

Odporca navrhoval návrh zamietnuť, a to z toho dôvodu, že v čase, keď navrhovatelia tieto úkony robili, nebol vlastníkom, nezúčastňoval sa týchto jednaní, nezískal nehnuteľnosť od K. P., dom kúpil od vlastníka, ktorý bol vedený v liste vlastníctva riadnou kúpnu zmluvou, kúpnu cenu predávajúcemu riadne zaplatil.

Okresný súd v Žiari nad Hronom vo veci rozhodol dňa 26. októbra 2009, návrh navrhovateľov zamietol, Krajský súd v Banskej Bystrici rozsudok Okresného súdu v Žiari nad Hronom potvrdil a Najvyšší súd, na základe mimoriadneho dovolania zrušil rozsudok okresného súdu a vrátil mu vec na nové dokazovanie. 28. marca 2012 súd opäť zamietol návrh navrhovateľov a rozhodnutím Krajského súdu v Banskej Bystrici

17Co/123/2012 zo dňa 30. januára 2013 bol rozsudok zrušený a vrátený na nové dokazovanie s tým, že bolo konštatované, že odstúpenie od zmluvy, ktoré urobili navrhovatelia voči odporcovi bolo doručené odporcovi, a to návrhom na začatie konania vo veci 9C/174/2006 a tiež aj zachytenie prednesu navrhovateľov prostredníctvom ich právnej zástupkyne na pojednávaní pred okresným súdom v Žiari nad Hronom 9C/174/2006 zo dňa 17.04.2007. Okresný súd viazaný týmto názorom, mal iba skúmať či na strane navrhovateľov existovali dôvody na odstúpenie od kúpnej zmluvy, uzavretej s K.. C. P., ako kupujúcim dňa 13.03.2006 a posúdiť platnosť následných právnych úkonov o prevode nehnuteľnosti a opätovne o návrhu rozhodnúť.

Ani z doplneného dokazovania nie je sporné, že navrhovatelia na základe kúpnej zmluvy odpredali dom a pozemky v Katastrálnom území R. D. dňa 13.03.2006 K.. C. P. Dňa 28.03.2006 Správa katastra v Žarnovici povolila vklad vlastníckeho práva na K.. P., pod V 160/06. Nie je sporné, že navrhovatelia dňa 07.07.2006 odstúpili od kúpnej zmluvy, a to z toho dôvodu, že ani po viacerých rokovaniach, kupujúci nezaplatil kúpnu cenu za uvedené nehnuteľnosti a táto zmluva medzi nimi bola uzatvorená v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, ktoré si kládol kupujúci spolu s osobami, ktorí ich vydierali a ktorým neboli dlžní finančné prostriedky, ale v dobrej viere im poskytli nehnuteľnosť, ako zálohu a oni peniaze prevzali. Dňa 10. júla 2006 podali na Okresnom súde v Žiari nad Hronom, návrh na určenie neplatnosti právneho úkonu (uzavretie kúpenej zmluvy) a určenie vlastníckeho práva. Toto konanie bolo vedené pod spisovou značkou 9C/174/2006. Po dokazovaní Okresný súd v Žiari nad Hronom, rozsudkom z 22. apríla 2008 zamietol návrh navrhovateľov a konanie čiastočne zastavil sčasti, pokiaľ sa navrhovatelia domáhali určenia, že sú bezpodieloví spoluvlastníci predmetných nehnuteľností. Krajský súd v Banskej Bystrici, rozsudkom zo dňa 16. októbra 2008, spisovej značky 12Co/200/2008 rozsudok Okresného súdu potvrdil. Kúpnu zmluvou z 22. septembra 2006 K.. C. P. previedol vlastníctvo k uvedeným nehnuteľnostiam na kupujúceho X.. S. D., vklad bol povolený dňa 2. októbra 2006, pod V 768/2006, X.. S. D. následnej previedol nehnuteľnosť na K.. S. J.É. a vklad vlastníckeho práva bol povolený pod V 1945/2008 zo dňa 23. decembra 2008 a K.. J. odpredal túto nehnuteľnosť odporcovi, a vklad bol povolený pod V 119/2009 z 11. marca 2009. Svedkovia X.. S. D.Š. a K.. S. J. potvrdili prevod týchto nehnuteľností.

Nie je sporné, že navrhovatelia tvrdia, že od zmluvy, ktorou previedli nehnuteľnosť na K.. P. odstúpili z toho dôvodu, že tento im kúpnu cenu nevyplatil. V písomnej kúpnej zmluve, potvrdzujú prevzatie finančných prostriedkov, a preto bolo ich dôkaznou povinnosťou dokázať, že kúpna cena im vyplatená nebola. Nie je sporné, že nehnuteľnosť mala byť kúpená za 4.000.000,- Sk. Na jednej strane sú teda navrhovatelia, ktorí tvrdia, že kúpna cena im nebola vyplatená a na druhej strane sú svedkovia K.. C. P. a X.. S. D., ktorí tvrdia, že peniaze navrhovateľom vyplatené boli. Výsluchom svedka X.. S. D. je dokázané, že tento požičal finančné prostriedky na kúpu nehnuteľnosti K.. C. P. a tento mu vystavil na sumu 4.000.000,- Sk, aj zmenku. Tento svedok tvrdil, že bol osobne prítomný, spolu s K.. C. P., keď kúpnu cenu vyplácali navrhovateľom. Navrhovatelia tvrdili, že svedkovia Q. N., K. Q. a N. Q. im vedia dokázať, že kúpna cena im nebola vyplatená a svedok K. V. by vedel dokázať, ako sa K.. C. P. chválil tým, že navrhovateľov o nehnuteľnosť oklamal. Súd vypočul, ako svedka K. V., ktorý tvrdenia navrhovateľov nepotvrdil. Svedok Q. N. sa vyjadroval iba k otázkam, ktoré mal sprostredkovane od navrhovateľov, ktorí mu neskoršie oznámili, že prebiehajú súdne konania, že ich chcel niekto pripraviť o dom. Keď malo dôjsť k uzavretiu kúpnej zmluvy, nachádzal sa v nehnuteľnosti u navrhovateľov, títo odchádzali z domu sami a vracali sa domov sami. Ohľadom kúpy a predaja nehnuteľnosti, sa v tom období, nič nevyjadrovali. Svedkyňa K. Q., matka navrhovateľa, ktorá bola takisto prítomná v dome u navrhovateľov, vedela o tom, že má dôjsť ku kúpe a predaju nehnuteľnosti, a až po čase, keď začali súdy, tak sa od syna dozvedela, že ich niekto pripravil o dom. Svedok N. Q., mladší syn navrhovateľov tvrdil len to, že rodičia žiadne peniaze za kúpu domu neprevzali.

V rámci hodnotenia dôkazov bolo potrebné vyhodnotiť dôveryhodnosť jednotlivých tvrdení. Súd sa zaoberal tým, či je hodnoverné tvrdenie navrhovateľov o tom, že im finančné prostriedky neboli vyplatené, alebo tvrdenie kupujúcich K.. C. P. spolu s X.. S. D., ktorí tvrdili, že finančné prostriedky boli vyplatené. V rámci hodnotenia dôkazov sa súd priklonil na stranu kupujúceho K.. C. P. s tým, že finančné prostriedky navrhovateľom vyplatené boli. Súd vychádzal z tej skutočnosti, že dôveryhodnosť výpovedí navrhovateľov je značne narušená tou skutočnosťou, že v čase uvedeného predaja, mali rôzne finančné dlhy, a že navrhovateľ v 1. rade bol v konaní 3T/51/2009 právoplatne odsúdený za trestný čin podvodu, podľa § 250 ods. 1, 3 Trestného zákona na tom skutkovom základe, že dňa 02.12.2005 v W. R. H., uzatvoril obvinený N. I. s C. C. zmluvu o pôžičke vo výške 4.979,09 eur, ktorú C. C. aj vyplatil. Toho istého dňa ho požiadala o ďalšiu pôžičku vo výške 13.277,57 eur. Obvineného N. Q. nahovoril,

aby túto pôžičku zobral na seba a ručil svojim rodinným domom, pričom ho ubezpečil, že on všetky peniaze C. C. vráti. Z toho dôvodu dňa 05.12.2005 v R. D. došlo k uzatvoreniu zmluvy o pôžičke, medzi veriteľom C. C. a obvineným N. Q. a jeho manželkou S. Q., ako dlžníkmi, na horeuvedenú sumu, t.j. 550.000,- Sk, kde obvinený N. I. s obvineným N. Q., predložili C. C. nepravdivý výpis z listu vlastníctva, v ktorom neboli vyznačené farchy, prevzali finančnú hotovosť 13.277, 57 eur, peniaze C. C. nevrátili, čím mu spôsobili škodu vo výške 18.256,66 eur v spolupáchateľstve. Ďalej na Okresnom súde v Žiari nad Hronom sa viedlo konanie 9C/174/2006, kde v rámci dokazovania sa zoberal súd aj otázkou vyplatenia finančných prostriedkov, a v odôvodnení svojho rozhodnutia konštatuje, že kúpna cena z uvedeného predaja nehnuteľnosti navrhovateľom vyplatená bola. Ohľadom nevyplatenia finančných prostriedkov, sa viedlo aj trestné stíhanie Úradom justičnej a kriminálnej PZ v Žiari nad Hronom pre trestný čin podvodu, ku ktorému malo dôjsť na tom skutkovom základe, že dňa 13.03.2006 v R. D., u notárky K.. O. Z., po tom ako bola podpísaná kúpno-predajná zmluva o predaji nehnuteľnosti zapísaných pre Katastrálne územie R. D., na LV číslo XXXX, ako C-KN parcela číslo 491/6 - zastavané plochy o výmere 387 m2 a C-KN parcela číslo 49129 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 146 m2 a rodinný dom súpisného čísla 1713, na K-CN parcele číslo 491/29 medzi S. Q. a N. Q., ako predávajúcim a K.. C.W. P., ako kupujúcim, nebola predávajúcim vyplatená kúpna cena v plnej výške. Toto trestné stíhanie bolo uznesením vyšetrovateľa zo dňa 05.12.2008 zastavané, a v uznesení bolo konštatované, že vykonaným vyšetrovaním bolo zistené a preukázané, že kupujúci splnil zmluvne dohodnuté podmienky prevodu, nepredstieral žiadne skutočnosti, ktoré by smerovali k oklamaniu predávajúcich. Súčasťou kúpno-predajnej zmluvy boli aj ustanovenia týkajúce sa podmienok zaplatenia kúpnej ceny za predaj predmetných nehnuteľností, t. j. že kúpna cena vo výške 4.000.000,- Sk bude uhradená kupujúcim pri podpise tejto zmluvy, pričom prevzatie dohodnutej kúpnej ceny predávajúci potvrdili svojimi overenými podpismi u notára a takisto boli kupujúcim vyplatené farchy viaznuce na predávajúcich nehnuteľnostiach. Podpisom kúpnej zmluvy účastníci prehlásili, že zmluva bola uzavretá po vzájomnej dohode, na základe ich slobodnej vôle, určito, vážne a zrozumiteľne a tiež boli riadne oboznámení s podmienkami a obsahom kúpnej zmluvy, čo bolo potvrdené aj overenými podpismi. Taktiež medzi predávajúcim N. Q.V. a S. Q. a kupujúcim K.. C. P., došlo k ďalším vedľajším dojednaniam, a to k uzatvoreniu dodatku k tejto kúpnej zmluve, kde nedošlo k zmene vyplatenia kúpnej ceny. Na základe sťažnosti proti tomuto rozhodnutiu, okresný prokurátor zamietol sťažnosť svojím rozhodnutím zo dňa 17.12.2008, kde je takisto konštatované, že kúpna cena bola riadne vyplatená. Samotní poškodení viackrát v priebehu prípravného konania menili svoje výpovede, keď najskôr uvádzali, že pri ich odovzdávaní peňazí u nich doma nebol nikto prítomný, pričom neskôr uviedli, že tam boli prítomní syn, kamarát. V rámci trestného stíhania, bolo vykonané takisto rozsiahle dokazovanie, konfrontácie, s výsledkom, ktorý je uvedený vyššie. Všetky doposiaľ vykonané dokazovania teda preukazujú tú skutočnosť, že kupujúci K.. C. P. kúpnu cenu za nehnuteľnosť navrhovateľom zaplatil, a súd je toho názoru, že navrhovatelia neuniesli dôkazné bremeno a nedokázali svoje tvrdenie o nezaplatení kúpnej ceny.

Jednostranne odstúpiť od zmluvy je vzhľadom uplatňujúcu sa zásadu pacta sunt servanda možné len za splnenie určitých podmienok, a to aj tých, že je to v zákone pre konkrétny prípad stanovené, alebo takéto odstúpenie bolo dohodnuté medzi subjektmi zmluvy. Omeškanie dlžníka, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, umožňuje veriteľovi právo odstúpiť od zmluvy (§ 517 ods. 1 Občianskeho zákonníka). Odstúpenie od zmluvy je jednostranný adresovaný právny úkon.

Z vykonaného dokazovania má súd za dokázané, že nedošlo k neplatenému odstúpeniu od zmluvy, pretože neboli splnené zákonné podmienky pre odstúpenie od zmluvy, nakoľko nedošlo k omeškaniu kupujúceho, ktorý dlh riadne a včas splnil.

Neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa priechi dobrým mravom (§ 39 Občianskeho zákonníka)

Tak, ako je uvedené vyššie, pre odstúpenie od zmluvy neboli splnené zákonné predpoklady, preto odstúpenie od zmluvy je neplatné, a preto súd návrh navrhovateľov na určenie, že sú bezpodieloví spoluvlastníci nehnuteľnosti zamietol.

Právna zástupkyňa navrhovateľov tvrdila, že navrhovatelia sú vlastníckmi nehnuteľnosti aj na základe tej skutočnosti, že následne po tom čo predali nehnuteľnosť K.. C. P., túto kúpnu zmluvou opäť od K.. C.W. P. odkúpili dňa 26.06.2006 (čl. 31 - 33). Aj keď je tu predložená písomná zmluva, k naplneniu tejto

zmluvy nikdy nedošlo, o tejto zmluve a o jej vklade nebolo Správou katastra v Ž. rozhodnuté, a preto sa navrhovatelia nemohli stať vlastníckmi uvedennej nehnuteľnosti, z tejto zmluvy.

V zložitých prípadoch, najmä z dôvodu väčšieho počtu účastníkov konania alebo väčšieho počtu nárokov uplatňovaných v konaní súd môže rozhodnúť, že o trovách konania rozhodne, až po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej (151 ods. 3 O.s.p).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia, cestou tunajšieho súdu, ku Krajskému súdu v Banskej Bystrici a to v 3 vyhotoveniach. V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods.3) 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 v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1, konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a), rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia vecí.

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (z.č. 233/1995 Z.z. o exekútoroch a exekučnej činnosti); ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.