

Súd: Okresný súd Galanta
Spisová značka: 8C/252/2011
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2311219205
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 09. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Mário Karaffa
ECLI: ECLI:SK:OSGA:2015:2311219205.16

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd v Galante v konaní vedenom pred sudcom JUDr. Máriom KARAFFOM v právnej veci žalobcov v 1. rade: M. N., U.. XX.X.XXXX, H. X. A.: B.Ó. N., A.. V., U.. X.XX.XXXX O. R. N. E. Č.. XXX obaja zastúpený Timár & partners s.r.o. so sídlom Šaľa, P. Pazmáňa 915/9, IČO: 36866296 štatutárny orgán: Mgr. Eva Timár Myjavcová proti žalovanému: C. F., U.. X.X.XXXX, R. T. E. Č.. XXX zastúpený advokátom JUDr. Vojtechom Kubalom so sídlom Bratislava, Vajnorská 8/A o vydanie bezdôvodného obohatenia vo výške 16.500 euro takto

rozhodol:

Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcom v 1. a 2. rade sumu 9.350 euro spolu s 9,25% ročným úrokom z omeškania od 21.5.2011 do zaplatenia do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

V ostatnej časti súd žalobu **z a m i e t a**.

O trovách konania bude rozhodnuté po právoplatnosti rozsudku vo veci samej.

o d ô v o d n e n i e :

Žalobcovia svojou žalobou došli na súd 15.8.2011 prostredníctvom svojho právneho zástupcu žiadali, aby súd zaviazal žalovaného zaplatiť žalobcom 16.500 eur titulom bezdôvodného obohatenia vzhľadom na to, že dňa 6.9.2003 na základe kúpnej zmluvy nadobudli od K. D. nehnuteľnosti rodinný dom súpisné číslo XXX postavený na parcele č. XXX, parcela č. XXX o výmere 694 m², parcela č. XXX/X o výmere 130 m², parcela č. XXX/X o výmere 603 m², ktoré nehnuteľnosti ku dňu prevodu boli zapísané na LV číslo XXX pre katastrálne územie N. E.. Rozsudkom Krajského súdu v Trnave sp.zn. 24Co/221/2009 zo dňa 17.3.2010 bolo určené, že vlastníkom vyššie uvedených nehnuteľností je žalovaný. Toto bolo potvrdenie aj rozsudkom Najvyššieho súdu SR sp.zn. 3Cdo/144/2010 zo dňa 30.3.2011. Na základe toho došlo k zániku všetkých ostatných kúpnych zmlúv ako neplatných právnych úkonov. Žalobcovia viazaní týmto rozsudkom odovzdali žalovanému protokolárne nehnuteľnosti dňa 15.6.2011. Žalobcovia si v zmysle § 451 ods. 1, 2; 456; 457; 458 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka uplatňujú od žalovaného bezdôvodné obohatenie, ktoré spočíva v tom, že nehnuteľnosť, ktorú vydali žalovanému zhodnotili, zrekonštruovali. Ako dôkaz zrekonštruovania - zhodnotenia nehnuteľnosti uviedli znalecký posudok vypracovaný B.. L. V. Č.. XXX/XXXX vypracovaný dňa 19.9.2003, keď nehnuteľnosť bola ocenená na 8.934,14 euro a znalecký posudok č. XXX/XXXX zo dňa 22.10.2008 vypracovaný znalcom B.. D. R., ktorý stanovil cenu nehnuteľnosti na 46.471,48 eur. Bezdôvodné obohatenie zistené žalovaným spočíva vo finančnom vyjadrení rozdielu hodnoty, o ktorú sa zvýšila hodnota nehnuteľnosti v čase, keď boli vo vlastníctve žalovaného a v čase, keď boli vo vlastníctve žalobcov.

Žalovaný prostredníctvom svojho právneho zástupcu žiadal žalobu zamietnuť s poukazom na to, že žalovaný prestavbou - rekonštrukciou utrpel väčšiu škodu ako osov. Na nehnuteľnosti malo dôjsť k

rozsiahlej devastácii, došlo k zbúraníu časti domu. Nehnuteľnosť do výšky pásu vlhne, rekonštrukcia bola urobená amatérsky a žalovaný trpel väčšiu škodu ako zisk.

Žalovaný prostredníctvom svojho právneho zástupcu podaním zo dňa 19.7.2012 vzniesol kompenzačnú námietku vo výške 16.500 eur vzhľadom na to, že žalobcovia užívali nehnuteľnosti od 6.9.2003 do 15.6.2011. Touto sumou sa žalobcovia bezdôvodne obohatili voči žalovanému, keď nehnuteľnosť užívali bez právneho dôvodu.

Žalovaný na pojednávaní dňa 5.2.2013 prostredníctvom svojho právneho zástupcu vzniesol námietku premlčania, keď uviedol, že rozsudok kedy bolo definitívne rozhodnuté o vlastníctve domu bolo 18.6.2008, odkedy sa počíta subjektívna dvojročná premlčacia doba. Deklaratórny rozsudok, ktorým súd určil vlastníctvo žalovaného k nehnuteľnostiam nemal konštitutívny charakter. Vyhlásenie rozsudku, ktorým bolo potvrdené vlastníctvo nie je okamihom, ktorým dochádza k zisteniu bezdôvodného obohatenia a nemožno od neho počítať plynutie objektívnej premlčacej doby.

Bolo namietané, že investície do nehnuteľnosti boli vykonané ešte pred nasťahovaním žalobcov do nehnuteľnosti v roku 2003. V prípade vloženia investícií uskutočnených na cudzej nehnuteľnosti bez uzatvorenia dohody s vlastníkom vzniká bezdôvodné obohatenie už okamihom vloženia investícií. Od tohto okamihu začína plynúť premlčacia doba podľa § 107 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

Žalovaný uviedol, že v čase, keď žalobcovia kupovali nehnuteľnosť O. D. boli prejednávané spory medzi žalovaným a D. o vlastníctve k nehnuteľnostiam a o vypratanie nehnuteľností o čom bol upovedomený katastrálny úrad v I.. Žalobcovia pri uzatváraní kúpnej zmluvy sa mohli pri dostatočnej opatrnosti dozvedieť, že vlastníctvo nehnuteľnosti je sporné a zmluvu nemuseli uzavrieť. Žalobcovia však zmluvu ľahkovážne uzatvorili a vstúpili do už bežiacich súdnych sporov. Žalovaný bol toho názoru, že žalobcovia o sporoch museli vedieť, lebo všetci aktéri sú prakticky z jednej dediny, všetci sa viac - menej poznajú, aj keď nie osobne, tak cez iných rodinných príslušníkov známych a podobne. Ako dôležitý argument na tému oprávnenej držby a jej narušenia žalovaný uvádzal, že žalobcovia v roku 2008, keď vo veci právoplatne po prvý raz rozhodol Krajský súd v Trnave zakúpili pozemok v N. E., L. začali stavať nový dom, čo tiež svedčí o tom, že s predmetnou nehnuteľnosťou už naďalej reálne vlastnícky nerátali. Dom kolaudovali dňa 14.6.2011.

Súd vo veci vykonal dokazovanie výsluchom účastníkov, kúpnu zmluvou zo dňa 6.9.2003, výpisom z LV č. XXX pre katastrálne územie N. E., rozsudkom tunajšieho súdu sp.zn. 8C/73/2002 zo dňa 10.5.2007 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Trnave sp.zn. 24Co/221/2009 zo dňa 17.3.2010, protokolom o odovzdaní nehnuteľnosti žalovanému zo dňa 15.6.2011, znaleckým posudkom B.. V. Č.. XXX/XXXX, znaleckým posudkom B.. R. Č.. XXX/XXXX, znaleckým posudkom B.. H. Č.. X/XXXX, výsluchom svedkov V., G., Á., L., E., F., fotodokumentáciou, miestnou ohliadkou ako aj ostatným na vec sa vzťahujúcim spisovým materiálom a zistil tento skutkový stav veci:

Dňa 6.9.2003 bola medzi žalobcom a K. D. uzavretá kúpna zmluva, ktorej predmetom bol prevod vlastníctva k nehnuteľnostiam rodinného domu súpisné Č. XXX D. na parcele č. XXX, parcela č. XXX o výmere 694 m², parcela číslo XXX/X o výmere 130 m², parcela číslo 371/2 o výmere 603 m², ktoré nehnuteľnosti sú zapísané na LV č. XXX katastrálneho územia N. E. vedené Okresným úradom v I. - katastrálnym odborom. Vklad vlastníckeho práva bol povolený Správou katastra v Galante pod číslom H. XXXX/XX.

Dňa 9.4.2002 sa žalovaný podanou žalobou na Okresnom súde v Galante ako pôvodný vlastník týchto nehnuteľností v konaní vedenom pod sp. zn. 8C/73/2002 domáhal určenia vlastníckeho práva k týmto nehnuteľnostiam, na tom skutkovom základe, že nikdy nemal v úmysle previesť svoje vlastnícke právo k týmto nehnuteľnostiam na tretiu osobu a to p. N. E., U. X.XX.XXXX, R. I., Ž. XX, a preto právny úkon kúpnej zmluvy, ktorá bola medzi žalovaným a D.. E. podpísaná dňa 19.1.2000 je neplatným právnym úkonom, a z tohto dôvodu sú neplatné aj všetky ďalšie právne úkony, ktorými došlo k prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam na ďalšie tretie osoby (t.j. K. D. a následne na žalobcov).

Okresný súd v Galante rozsudkom zo dňa 10.5.2007 žalobu zamietol, avšak následne bol tento rozsudok zmenený rozsudkom Krajského súdu v Trnave zo dňa 17.3.2010 sp.zn. 24Co/221/2009 tak, že odvolací súd určil, že vlastníkom nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX je žalovaný. Rozsudok Okresného súdu v I. sp.zn. 8C/73/2002 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Trnave č.k. 24Co/221/2009 bol potvrdený aj rozsudkom Najvyššieho súdu SR zo dňa 30.3.2011 č.k. 3Cdo/144/2010. Počínajúc dňom 17.5.2010

došlo k judikátnemu určeniu vlastníckeho práva žalovaného k nehnuteľnostiam, ktorým určením došlo k zániku všetkých ostatných kúpnych zmlúv ako neplatných právnych úkonov a tým aj týchto zmlúv ako scudzovacích právnych titulov. Preto žalobcovia viazaní právoplatným rozsudkom Krajského súdu v Trnave zo dňa 17.3.2010 a rozsudkom Najvyššieho súdu SR zo dňa 30.3.2011 odovzdali žalovanému protokolárne nehnuteľnosti dňa 15.6.2011 za účasti právnych zástupcov oboch účastníkov konania.

Žalobcovia predmetné nehnuteľnosti užívali od 28.10.2003 do 15.6.2011 kedy ich odovzdali žalovanému. Znalecký posudok pod č. 118/2003 vypracovaný dňa 19.9.2003 znalkyňou B. L. V. stanovil všeobecnú cenu nehnuteľnosti na sumu 8.934,14 eur. V znaleckom posudku sa uvádza, že nehnuteľnosti majú prejsť rozsiahlou rekonštrukciou. Táto rekonštrukcia bola žalobcami vykonaná postupne v rokoch 2004-2005.

Ďalší znalecký posudok pod č. 097/2008 bol vypracovaný dňa 22.10.2008 znalcom B. D. R. po vykonaní rekonštrukčných prác. Znalec stanovil všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti sumou 46.471,48 euro.

Dňa 3.4.2013 sa uskutočnila miestna ohliadka nehnuteľnosti kde bolo konštatované, že z uličnej fronty je na nehnuteľnosti jedno okno, ktoré bolo vymenené. Vo dvore rodinného domu je presklená veranda, na ktorej sú pôvodné staré okná a dvere. Strecha aj odkvapy sú pôvodné. V zadnej časti domu sú dve okná, ktoré sú vymenené a táto časť domu je aj zateplená. V zadnej časti je jedno okno v pôvodnom stave a tiež presklená veranda s dverami, ktoré sú v pôvodnom stave. Bok domu je z pálených tehál a je neomietnutý. Z boku strecha nie je krytá. Žalovaný ohliadajúcim ukázal miesto vedľa domu, kde boli maštale, ktoré sú už zbúrané. Žalovaný uviedol, že v týchto maštaliach ešte jeho rodičia mali kone a kravu.

Zadná časť domu vôbec nebola dotknutá rekonštrukciou a je v pôvodnom stave. Žalovaný uviedol, že v tejto časti bola kedysi kuchyňa. V tejto časti domu na stenách sú plynové rúry. Taktiež je tu elektrický rozvádzač ako aj zásuvky. Žalovaný potvrdil, že to robili žalobcovia. Z nerekonštruovanej časti domu sú dvere do kúpeľne a WC. V tejto časti je nový elektrický bojler na vodu. Voda v tejto časti netečie.

V prednej časti domu kde bola uskutočnená rekonštrukcia sa nachádza kúpeľňa s rohovou vaňou, WC s geberitom, zabudované umývadlo, sprchový kút, pričom kúpeľňa je vykachličkovaná. V kúpeľni sú plynové gamatky, na chodbe je plávajúca podlaha. V spálni sa nachádza plávajúca podlaha, na strope je svetlák. V tejto časti domu v každej miestnosti je na strope sádkartón. V kuchyni sa nachádza kuchynská linka, ktorá je podľa zhodného prednesu účastníkov majetkom žalovaného, resp. nájomníkov. Podlaha v kuchyni je z časti plávajúca a z časti vydláždená. Vykachličkované je aj miesto okolo sporáka, drezu a tiež pri kuchynskej linke. Z kuchyne je otvor do obývacej miestnosti, kde je plávajúca podlaha. V obývacej miestnosti je vybudovaný krb s krbovou vložkou obložený mramorom. Pod krbom je podlaha vydláždená. Ako v kuchyni, tak v obývacej miestnosti sú gamatky. Veranda v časti domu, ktorý bol rekonštruovaný je v pôvodnom stave. Boli vymenené dvere na kuchyni, kúpeľni a spálni. Tiež bol inštalovaný drevený svetlák medzi kuchyňou a verandou, ktorá slúži ako chodba.

Právny zástupca žalovaného na pojednávaní uviedol, že výstupy z ohliadky rešpektuje.

Na pojednávaní dňa 29.11.2012 žalobca M. N. uviedol, že on na nehnuteľnosti nič nebúral. Pri rekonštrukcii sa vybúrali jedny dvere a v dome sa z časti chodby urobila kúpeľňa. Zbúral sa komín a postavil sa nový komín. Na dvore sa urobila izolácia proti vlhnutiu, urobili sa nové podlahy, dal sa polystyrén. Urobila sa nová elektroinštalácia s medenými vodičmi, nové omietky. Bol znížený strop za pomoci sádkartónu, urobili sa teplovzdušné rozvody do krbu. Vymenili sa okná za plastové, vybudoval sa krb. Bola vybudovaná nová plynová prípojka a bol zavedený plyn. Bolo vykonané nové napojenie elektrickej prípojky. Bol vybudovaný odvod kanalizácie z kúpeľne do žumpy. Žalobcovia sa do nehnuteľnosti nastahovali na jar roku 2004. Rekonštrukčné práce žalobcovia robili svojpomocne za pričinenia kamarátov a známych. Čo sa týka búrania kôlne - maštale tieto objekty Q. D. ešte predtým, ako žalobcovia kúpili nehnuteľnosť. D. zbúranie kôlne - maštale odôvodňoval tým, že boli na spadnutie. Z výsluchu žalobcu v 1. rade vyplynulo, že keď spolu s manželkou kupovali nehnuteľnosť bolo im oznámené, že súdny spor je ukončený a následne požiadali o list vlastníctva, ktorý im bol vydaný, pričom dostali čistý list vlastníctva. Keby tomu tak nebolo, nedostali by úver z banky, z ktorého financovali kúpu nehnuteľnosti.

Z kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalobcami ako kupujúcimi a K. D., ktorej vklad bol povolený Správou katastra v I. D. Č.. H. XXXX/XX dňa 28.10.2003 podľa článku VI. zmluvy predávajúci vyhlásil, že na predmete prevodu neviazu žiadne ťarchy a ani iné vecné bremená.

Svedok C. V. na pojednávaní uviedol, že je vyučený kamenár - obkladač a na dome svojej sestry - žalobkyne v 2. rade prerábala celú kúpeľňu. Osádzal tam vaňu, umývadlo ako aj záchod. Vykonával všetky obkladacie práce a uloženie dlažby. Taktiež v kuchyni ukladal dlažbu a lepil obklady. Uvedené práce robil sám, avšak materiál poskytli žalobcovia. Ďalej svedok uviedol, že do rodinného domu chodil viackrát a videl ako sa tam vykonávajú rekonštrukčné práce, ktoré robil murár, elektrikár, vodoinštalatér, stolár. Čo sa týka rozsahu práce, bolo nutné obúchať steny, dať nové omietky, novú elektroinštaláciu, zaviesť vodu, urobiť odpad, nakoľko voda predtým v dome nebola. Bolo nutné urobiť podlahy, ako aj inštalovať sádkartón na strope. Svedok potvrdil, že do rodinného domu sa zakupovali gamatky na plynové kúrenie, plynový ohrievač vody, okná a stavebný materiál. Taktiež sa zakupovali veci namontované do kúpeľne, neskôr sa postavil krb. Čo sa týka prác na dome z exteriéru tak bol vyhotovený odkvap zo strany od suseda, bola urobená izolácia základov, izolácia kúpeľne a bol postavený komín. Svedok práce, na ktorých sa podieľal vykonával v mesiaci január 2004.

Svedok Ján Molnár je vyučeným murárom a v dome N. vykonával murárske práce. Mal aj pomocníka Ivana Juríka z Nových Zámkov. Na dome robil nové podlahy - betonáž, na stenách a stropoch robil omietky, postavil jeden pilier, vystavil nový komín a urobil ďalšie drobnosti ako vysprávkovanie okolo stien. Mal vedomosť o tom, že na dome sa robili ďalšie práce, že bola zavedená voda do kuchyne a kúpeľne, že bol zavedený plyn, menili sa okná a urobila sa žumpa. Čo sa týka električky, tieto si robil žalobca v 1. rade sám, keďže je elektrikár. Čo sa týka stavu domu pred rekonštrukciou, tak dom bol v zlom stave, nakoľko steny boli navlhnuté do výšky 1 meter, podlahy boli zhnité, steny boli popraskané, krivé a niekde museli dávať až 12 cm omietky. Svedok potvrdil, že na kúpeľni sa dávala izolácia, do kúpeľne sa inštaloval sprchový kút, vaňa, umývadlo, plynový ohrievač vody, batérie. Taktiež potvrdil, že bol urobený svetlík do izby.

Svedok E. Á. sa podieľal na rekonštrukcii domu tým spôsobom, že vymieňal okná na dome, inštaloval platové okná. S výmenou okien mu pomáhal žalobca v 1. rade. Svedok uviedol, že pôvodné drevené okná boli v dezolátnom stave a netesnili. Svedok sa podieľal taktiež na sádkartónových prácach spolu so svojím bratrancom.

Svedok Q. L. rekonštruoval dom, keď inštaloval sádkartón a dával plávajúcu podlahu. Taktiež sa podieľal na iných prácach - betónovaní, pomáhal pri robení omietok, poterov na podlahe. Čo sa týka pôvodného stavu nehnuteľnosti tak tento bol charakterizovaný ako hrozný. Okrem vnútorných prác bolo nutné zvonka podbetónovať murované steny, upevniť a odizolovať základy. Podľa vyjadrenia svedka pred rekonštrukciou voda v dome nebola.

Svedok K. E. sa podieľal na rekonštrukcii tým, že inštaloval sklenenú stenu, na strop dával drevené rámy. Do týchto rámov boli inštalované osvetľovacie telesá.

Svedok N. F. - syn žalovaného uviedol, že do domu sa nasťahoval asi v roku 2000. Dom pozostával z 3 izieb - kuchyne a kúpeľne. V dome bol aj splachovací záchod. V kúpeľni bola vaňa, bolo tam ohrievacie teleso na pevné palivo čím sa dala zohrievať voda. Bol tam aj funkčný elektrický bojler na ohrev vody. V kuchyni bol nábytok - voda tam inštalovaná nebola. Voda bola len v starej časti domu, kde bola kúpeľňa a kde mala jeho stará matka kuchyňu. V nehnuteľnosti sa kúrilo peterkami, ktoré boli na tuhé palivo. Električka bola inštalovaná vo všetkých izbách. Podľa svedka v nehnuteľnosti bývali asi do roku 2001 alebo 2002. Z domu boli vyhodení K. D.. Potom odišli bývať k svokrovcom. Čo sa týka terajšieho stavu domu svedok uviedol, že má mokré steny, sú tam plesne, zadná časť je vybúraná a záhrada je zarastená. Na povalu viedli schody, ktoré sú teraz zbúrané.

O stave domu okrem popisu pri ohliadke svedčí aj rozsiahla fotodokumentácia, ktorá je založená v spise.

Vo veci bol vypracovaný znalecký D. B.. K. H. - znalcom z odboru stavebníctvo. Znalec na pojednávaní uviedol: „ Aby bolo možné vyčísliť konkrétne investície do nehnuteľnosti je nutné vychádzať z technického zhodnotenia po odpočítaní príslušnej amortizácie.“

Technické zhodnotenie stavby definujeme ako rozdiel technických hodnôt stavby spôsobených rekonštrukčnými prácami stavebnej povahy na stavbe v konkrétnom posudzovanom termíne. Technické zhodnotenie, je to cena stavby v danom čase a mieste po odpočítaní amortizácie. Východisková cena je cena novostavby, je to cena za čo by som vedel stavbu reálne postaviť.

Ako to vyplýva zo znaleckého posudku, celková výška zhodnotenia stavby rodinného domu k 15.6.2011 činí 27.030 eur.

Celková výška nájmu, ktorý by prináležal žalovaného za nehnuteľnosť (pred vykonaním rekonštrukčných prác) a po vykonaní rekonštrukčných prác za obdobie od 28.10.2003 do 15.6.2011 je 17.680 eur).

Podľa § 451 ods. 1 Občianskeho zákonníka, kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať.

Podľa § 451 ods. 1 Občianskeho zákonníka, bezdôvodným obohatením je majetkový prospech získaný plnením bez právneho dôvodu, plnením z neplatného právneho úkonu alebo plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol, ako aj majetkový prospech získaný z nepoctivých zdrojov.

Podľa § 456 Občianskeho zákonníka, predmet bezdôvodného obohatenia sa musí vydať tomu, na úkor koho sa získal. Ak toho, na úkor koho sa získal nemožno zistiť, musí sa vydať štátu.

Podľa § 457 Občianskeho zákonníka, ak je zmluva neplatná alebo ak bola zrušená, je každý z účastníkov povinný vrátiť druhému všetko, čo podľa nej dostal.

Z vykonaného dokazovania bolo preukázané, že žalobcovia nehnuteľnosti nadobudli na základe kúpnej zmluvy, ktorej vklad bol povolený Správou katastra v I. D. Č.. H. XXXX/XX zo dňa 28.10.2003. Nehnuteľnosť nadobudli na základe dobre viery a v dobrej viere ju užívali a vykonali jej zhodnotenie.

V konaní žalovaný vzniesol námietku premlčania nároku žalobcov vyplývajúcej zo zhodnotenia nehnuteľnosti.

Účelom právnej úpravy inštitútu premlčania je, aby oprávnený subjekt pod hrozbou sankcie premlčania uplatnil (vykonal) svoje práva v ustanovenej premlčacej dobe, teda včas. Účinné vznesenie námietky premlčania práva znamená, že súd oprávnenej osobe nemôže premlčané právo priznať, keďže vznesením námietky premlčania zaniká nárok na autoritatívnu vynúiteľnosť práva. Tento inštitút poskytuje východisko, ako predísť, resp. riešiť situáciu, keď až po dlhej dobe dochádza k uplatneniu majetkového práva zo strany veriteľa, a tak sa do záväzkových právnych vzťahov účastníkov vznáša právna neistota, resp. hrozba, že dlžník môže byť vystavený bez zreteľa na čas úspešnej žaloby zo strany veriteľa. V inštitúte premlčania sa premieta pravidlo vigilanti bus iura scripta sunt (že zákony sú písané pre bdelych, teda pre tých, ktorí o svoje práva dbajú; alebo inak povedané, že právo patrí bdelym).

Námietka premlčania predstavuje spravidla efektívny postup - obranu dlžníka proti hrozbe, že až po neúmerne dlhej dobe si veriteľ uplatní svoje právo. Premlčanie sa definuje ako uplynutie času ustanoveného v zákone na vykonanie práva, ktorý uplynul bez toho, aby sa právo bolo vykonalo, v dôsledku čoho povinný subjekt môže čeliť súdnemu uplatneniu práva námietkou premlčania. Ak sa dlžník premlčania dovoľá, nemožno premlčané práva veriteľovi priznať. Uplatnením práva sa rozumie uplatnenie na súde v civilnom konaní, ale aj trestnom, v priestupkovom alebo v obdobnom konaní. Za uplatnenie práva sa považuje taký úkon oprávneného, ktorý smeruje k tomu, aby bolo rozhodnuté o jeho práve, najmä žalobou na plnenie, vzájomnou žalobou, návrhom na započítanie a pod.

O určení vlastníctva žalovanému rozhodol Krajský súd v Trnave dňa 30.4.2008. Proti rozsudku bolo podané dovolanie a Najvyšší súd SR dňa 14.9.2009 v konaní 3Cdo/261/2008 zrušil rozsudok Krajského súdu v Trnave. Krajský súd v Trnave opätovne rozhodol o vlastníctve žalovaného dňa 17.3.2010. Proti tomuto rozsudku bolo podané dovolanie a Najvyšší súd SR (ďalej NS SR) dňa 30.3.2011 sp.zn. 3Cdo/144/2010 dovolanie zamietol.

Žalovaný tvrdil, že nárok žalobcov je premlčaný vzhľadom na to, že žalobcovia sa z rozsudku Krajského súdu v Trnave (ďalej KS v Trnave) zo dňa 30.4.2008 dozvedeli o tom, kto zodpovedá za bezdôvodné obohatenie a od tej doby si mohli uplatňovať nárok na zhodnotenie nehnuteľnosti. Teda svoj nárok neuplatnili v subjektívnej dvojročnej lehote. Súd tu však poukazuje na to, že keby si nárok uplatňovali

na základe rozsudku KS v Trnave zo dňa 30.4.2008, táto žaloba by im bola pravdepodobne zamietnutá, nakoľko rozsudok KS v Trnave bol zrušený NS SR. Keby si žalobcovia uplatňovali nárok podľa rozsudku KS v Trnave zo dňa 30.4.2008 - keby od tejto doby začala plynúť subjektívna premlčacia doba, tak by mohlo dôjsť k situácii, že premlčacia doba uplynie skôr, ako by bolo vo veci s konečnou platnosťou právoplatne rozhodnuté. Súd je toho názoru, že na predmetný prípad sa vzťahuje ustanovenie § 107 ods. 3 Občianskeho zákonníka.

Podľa § 107 ods. 3 Občianskeho zákonníka, ak sú účastníci neplatnej alebo zrušenej zmluvy povinní navzájom si vrátiť všetko, čo podľa nej dostali, prihliadne súd na námietku premlčania len vtedy, ak by aj druhý účastník mohol premlčanie namietat.

Z rozsudku KS v Trnave č.k. 24Co/221/2009 zo dňa 17.5.2010 vyplynulo určenie vlastníctva žalovanému. Rozhodnutie o určení vlastníctva a nie rozhodnutie o neplatnosti zmluvy bolo učené z tohto dôvodu, že nehnuteľnosť prešla ďalšími právnymi zmenami a v tých prípadoch sa neurčuje neplatnosť zmluvy, ale určuje sa vlastníctvo. Z tohto rozsudku vyplynula povinnosť žalobcov vydať vlastníctvo žalovanému a žalovanému vydať náklady, ktoré učinili žalobcovia na jeho nehnuteľnosti.

Ustanovenie § 107 ods. 3 Občianskeho zákonníka sa týka prípadov synalagmatických záväzkov, kde na jednej strane stojí právo, ktoré sa premlčuje a na druhej strane právo, ktoré sa nepremlčuje, teda predovšetkým prípadov, kde oproti sebe stoja práva na vydanie peňažného plnenia voči vlastníckemu právu. V súlade s § 457 Občianskeho zákonníka tak čelí ťažkostiam vyplývajúcim z toho, že vydanie veci nie je pre nepremlčateľnosť vlastníckeho práva ohrozené uplynutím doby, zatiaľ čo právo na vydanie peňažného plnenia podlieha premlčaniu. Podmienkou použitia § 107 ods. 3 Občianskeho zákonníka je však okolnosť, že každá zo strán dostala plnenie podľa zmluvy. (viď rozsudok NS ČR z 29.8.2008 sp.zn. 33Odo/1109/2006).

V prejednávanej veci na jednej strane stálo vlastnícke právo žalovaného, ktoré sa nepremlčuje a na strane druhej peňažné nároky žalobcov, ktoré sa premlčujú. Vzhľadom na vyššie uvedené súd neprihliadol na námietku premlčania.

Žalovaný namietol, že žalobcovia prestavbou - rekonštrukciou mu spôsobili väčšiu škodu ako osuhu, že na nehnuteľnostiach došlo k rozsiahlej devastácii, došlo k zbúraniu časti domu.

V konaní bolo preukázané, že došlo k zbúraniu maštale - kôlne. Toto zbúranie však vykonal pán D., ktorý to žalobcom odôvodňoval tým, že bola na spadnutie. Prípadné nároky si teda žalovaný môže uplatňovať H. D..

Zhodnotenie nehnuteľnosti bolo preukázané jednak znaleckým posudkom ako aj výsluchom svedkov a tiež fotodokumentáciou. O zhodnotení nehnuteľnosti svedčí aj to, že žalovaný nehnuteľnosť prenajal a za prenájom poberá nájom 100 eur mesačne, čo uviedol sám žalovaný.

V súlade s ustanovením § 457, 458 ods. 1, 2, 3 Občianskeho zákonníka, súd musel brať do úvahy aj to, čo žalobcovia z neplatnej alebo zrušenej zmluvy dostali. Žalobcovia nehnuteľnosť užívali a na základe toho boli povinní platiť za užívanie nehnuteľnosti. Na preukázanie výšky sumy za užívanie nehnuteľnosti bolo vykonané znalecké dokazovanie, z ktorého súd vychádzal pri určení sumy za užívanie. Túto sumu súd zahrnul ako kompenzačnú námietku zo strany žalovaného. Žalovaný tiež namietal, že žalobcovia boli informovaní o prebiehajúcich súdnych sporoch medzi ním a D. a pri dostatočnej opatrnosti nemuseli uzavrieť zmluvu.

V konaní bolo preukázané, že žalobcovia boli dobromyseľní. Zo samotnej kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalobcami a D. vyplýva podľa čl. VI: „predávajúci vyhlasuje, že na predmete prevodu neviaznu žiadne ťarchy, ani iné vecné bremená.“ To, že žalobcovia boli dobromyseľní pri nadobúdaní nehnuteľnosti vyplýva aj z rozsudku KS v Trnave zo dňa 17.3.2010 č.k. 24Co/221/2009 (str. 11 rozsudku) a dobromyseľnosť žalobcov bola potvrdená aj rozsudkom Okresného súdu v Galante č.k. 25C/209/2011 v spojení s rozsudkom KS v Trnave sp.zn. 11Co/274/2013. Žalobcovia boli dobromyseľní počas celej doby vedenia súdneho konania sp.zn. 8C/73/2002. V rozsudku KS v Trnave sp.zn. 24Co/221/2009 na str. 11 sa konštatuje, že žalovaný zavinil vedenie súdneho konania o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti a to svojimi ľahkovážnymi konaniami, konaniami bez obvyklej miery opatrnosti. Žalobcovia odovzdali žalovanému nehnuteľnosť a žalovaný bol žalobcami vyzvaný na zaplatenie dlhu za investície

do nehnuteľnosti. Žalovaný výzvu prevzal dňa 13.5.2011. V tejto výzve bola určená lehota plnenia na 7 dní. Žalovaný však finančný dlh odmietol zaplatiť, a preto je od 21.5.2011 v omeškaní s plnením peňažného dlhu.

Celková výška zhodnotenia rodinného domu činila 27.030 eur. Celková výška nájmu činila 17.680 eur. Rozdiel týchto dvoch súd činí sumu 9.350 euro, ktorú je žalovaný povinný zaplatiť žalobcom.

Podľa § 517 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ak ide o omeškanie s plnením peňažného záväzku, má veriteľ právo požadovať od dlžníka popri plnení úroky z omeškania ktorých výšku ustanovuje vykonávací predpis. Podľa § 3 Nariadenia vlády SR č. 87 Z.z. je výška úrokov z omeškania o 8 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

V súlade s ustanovením § 151 ods. 3 O.sp. o trovách konania bude rozhodnuté po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie cestou podpísaného súdu na Krajský súd v Trnave do 15 dní odo dňa jeho písomného doručenia, písomne alebo ústne do zápisnice.

Z písomne podaného odvolania musí byť zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sa ním sleduje, musí byť podpísané a datované. V odvolaní sa má ďalej 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 (ako má odvolací súd rozhodnúť).

Odvolanie proti rozsudku, 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. z.:

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 právne posúdil vec, a preto nevykonal ďalšie navrhované dôkazy,

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),

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

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 účastník nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie na jeho trovy.

Ak povinný dobrovoľne nespĺní čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Zákona č. 233/1995 Z.z. o exekútoroch a exekučnej činnosti v platnom znení.