

Súd: Okresný súd Bratislava III
Spisová značka: 12C/113/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1313214842
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 09. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Viera Sládečková
ECLI: ECLI:SK:OSBA3:2015:1313214842.6

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava III v Bratislave v konaní pred sudkyňou JUDr. Vierou Sládečkovou v právnej veci navrhovateľa: G. Š., B.. X.X.XXXX, X. U. Y. U. XXX/XXXX, U., občan SR, zast.: JUDr. Ing. Branislav Pecho, PhD., advokát so sídlom Piaristická 2, Nitra, proti odporcovi: N.. G. U., B.. XX.XX.XXXX, X. Q. X. I. XX, U., občan SR, o zaplatenie 7. 000,- eur s prísl., takto

rozhodol:

Súd návrh zamietá.

Navrhovateľ je povinný zaplatiť odporkyni trovy konania vo výške 16,50 eur titulom zaplateného súdneho poplatku za odpor, do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

odôvodnenie:

Návrhom doručeným tun. súdu dňa 13.8.2013 sa navrhovateľ voči odporkyni domáhal zaplatenia 7. 000 eur s úrokom z omeškania 5,5% ročne od 11.7. 2013 do zaplatenia, ako náhrady trov konania.

Svoj návrh odôvodnil tým, že s odporkyňou uzavrel Dohodu o vysporiadaní finančných záväzkov dňa 4. 6. 2012, v zmysle ktorej sa odporkyňa zaviazala uhradiť navrhovateľovi o. i. sumu 12. 000,- eur a to najneskôr do 10. 7. 2013. Odporkyňa dňa 12. 7. 2013 uhradila sumu 5. 000,- eur, zvyšok neuhradila.

Podaním zo dňa 28. 11. 2013 zobral navrhovateľ návrh v časti istiny 7. 000,- eur späť z dôvodu, že odporkyňa dňa 13. 11. 2013 uhradila sumu 5. 000,- eur a dňa 27. 11. 2013 sumu 2. 000,- eur. Predmetom konania tak ostalo príslušenstvo pohľadávky.

Tun. súd Uznesením č. k. 12 C 113/2014 - 26 dňa 24. 9. 2014 konanie v časti o zaplatenie 7. 000,- eur zastavil, uznesenie nadobudlo právoplatnosť dňa 25. 10. 2014.

Tun. súd vydal dňa 28. 11. 2014 platobný rozkaz č. k. 12 C 113/2014 - 35, v ktorom uložil odporkyni, aby do 15 dní odo dňa doručenia platobného rozkazu zaplatila navrhovateľovi úrok z omeškania vo výške 5, 5 % ročne zo sumy 7. 000,- eur od 11.7.2013 do 13.11.2013 a zo sumy 2.000,- eur od 14.11.2013 do 27.11. 2013, ako i náhradu trov konania.

Odporkyňa voči platobnému rozkazu podala v zákonnej lehote odpor, ktorý odôvodnila tým, že jej navrhovateľ odovzdal predávanú chatu v nefunkčnom stave so zavadami, na odstránenie ktorých vynaložila finančné prostriedky vo výške 9. 000,- eur. O tejto skutočnosti informovala navrhovateľa, ktorý nato reagoval až po uplynutí termínu splatnosti - v novembri 2013, keď požadoval dopltenie celej kúpnej ceny, preto je jeho požiadavka na úrok z omeškania z tohto dôvodu neopodstatnená. Návrh navrhovateľa považuje za nedôvodný a žiada ho zamietnuť.

Súd vo veci vykonal dokazovanie výsluchom účastníkov konania, oboznámil sa s dohodou o vysporiadaní finančných záväzkov zo dňa 4. 6. 2012, kúpnu zmluvou zo dňa 4.6.2012, LV č. XXXX, osvedčením o registrácii DIČ, znaleckým posudkom č. 24/2012, mailovou komunikáciou medzi účastníkmi konania, internetovou inzerciou, ako i ostatným obsahom spisu a zistil nasledovný skutkový stav :

Dňa 4.6.2012 uzatvorili navrhovateľ s odporkyňou Dohodu o vysporiadaní finančných záväzkov podľa § 51 Obč. zákonníka, v zmysle ktorej si v čl. II. dohodli, že odporkyňa sa zaväzuje uhradiť navrhovateľovi finančný záväzok vo výške 25.000,- eur, ako doplatok ku kúpnej cene nehnuteľnosti- celoročne

obývateľný rekreačný objekt na adrese U. Y. U. XXXX/XXX, U., na parc. č. XXXX/X W.. ú. Senec, zapísaný na LV č. XXXX a to nasledovne : 13.000,- eur prevodom na účet vedený v U. č. ú. XXXXXXXXXXXX/XXXX a 12.000,- eur na účet vedený v Č.-S. č. ú. XXXXXXXXXXXX/XXXX-pob. L. O., XXXX/XXXXXXXX X. a to najneskôr do 10.7.2013.

Toho istého dňa, t.j. 4.6.2012 uzatvorili účastníci konania i Kúpnu zmluvu, navrhovateľ ako predávajúci a odporkyňa ako kupujúca, podľa ktorej v zmysle čl. I. odporca predal navrhovateľke nehnuteľnosť, v jeho výlučnom vlastníctve a to rekreačnú chatu so súp. č. XXXX/XXX, postavenú na parc. č. XXXX/X, pozemok - parc. „C“ KN XXXX/X o výmere 51 m²- zast. plochy a nádvoria, vlastnícky podiel vo veľkosti 1/1 nachádzajúce sa v k. ú. Senec, obec Senec, zapísané na LV č. XXXX v katastri nehnuteľnosti katastrálneho úradu Bratislava, Správa katastra Senec.

Podľa čl. II vyššie cit. kúpnej zmluvy predávajúci podpisom tejto zmluvy prevádza na kupujúcu nehnuteľnosť vo svojom výlučnom vlastníctve uvedené v čl. I tejto zmluvy na základe uzatvorenej kúpnej zmluvy o prevode nehnuteľnosti medzi predávajúcim a kupujúcim do jeho výlučného vlastníctva. Kúpna cena predmetu kúpy za vlastnícky podiel vo výške 1/1 k nehnuteľnosti uvedenej v čl. I je stanovená dohodu zmluvnými stranami vo výške 75.000,- eur. Takto dohodnutá kúpna cena je pevná a konečná. Kupujúci sa zaväzujú zaplatiť dohodnutú kúpnu cenu vo výške podľa bodu 2 tohto čl. zmluvy a to spôsobom presne dohodnutým v kúpnej zmluve pričom časť kúpenej ceny bude vyplatená prevodom na účet č. XXXXXXXXXXXX/XXXX, vedený v O. X..

Podľa čl. III vyššie cit. kúpnej zmluvy zmluvné strany sa dohodli, že cena vyššie uvedenej nehnuteľnosti je celkom 75.000,- eur a bude zaplatená nasledovne:

I. časť kúpnej ceny vo výške 5.000,- eur bude ako záloha zaplatená predávajúcemu prevodom na účet vedený v O. X. č. ú.: XXXXXXXXXXXX/XXXX pri podpise kúpnej zmluvy, najneskôr však do 6.6.2012.

II. časť kúpnej ceny vo výške 70.000,- eur bude uhradená na účet predávajúceho vedený v O. X. č. ú.: XXXXXXXXXXXX/XXXX, najneskôr do 12.6.2012.

Zo znaleckého posudku č. 24/2012 vypracovaného Ing. J. S. dňa 13.3.2012 súd zistil, že všeobecná hodnota spornej nehnuteľnosti bola stanovená na sumu 79.300,-eur.

Z LV č. XXXX súd zistil, že odporkyňa je výlučnou vlastníčkou spornej rekreačnej chaty na základe kúpnej zmluvy P-XXXX/XX z 9.10.2012.

Z prednesu právneho zástupcu navrhovateľa bolo zistené, že pôvodne sa domáhal od navrhovateľky zaplata sumy 7.000,- eur s prísl., s tým, že po podaní návrhu na vydanie platobného rozkazu odporkyňa uhradila dňa 13.11.2013 sumu 5.000,-eur a dňa 27.11.2013 sumu 2.000,- eur, preto v časti žalovanej istiny vo výške 7.000,- eur vzal svoj návrh na začatie konania späť a domáha sa už len zaplata príslušenstva pohľadávky a to úrokov z omeškania vo výške 5,5% ročne zo sumy 7.000,-eur od 11.7.2013 do 13.11.2013 a úrok z omeškania 5,5% ročne zo sumy 2.000,- eur od 14.11.2013 do 27.11.2013. Odporkyňa sa totiž dostala do omeškania v súvislosti s dohodou o vyporiadaní finančných záväzkov, v zmysle ktorej sa zaviazala uhradiť navrhovateľovi sumu 12.000,- eur do 10.7.2013, pričom sumu 5.000,- eur uhradila 12.7.2013. Podľa čl. II tejto dohody bola dohodnutá suma úhrady za chatu na Slniečnych jazerách vo výške 25.000,- eur, ktorá sa mala uhradiť na dva rozdielne účty, jedna v časti 13.000,- eur a jedna v časti 12.000,- eur. Odporkyňa sumu 13.000,- eur uhradila. Pred dohodou o vyporiadaní finančných záväzkov z 4.6.2012 účastníci konania uzatvorili kúpnu zmluvu, ktorej predmetom bol prevod rekreačnej chaty na Slniečnych jazerách, podľa nej bola odporkyňa povinná zaplatiť kúpnu cenu vo výške 70.000,- eur. Vyjadril sa, že zrejme ostali medzi účastníkmi konania nejaké nevyriešené otázky, preto účastníci konania podpísali i túto dohodu o vyporiadaní finančných záväzkov, ktorá mala urovnať ich nejaké práva a povinnosti, v súvislosti s predajom chaty. Návrhu žiadal vyhovieť, trovy konania si uplatnil.

Z výsluchu odporkyne pred súdom bolo zistené, že asi pred 3 rokmi, po rozvode potrebovala riešiť svoje bývanie, a rozhodla sa pre spornú chatu na Seneckých Jazerách. Dohodli sa s navrhovateľom a ona si začala vybavovať hypotéku. Kúpna cena bola dohodnutá na sumu 100.000,- eur, v máji 2012, cena bola stanovená dohodou. Navrhovateľ jej predložil znalecký posudok k chate, ktorý mal vyhotovený a podľa neho bola cena cca 70.000,- eur, ale napokon ju v banke zverifikovali na 50.000,- eur. Ona bola zrejme tak naivná, že zmluvu podpísala na sumu 75.000,- eur, napriek týmto okolnostiam, ktoré jej boli pred podpisom zmluvy známe. Hypotéku dostala vo výške 70.000,-eur, 5.000,- eur zaplatila z vlastných prostriedkov, teda celú kúpnu cenu vo výške 75.000,- eur vyplatila navrhovateľovi v máji 2012. Navrhovateľovi však bola kúpna cena 75.000,- eur málo, hoci zmluva bola podpísaná, navrhovateľ ju nedal zavkladovať a neskôr prišiel za ňou, že požaduje od nej doplatok ešte 25.000,- eur s dobou splatnosti do 10.7.2013, teda o rok. Ona s tým súhlasila, preto dohodu o vyporiadaní podpísala. Navrhovateľ dňa 15.7.2012 chatu vypratol, nechal ju v strašnom stave. Ona si nachystala odovzdávací protokol s údajmi o vodomere, elektrine atd., odmietol jej ho nepodpísať a odišiel. Ako však zistila, na

chate sa nedalo existovať, bol tam hrozný zápach. Na vlastné náklady vykonala očistu chaty, zakúpila nové kalové čerpadlo. Na tretí deň si doniesla z obchodu chladničku, pod jej váhou sa prepadla v chate terasa, chladnička sa poškodila. Zavolala stolárov, opravila terasu za 2.000,- eur. Podobne sa prepadli schody, opäť zaplatila 1000,- eur, pričom išlo o nevyhnutné opravy, aby sa v chate dalo existovať. V máji 2013 prestala fungovať v chate elektrina, zavolala elektrikárov, ktorí zistili nelegálny odber elektriny. Vady kúpy nemohla zákonným spôsobom u navrhovateľa uplatniť, pretože sa jej vyhýbal, adresu bydliska neudal, naopak pošta mu je doručovaná doposiaľ na jej adresu v chate, teda sa sama sebe som si nemohla zasláť zákonným spôsobom uplatnenie vád, resp. odkúpenie od zmluvy. Na navrhovateľa podala trestné oznámenie, za vyhrážky v e-mailoch sa sťažovala právneho zástupcu navrhovateľa na advokátskej komore. Ona si svoje záväzky voči navrhovateľovi plnila riadne a pred termínom, okrem žalovaných 7.000,- eur, pretože žiadala od navrhovateľa, aby jej znížil doplatok o týchto 7.000,- eur, s ohľadom na vady nehnuteľnosti. Navyiac v tom čase mala 6-násobnú zlomeninu chodidla, nemohla som chodiť

Právny zástupca navrhovateľa sa jej vyhrážal, že odstúpi od zmluvy, podajú to na kataster, sa zmocnia sa jej chaty, že nech si ju kúpnu cenu vymáha súdnou cestou od navrhovateľa. Uviedla, že zaplatila plnú kúpnu cenu a to 75. 000 eur podľa kúpnej zmluvy, plus doplatok podľa dohody vo výške 25. 000,- eur, spolu 100 000 eur. To, že s poslednou splátkou meškala, bolo ovplyvnené tým, že na chate boli obrovské vady, a ona sa snažila znížiť zľavu na cene chaty. Žalobu žiadala zamietnuť, trovy konania si uplatnila titulom cestovného, tieto vyčísli súdu v lehote 3 dní.

Podľa § 39 Obč. zákonníka neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

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

Podľa § 47 Obč. zákonníka ak zákon ustanovuje, že k zmluve je potrebné rozhodnutie príslušného orgánu, je zmluva účinná týmto rozhodnutím.

Podľa § 121 ods. 1 a 3 Obč. zákonníka príslušenstvom veci sú veci, ktoré patria vlastníkovi hlavnej veci a sú ním určené na to, aby sa s hlavnou vecou trvale užívali.

(3) Príslušenstvom pohľadávky sú úroky, úroky z omeškania, poplatok z omeškania a náklady spojené s jej uplatnením.

Podľa § 132 ods.1 Obč. zákonníka vlastníctvo veci možno nadobudnúť kúpnu, darovacou alebo inou zmluvou, dedením, rozhodnutím štátneho orgánu alebo na základe iných skutočností ustanovených zákonom.

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

Podľa § 588 Obč. zákonníka z kúpnej zmluvy vznikne predávajúcemu povinnosť predmet kúpy kupujúcemu odovzdať a kupujúcemu povinnosť predmet kúpy prevziať a zaplatiť zaň predávajúcemu dohodnutú cenu.

Podľa § 151 ods. 1 a 2 O.s.p. o povinnosti nahradiť trovy konania rozhoduje súd na návrh spravidla v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí. Účastník, ktorému sa prisudzuje náhrada trov konania, je povinný trovy konania vyčísliť najneskôr do troch pracovných dní od vyhlásenia tohto rozhodnutia.

(2) Ak účastník v lehote podľa odseku 1 trovy nevyčísli, súd mu prizná náhradu trov konania vyplývajúcich zo spisu ku dňu vyhlásenia rozhodnutia s výnimkou trov právneho zastúpenia; ak takému účastníkovi okrem trov právneho zastúpenia iné trovy zo spisu nevyplývajú, súd mu náhradu trov konania neprizná a v takom prípade súd nie je viazaný rozhodnutím o prisúdení náhrady trov konania tomuto účastníkovi v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

Z vykonaného dokazovania, t.j. z výsluchu účastníkov konania, ako aj pripojených listín mal súd za preukázané, že účastníci konania dňa 4.6.2012 uzatvorili kúpnu zmluvu za účelom odplatného prevodu vlastníckeho práva k predmetu kúpy, ktorý je vymedzený v článku I. Účastníci zmluvného vzťahu sa

dohodli na kúpnej cene vo výške 75.000,- eur, pričom v nej v čl. II. výslovne uviedli, že takto dohodnutá kúpna cena je pevná a konečná.

Účastníkmi kúpnej zmluvy sú predávajúci a kupujúci. Podstatnými náležitosťami kúpnej zmluvy sú :

a) predmet kúpy,

b) kúpna cena.

Popri týchto náležitostiach zmluva môže obsahovať aj tzv. dojednania.

Predložená kúpna zmluva zo dňa 4.6.2012 tieto podstatné náležitosti mala a preto bola platne uzatvorená.

Súd si preto ako prejudiciálnu otázku vyriešil platnosť predloženej dohody o vypořádání finančných záväzkov z tohto istého dňa, t.j. dňa 4.6.2012.

V ten istý deň si totiž tí istí účastníci kúpnej zmluvy, k tomu istému predmetu prevodu deklarujú inú kúpnu cenu, ako sa uvádza v čl. I., veta druhá tejto dohody, vraj z dôvodu existujúcich nevysporiadných finančných záväzkov, pričom v čl. II., tejto dohody je už uvedené, že ide doplatok ku kúpnej cene spornej nehnuteľnosti o 25.000,- eur, čím sa končená kúpna cena spornej nehnuteľnosti mení zo 75.000,- eur na 100.000,- eur, hoci v kúpnej zmluve z toho istého dňa je uvedené, že kúpna cena 75.000,- eur je pevná a konečná, čo sporná dohoda popiera a vylučuje.

Súd preto túto dohodu v časti doplatku kúpnej ceny vo výške 25.000,- eur vyhodnotil ako absolútne neplatnú v zmysle § 39 Obč. zákonníka, pretože zákonu odporuje, a ho obchádza. Vlastnícke právo k nehnuteľnostiam sa nadobúda vkladom do katastra nehnuteľností, a teda každá zmluva o prevode nehnuteľnosti musí byť predložená príslušnej správe katastra nehnuteľností k registrácii. A následne iba podľa tejto zavkladovanej kúpnej zmluvy a v nej stanovenej kúpnej ceny sa odvodzujú daňové povinnosti, správne poplatky a pod. Z predloženej dohody o vypořádání finančných záväzkov je zrejmé, že nebola súčasťou kúpnej zmluvy predloženej správe katastra nehnuteľností k registrácii, pretože na nej nie je vyznačený vklad P. XXXX/XX, ako je uvedený na LV č. XXXX. Keďže ako odporkyňa pred súdom tvrdila, že návrh na vklad kúpnej zmluvy do katastra nehnuteľností podával navrhovateľ, právny zástupca navrhovateľa toto jej tvrdenie nevyvrátil, súd má za to, že navrhovateľ, ako predávajúci týmto konaním ponížil svoju daňovú a poplatkovú povinnosť, čím zákon obišiel. Nie je totiž štandardné, aby v ten istý deň bola kúpna cena za prevod tej ostrej nehnuteľnosti stanovená odlišne, s tak vysokým cenovým rozdielom, akým je suma 25.000,- eur.

Dôkazná povinnosť zaťažovala navrhovateľa a keďže tento ani kúpnu zmluvu o prevode sporných nehnuteľností zo dňa 4.6.2012, ani spornú dohodu, ktorá by svojím obsahom mala byť dodatkom ku kúpnej zmluve zo dňa 4.6.2012, s vyznačením vkladu P. -XXXX/XX súdu nepreložil, túto súdu predložila iba odporkyňa, on ňou predložené dôkazy nerozporoval, súd mal za to, že tieto sú autentické, čím dôkazné bremeno vo veci neunesol a preto zodpovedá za výsledok neúspechu v spore.

Naviac z mailovej komunikácie zo dňa 25.11.2013 súd zistil, že právny zástupca navrhovateľa odporkyni sám predĺžil lehotu na zaplatenie žalovanej sumy najneskôr do 28.11.2013, pričom odporkyňa uhradila dňa 13.11.2013 sumu 5.000,-eur a dňa 27.11.2013 sumu 2.000,- eur, celkom žalovanú sumu 7.000,- eur do uplynutia dodatočne poskytnutej lehoty na plnenie, čím sa do omeškania nedostala.

Preto súd návrh navrhovateľa na zaplatenie príslušenstva pohľadávky mal za nedôvodný.

Z neplatného právneho úkonu neplynú žiadne povinnosti. V danom prípade uplatnený úrok z omeškania ako vedľajší záväzok zanikol pre nevzniknutie hlavného záväzku.

Na základe vyššie uvedeného súd rozhodol tak, ako je to uvedené vo výrokovej časti tohto rozsudku.

O trovách konania súd rozhodol podľa § 142 ods. 1 O.s.p. v spojení s ust. § 151 ods. 1 a 2 O.s.p., a keďže v spore úspešná odporkyňa si trovy konania uplatnila, však tieto v lehote 3 dní nevyčísliła, súd jej priznal náhradu trov konania vyplývajúcich zo spisu ku dňu vyhlásenia rozhodnutia, a to sumu 16,50 eur titulom zaplateného súdneho poplatku za odpor.

Poučenie:

P o u č e n i e : Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom Okresného súdu Bratislava III, na Krajský súd v Bratislave.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha.

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

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