

Súd: Okresný súd Rožňava
Spisová značka: 10C/153/2011
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7811205344
Dátum vydania rozhodnutia: 18. 11. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Marian Tengely
ECLI: ECLI:SK:OSRV:2015:7811205344.13

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Rožňava, samosudca JUDr. Marián Tengely, v právnej veci žalobcov: 1.) Š. H., J. X.XX.XXXX, G. Č. Č.. XXX a 2.) S. H., J. XX.X.XXXX, G. Č. Č.. XXX, proti žalovanému: Z. J., J. XX.X.XXXX, G. H. Č.. XX, zastúpenému JUDr. Hedvigou Gallovou, advokátkou so sídlom Zámocká 26, 811 01 Bratislava, adresa pre doručovanie: pobočka Čučmianska dlhá 45, 048 01 Rožňava, o zaplatenie 6.190,72 € s príslušenstvom, takto

rozhodol:

Z a m i e t a žalobu žalobcov v 1. a 2. rade na zaplatenie 6.190,72 € s 9,25 % ročným úrokom z omeškania od doručenia žaloby do zaplatenia.

Z a v ä z u j e žalobcov v 1. a 2. rade v y d a ť žalovanému nehnuteľnosti nachádzajúce sa v katastrálnom území Č., zapísané na liste vlastníctva č. XXX a to pozemok, zastavané plochy a nádvorcia, parcela registra C číslo 413 o výmere 57 m², pozemok, záhrady, parcela registra C číslo 415/3 o výmere 231 m², pozemok, zastavané plochy a nádvorcia, parcela registra C číslo 416 o výmere 65 m², dom na parcele registra C č. 413, súpisné číslo XXX, dreváreň na parcele registra C č. 416, v lehote do 60 dní od právoplatnosti rozsudku.

O trovách účastníkov a o trovách štátu b u d e r o z h o d n u t é samostatným uznesením v lehote do 30 dní od právoplatnosti rozsudku.

odôvodnenie:

Žalobcovia v 1. a 2. rade sa podanou žalobou domáhali vydania rozhodnutia, ktorým by súd zaviazal žalovaného uhradiť 6190,72 € s 9,25 % ročným úrokom z omeškania od doručenia žaloby do zaplatenia a náhradu trov konania.

Počas konania zmenili žalobný návrh tak, že si uplatnili zaplatenie sumy 6190,72 € s 9,25 % ročným úrokom z omeškania od doručenia žaloby do zaplatenia, oproti vydaniu nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX k.ú. Č. a to pozemku - zastavané plochy a nádvorcia, parcela registra C, parcelné číslo 413 o výmere 57 m², pozemku - záhrady, parcela registra C, parcelné číslo 415/3 o výmere 231 m², pozemku - zastavané plochy a nádvorcia, parcela registra C, parcelné číslo 416 o výmere 65 m², dom na parcele registra C, parcelné číslo 413, súpisné číslo 143, dreváreň na parcele registra C, parcelné číslo 416 a žiadali nahradiť trovy konania.

Súd pripustil zmenu žaloby uznesením 10C/153/2011-91 zo dňa 04.12.2013.

Žalobcovia v 1. a 2. rade poukázali na skutočnosť, že kúpnu zmluvou spísanou vo forme notárskej zápisnice zo dňa 26.08.2002 odkúpili od žalovaného nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXX a LV č. XXX k.ú. Č.. V kúpnej zmluve bola určená kúpna cena tak, že 100.000 Sk bolo uhradených pred podpisom

zmluvy a zvyšná časť vo výške 2871,33 € bola splatená v splátkach. Napriek zaplateniu celej kúpnej ceny vlastnícke právo nebolo prevedené na žalobcov v 1. a 2. rade, nakoľko žalovaný nepodal návrh na vklad vlastníckeho práva. Svoj nárok si žalobcovia v 1. a 2. rade uplatnili v zmysle § 451 ods. 1 Občianskeho zákonníka z titulu bezdôvodného obohatenia.

Počas konania žalobcovia v 1. a 2. rade a žalovaný zhodným prejavom prehlásili, že z titulu kúpnej ceny bola uhradená celková suma 6124,33 € (184.501,83 Sk).

Žalobcovia v 1. a 2. rade k námietke započítania žalovaného ohľadom vrátenia kúpnej ceny vzniesli námietku premlčania. Žalobcovia v 1. a 2. rade nesúhlasili s tvrdeniami žalovaného, že by odstúpil do kúpnej zmluvy, nakoľko listinu o odstúpení nedostali. Ak by o tom vedeli, určite by mu neplatili ďalšie peniaze z titulu kúpnej ceny. Zároveň nesúhlasili ani s tým, že by žalobca v 1. rade podpísal odpoveď na odstúpenie od kúpnej zmluvy, nakoľko túto listinu nepodpísal a nič o nej nevedel. Trvali na vrátení kúpnej ceny oproti vráteniu nehnuteľností, resp. navrhli uzavrieť novú kúpnu zmluvu, kde by im ostala nehnuteľnosť a žalovaný by mal už vyplatené finančné prostriedky. Uplatnili si náhradu trov konania.

Súd v konaní na základe pôvodnej podanej žaloby vydal platobný rozkaz 13Ro/140/2011-12 zo dňa 26.07.2011, ktorým zaviazal žalovaného uhradiť žalobcom v 1. a 2. rade 6190,72 € s 9,25 % ročným úrokom z omeškania od 28.06.2011 do zaplatenia.

Voči platobnému rozkazu podal odpor žalovaný a nesúhlasil s podanou žalobou. Poukázal na to, že v auguste 2007 odstúpil od kúpnej zmluvy z dôvodu, že mu nebola vyplatená celá kúpna cena. V auguste 2007 obdržal od žalobcu v 1. rade Vyjadrenie k odstúpeniu, pričom po ich stretnutí sa ústne dohodli na kúpnej cene nehnuteľností vo výške 210.000 Sk s tým, že bude urobená nová kúpnopredajná zmluva. Nehnuteľnosť bola v užívaní žalobcov v 1. a 2. rade od 26.08.2002, pričom v zmluve bolo dohodnuté, že poplatok za užívanie nehnuteľností je 2000 Sk.

Žalovaný vzniesol námietku premlčania ohľadom vrátenia kúpnej ceny z dôvodu, že kúpna cena bola vyplatená v období od 26.08.2002 do 22.07.2009, keď bola zaplatená posledná platba, ktorá by ešte nebola premlčaná vo výške 332 €. Poukázal na to, že celkovo mu žalobcovia v 1. a 2. rade uhradili sumu 6124,33 €, pričom súhlasil s vrátením kúpnej ceny oproti vráteniu nehnuteľností, nakoľko došlo k odstúpeniu od zmluvy. Od zmluvy odstúpil z dôvodu, že mu riadne a včas žalobcovia v 1. a 2. rade nezaplatili dohodnutú kúpnu cenu, pričom uplatnil si voči nim zároveň poplatok za užívanie nehnuteľností vo výške 2000 Sk mesačne a keďže žalobcovia v 1. a 2. rade pokračovali aj po odstúpení od zmluvy so splácaním kúpnej ceny, ich úhradu využíval ako nájomné za užívanie nehnuteľností. Z toho dôvodu vzniesol kompenzačnú námietku v rámci procesnej obrany tak, že žiadal súd zamietnuť žalobu žalobcov v 1. a 2. rade na finančné plnenie z dôvodu započítanej námietky ohľadom svojej pohľadávky z titulu nákladov za užívanie nehnuteľností do výšky uplatnenej žalovanej sumy. Navrhol, aby súd žalobu žalobcov v 1. a 2. rade na vrátenie sumy 6190,72 € z titulu kúpnej ceny zamietol vzhľadom na dovolanie sa námietky započítania a zároveň im uložil vydať nehnuteľnosti, ktoré boli predmetom kúpnej zmluvy. Žalovaný si uplatnil náhradu trov konania vo výške 1531,50 € z titulu trov právneho zastúpenia.

Počas konania sa účastníci pokúsili o vyriešenie sporu uzavretím dohody tak, že žalovaný by uzavrel novú kúpnopredajnú zmluvu a odpredal by žalobcom v 1. a 2. rade sporné nehnuteľnosti, kde by bola nová kúpna cena vo výške 230.000 Sk, resp. 7634,60 € a žalobcovia v 1. a 2. rade by doplatili kúpnu cenu nad už uhradenú sumu 6124,33 €, s čím žalobcovia v 1. a 2. rade súhlasili, avšak počas konania nedošlo k úhrade ďalšej sumy a nedošlo k uzavretiu novej kúpnej zmluvy.

Súd sa v konaní oboznámil s listinnými dôkazmi nachádzajúcimi sa v spise a zistil nasledovné:

Z Notárskej zápisnice N:482/02 Nz482/02 zo dňa 26.08.2002 vyplýva, že žalovaný bol predávajúci a žalobcovia v 1. a 2. rade boli kupujúcimi. Predmetom zmluvy boli nehnuteľnosti nachádzajúce sa v k.ú. Č., zapísané na LV č. XXX a LV č. XXX. Podľa článku 2 zmluvy žalobcovia v 1. a 2. rade ako kupujúci kúpili do svojho bezpodielového spoluvlastníctva nehnuteľnosti za dohodnutú kúpnu cenu 180.000 Sk s tým, že 100.000 Sk uhradili v hotovosti pred podpísaním zmluvy a 80.000 Sk uhradia v splátkach po 2500 Sk počnúc od októbra 2002, vždy do 25. dňa v mesiaci až do splatenia kúpnej ceny. V prípade omeškania v sume najmenej 7500 Sk má právo predávajúci jednostranne odstúpiť od kúpnej zmluvy. V prípade odstúpenia od zmluvy kupujúci je povinný do 30 dní odovzdať predávajúcemu nehnuteľnosť a

predávajúci vrátiť zaplatenú kúpnu cenu po odpočítaní 2000 Sk za každý mesiac od uzavretia zmluvy. Kúpna zmluva nebola daná na zápis do katastra nehnuteľností.

Z LV č. XXX k.ú. Č. vyplýva, že sú tam zapísané parcely registra C, č. 413 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 57 m², č. 415/2 - záhrady o výmere 231 m² a č. 416 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 65 m² a dom súpisné číslo 143 na parcele 413 a dreváreň bez súpisného čísla na parcele č. 416 vo vlastníctve žalovaného v podiele 1/1.

Z LV č. XXX k.ú. Č. vyplýva, že sú tam zapísané parcely registra C, č. 430/1 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 2007 m², č. 430/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 30 m², č. 430/3 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 12 m², č. 430/4 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 12 m², č. 430/5 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 8 m² a č. 430/6 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 3 m², pričom vlastnícke právo svedčí žalovanému pod B15 v podiele 1/10.

Z Odstúpenia od kúpno predajnej zmluvy zo dňa 14.08.2007, ktoré bolo adresované žalobcovi v 1. rade, o čom svedčí aj podací lístok zo dňa 14.08.2007 vyplýva, že žalovaný z dôvodu, že do dnešného dňa nebola zaplatená ani jedna splátka, na ktorej sa dohodli v kúpno predajnej zmluve, odstupuje od kúpno predajnej zmluvy zo dňa 26.08.2002, nakoľko porušili písomnú dohodu a boli vyzvaní, aby sa vysťahovali z rodinného domu v obci Č. č. XXX a odovzdali ho v pôvodnom stave.

Z listu žalobcu v 1. rade adresovaného žalovanému - Vyjadrenie - odstúpenie od kúpno predajnej zmluvy zo dňa 14.08.2007 vyplýva, že žalobca v 1. rade nesúhlasí s odstúpením od kúpno predajnej zmluvy, nakoľko z dohodnutej kúpnej ceny vo výške 180.000 Sk už bolo uhradených 136.000 Sk. Dlžná čiastka bude uhrádzaná každý mesiac nie vo výške 2500 Sk, ale vo vyšších čiastkach s tým, že v auguste 2007 bola zaslaná čiastka 6000 Sk. Dohoda bude splnená a je záujem o uzavretie novej dohody a tiež novej kúpnej zmluvy. Porušenie dohody v zmluve bolo objektívneho charakteru z dôvodu nedostatku finančných prostriedkov. V prípade odstúpenia od kúpnej zmluvy žalobca v 1. rade žiadal o vrátenie vyplatených častí kúpnej ceny a tiež žiadal zabezpečenie náhradného bytu alebo náhradného ubytovania. Kúpna zmluva je neplatná, nakoľko nebola daná na zápis do katastra a nakoľko už uplynuli tri roky od uzavretia kúpnej zmluvy. Navrhol uzavrieť novú dohodu a spísať novú kúpnu zmluvu.

Súd vykonal dokazovanie aj znaleckým posudkom znalca Ing. Igora Grajcara, ktorý vypracoval posudok č. 19/2014 zo dňa 01.10.2014 na posúdenie pravosti podpisu žalobcu v 1. rade na Vyjadrení k odstúpeniu od kúpnej zmluvy, z ktorého záverov vyplýva: Nie je možné spoľahlivo rozhodnúť, t.j. nemožno žalobcu v 1. rade ani potvrdiť, ale ani vylúčiť z podozrenia. Nie je to možné preto, lebo v spornom podpise pri jeho skomolení je málo hodnotných znakov pre jasnejšie vyjadrenie a aj porovnávací materiál je nepostačujúci. Taktiež nebolo možné uskutočniť cielené skúšky podpisov so žalobcom v 1. rade. Ostávajú stále otvorené dve alternatívy: 1.) buď ide o pravý nespontánný podpis úmyselne skomolený žalobcom v 1. rade, aby tento jeho počin mohol byť v prípade jeho potreby neskôr spochybnený, alebo 2.) sa v jeho mene podpísal niekto iný, najpravdepodobnejšie do veci zainteresovaný, čo samozrejme nie je možné v tejto situácii písomoznalecky dokázať a ostáva to preto len v rovine hypotetickej špekulácie.

Na základe vykonaného dokazovania súd dospel k záveru, že žaloba žalobcov v 1. a 2. rade na vrátenie kúpnej ceny oproti vydaniu nehnuteľností, ktoré boli predmetom kúpy, je dôvodná. Zároveň súd dospel k záveru, že aj vznesená započítacia námietka zo strany žalovaného, ktorou si započítal svoju pohľadávku z titulu nákladov za užívanie nehnuteľností oproti povinnosti vrátiť kúpnu cenu žalobcom v 1. a 2. rade, je dôvodná.

Súd v konaní zistil, že účastníci uzavreli dňa 26.08.2002 Kúpnu zmluvu, na základe ktorej sa dohodli o prevode nehnuteľností vo vlastníctve žalovaného zapísaných na LV č. XXX a LV č. XXX k.ú. Č. za dohodnutú kúpnu cenu vo výške 180.000 Sk, ktorá bola čiastočne uhradená pred podpisom zmluvy vo výške 100.000 Sk a sumu vo výške 80.000 Sk bolo potrebné zaplatiť v mesačných splátkach po 2500 Sk počnúc od 25.10.2002 do zaplatenia. Zároveň sa účastníci dohodli na tom, že v prípade, že kupujúci budú v omeškaní so sumou najmenej 7500 Sk, predávajúci má právo jednostranne odstúpiť od kúpnej zmluvy. Zároveň sa dohodli na tom, že v prípade odstúpenia od zmluvy sú povinní kupujúci do 30 dní odovzdať predávajúcemu nehnuteľnosti a predávajúci je povinný vrátiť zaplatenú kúpnu cenu po odpočítaní 2000 Sk za každý mesiac od uzavretia zmluvy.

Z vyššie uvedených dojednaní teda vyplývala povinnosť pre žalobcov v 1. a 2. rade uhradiť mesačne po 2500 Sk sumu 80.000 Sk v 32 mesačných splátkach, teda prvú splátku 25.10.2002 s poslednou splátkou 25.05.2005. Žalobcovia v 1. a 2. rade uhradili za obdobie od 25.10.2002 do 25.05.2005 spolu sumu 25.500 Sk (846,44 €). Pôvodne sa dohodli, že do tohto dátumu uhradia celkovú sumu 80.000 Sk. Po splatnosti kúpnej ceny uvedenej v kúpnej zmluve, teda po 25.05.2005, žalobcovia v 1. a 2. rade pokračovali v splácaní kúpnej ceny, pričom do 22.07.2009, keď bola zaplatená posledná platba podľa predložených ústrižkov poštových poukážok, uhradili celkovo 49.000 Sk (1626,50 €) a poslednú platbu 332 €. Žalobcovia v 1. a 2. rade tak celkovo uhradili žalovanému 3319,39 € pred podpisom kúpnej zmluvy, 846,44 € do konca splatnosti kúpnej ceny a sumu 1958,50 € po splatnosti kúpnej ceny, spolu 6124,33 € (na uvedenej sume sa účastníci zároveň zhodli aj vzájomnými prejavmi).

Z vyššie uvedeného prehľadu teda vyplýva, že žalobcovia v 1. a 2. rade uhradili dohodnutú kúpnu cenu, avšak neuhradili v dohodnutých lehotách v zmluve. Účastníci sa v zmluve zároveň dohodli, že vlastnícke právo prejde na kupujúcich vkladom do katastra nehnuteľností, pričom vklad do katastra nehnuteľností bude podaný po zaplatení celej kúpnej ceny.

Z dokazovania ďalej vyplynulo, že návrh na vklad kúpnej zmluvy nebol podaný a žalovaný listom zo dňa 14.08.2007, ktorý toho dňa podal na Pošte Rožňava a ktorý adresoval žalobcovi v 1. rade, odstúpil od kúpnej zmluvy z dôvodu porušenia písomnej dohody, kvôli nezaplateniu ani jednej splátky.

Z Vyjadrenia k odstúpeniu od kúpnopredajnej zmluvy zo dňa 03.08.2007, ktoré mal podpísať žalobca v 1. rade, čo žalobca v 1. rade popieral a pravosť jeho podpisu nebola preukázaná ani znaleckým dokazovaním vyplýva, že žalobca v 1. rade nesúhlasí s odstúpením od kúpnopredajnej zmluvy, nakoľko z dohodnutej ceny 180.000 Sk už uhradil 136.000 Sk s tým, že dlžnú čiastku bude uhrádzať systematicky nie vo výške 2500 Sk, ale vo vyšších čiastkach, pričom v auguste 2007 už poslal čiastku 6000 Sk a dúfa, že povinnosť z kúpnej zmluvy splní a mal by záujem na uzavretí novej dohody a tiež novej kúpnej zmluvy.

Vzhľadom na rozporné tvrdenia účastníkov konania o tom, či žalobcovia v 1. a 2. rade obdržali odstúpenie od kúpnej zmluvy, ktoré im doručoval žalovaný, súd z obsahu podania Vyjadrenie k odstúpeniu od kúpnej zmluvy zo dňa 03.08.2007 konštatuje, že v podaní sa nachádzajú také údaje, o ktorých mal mať vedomosť žalobca v 1. rade. Jednak presne uviedol sumu, ktorú už dovtedy uhradil a zároveň oznámil, že v auguste 2007 už poslal sumu 6000 Sk. Z prehľadu úhrad vyplýva, že poslednú úhradu v roku 2005 zaplatil žalobca v 1. rade vo výške 1000 Sk dňa 23.09.2005 a ďalšia úhrada je až zo dňa 31.08.2007 vo výške 6000 Sk. Ďalšie platby v roku 2007 sú zo dňa 05.10.2007 vo výške 6000 Sk, 06.11.2007 vo výške 4000 Sk a zo dňa 22.12.2007 vo výške 3000 Sk. Ďalšia platba je až 17.07.2008 vo výške 5000 Sk, dňa 11.08.2008 - 5000 Sk, dňa 20.11.2008 - 5000 Sk, dňa 27.11.2008 - 5000 Sk, dňa 23.12.2008 - 8000 Sk a dňa 22.07.2009 - 332 €. Z toho vyplýva, že žalobca v 1. rade sa začal správať tak, ako je to uvedené vo Vyjadrení k odstúpeniu od zmluvy, to znamená, začal splácať vyššie splátky a očakával uzavretie novej dohody a novej kúpnej zmluvy.

Súd konštatuje, že aj keď sa nepodarilo ani znalecky dokázať, že podpis žalobcu v 1. rade na Vyjadrení k odstúpeniu od kúpnopredajnej zmluvy zo dňa 03.08.2007 je pravý, pričom žalobca v 1. rade svoj podpis neuznal, možno dospieť k záveru, že došlo k odstúpeniu od kúpnopredajnej zmluvy zo strany žalovaného pre nezaplatenie kúpnej ceny v zmysle dohody účastníkov a najneskôr sa žalobcovia v 1. a 2. rade dozvedeli o odstúpení od kúpnej zmluvy v tomto konaní, keď obdržali Odstúpenie v rámci súdneho konania ako listinný dôkaz.

Z dokazovania vyplynulo, že v čase odstúpenia od kúpnej zmluvy, teda dňa 14.08.2007, žalobcovia v 1. a 2. rade nemali uhradenú celú kúpnu cenu, nakoľko ju mali zaplatiť do 25.05.2005 a preto žalovaný mal možnosť odstúpiť od kúpnej zmluvy, pretože sa tak účastníci dohodli v bode 2 Zmluvy, kde žalovaný mal v prípade omeškania žalobcov v 1. a 2. rade so zaplatením kúpnej ceny najmenej vo výške 7500 Sk právo jednostranne odstúpiť od kúpnej zmluvy.

Podľa ustanovenia § 588 Občianskeho zákonníka:

Z kúpnej zmluvy vznikne predávajúcemu povinnosť predmet kúpy kupujúcemu odovzdať a kupujúcemu povinnosť predmet kúpy prevziať a zaplatiť zaň predávajúcemu dohodnutú cenu.

Podľa ustanovenia § 132 ods. 1 Občianskeho zákonníka:

(1) Vlastníctvo veci možno nadobudnúť kúpnu, darovacou alebo inou zmluvou, dedením, rozhodnutím štátneho orgánu alebo na základe iných skutočností ustanovených zákonom.

Podľa ustanovenia § 133 ods. 1,2 Občianskeho zákonníka:

(1) Ak sa hnutelná vec prevádza na základe zmluvy, nadobúda sa vlastníctvo prevzatím veci, ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak.

(2) Ak sa prevádza nehnuteľná vec na základe zmluvy, nadobúda sa vlastníctvo vkladom do katastra nehnuteľností podľa osobitných predpisov, ak osobitný zákon neustanovuje inak

Podľa ustanovenia § 517 ods. 1 Občianskeho zákonníka:

(1) 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.

Podľa ustanovenia § 559 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka:

(1) Splnením dlh zanikne.

(2) Dlh musí byť splnený riadne a včas.

Z vyššie uvedených zákonných ustanovení teda vyplýva, akým spôsobom sa má postupovať pri splnení dlhu a aké následky nastávajú pri omeškaní s plnením.

Účastníci sa v kúpnej zmluve dohodli na kúpnej cene, na úhrade časti kúpnej ceny v splátkach a zároveň sa dohodli aj na následkoch omeškania kupujúci v 1. a 2. rade so splácaním kúpnej ceny a teda v prípade, že budú v omeškaní najmenej v sume 7500 Sk, predávajúci má právo jednostranne odstúpiť od kúpnej zmluvy. Zároveň sa však účastníci dohodli, že kupujúci sú povinní vrátiť kupované nehnuteľnosti a predávajúci je povinný vrátiť zaplatenú kúpnu cenu po odpočítaní 2000 Sk za každý mesiac od uzavretia zmluvy.

Z dojednania účastníkov teda jednoznačne vyplýva, aké možnosti mal žalovaný ako predávajúci a aké povinnosti mali žalobcovia v 1. a 2. rade ako kupujúci. Bolo jednoznačne preukázané, že do splatnosti kúpnej ceny, teda do 25.05.2005 zo sumy 80.000 Sk uhradili žalobcovia v 1. a 2. rade len 25.500 Sk a zvyšnú časť kúpnej ceny uhradili až po 14.08.2007, keď žalovaný odstúpil od kúpnej zmluvy.

Súd dospel k záveru, že žalovaný mal právo a zároveň aj dôvod na odstúpenie od kúpnej zmluvy, nakoľko žalobcovia v 1. a 2. rade si riadne nezaplatili kúpnu cenu a boli v omeškaní so sumou viac ako 7500 Sk.

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 vyššie uvedeného zákonného ustanovenia vyplýva, že v prípade, že dôjde k odstúpeniu od zmluvy, každý z účastníkov zmluvy je povinný vrátiť plnenie, ktoré dostal. Pri kúpnej zmluve sú obidve zmluvné strany zároveň povinným aj oprávneným z právneho vzťahu bezdôvodného obohatenia, ktoré získali na základe neplatnej alebo zrušenej zmluvy. Zmluvné strany na jednej strane majú povinnosť vrátiť vlastníctvo a na strane druhej vrátiť kúpnu cenu. Je možné konštatovať, že medzi účastníkmi došlo k uzavretiu kúpnej zmluvy ohľadom nehnuteľností, ktorá nebola predložená na zápis do katastra nehnuteľností a teda nedošlo k prevodu nehnuteľností na kupujúcich. Na základe uvedenej zmluvy kupujúci plnili predávajúcemu kúpnu cenu, avšak dostali sa do omeškania a preto kupujúci na základe ich vzájomného dojednania v zmluve jednostranne odstúpil od tejto kúpnej zmluvy. Došlo teda k situácii, že po odstúpení od kúpnej zmluvy sa táto ruší od počiatku a nastala situácia, podľa ktorej si účastníci mali vzájomne vrátiť plnenia, ktoré dostali z kúpnej zmluvy a teda žalobcovia v 1. a 2. rade mali vrátiť nehnuteľnosti a žalovaný mal vrátiť prijatú kúpnu cenu. Uvedenú skutočnosť ani jeden z účastníkov nepopieral a o tom svedčila aj samotná podaná žaloba a vyjadrenie žalovaného, ktorý bol ochotný vrátiť kúpnu cenu oproti vydaniu nehnuteľností.

Žalovaný však v konaní vzniesol započítaciu námietku do výšky žalovanej sumy, ktorú mal vrátiť žalobcom v 1. a 2. rade a to z titulu dohody medzi účastníkmi v kúpnej zmluve, že v prípade, ak dôjde k odstúpeniu od zmluvy, predávajúci má vrátiť zaplatenú kúpnu cenu po odpočítaní 2000 Sk za každý mesiac od uzavretia zmluvy.

Žalobcovia v 1. a 2. rade mali v prípade odstúpenia od zmluvy do 30 dní vrátiť nehnuteľnosti. Žalobcovia v 1. a 2. rade tak dodnes neurobili, naďalej ich užívajú. Žalovaný mal vrátiť žalobcom v 1. a 2. rade zaplatenú kúpnu cenu po odpočítaní 2000 Sk za každý mesiac od uzavretia zmluvy. Z toho vyplýva, že len do podania žaloby do 28.06.2011, žalovaný mal právo si odpočítať z kúpnej ceny, ktorú mal vrátiť náhradu 2000 Sk, resp. 66,39 € za každý mesiac od 26.08.2002 do 28.06.2011 - deň podania žaloby vo výške za 106 mesiacov, čo by predstavovalo sumu 7037,34 €, na ktorú by mal žalovaný nárok. Žalovaný si započítal uvedenú sumu zo žalovanou sumou, ktorú si uplatnili žalobcovia v 1. a 2. rade.

Podľa ustanovenia § 580 Občianskeho zákonníka:

Ak veriteľ a dlžník majú vzájomné pohľadávky, ktorých plnenie je rovnakého druhu, zaniknú započítaním, pokiaľ sa vzájomne kryjú, ak niektorý z účastníkov urobí voči druhému prejav smerujúci k započítaniu. Zánik nastane okamihom, keď sa stretli pohľadávky spôsobilé na započítanie.

Započítanie je jedným zo spôsobov zániku vzájomných pohľadávok. Jedná sa o dvojstranný právny úkon alebo o jednostranný právny úkon sledujúci zánik vzájomných pohľadávok. Základom sú dva záväzky medzi rovnakými subjektmi, pričom veriteľ jednej pohľadávky je vo vzťahu k tomu istému dlžníkovi súčasne dlžníkom druhej pohľadávky, ktorej veriteľom je dlžník prvej pohľadávky. Dôsledkom započítania je zánik pohľadávky a to okamihom stretu pohľadávok spôsobilých na započítanie a to s účinkami ex nunc. Nie je teda rozhodujúci čas uskutočnenia započítacieho prejavu. Čas urobenia prejavu nie je významný pre prípadné uplynutie premlčacej doby pre započítavanú pohľadávku. Námietku premlčania vzájomnej pohľadávky je preto možné úspešne uplatniť iba vtedy, keď bola vzájomná pohľadávka premlčaná v čase stretu pohľadávok. K stretu pohľadávok dochádza okamihom splatnosti neskoršie splatnej pohľadávky. Predpokladom zániku pohľadávky započítaním je prejav smerujúci k započítaniu a existencia pohľadávok veriteľa a dlžníka, ktoré sú vzájomné a sú rovnakého druhu a sú spôsobilé na započítanie a vzájomne sa kryjú.

V prejednávanej veci mali žalobcovia v 1. a 2. rade svoju pohľadávku z titulu vrátenia kúpnej ceny a žalovaný mal voči nim svoju pohľadávku z titulu dojednania v kúpnej zmluve nárok na odpočítanie 2000 Sk za každý mesiac od uzavretia kúpnej zmluvy v prípade odstúpenia ako dohodnutý poplatok za užívanie nehnuteľností. Súd dospel k záveru, že došlo k započítaniu uvedených pohľadávok a preto bolo potrebné žalobu žalobcov v 1. a 2. rade na zapltenie kúpnej ceny žalovaným zamietnuť, pričom žalobcovia v 1. a 2. rade by mali nárok na vrátenie kúpnej ceny, ale vzhľadom na započítaciu námietku, nebolo im možné tento nárok priznať.

Tak žalobcovia v 1. a 2. rade ako aj žalovaný vzniesli z opatrnosti námietku premlčania a to jednak vrátenia kúpnej ceny, resp. úhrady poplatku za užívanie nehnuteľností.

Podľa § 107 ods. 1, 2, 3 Občianskeho zákonníka:

(1) Právo na vydanie plnenia z bezdôvodného obohatenia sa premlčí za dva roky odo dňa, keď sa oprávnený dozvie, že došlo k bezdôvodnému obohateniu a kto sa na jeho úkor obohatil.

(2) Najneskôr sa právo na vydanie plnenia z bezdôvodného obohatenia premlčí za tri roky, a ak ide o úmyselné bezdôvodné obohatenie, za desať rokov odo dňa, keď k nemu došlo.

(3) Ak sú účastníci neplatnej alebo zrušenej zmluvy povinní navzájom si vrátiť všetko, čo podľa nej dostali, prihladne súd na námietku premlčania len vtedy, ak by aj druhý účastník mohol premlčanie namietat.

V prejednávanej veci súd dospel k záveru, že námietky účastníkov ohľadom premlčania nie sú dôvodné, nakoľko základný nárok v tomto spore pri premlčaní je riešený v zmysle § 107 ods. 3 Občianskeho zákonníka, ktorý dopadá na všetky prípady, kde došlo k uzavretiu neplatnej alebo zrušenej zmluvy a účastníci sú povinní navzájom si vrátiť svoje plnenia. Žalovaný by mohol vznášať námietku premlčania vrátenia kúpnej ceny, avšak žalobcovia v 1. a 2. rade nemohli vzniesť námietku premlčania ohľadom vrátenia nehnuteľností a preto v súlade s § 107 ods. 3 Občianskeho zákonníka súd nemohol prihliadať na námietky. Podobne nemohol prihliadnuť na námietku žalobcov v 1. a 2. rade ohľadom započítania nákladov za užívanie nehnuteľností, nakoľko žalovaný vzniesol započítaciu námietku, pričom splatné pohľadávky sa vzájomne započítali v čase, keď ešte neboli premlčané.

Súd konštatuje, že predmetom kúpnej zmluvy boli nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXX a na LV č. XXX. Žalobcovia v 1. a 2. rade pôvodne žalovali len vrátenie kúpnej ceny bez toho, že by oni mali vrátiť kupované nehnuteľnosti. Následne rozšírili žalobu o vydanie nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX žalovanému, čo bolo predmetom konania. Neuviedli však, že je potrebné vydať aj nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXX, pričom súd je viazaný žalobou a nemohol sám ukladať povinnosť žalobcom v 1. a 2. rade vrátiť aj ďalšie nehnuteľnosti, ktoré boli predmetom kúpnej zmluvy. Žalobcovia v 1. a 2. rade teda ak žiadali vrátenie zaplatenia kúpnej ceny, mali podať žalobu tak, že žalovaný im vráti kúpnu cenu a žalobcovia v 1. a 2. rade vrátia žalovanému nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXX a nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXX, katastrálne územie Č.. Keďže žalobcovia v 1. a 2. rade sa domáhali svojho nároku bez toho, aby mali vrátiť všetky nehnuteľnosti, ktoré boli predmetom kúpnej zmluvy, aj z toho dôvodu nebolo možné vyhovieť ich nároku na vrátenie kúpnej ceny.

Výrok o trovách konania sa opiera o ustanovenie § 151 ods. 3 Občianskeho súdneho poriadku.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Krajský súd v Košiciach prostredníctvom tunajšieho súdu.

Podľa ust. § 205 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku v odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3 Občianskeho súdneho poriadku) 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.

Podľa § 205 ods. 2 Občianskeho súdneho poriadku, možno odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, odôvodniť len tým, že: a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku, 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 Občianskeho súdneho poriadku), f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Podľa ust. § 42 ods. 3 Občianskeho súdneho poriadku, pokiaľ zákon pre podanie určitého druhu nevyžaduje ďalšie náležitosti, musí byť z podania zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, a musí byť podpísané a datované. Podanie 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.

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.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, pri ktorom vznikla poplatková povinnosť zaplatiť súdne poplatky, trovy trestného konania, pokuty, svedočné, znalečné a iné náklady súdneho konania, vedie sa výkon rozhodnutia z úradnej moci.