

Súd: Okresný súd Dolný Kubín
Spisová značka: 7C/73/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5415202233
Dátum vydania rozhodnutia: 07. 12. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Rastislav Plutinský
ECLI: ECLI:SK:OSDK:2015:5415202233.5

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Dolný Kubín samosudcom JUDr. Rastislavom Plutinským v právnej veci navrhovateľa: D.. T. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom A. XXXX/X, Ž., zastúpený: JUDr. Katarína Barinová, advokát, Rudlovska cesta č. 47, Banská Bystrica, proti odporcovi: D.. T.. K. O., nar. XX.XX.XXXX, bytom L. A., Z. E. Č.. XXXX/X, zastúpená: JUDr. Eva Peničková, advokátka, Dolný Kubín, Radlinského 1735/29 v konaní o zaplatenie 55 000 EUR s príslušenstvom, takto

rozhodol:

I. Súd návrh zamietá.

II. O trovách konania súd rozhodne po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

odôvodnenie:

Návrhom zo dňa 28.05.2015, doručeným tunajšiemu súdu dňa 29.05.2015, navrhovateľ prostredníctvom svojho právneho zástupcu žiadal, aby súd vydal platobný rozkaz v nasledovnom znení:

Žalovaná je povinná uhradiť žalobcovi istinu vo výške 55 000,- EUR spolu s úrokom z omeškania vo výške 5,05% ročne zo sumy 55 000,- EUR od 22.05.2015 do zaplatenia a nahradiť žalobcovi na účet právneho zástupcu žalobcu vedený v Tatra banka, a.s. č. ú. XXXXXXXXXXX/XXX trovy právneho zastúpenia vo výške 1 082,32 EUR (s výhradou ďalších nákladov) za 2 úkony právnej pomoci á 532,77 EUR + 8,39 EUR (paušálna náhrada) a to všetko do 15 dní od doručenia platobného rozkazu. V prípade, že žalovaná podá proti

7C/73/2015

2

platobnému rozkazu včas kvalifikovaný odpor, žiada vydať po vykonanom pojednávaní rozsudok rovnakého znenia.

Svoj návrh odôvodnil tým, že navrhovateľ a odporkyňa žili v spoločnej domácnosti od roku 1998 do roku 2013. Počas existencie spoločnej domácnosti odporkyňa nadobudla do svojho výlučného vlastníctva nasledovné nehnuteľnosti:

1. pozemok - parcela č. A.-C. XXX/X - zastavané plochy a nádvoría o výmere 360 m²,
2. pozemok - parcela č. A.-C. XXX/X - zastavané plochy a nádvoría, o výmere 100 m²,
3. pozemok - parcela č. A.-C. XXX/XX - zastavané plochy a nádvoría, o výmere 204 m²,
4. pozemok - parcela č. A.-C. XXX/XX - zastavané plochy a nádvoría, o výmere 73 m²,
5. pozemok - parcela č. A.-C. XXX/XX- orná pôda, o výmere 669 m²,
6. pozemok - parcela č. A.-C. XXX/XX - orná pôda, o výmere 539 m²,

7. pozemok - parcela č. A.-C. XXX/XX - orná pôda, o výmere 474 m²,
8. pozemok - parcela č. A.-C. XXX/XX - orná pôda, o výmere 401 m²,
9. stavba - rodinný dom, Č..Q.. XXXX, postavený na parcele č. A.-C. XXX/XX,
10. stavba garáž bz súpisného čísla, postavená na parcele č. A.-C. XXX/XX,
Všetky nehnuteľnosti v tom čase vedené Okresným úradom Dolný Kubín, katastrálny odbor , na LV č. XXXX, k.ú. I., zo dňa 10.8.2013.

Nehuteľnosti uvedené vyššie pod číslom 9. a 10. boli postavené ako novostavby počas existencie spoločnej domácnosti žalobcu a žalovanej, pričom investície na stavbu týchto nehnuteľností boli vynakladané tak z výlučných finančných prostriedkov žalobcu ako i z výlučných finančných prostriedkov žalovanej.

V mesiaci august roku 2013 došlo k ukončeniu spolužitia žalobcu a žalovanej a teda i k zániku spoločnej domácnosti sporových strán.

Na osobnom stretnutí žalobcu a žalovanej, ktoré sa uskutočnilo dňa 16.08.2013 v Dolnom Kubíne, bola medzi sporovými stranami uzatvorená ústna dohoda, podľa ktorej sa žalovaná zaviazala vyplatiť žalobcovi aspoň časť ním vynaložených finančných prostriedkov na jej výlučné vlastníctvo. Uzatvorenie dohody žalovaná následne potvrdila vo svojich mailových správach, adresovaných synovi žalobcu, D.. J. C., prítomnému pri uzatvorení ústnej dohody sporových strán dňa 16.8.2013.

Podľa uvedenej dohody sa žalovaná k vyplateniu pohľadávky žalobcu zaviazala bezodkladne potom, ako z jej strany dôjde k predaju vyššie špecifikovaných nehnuteľností.

Výška pohľadávky žalobcu bola medzi sporovými stranami dojednaná v závislosti od kúpnej ceny, za ktorú sa žalovanej podarí tieto nehnuteľnosti predajť. V prípade, že sa uvedené nehnuteľnosti predajú za cenu viac ako 220 000 EUR, zaviazala sa žalovaná žalobcovi hore uvedenou dohodou sporových strán vyplatiť sumu 55 000 EUR.

Žalovaná vyššie špecifikované nehnuteľnosti uvedené pod bodmi: 1, 3,4,5,6,9,10, scudzila kúpnu zmluvou č. V. XXXX/XX zo dňa 23.1.2015 na nadobúdateľov P. O., nar. X.X.XXXX, trvale bytom H.J. Č.. XX, L. A. a F. O., nar. XX.X.XXXX, trvale bytom H. Č.. XX, L. A..

Žalovaná vyššie špecifikované nehnuteľnosti uvedené pod bodmi: 2,7, scudzila kúpnu zmluvou č. V. XXX/XX zo dňa 5.3.2014 na nadobúdateľov T. Č., nar. X.X.XXXX a manželka F. Č.Á., nar. XX.X.XXXX, obaja trvale bytom J. Č.. XXX, V..

7C/73/2015

3

Žalovaná vyššie špecifikovanú nehnuteľnosť uvedenú pod bodom 8., scudzila kúpnu zmluvou č. V. XXXX/XX zo dňa X.X.XXXX na nadobúdateľov P. B., nar. XX.XX.XXXX, a manželka V. B., nar. XX.X.XXXX, obaja bytom Z. E. Č.. X, L. A..

Podľa informácií žalobcu, celková kúpna cena, ktorá bola žalovanej za predaj predmetných nehnuteľností vyplatená, presiahla sumu 340 000 Eur, čím bola naplnená podmienka vzniku záväzku žalovanej vyplatiť žalobcu v sume 55 000 EUR.

Napriek naplneniu skutočností, na základe ktorých bola žalovaná povinná žalobcovi dojednanú sumu vyplatiť, do dnešného dňa mu zo strany žalovanej neboli finančné prostriedky poukázané a ani zo strany žalovanej nedošlo k oznámeniu, v akej lehote môže žalobca plnenie očakávať. Žalobca sám i prostredníctvom svojho syna niekoľko krát vyzval žalovanú na plnenie, žalovaná však do dnešného dňa svoj záväzok z dohody uzatvorenej so žalobcom nesplnila.

Svojim podaním zo dňa 01.12.2015 navrhovateľ podal návrh na zmenu návrhu tak, že žiadal určiť, že žalovaná je povinná uhradiť žalobcovi istinu vo výške 55 000 EUR spolu s úrokom z omeškania vo výške 5,25% ročne zo sumy 35 000 EUR od 07.02.2014 do zaplatenia, vo výške 5,05% ročne zo sumy 20 000 EUR od 13.12.2014 do zaplatenia a nahradiť navrhovateľovi na účet právneho zástupcu navrhovateľa trovy právneho zastúpenia do troch dní od právoplatnosti rozsudku. Zmenu návrhu odôvodnil tým, že pokiaľ sa navrhovateľ v pôvodnom návrhu domáhal zaplatenia úroku z omeškania vo výške 5,05% z celej dlžnej sumy odo dňa podania žaloby na súd, v priebehu konania vyšla najavo skutočnosť, že medzi účastníkmi konania bolo dohodnuté, že odporkyňa navrhovateľa vyplatí postupne. Uvedenú zmenu návrhu súd pripustil uznesením na pojednávaní dňa 07.12.2015.

Na pojednávani dňa 07.12.2015 zároveň navrhovateľ prostredníctvom právnej zástupkyne žiadal zmenu návrhu tak, že pokiaľ neprizná súd sumu 55 000 EUR navrhovateľovi z titulu uzatvorenej dohody s odporkyňou, žiadal túto sumu priznať z titulu vydania bezdôvodného obohatenia. S touto zmenou návrhu nesúhlasila právna zástupkyňa odporkyne, ktorá poukázala, že ide o zaplatenie sumy z iného právneho titulu. Súd uznesením zo dňa 07.12.2015 takto žiadanú zmenu návrhu nepripustil, nakoľko výsledky doterajšieho dokazovania by neboli podkladom pre konanie o zmenenom návrhu, resp. bolo by potrebné vykonať rozsiahle dokazovanie iného charakteru, vypočítať množstvo iných svedkov, pričom nič nebránilo obdobný návrh dať navrhovateľovi spolu s doterajším návrhom, resp. dať takýto návrh osobitne. Vzhľadom na túto skutočnosť súd potom zamietol aj návrh na vykonanie dokazovania podaním znaleckého posudku znalca z odboru stavebníctvo, ktorým by bola určená hodnota investície navrhovateľa do rodinného domu.

Na pojednávani dňa 12.10.2015 navrhovateľ D.. T. C. uviedol, že oni s odporkyňou 15 rokov spolu bývali ako druh a družka s tým, že to fungovala na základe nejakej vzájomnej dôvery a nie na základe nejakých písomných zmlúv. V roku 2000 sa odporkyňa rozhodla, že si postaví dom, tak sa vystaňovali z jej bytu. Bývali v byte jeho sestry a ona začala na pozemku svojich rodičov stavať dom. Zobrala nejakú pôžičku zo stavebného sporenia, kde bol dokonca ručiteľ, hypotéku s tým, že sa v zásade postavila hrubá stavba. Vtedy nemali dosť práce, ktorá by bola adekvátne zaplatená, ale potom sa to zmenilo a on do domu investoval, aby sa dokončil a to či už do dostavby, alebo terénnych úprav. Na
7C/73/2015

4

konci roku 2006 sa tam nastaňovali a spoločne dom užívali. On prispieval na jeho prevádzku a to či už platil elektrinu, vodu, spoločne financovali aj bežnú údržbu. Prišiel rok 2012, kedy medzi nimi vzniklo nejaké nedorozumenie, ktoré si dodnes nevie vysvetliť. Odporkyňa sa rozhodla dom predať. Nemyslím si, že tam bolo potrebné toľko investovať, keď sa mal odpredať. Taktiež tam oddelila pozemok, hoci bola taká dohoda, že ho v rámci zábezpeky prepíše na jeho sestru, ktorá sa starala spolu s jeho mamou a jeho postihnutú dcéru. O predaji domu sa dozvedel v roku 2013, keď začali do domu chodiť rôzni záujemcovia, nakoľko odporkyňa v tom čase s ním prakticky vôbec nekomunikovala. Oznamila mu, že mu zrušila trvalý pobyt v tom dome. Preto ťažko hovoriť o nejakej dohode a musel vstúpiť do toho ako mediátor jeho syn J., a tak došlo k tej dohode o sume 55.000,- EUR s tým, že sa vystaňuje a nebudú si robiť vzájomné problémy. Keď mu oznamila, že sa má vystaňovať do 31.08.2013, tak aj urobil. Syn J. navrhol odporkyňi aj pomoc pri predaji toho domu. Dal ho dokonca na internet, kde odporkyňa protestovala, že ako to môže robiť s jej majetkom. Ponúkol pomoc aj pri splácaní pôžičiek, prípadne pri nejakých prácach, ktoré boli potrebné, ale tu bol problém, že odporkyňa nechcela odkryť karty. Dodnes nevie za koľko ten dom predala. Taktiež keď im predložila nejaké vyčíslenie, ktoré teraz súdu predkladá, tak sú tam aj nejaké položky, ako Quatro, kde mohla tieto použiť na splácanie hypotéky, ale aj nie. Jemu obdobné položky uznať nechcela. Keď on prispieval na splátky hypotéky, tak dával na účet odporkyne sumu 820,- EUR, kde sa určitý čas financovala takto hypotéka.

Ďalej uviedol, že on vie preukázať tie platby z Tatra Banky. Navyše on platil dovtedy kým tam býval všetky zálohové platby, kde nevie vôbec nič o vyúčtovaní. Odporkyňa tam bývala zrejme dlhšie, pretože tam robila ešte tie rôzne veci ako maľovanie a iné. V podstate ale už predtým, keď sedeli, a to odporkyňa, on a syn J. dohodli sa, že ona keď predá dom a ten pozemok, tak im vyplatí 55.000,- EUR a to či už na jeho účet, alebo na synov. Dokonca po tom nejakom jednaní sme volali mojej sestre, lebo bola ochotná komunikovať akurát s ňou, kde sestra hovorila, že nemám z domu odísť kým ma nevyplatia, ale keď som jej povedal, že sme sa dohodli, tak mu povedala, že má z toho domu odísť. Za koľko sa predal dom on ale uviesť nevie. Uviedol, že napr. keď on predal Mercedes a odporkyňa tam prispela na lízingové splátky, tak tam jeho syn J. urobil presný rozpis, kde sa jej suma 3.500,- EUR vrátila a ešte dostala navyše 1.000,- EUR, lebo potrebovala uhradiť nejaké svoje splátky. Takto fungovali neformálne 15 rokov až do toho záveru, keď sa už nevedeli dohodnúť, ale nakoniec sa dohodli prostredníctvom jeho syna. Uviedol, že on v živote s pani O. nijakú písomnú dohodu nemal. Teraz už nekomunikovali a dohodol to syn Roman cez e-mail, tak mal pocit, že to platí. On bol v kuchyni, keď pani O.Á. povedala, že dom sa predá za cenu minimálne 200.000,- EUR a ten pozemok za nejakých 30.000,- EUR, tak vyplatí mu 55.000,- EUR. Dokonca keď niečo spisovali ohľadne týchto vecí, nebola to dohoda, tak pani odporkyňa bola taká veľkorysá, že povedala, že keď sa odrátajú tie hypotéky a pôžičky a investície do opráv, tak že pôjdu fifty-fifty.

Odporkyňa D.. T.. K. O., rod. O. uviedla, že rokovanie prebehlo pre ňu v zložitej dobe, keď psychicky nebola na tom najlepšie pre správanie navrhovateľa, navyše jej zomrel brat, ktorý jej s výstavbou domu veľmi pomohol. Ona prosila navrhovateľa, aby sa vysťahoval, čo on vtedy neurobil. Navrhovateľ veľmi dobre vedel, prečo bola v tom čase medzi nimi zložitá komunikácia, bolo to preto, že navrhovateľ bol v ich vzťahu neverný. Už v minulosti si začal s nejakou 18 ročnou slečnou, ale začiatkom roku

7C/73/2015

5

2013 sa dokonca k svojej priateľke odsťahoval a po čase sa opätovne vrátil akoby sa nič nestalo. Pokiaľ ide o to stretnutie, kde bol aj jeho syn, bolo len jedno. Dohodli sa, že to bude mať, tá ich dohoda písomnú formu, kde dohodnú napr. aj spôsob platenia. Zo strany syna navrhovateľa aj bol potom písomný návrh s ktorým ona nesúhlasila, lebo nerešpektoval to, o čom hovorili s tým, že uviedla, že za takejto situácie to nemá zmysel. Keď sa 16.08. ten jediný raz stretli, bol predpoklad na podpísanie nájomnej zmluvy, nakoľko nemala záujem o predaj. Ku koncu augusta bola konca tá nájomná zmluva podpísaná a za nájom mala byť taká suma, ktorá by pokrývala nie len prevádzkové náklady, ale aj splátky hypotéky a pôžičiek. Nájomník sa však nikdy nenasťahoval a ani nezaplatil, preto bolo treba riešiť situáciu predajom. Po 7 rokoch bývania však boli nutné rôzne opravy, či už vymaľovanie, ale aj napr. oprava brány, či garážovej brány a na tom sa mali podieľať aj navrhovateľ so synom, ale neprejavili záujem a neprispeli na tieto opravy ani jedným eurom. Tie opravy, ktoré boli nutné boli oveľa rozsiahlejšie napr. Vymaľovanie domu z vnútra, oprava kúrenia, oprava omietok v exteriéri na dome aj oporných múroch, vysprávkovanie dlažby, nátery okien, nátery komplet oplatenia, záhradného prístreška, garážovej brány, vysprávkovanie v garáži. Tieto práce sa prevádzali od leta 2013 až do mája 2014. Pokiaľ ide o históriu, tak sa vysťahovali z jej bytu v roku 2001 a začala stavať dom v roku 2002 a to z predaja jej bytu a zároveň mala založená stavebné sporenia na ňu a na jej deti. V podstate už z toho sa postavila hrubá stavba. V roku 2004 si zobrala prvú hypotéku, kde bola použitá na dokončenie hrubej stavby a terénne úpravy, kde jej hodne pomáhal práve jej brat, ktorý mal firmu, ktorá sa venovala terénnym úpravám. V roku 2005 si zobrala ďalšiu hypotéku za ktorú sa postavil holodom a v roku 2006 sa riešil interiér, ale podotýka, že napr. časť sanity už bola zakúpená, resp. na interiér prispievala aj ona z úverov a zo svojich vlastných prostriedkov. Ona navrhovateľa viackrát vyzývala na dohodu s tým, že už v roku 2007 sa dohodli, že navrhovateľ bude zabezpečený tým horným pozemkom, ktorý mal kryť jeho investície, kde sa nebavili o konkrétnej čiastke, ale ten pozemok nemal v tom čase takú hodnotu, mohol mať hodnotu tak 500.000,- - 600.000,- korún. Išlo o ornú pôdu, kde ona potom k nemu zabezpečila inžinierske siete a vyňatie z pôdneho fondu. Tento pozemok ako hovorili, tak mal byť prevedený buď na jeho sestru P. Š. alebo na jeho dcéru X. s tým, že aj vtedy sa bavili, že sa to urobí písomnou formou. Navrhovateľ však teraz tvrdil, že žili vlastne ako manželia a chcel vyplatiť polovicu z domu, robil na ňu nátlak a prizval si k tomu aj svojho syna. Medzi nimi bola v roku 2007 dohoda, že keď sa zlepší navrhovateľa finančná situácia a popredá 10 bytov, ktoré mal zapísané na mená svojich príbuzných, tak vyplatí všetky jej hypotéky a pôžičky na dom a budú si v klude nažívať. Toto však navrhovateľ neurobil, hoci byty popredal a ona peniaze nevidela. Od nej však chcel, aby sa s ním vyrovnala ako keby boli manželia, že má nárok na polovicu z celého majetku a bol pripravený sa biť s tým však, že jej nevedel odpovedať prečo on z predaja tých bytov ju nevyplatil. Pokiaľ ide o ten Mercedes, čo spomína, tak ona na jeho lízingové splátky musela požičať jemu 10.000,- EUR a vrátil jej ako spomína tých 3.500,- EUR a to tak, že sa zaplatili splátky hypotéky a 1.000,- EUR stavebné sporenie, pretože tam mali už nezaplatené 3 mesačné splátky a banky ich urgovali. Ten dom predala za 250.000,- EUR. Len Tatra Banke som musela vyplatiť približne 73.000,- EUR. Zároveň do predaja domu v januári 2015 musela zaplatiť všetky tie investície za tie rôzne opravy, ako i platiť za ten dom celé náklady, teda minimálne 1,5 roka vlastne sama. Pán C. sa odsťahoval začiatkom septembra 2013 a ona sa odsťahovala na druhý deň po ňom. V dome nikto nebýval. Ona odišla za prácou do Bratislavy. Kľúče od domu mala jej švagriná F. O.. V procese výstavby domu navrhovateľ vždy uvádzal, že on ten dom nestavia, že to staviam ja, a to aj pred našimi známymi. Až potom na záver výstavby prispel

7C/73/2015

6

a nasťahoval sa. Uviedla, že na horný pozemok pribudli inžinierske siete a pozemok sa zhodnotil, že to čiastočne vyňatie urobila už na začiatku výstavby domu, nakoľko čakala, že tam bude záhradný domček a neskôr pri výstavbe domu sa časť sietí urobila v rokoch 2004 -2006 a zvyšná časť v rokoch 2008-2009. Až v roku 2008 -2009 sa ten pozemok zhodnotil. V prvej fáze mal byť domček napojený

na sieť rodinného domu, čo bolo aj v stavebnom povolení, až neskôr v súvislosti s výstavbou domov v hornom rade sa ten pozemok vlastne zhodnotil a mohol byť plnohodnotný. Jednalo sa o ich dohodu v minulosti, nie však o hodnotu pozemku. Toho 16.08. bola vyhrotená komunikácia, tak zrejme ona požiadala navrhovateľa, aby zavolať sestru, že jej prevedie tú parcelu, alebo dcéru X., ale nech sa navrhovateľ vystahuje, s čím ona nesúhlasila a nesúhlasil s tým ani navrhovateľ. Navrhovateľov syn sa zachoval neutrálne. Zo strany navrhovateľa bol vyslovene nátlak, že chce peniaze. Ona navrhovateľa žiadala o vystaňovanie od februára 2013, kedy sa vrátil. Pravdou je, že mu musela zrušiť trvalý pobyt niekedy začiatkom júla 2013. Vystaňoval sa prakticky preto, že od 01.09. tam mal prísť ten nájomník, ktorý mal všetko platiť. V podstate sa malo ukázať ako sa to všetko bude vyvíjať. Navrhovateľ sa podieľal v interiéri na obkladoch, dlažbách, plávajúcej podlahe. V podstate môže povedať, že interiér financovali tak pol na pol. Napr. atyp od stolára financoval on, typové prvky ona, on financoval kúrenie, ona zateplenie domu, on stierku fasády. Podkladový materiál a terénne úpravy ona, pretože to robil jej brat. Zámkovú dlažbu navrhovateľ. Ploty robili spoločne. Kameň, drevo a farbu dodala ona. Veľká časť týchto múrov však bola urobená už na začiatku, pretože boli oporné. Uviedla, že robil J.. Chcel aby bola písomná forma. Nútil ju k niečomu s čím nesúhlasila. To nebolo pokojné stretnutie. Bol tam kriek, hádky. Prečo z p predaja toho horného pozemku neuspokojila navrhovateľa uviedla, že tu ide o prístup k dohode ako celku. Oni to odmietli, pretože už v auguste mohli mať pozemok prevedený na seba. Keď v septembri nájomca nenastúpil, musela ona riešiť ako pravidelné mesačné platby, tak aj splátky. Musela si požičať peniaze a potom z tej sumy za predaj ich vrátiť a platiť ďalšie platby.

Na pojednávaní dňa 09.11.2015 bol vypočutý svedok J. C., syn navrhovateľa, ktorý uviedol., že niekedy v lete roku 2013 mu zavolať sestra jeho otca, že ten nekomunikuje s pani O., že tá mu zrušila trvalý pobyt v dome a bol vyzvaný na opustenie tohto domu. On potom prišiel do Dolného A. kde si v trojici sadli a snažili sa riešiť problémy, kde stretnutie malo napätú formu, obaja si vyčítali rôzne osobné veci, on ich ukludňoval. Situácia bola taká, že k 01.09. mal otec opustiť dom, pretože tam mal prísť nový nájomca, ktorého platby mali pokrývať hypotéku ako aj náklady na dom, hrozilo, že banka uplatní svoje záložné právo na nehnuteľnosti. Jedná strana dohody teda mala smerovať k vystaňovaniu otca a druhá mala urovnať majetkovú situáciu, teda vyrovnáť nároky otca, ktorý do nehnuteľnosti tiež investoval. Prišlo sa aj k tomu, že najlepším záujmom oboch je nehnuteľnosť odpredať a vyrovnáť vzájomné pohľadávky. Na konci mal pocit, že k niečomu došli. Otec súhlasil, že sa vystahuje a ohľadne financií sa došlo k tomu, že sa to bude riešiť ak sa predá dom a pozemok nad ním, kde práve ten pozemok nad domom mal prioritu. Suma za jeho odpredaj mala ísť na vyplatenie investícií otca, hypoteticky sa dohodlo, že nejakých 30 až 35000 EUR. Predpokladali, že dom sa predá za sumu viac ako 200 000 EUR a zbytok sa mal otcovi doplatiť z odpredaja domu. On sa strán vyslovene pýtal, či súhlasia s tým, že sa dom vyprace, s čím súhlasili a taktiež sa pýtal, či súhlasia s odpredajom domu a čiastkami navrhnutými na vyrovnanie za odpredaj spoločného majetku. V trojici sedeli len jediný raz a potom už komunikovali len emailom. Podľa neho okrem potreby vymaľovania nejaké opravy alebo väčšie úpravy neboli podmienkou. Nik z nich nechcel investovať financie do

7C/73/2015

7

domu, ktorého budúcnosť bola otázna. Plánovaný nájomca mal zložiť nejakú zálohu, z ktorej mali byť financované tieto úpravy a to navrhoval on. Podľa neho ak by po tomto stretnutí sa vyskytli nejaké potreby opráv, tak by sa to zrejme nejakým odpočítavalo z predajnej ceny nehnuteľností, ale o ničom takom sa na stretnutí nehovorilo. Na tomto stretnutí nebolo konkrétne riešené čo kto a kedy investoval.

Právna zástupkyňa navrhovateľa uviedla, že navrhovateľ je presvedčený, že sa mu podarilo hodnoverne preukázať ním uplatnený návrh, teda že odporkyňa je povinná vyplatiť mu 55.000,- EUR z titulu uzatvorenia dohody. Presvedčenie navrhovateľa vychádza z obsahu e-mailových správ nachádzajúcich sa v spise a z obsahu výpovede svedka J. C.. Posúdenie hodnovernosti a presvedčivosti tejto výpovede je úlohou súdu. Navrhovateľ má za to, že výpoveď verne kopíruje udalosti, ktoré sa za prítomnosti svedka odohrali. Obrana odporkyne v konaní spočívala v tvrdení, že k uzatvoreniu dohody s navrhovateľom nedošlo. Tejto obrane odporuje obsah e-mailových správ, v ktorých uzatvorenie dohody odporkyňa opakovane potvrdzuje. Jej vysvetlenia, že e-maily boli písané pod nátlakom neboli hodnoverne preukázané. Počas konania tento nátlak nijakým dôkazom nepreukázala. Jej odpoveď na priamu otázku v čom mal nátlak spočívať bola vyhýbavá a nekonkrétna. Za nátlak nemožno považovať skutočnosť, že navrhovateľ si u nej uplatnil oprávnený nárok na vrátenie aspoň časti investície vloženéj do jej majetku. Urobil tak práve pod nátlakom odporkyne, aby sa z jej rodinného domu odstáňoval.

Práve tento nátlak odporkyne vyvolal rokovanie, na ktorom bola uzatvorená dohoda o vyrovnaní navrhovateľa. Odporkyňa sa ďalej bránila tvrdením, že k uzatvoreniu dohody nedošlo, nakoľko jej uzatvorenie podmieňovala podieľaním sa navrhovateľa na financovaní opráv rodinného domu pred jeho predajom. Ani toto tvrdenie sa podľa názoru navrhovateľa nepreukázalo. Už v e-mailu zo dňa 17.08.2013 navrhovateľka v úvode sumarizuje obsah dohody a až na záver e-mailu vznáša svoje ďalšie požiadavky, ktoré však nie sú súčasťou tejto dohody. Takisto v e-mailu zo dňa 27.08.2013 znovu sumarizuje obsah dohody, keď uvádza, že cena pozemku je 35.000,- EUR + 20.000,- EUR doplatím z predaja domu, t.j. 55.000,- EUR, takto sme sa predsa dohodli. O žiadnych ďalších podmienkach sama odporkyňa v rámci obsahu dohody nehovorí. V konaní bolo nepochybne preukázané, že jedinou podmienkou vzniku záväzku odporkyne vyplatiť navrhovateľa sumou 55.000,- EUR bolo, že kúpna cena rodinného domu presiahne sumu 220.000,- EUR. Na plnenie tejto podmienky má súd preukázané jednak z vyjadrenia odporkyne a jednak z predloženej písomnej kúpnej zmluvy. Pri posudzovaní obrany odporkyne ohľadne potreby vznesenej z jej strany, aby sa navrhovateľ podieľal na opravách domu pred predajom je potrebné zdôrazniť, že sama odporkyňa vyčíslila vykonané opravy sumou 5.000,- EUR. Keď od kúpnej ceny túto sumu odpočítame, zisk odporkyne z predaja domu stále presahuje dojednanú podmienku 220.000,- EUR. Ani obrana odporkyne, že potom ako súhlasila s vyplatením sumy 55.000,- EUR sa situácia zmenila, keď do domu nenastúpil dojednaný nájomca neobstojí. Splácaním hypotéky a ďalších pôžičiek až do času predaja domu sa znižovala suma, ktorú bola odporkyňa povinná vyplatiť na hypotéku z kúpnej ceny a o to viac finančných prostriedkov z kúpnej ceny jej ostalo. Navrhovateľ je presvedčený, že obe sporové strany dohodu uzatvorenú vedome si investície navrhovateľa do rodinného domu odporkyne a túto dohodu nepodmieňovali žiadnymi udalosťami, ktoré majú nastať v budúcnosti. V konaní sa ukázala ako nesporná skutočnosť, že navrhovateľ do nehnuteľnosti odporkyne investoval. Túto investíciu potvrdila sama odporkyňa vo výpovedi zo dňa 12.10.2015 a navrhovateľ túto skutočnosť považuje za nespornú. Navrhovateľ poukazuje na to, že odporkyňa vo svojej poslednej písomnej reakcii nijako nespochybňuje odhadovanú

7C/73/2015

8

výšku investície navrhovateľa do jej majetku v sume vyše 110.000,- EUR. Navrhovateľ má teda za to, že nie len z hľadiska právneho, ale aj z hľadiska spravodlivosti mu uplatnený nárok patrí. Navrhovateľ teda zotrváva na svojom návrhu tak ako bol špecifikovaný v podaní zo dňa 01.12.2015 a v prípade úspechu si uplatňuje nárok na náhradu trov konania, ktoré vyčíslil v lehote 3 dní.

Právna zástupkyňa odporkyne uviedla, že v plnom rozsahu zotrvávajú na svojich vyjadreniach a výpovedi odporkyne v tom, že dňa 16.08.2013 nebola uzavretá žiadna ústna dohoda medzi účastníkmi konania. Dôvody a dôkazy sme súdu predložili a je už na jeho rozhodnutí, ako ich vyhodnotí. Výpoveď svedka D.. J. C. považuje odporkyňa za tendenčnú a to z dôvodu sledovania osobných záujmov jeho otca, ako aj jeho samotného. Nadštandardnú osobnú zainteresovanosť svedka na vyplatení sumy z vyrovnania potvrdzuje aj skutočnosť, že sám bez súhlasu vlastníčky nehnuteľnosti, tj. Odporkyne zverejnil inzerát na predaj nehnuteľnosti spolu s fotografiami interiéru. O tejto jeho aktivite odporkyňu vôbec neinformoval, čo potvrdil aj vo svojej výpovedi. Ďalšou dôležitou skutočnosťou spochybňujúcou tvrdenia navrhovateľa je aj návrh na zmenu návrhu na začatie konania, v ktorej sa uvádza, že splatnosť dohodnutej ceny vyrovnania vyskytla ako nová skutočnosť v priebehu konania. Vyjednávanie o obsahu dohody nebolo ukončené, nakoľko neboli akceptované žiadne návrhy a výhrady odporkyne. Zmluva sa skladá z dvoch jednostranných obsahovo zhodných a vzájomne adresovaných právnych úkonov. Podstatou zmluvy je súhlasný prejav vôle oboch strán. Účastníci konania nedospelí počas rokovania o vyrovnaní ich vzájomného spolužitia k súhlasnému prejavu vôle, keďže čiastočná akceptácia návrhov vždy obsahovala výhrady a zmeny, ktoré nemohli viesť ku konečnému uzavretiu zmluvy. Na základe uvedeného navrhujeme, aby súd žalobný návrh navrhovateľa v plnom rozsahu zamietol a navrhovateľa zaviazal nahradiť odporkyňu na účet jej právnej zástupkyne trovy právneho zastúpenia vo výške, ktorú vyčíslime do 3 pracovných dní.

K žalobe navrhovateľ pripojil záznamy emailovej korešpondencie odporkyne s jeho synom J. C. zo dňa 17.08.2013 a 27.08.2013. V korešpondencii zo dňa 17.08.2013 odporkyňa uvádza: „k tomu včerajšku, keďže to bolo dosť rýchle a chcel si niečo aj na papier s čiastkou 50 000 - 55 000 (ak sa výhodne predá pozemok) súhlasím ale len za podmienky, ktorú si ty sám spomínal, že cena domu pri reálnom predaji bude cez 200 000 EUR (minimálne 220 000 EUR), ak sa dom za takúto cenu nepredá, platí rozdelenie ako sme sa už bavili: 70 000 splátky + cena pozemku podľa znaleckého posudku (celý predávaný pozemok po 39,60 za 1m²) = 56 800 ... čo je = 120 000 - 126 000 EUR, čo do 200 000 je zostatok 74000 - 80 000, ktorý sa delí na 1-icu a odčíta sa hodnota horného pozemku, zostatok sa

doplatí. K vyprataniu domu a prácam s tým súvisiacim: skús si na pondelok zobrať voľno a keď prídeš, tak vypracete aj našu garáž pri dome, treba ju aj vyčistiť, zaizolovať pod stropom diery, čo tečie dovnútra cez ňu a vymaľovať, vystriekať plot, taktiež kúpiť farbu a natrieť plot, garážové brány, vráta a aspoň vonkajšiu stranu prístrešku a štíty na dome (žiada adresáta, aby to bolo urobené v réžii navrhovateľa). Ďalej píše, že dohodla vymaľovanie domu vo vnútri, vyspravenie omietok a prasklín vonku na fasáde garáže aj pod prístreškom, vymaľovanie ešte poškodených častí vonkajších múrov, oprava vyfugovania dlažby v dome, vyupratovanie celého domu, výpletie záhrady, ďalej poukazuje, že na jeseň dala opraviť časť zámkovej dlažby a celú terasu s tým, že sa to nestihlo tak zostatok - dlažba pred vstupom do domu, pri malej bránke, pod prístreškom a výjazd autom treba dorobiť teraz, môže sa vymurovať aj časť múra pod prístreškom". Poukazuje nato, že o tom včera začali

7C/73/2015

9

hovorí ale nedotiahli to a to kedy sa to urobí a kto to zaplatí. Poukázala, že už vlani za všetky vysprávky, posunutie plotu a postavenie prístreškov zaplatila cez 4 000 EUR a to je bez ceny dreva, kedy pílenie platila pred dvoma rokmi. Žiadala, aby v pondelok dotiahli aj tieto vyššie uvedené veci. V korešpondencii z 27.08.2013 uvádza okrem iného, že pokiaľ B. nezoberie pozemok a nenájde si on kupcu, pozemok je tvoj a keď si ho predáš za 40 000, tak máte 60 000. Dotkol sa jej postoj k platbe, že 35 000 - 1 000 realitke a taktiež to, že keď treba pomôcť s opravami, tak mi napíšeš, že z kaucie a žiadne podieľanie sa na opravách. Konštatuje, že 35 000 + 20 000 doplatok = 55 000 a keď nie ste ochotní podieľať sa na opravách, ona si to zabezpečí.

V korešpondencii J. C. odporkyni z 20.08.2013 tento uvádza, že podľa neho nemá význam sa naťahovať, tých 55 000 EUR je veľmi kompromisná cena a s menej ako 55 000 by otec určite nesúhlasil. Uvádza tu, že vypratanie garáže a vystriekanie priestorov zariadenia, s maľovaním sa dohodnú vo štvrtok keď príde a malo by to podľa neho ísť z kaucie, ktorý zloží na dom nový nájomca.

V korešpondencii odporkyne J. C. z 21.08.2013 sa okrem iného uvádza, že k opravám domu a okolia, to nemá s kauciou absolútne nič spoločné, kaucia kryje poškodenie počas ich bývania a keď sa nič nepoškodí, jednoducho to budú chcieť vrátiť, alebo nezaplatia posledný nájom, sú to všetko práce, ktoré normálne ten ktorý prenajíma alebo predáva predsa zabezpečí, aby nehnuteľnosť zodpovedala ponuke - ponúkať špinavý, ošarpaný dom a chcieť za neho platbu ako za novostavbu? Keďže opravy okolo domu, maľovačky a natieranie plotu sú práce, ktoré treba previezť vopred pred predaním domu nájomníkovi, či následne kupcovi, treba ich aj vopred zaplatiť, takže tiež 1-ica na 1 na tom trvám zase ja.

Okrem iného emailovou korešpondenciou sa kontaktovali aj priamo účastníci, z ktorej je zrejmé, že sa pokúšali uzavrieť aj písomnú dohodu, ktorá bola zaslaná odporkyni (č.l. 88 - 89 spisu), kde predmetom písomnej dohody malo byť vyrovnanie finančného vkladu druhu do nehnuteľností postavených na adrese Z. E.Á. XXXX/X L. A..

Súd vykonal dokazovanie listinnými dokladmi založenými v spise, pričom zistil tento skutkový stav:

V konaní nebolo sporné, že účastníci konania žili v spoločnej domácnosti približne od roku 1998 do roku 2013, kde skutočne odporkyňa nadobudla do svojho výlučného vlastníctva nehnuteľností, ktoré popisuje navrhovateľ v žalobe a to predovšetkým rodinný dom s garážou. Medzi účastníkmi nebolo sporné ani to, že odporca rôznymi spôsobmi čiastočne investoval do rodinného domu a garáže. Navrhovateľ aj odporkyňa sa v priebehu roku 2013 z rodinného domu vysťahovali, kde okrem vzťahových problémov, kedy ukončili spolužitie sa pokúšali riešiť aj problematiku finančnú situáciu, kedy nehnuteľnosti boli zaťažené hypotékou a nemohli uspokojiť predstavy o bývaní oboch. Z vykonaného dokazovania a vlastne aj zo zhodného tvrdenia strán je zrejmé, že finančnú stránku mali riešiť tak, že po vysťahovaní sa odporcu z domu, tento sa prenajme a z nájmu bude splácaná hypotéka, prípadne sa budú pokúšať dom predať ako aj ešte nezastavaný stavebný pozemok. Nezastavaný stavebný pozemok (nehnuteľnosti teraz zapísané na E. Č.. XXXX k.ú. I.) odpredala odporkyňa kúpnu zmluvou č. V. XXX/XX zo dňa 05.03.2014 za kúpnu cenu 33 000 EUR, kde 1 000 EUR predstavuje sumu, ktorá je vyplatená realitnej kancelárii, rodinný dom a garáž (nehnuteľnosti teraz zapísané na E. Č.. XXXX k.ú. I.) kúpnu zmluvou V. XXXX/XX zo dňa 08.12.2014 za

7C/73/2015

10

kúpnu cenu 250 000 EUR, kde však značná časť kúpnej ceny bola vyplácaná priamo kupujúcimi na dlhy viaznúce na nehnuteľnostiach.

Je zrejmé, že účastníci sa pokúsili uzavrieť dohodu o vyrovnaní vzájomných záväzkov, kde je zrejmé, že sa stretli dňa 16.08.2013, kde okrem účastníkov bol aj syn navrhovateľa J. C., ako o tom svedčí aj nasledujúca emailová komunikácia medzi týmito osobami, ktorú súd vyššie uviedol, resp. aj návrh zmluvy o majetkovom vyrovnaní, ktorá je na č. I. 88 - 89 spisu.

V zmysle ustanovení občianskeho zákonníka:

§ 43

Účastníci sú povinní dbať, aby sa pri úprave zmluvných vzťahov odstránilo všetko, čo by mohlo viesť k vzniku rozporov

Návrh na uzavretie zmluvy

§ 43a

(1) Prejav vôle smerujúci k uzavretiu zmluvy, ktorý je určený jednej alebo viacerým určitým osobám, je návrhom na uzavretie zmluvy (ďalej len "návrh"), ak je dostatočne určitý a vyplýva z neho vôľa navrhovateľa, aby bol viazaný v prípade jeho prijatia.

(2) Návrh pôsobí od doby, keď dôjde osobe, ktorej je určený. Návrh, aj keď je neodvolateľný, môže navrhovateľ zrušiť, ak dôjde prejav o zrušení osobe, ktorej je určený, skôr alebo aspoň súčasne s návrhom.

(3) Dokiaľ nebola zmluva uzavretá, môže byť návrh odvolaný, ak odvolanie dôjde osobe, ktorej je určený, skôr, než táto osoba odoslala prijatie návrhu.

(4) Návrh nemôže byť odvolaný

a) počas lehoty, ktorá je v ňom určená na prijatie, ibaže z jeho obsahu vyplýva právo ho odvolať aj pred uplynutím tejto lehoty, alebo

b) ak je v ňom vyjadrená neodvolateľnosť.

§ 43b

(1) Návrh, aj keď je neodvolateľný, zaniká

a) uplynutím lehoty, ktorá v ňom bola určená na prijatie,

b) uplynutím primeranej doby s prihliadnutím na povahu navrhovanej zmluvy a na rýchlosť prostriedkov, ktoré navrhovateľ použil pre zaslanie návrhu, alebo

c) dôjdením prejavu o odmietnutí návrhu navrhovateľovi.

7C/73/2015

11

(2) Ústny návrh zaniká, ak sa neprijal ihneď, ibaže z jeho obsahu vyplýva niečo iné.

(3) Lehota na prijatie návrhu určená navrhovateľom v telegrame začína plynúť od okamihu, keď je telegram podaný na odoslanie, a lehota určená v liste od dátumu v ňom uvedenom, a ak dátum v ňom nie je uvedený, od dátumu uvedeného na obálke. Lehota na prijatie návrhu určená navrhovateľom telefonicky, ďalekopisne alebo inými prostriedkami umožňujúcimi okamžité oznámenie začína plynúť od okamihu, keď návrh dôjde osobe, ktorej je určený.

Prijatie návrhu

§ 43c

(1) Včasné vyhlásenie urobené osobou, ktorej bol návrh určený, alebo iné jej včasné konanie, z ktorého možno vyvodiť jej súhlas, je prijatím návrhu.

(2) Včasné prijatie návrhu nadobúda účinnosť okamihom, keď vyjadrenie súhlasu s obsahom návrhu dôjde navrhovateľovi. Prijatie možno odvolať, ak odvolanie dôjde navrhovateľovi najneskôr súčasne s prijatím.

(3) Neskoré prijatie má napriek tomu účinky včasného prijatia, ak navrhovateľ o tom bez odkladu upovedomí osobu, ktorej bol návrh urobený, a to ústne alebo odoslaním správy.

(4) Ak z listu alebo inej písomnosti, ktoré vyjadrujú prijatie návrhu, vyplýva, že boli odoslané za takých okolností, že by došli navrhovateľovi včas, keby ich preprava prebiehala obvyklým spôsobom, má neskoré prijatie účinky včasného prijatia, ibaže navrhovateľ bez odkladu upovedomí ústne osobu, ktorej bol návrh určený, že považuje návrh za zaniknutý, alebo jej v tomto zmysle odošle správu.

§ 44

(1) Zmluva je uzavretá okamihom, keď prijatie návrhu na uzavretie zmluvy nadobúda účinnosť. Mlčanie alebo nečinnosť samy o sebe neznamenajú prijatie návrhu.

(2) Prijatie návrhu, ktoré obsahuje dodatky, výhrady, obmedzenia alebo iné zmeny, je odmietnutím návrhu a považuje sa za nový návrh. Prijatím návrhu je však odpoveď, ktorá vymedzuje obsah navrhovanej zmluvy inými slovami, ak z odpovede nevyplýva zmena obsahu navrhovanej zmluvy.

(3) Ak je návrh určený dvom alebo viacerým osobám, a z jeho obsahu vyplýva, že úmyslom navrhovateľa je, aby všetky osoby, ktorým je návrh určený, sa stali stranou zmluvy, je zmluva uzavretá, ak všetky tieto osoby návrh prijímú.

§ 45

(1) Prejav vôle pôsobí voči neprítomnej osobe od okamihu, keď jej dôjde.

7C/73/2015

12

(2) Ak prejav vôle dôjde zmenený vplyvom prostriedkov, ktoré navrhovateľ použil, alebo iných okolností, ktoré nastali počas jeho prepravy, posudzuje sa podľa ustanovení o omyle (§ 49a).

§ 46

(1) Písomnú formu musia mať zmluvy o prevodoch nehnuteľností, ako aj iné zmluvy, pre ktoré to vyžaduje zákon alebo dohoda účastníkov.

(2) Pre uzavretie zmluvy písomnou formou stačí, ak dôjde k písomnému návrhu a k jeho písomnému prijatiu. Ak ide o zmluvu o prevode nehnuteľností, musia byť prejavy účastníkov na tej istej listine.

§ 47

(1) Ak zákon ustanovuje, že k zmluve je potrebné rozhodnutie príslušného orgánu, je zmluva účinná týmto rozhodnutím.

(2) Ak sa do troch rokov od uzavretia zmluvy nepodal návrh na rozhodnutie podľa odseku 1, platí, že účastníci od zmluvy odstúpili.

§ 47a

Účinnosť povinne zverejňovaných zmlúv

(1) Ak zákon ustanovuje povinné zverejnenie zmluvy, zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

(2) Účastníci si môžu dohodnúť, že zmluva nadobúda účinnosť neskôr po jej zverejnení.

(3) Zmluva uzavretá na účely odstránenia následkov mimoriadnej udalosti bezprostredne ohrozujúcej život, zdravie, majetok alebo životné prostredie, je účinná bez zverejnenia. Rovnako je bez zverejnenia účinné aj ustanovenie zmluvy, ktoré obsahuje informáciu, ktorá sa podľa osobitného zákona nesprístupňuje.

(4) Ak sa do troch mesiacov od uzavretia zmluvy alebo od udelenia súhlasu, ak sa na jej platnosť vyžaduje súhlas príslušného orgánu, zmluva nezverejnila, platí, že k uzavretiu zmluvy nedošlo.

§ 48

(1) Od zmluvy môže účastník odstúpiť, len ak je to v tomto alebo v inom zákone ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté.

(2) Odstúpením od zmluvy sa zmluva od začiatku zrušuje, ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak.

7C/73/2015

13

§ 49

Účastník, ktorý uzavrel zmluvu v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, má právo od zmluvy odstúpiť.

§ 49a

Právny úkon je neplatný, ak ho konajúca osoba urobila v omyle vychádzajúcom zo skutočnosti, ktorá je pre jeho uskutočnenie rozhodujúca, a osoba, ktorej bol právny úkon určený, tento omyl vyvolala alebo o ňom musela vedieť. Právny úkon je takisto neplatný, ak omyl táto osoba vyvolala úmyselne. Omyl v pohnúťke nerobí právny úkon neplatným.

§ 50

(1) Účastníci môžu uzavrieť zmluvu aj v prospech tretej osoby.

(2) Ak nie je v tomto zákone ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak, je táto osoba zo zmluvy oprávnená okamihom, keď s ňou prejaví súhlas. Dlžník má proti nej tie isté námietky ako proti tomu, s kým zmluvu uzavrel. Ak sa táto osoba vzdá svojho práva, zanikne dlh, ak nebolo dohodnuté, že v tomto prípade má sa plniť tomu, s kým dlžník zmluvu uzavrel.

(3) Dokiaľ tretia osoba nedá súhlas, platí zmluva len medzi tými, ktorí ju uzavreli; právo na plnenie má účastník, ktorý plnenie v prospech tretej osoby vyhradí, ak nebolo dohodnuté inak. To isté platí, ak tretia osoba súhlas odoprela.

§ 50a

(1) Účastníci sa môžu písomne zaviazat', že do dohodnutej doby uzavrú zmluvu; musia sa však pritom dohodnúť o jej podstatných náležitostiach.

(2) Ak do dohodnutej doby nedôjde k uzavretiu zmluvy, možno sa do jedného roka domáhať na súde, aby vyhlásenie vôle bolo nahradené súdnym rozhodnutím. Právo na náhradu škody tým nie je dotknuté.

(3) Tento záväzok zaniká, pokiaľ okolnosti, z ktorých účastníci pri vzniku záväzku vychádzali, sa do tej miery zmenili, že nemožno spravodlivo požadovať, aby sa zmluva uzavrela.

§ 50b

Ustanovenie § 50a sa použije primerane aj na zmluvy, ktorými sa účastníci dohodli, že obsah zmluvy bude ešte doplnený, pokiaľ pritom dali nepochybné najavo, že zmluva má platiť, aj keby k dohode o zvyšku obsahu zmluvy nedošlo.

§ 51

Účastníci môžu uzavrieť i takú zmluvu, ktorá nie je osobitne upravená; zmluva však nesmie odporovať obsahu alebo účelu tohto zákona.

7C/73/2015

14

(2) Ak nie je v tomto zákone ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak, je táto osoba zo zmluvy oprávnená okamihom, keď s ňou prejaví súhlas. Dlžník má proti nej tie isté námietky ako proti tomu, s kým zmluvu uzavrel. Ak sa táto osoba vzdá svojho práva, zanikne dlh, ak nebolo dohodnuté, že v tomto prípade má sa plniť tomu, s kým dlžník zmluvu uzavrel.

(3) Dokiaľ tretia osoba nedá súhlas, platí zmluva len medzi tými, ktorí ju uzavreli; právo na plnenie má účastník, ktorý plnenie v prospech tretej osoby vyhradí, ak nebolo dohodnuté inak. To isté platí, ak tretia osoba súhlas odoprela.

§ 50a

(1) Účastníci sa môžu písomne zaviazat', že do dohodnutej doby uzavrujú zmluvu; musia sa však pritom dohodnúť o jej podstatných náležitostiach.

(2) Ak do dohodnutej doby nedôjde k uzavretiu zmluvy, možno sa do jedného roka domáhať na súde, aby vyhlásenie vôle bolo nahradené súdnym rozhodnutím. Právo na náhradu škody tým nie je dotknuté.

(3) Tento záväzok zaniká, pokiaľ okolnosti, z ktorých účastníci pri vzniku záväzku vychádzali, sa do tej miery zmenili, že nemožno spravodlivo požadovať, aby sa zmluva uzavrela.

§ 50b

Ustanovenie § 50a sa použije primerane aj na zmluvy, ktorými sa účastníci dohodli, že obsah zmluvy bude ešte doplnený, pokiaľ pritom dali nepochybné najavo, že zmluva má platiť, aj keby k dohode o zvyšku obsahu zmluvy nedošlo.

§ 51

Účastníci môžu uzavrieť i takú zmluvu, ktorá nie je osobitne upravená; zmluva však nesmie odporovať obsahu alebo účelu tohto zákona.

K právnemu posúdeniu ešte súd zhodne s právnou zástupkyňou odporkyne považuje za potrebné uviesť komentár k OZ: Fekete, 1: Občiansky zákonník I. Veľký komentár, Bratislava: Eurokódex 2011, str. 366, ktorý vychádza z Ro NS ČR z 26.1.2007, sp. zn. 33 Odo 1520/2005: Na okamih nadobudnutia účinnosti návrhu je viazaný aj vznik zmluvy. Návrh na uzavretie zmluvy je jednostranným prejavom vôle, ktorým navrhovateľ navrhuje druhej strane uzavretie zmluvy. Je pritom obvyklé, že rozhodnutie oferenta predložiť oblátovi návrh na uzavretie zmluvy predchádza zmluvné vyjednávanie o obsahu zmluvy, teda proces, v ktorom sa tvorí obsah zmluvy a ktorý končí okamihom, v ktorom dá oferent oblátovi nepochybné najavo, že sa cíti byť viazaný svojím prejavom vôle. Doktrína v súvislosti s dojednaním obsahu zmluvy medzi prítomnými osobami zastáva názor, že štádiom vyjednávania o obsahu zmluvy trvá i vtedy, kedy strany síce vyhlásili súhlas s niektorou otázkou, ale s výhradou, že požadujú ďalšie zmeny. Kým sa strany nedohodli o všetkých podstatných okolnostiach zmluvy, prípadne o okolnostiach síce nepodstatných, ale takých, ktoré podľa mienky strán alebo jednej z nich majú byť tiež predmetom dohody.

7C/73/2015

V danom prípade sa navrhovateľ domáhal zaviazania odporkyne k zaplateniu žalovanej sumy na základe uzatvorenej ústnej dohody zo dňa 16.08.2013, ktorá mala vzniknúť na stretnutí navrhovateľa, odporkyne a J. C.. Vykonaným dokazovaním bolo podľa názoru súdu jednoznačne preukázané, že k uzavretiu dohody, ktorá by odporkyňu zaväzovala zaplatiť navrhovateľovi sumu 55 000 EUR nedošlo. Súd nespochybňuje, že medzi stranami došlo k vyjednávaniu o obsahu zmluvy (dohody), na základe ktorej by sa odporkyňa zaviazala zaplatiť navrhovateľovi časť ním vynaložených finančných prostriedkov na jej výlučné vlastníctvo (rodinný dom, garáž), avšak nebola preukázaná dohoda o výške tejto sumy. V čase zmluvného vyjednávania totiž nebolo zrejmé ani to, či a kedy sa dom predá a za akú sumu, predpokladal sa len nájomca a výška prípadnej vyplatenej sumy navrhovateľovi bola jednoznačne závislá na tom, za koľko sa dom, či voľný stavebný pozemok predajú a zároveň jednoznačne je preukázané, že odporkyňa viazala výšku sumy, ktorú bola ochotná vyplatiť navrhovateľovi na jeho účasť a to aj finančnú, resp. podieľanie sa na prácach a opravách domu tak, aby bolo možné získať za nehnuteľnosti primeranú sumu, resp. potom ponúkala voľný stavebný pozemok s doplatkom tak, ako to vyplýva z emailovej korešpondencie. Navrhovateľ k žalobe totiž pripojil len korešpondenciu zo dňa 17. a 27. augusta 2013 (i keď i táto jednoznačne poukazuje na skutočnosť, že pre odporkyňu bolo podstatnou okolnosťou podieľanie sa na opravách domu, resp. predpokladala sa vyššia cena za nezastavaný stavebný pozemok), avšak zostávajúca korešpondencia, ktorá bola predložená ako dôkaz, napr. zo dňa 20.08.2013, 21.08.2013, 10.11.2013 jednoznačne preukazuje, že stále ešte aj v novembri 2013 len prebiehalo zmluvné vyjednanie o obsahu zmluvy, kde príp. výška výplatku navrhovateľovi mala byť riešená až v súvislosti s jeho záväzkom, resp. podielom na opravách a výške ceny za odpredaj napr. nezastavaného stavebného pozemku. Navrhovateľ nepreukázal a ani sa nepokúšal preukazovať, resp. aj z korešpondencie je zrejmé, že sa finančne nepodieľal na opravách pred predajom rodinného domu a tieto musela znášať v celosti odporkyňa. Aj z výsluchu svedka J. C. je zrejmé, že zmluvné vyjednanie o obsahu zmluvy 16.08.2013 bolo napäté, bolo zrejmé len to, že jeho otec mal byť vyplatený zo sumy za odpredaj nezastavaného stavebného pozemku a zvyšok sa mal doriešiť po odpredaji domu. Z emailovej korešpondencie je zrejmé, že na tomto rokovaní bola odporkyňou žiadaná aj povinnosť navrhovateľa podieľať sa na opravách, kde však k tomuto nebol navrhovateľ ochotný a bolo navrhované práve svedkom, aby sa to riešili z kaucie zloženej nájomníkom, kde však k prenajatiu domu nikdy nedošlo. Navyše aj z výpovede svedka je zrejmé, že išlo len o štádium vyjednávania o obsahu zmluvy, nakoľko sám svedok sa pokúsil pripraviť písomné vyhotovenie tejto zmluvy, ktoré však odporkyňou nebolo akceptované (návrh zmluvy z č.l. 88 - 89 spisu).

Z vykonaného dokazovania je potom skutočne zrejmé, že pokiaľ navrhovateľ dal návrh na to, aby mu bola vyplatená suma 55 000 EUR ale odporkyňa s tým súhlasila s výhradami, či už sa týkali výšky predpokladanej kúpnej ceny za nezastavaný stavebný pozemok alebo dom a garáž, ale predovšetkým aj povinnosti podieľať sa či už osobne, resp. predovšetkým finančne na potrebných opravách a úpravách domu, garáže a pozemku tak, aby sa dosiahla čo najvýhodnejšia kúpna cena za tieto, možno toto v zmysle § 44 ods. 2 OZ považovať za odmietnutie návrhu navrhovateľa a ponuku nového návrhu. Tomu tak aj bolo, kedy obe strany sa pokúsili o ďalšie zmluvné vyjednanie, avšak bez úspešného konca. V konaní nebolo preukázané bezvýhradné prijatie návrhu navrhovateľa odporkyňou na vyplatenie sumy 55 000 EUR z titulu jeho vložených investícií. Akékoľvek prijatie návrhu, kde by došlo k zhode návrhu a prejavu jeho prijatia preukázané nebolo, naopak bolo

7C/73/2015

16

preukázané, že strany aj po dátume 16.08.2013 stále sa pokúšali o zmluvné vyjednanie o obsahu zmluvy, kde by dojednali ako výšku sumy, a to ako v závislosti na kúpnych cenách predávaných nehnuteľností, tak aj v závislosti na výške financií, ktoré boli vložené do nehnuteľností za účelom jej opráv a úprav tak, aby sa dosiahla čo najvýhodnejšia kúpna cena. Pokiaľ teda sa navrhovateľ domáhal vyplatenia žalovanej sumy z titulu uzatvorenej dohody dňa 16.08.2013 a uzavretie zmluvy v zmysle § 44 ods. 1 OZ, nebolo preukázané, súd návrh zamietol.

O trovách konania súd rozhodol v zmysle § 151 ods. 3 O.s.p.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia písomne v 3 vyhotoveniach cestou tunajšieho súdu ku Krajskému súdu v Žiline.

Podľa § 205 O.s.p. ods. 1, 2 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

- 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 samej,
- 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

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie.

V prípade, že nebude dobrovoľne splnená povinnosť uložená týmto vykonateľným rozhodnutím, môže osoba oprávnená z rozhodnutia podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (Zákon č. 233/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov).