

Súd: Okresný súd Malacky
Spisová značka: 5C/825/2008
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1407209282
Dátum vydania rozhodnutia: 14. 04. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Miroslav Rudinský
ECLI: ECLI:SK:OSMA:2016:1407209282.12

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Malacky v právnej veci navrhovateľa: F. zast. AK JUDr. Marcel Jurko, advokát, s.r.o. so sídlom Dominikánske námestie 11, 040 01 Košice, proti odporkyňi: D., zast. advokátom JUDr. Vladimír Štefek, AK so sídlom Škultétyho 1,831 04 Bratislava, o zaplatenie 21.244,10 Eur s príslušenstvom rozhodol

rozhodol:

Súd návrh **z a m i e t a**.

Navrhovateľ je **p o v i n n ý** zaplatiť odporkyňi náhradu trov konania v sume 3.490,62 EUR na účet advokáta JUDr. Vladimíra Štefeka, AK so sídlom Škultétyho 1, Bratislava, vedený v I., č. účtu IBAN: N. do 30 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

o d ô v o d n e n i e :

Navrhovateľ sa svojím pôvodným návrhom zo dňa 16.04.2007 doručeným OS Bratislava IV. domáhal vydania rozhodnutia - platobného rozkazu, ktorým by odporkyňa bola zaviazaná zaplatiť mu sumu 2.400.000,- Sk spolu s úrokom z omeškania, spolu vo výške 9% ročne, od 16.06.2006 do zaplatenia a nahradiť trovy konania. Tento svoj pôvodný návrh navrhovateľ odôvodnil tým, že odporkyňa nezaplatila časť dohodnutej kúpnej ceny o kúpe nehnuteľnosti a to vo výške žalovanej sumy. Svojím písomným podaním zo dňa 12.08.2008 navrhovateľ uviedol, že dňa 25.09.2007 odstúpil od kúpnej zmluvy, ktorú s odporkyňou uzatvoril a preto už od odporkyne nežiadal doplatenie kúpnej ceny. Žiadal však zaplatiť cenu obvyklého nájomného za obdobnú nehnuteľnosť v mieste a čase, kedy odporkyňa nehnuteľnosť užívala a to za obdobie od 07.06.2006 do dňa odstúpenia od kúpnej zmluvy, t.j. do dňa 25.09.2007. Navrhovateľ žiadal odporkyňu zaviazat' na zaplatenie obvyklého nájomného za obdobné nehnuteľnosti vo výške 40.000,-Sk mesačne, a to za 16 mesiacov, teda spolu žiadal odporkyňu zaviazat' zaplatiť sumu 640.000,-Sk (21.244,10€).

Súd uznesením zo dňa 23.10.2014 v časti o zaplatenie 79.665,41 € (2.400.000,- Sk) konanie zastavil. Súd vo veci rozhodol vydaním platobného rozkazu zo dňa 03.09.2008 v konaní sp.zn.16Ro/1539/2008, proti ktorému odporkyňa podala odpor. Namietala v ňom, že nemá voči navrhovateľovi žiaden dlh. Sumu vo výške 640.000,-Sk čo do dôvodu a výšky neuznávala. Namietala aj postup súdu, keď jej bol s platobným rozkazom doručený návrh na zaplatenie pôvodne žalovanej sumy 2.400.000,-Sk a pritom súd rozhodol o jej povinnosti zaplatiť sumu 640.000,-Sk. Odporkyňa nesúhlasila ani s uplatňovaným príslušenstvom pohľadávky. Namietala aj tú skutočnosť, že podľa jej názoru mala návrh podať ako navrhovateľ aj S. bytom H. pretože dňa 07.06.2006 aj ona podpísala a bola účastníčkou kúpnej zmluvy ako predávajúci podielový spoluvlastník nehnuteľností. Odporkyňa ďalej uvádzala, že v žiadnom prípade nemá voči navrhovateľovi dlh vo výške 2.400.000,- Sk, keďže dohodnutá kúpna cena v kúpnej zmluve bola dňom 22.09.2006 celá zaplatená. Ešte predtým ako odporkyňa odstúpenie od zmluvy na pošte prevzala, navrhovateľ a S. dňa 26.09.2007 spísali a podpísali Dohodu o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva k predmetnej nehnuteľnosti. Odporkyňa s takýmto postupom nesúhlasila a

preto podala na Okresný súd Košice II. žalobu, ktorá bola vedená pod sp. zn. 45C/109/2008. Odporkyňa podala aj trestné oznámenie na navrhovateľa v súvislosti s dispozíciou na nehnuteľnosti.

Súd vo veci vykonal dokazovanie výsluchom účastníkov, oboznámil sa s písomnými podaniami účastníkov odôvodňujúcimi podaný návrh a argumentami jeho nedôvodnosti, oboznámením sa s kúpnu zmluvou zo dňa 07.06.2006 uzavretou medzi S. a navrhovateľom ako predávajúcimi a odporkyňou ako kupujúcou, odstúpením od kúpnej zmluvy zo dňa 25.09.2007, s poštovou doručenkou o prevzatí písomnosti, odstúpením od kúpnej zmluvy, s vyjadrením realitnej kancelárie M., oboznámil sa s obsahom spisov OS Košice II. sp.zn. 45C/109/2008; 12C/171/2007 a 31C/116/2008, ďalším obsahom spisu a zistil nasledovné:

Dňa 07.06.2006 podpísali S. a F. - navrhovateľ ako predávajúci kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bola kúpa a predaj nehnuteľností nachádzajúcich sa v kat.úz. N., zapísaných Správou katastra H.. XXXXX pre kat.úz. N. a to stavby so súp. č. XXXX, druh XXX. - rodinný dom, postavený na parcele č. XXXX, na J. v H. a pozemkov par. č. XXXX, druh pozemku: záhrady, o výmere 175 m², parc. č. XXXX, druh pozemku: zastavené plochy a nádvoria, o výmere 183 m². Podľa článku IV., bod 4.1. sa predávajúci a kupujúci dohodli na celkovej kúpnej cene za predmet zmluvy vo výške 6.000.000,- Sk. V ďalšom bode 4.2. kúpnej zmluvy bol dohodnutý spôsob úhrady kúpnej ceny. V článku IX., bode 9.6. bolo dohodnuté, že predávajúci majú právo odstúpiť od zmluvy, ak kúpna cena nebude vyplatená v celosti do 30.06.2006. Listom zo dňa 25.09.2007 navrhovateľ oznámil odporkyni, že odstupuje od kúpnej zmluvy uzatvorenej dňa 07.06.2006 s poukazom na článok IX. Bod 9.6. kúpnej zmluvy. Navrhovateľ súdu predložil vyjadrenie realitnej kancelárie M.s, s.r.o., Z. k obvyklej cene za prenájom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v okrese Košice IV. Na J.. Uvedená realitná kancelária na základe fotodokumentácie, obhliadky a podľa znalostí a skúseností z realitného trhu usudzuje, že bežná - obvyklá cena za prenájom takejto nehnuteľnosti v rokoch 2006 až 2008 je 40.000,- Sk mesačne.

Navrhovateľ ako účastník konania uviedol, že spolu so svojou sestrou S. uzavreli s odporkyňou kúpnu zmluvu zo dňa 07.06.2006, predmetom ktorej bola kúpa a predaj nehnuteľností, ktoré spolu vlastnili. Odporkyňa však nesplnila svoj záväzok dohodnutí v kúpnopredajnej zmluve, keď nezaplatila v dohodnutej lehote celú kúpnu cenu. Preto on od zmluvy odstúpil, s čím odporkyňa nesúhlasila a podala žalobu na OS Košice II.. Jednalo sa o konanie tohto súdu sp.zn.45C/109/2008, o ktorom súd rozhodol tak, že žalobu odporkyne zamietol. Odporkyňa však užívala nehnuteľnosť - rodinný dom, ktorý bol predmetom uzavretej kúpnej zmluvy, od ktorej však bolo odstúpené a to za obdobie 07.06.2006 do dňa odstúpenia od kúpnej zmluvy dňa 25.09.2007, teda 16 mesiacov. Za toto obdobie navrhovateľ žiadal aby bola odporkyňa zaviazaná zaplatiť sumu 640.000,- Sk, (40.000,- Sk mesačne), čo je podľa jeho názoru obvyklá cena za nájom obdobných nehnuteľností v rokoch 2006-2008 v H.h. Pokiaľ sa argumentovalo tým, že mal dohody so spoločnosťou Y., s.r.o., prípadne s jej konateľom Z. uvádzal, že žiadnu dohodu s ním nemal. Bolo však v minulosti zámerom uzavrieť s J. Y. kúpnopredajnú zmluvu, avšak zistilo sa, že nemá peniaze a tak to nebolo aktuálne. Navrhovateľ uviedol, že on nemôže niesť zodpovednosť za to aké vzťahy boli medzi Z. a odporkyňou. Navrhovateľ žiadal priznať aj úrok z omeškania.

Odporkyňa ako účastníčka konania uviedla, že ona nikdy neužívala nehnuteľnosť, ktorá bola vo vlastníctve navrhovateľa a jeho sestry, čo aj je navrhovateľovi známe. Nehnuteľnosť v minulosti užívala spoločnosť Y., s.r.o. a táto spoločnosť túto nehnuteľnosť užívala aj po podpise kúpnej zmluvy. Konateľom spoločnosti Y. s.r.o. bol Z., ktorý zomrel. S ním mal navrhovateľ nejaké dohody a práve pán Y., prípadne obchodná spoločnosť Y. s.r.o. chceli kúpiť predmetnú nehnuteľnosť. Spoločnosť však na to nemala dostatok finančných prostriedkov a pán Y. oslovil odporkyňu ako príbuznú s požiadavkou či by mu nepomohla s tým, že ona by zobrala na seba hypotekárny úver, z ktorého by bola uhradená kúpna cena. Pôvodný zámer bol taký, že nehnuteľnosť bude jednak slúžiť ako sídlo firmy a pre odporkyňu a jej rodinu sa tam zriadia bytové priestory, k čomu však nikdy nedošlo. Odporkyňa uviedla, že ona sa nikdy nestala vlastníkom uvedenej nehnuteľnosti, nikdy ani nedostala žiadne peniaze od spoločnosti Y., s.r.o. a podľa jej informácií navrhovateľ voči tejto spoločnosti podal návrh na vypratanie. Ďalej uviedla, že sa riešili nejaké spory medzi spoločnosťou Y., s.r.o. a navrhovateľom.

Zo spisu OS Košice II. sp.zn. 45C/109/2008 súd zistil, že odporkyňa podala na vedený súd žalobu proti žalovaným v 1 rade S. a žalovanému v 2 rade F. - navrhovateľovi o určenie, že písomné odstúpenie od kúpnej zmluvy, ktorú jej účastníci uzavreli dňa 07.06.2006 zo dňa 25.9.2007 je neplatné. OS Košice II. vo veci rozhodol rozsudkom zo dňa 17.09.2009 tak, že žalobu v celom rozsahu zamietol. Krajský súd v Košiciach uvedený rozsudok súdu prvého stupňa potvrdil a tento tak nadobudol právoplatnosť dňa

04.01.2012. Dôvodom takéhoto rozhodnutia bol v podstate nedostatok naliehavého právneho záujmu na žiadanom určení v zmysle ust. § 80 písm. c/ OSP keď rozhodnutím súdu o určení neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy žalovanými by sa právne postavenie žalobkyne nezmenilo, keďže na základe takéhoto určenia by nebolo možné (bez súčasného určenia jej vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, ktoré boli predmetom kúpnej zmluvy, resp. aj určenia neplatnosti dohody žalovaných o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva k predmetným nehnuteľnostiam z 26.09.2007) zaevidovať katastrom nehnuteľností vlastnícky stav vyplývajúci z tejto kúpnej zmluvy.

Podľa § 34 Obč. zák., právny úkon je prejav vôle smerujúci k vzniku, zmene alebo zániku tých práv alebo povinností, ktoré právne predpisy s takýmto prejavom spájajú.

Podľa § 37 ods. 1 Obč. zák., právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, inak je neplatný.

Podľa § 48 ods. 1 Obč. zák., od zmluvy môže účastník odstúpiť, len ak je to v tomto alebo inom zákone ustanovené, alebo účastníkmi dohodnuté.

Podľa § 48 ods. 2 Obč. zák., odstúpením od zmluvy sa zmluva od začiatku zrušuje, ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak.

Podľa § 119 ods. 2 Obč. zák., nehnuteľnosťami sú pozemky a stavby spojené so zemou pevným základom.

Podľa § 123 Obč. zák., vlastník je v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním.

Podľa § 126 ods. 1 Obč. zák., vlastník má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnene zasahuje; najmä sa môže domáhať vydania veci od toho, kto mu ju neprávom zadržuje.

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

Podľa § 132 ods. 2 Obč. zák., ak sa vlastníctvo nadobúda rozhodnutím štátneho orgánu, nadobúda sa vlastníctvo dňom v ňom určeným, a ak určený nie je, dňom právoplatnosti rozhodnutia.

Podľa § 133 ods. 1 Obč. zák., ak sa hnutelná vec prevádza na základe zmluvy, nadobúda sa vlastníctvo prevzatím vecí, ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak.

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

Podľa § 451 ods. 1, 2 Obč. zák., kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať. Bezdôvodným obohatením je majetkový prospech získaný plnením bez právneho dôvodu, plnením z neplatného právneho úkonu alebo plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol, ako aj majetkový prospech získaný z nepoctivých zdrojov.

Podľa § 663 Obč. zák., nájomnou zmluvou prenajímateľ prenecháva za odplatu nájomcovi vec, aby ju dočasne (v dojednanej dobe) užíval alebo z nej bral aj úžitky.

Podľa § 671 ods. 1 Obč. zák., nájomca je povinný platiť nájomné podľa zmluvy, inak nájomné obvykle v čase uzavretia zmluvy s prihliadnutím na hodnotu prenajatej veci a spôsob jej užívať.

Z vykonaného dokazovania súd zistil, že medzi účastníkmi bola uzatvorená platná kúpna zmluva. Navrhovateľ, ktorý v čase odstúpenia od zmluvy bol už iba sám vlastníkom veci, odstúpil od zmluvy podľa § 48 ods. 2 Obč. zák.. To má potom ten následok, že zmluva sa od začiatku ruší a zanikajú práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy.

Ak sa zmluvou prevádza vlastnícke právo k nehnuteľnosti, evidovanej v katastri nehnuteľností, právnym spôsobom nadobudnutia vlastníckeho práva je vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Pri zmluvnom prevode vlastníctva k nehnuteľnosti vyžaduje zákon existenciu dvoch právnych skutočností a to právneho dôvodu nadobudnutia vlastníctva a právneho spôsobu nadobudnutia vlastníctva. Kúpna zmluva smerujúca k prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti je právnym dôvodom jeho prevodu. Uzavretá zmluva má len obligačné účinky a sama prevod vlastníckeho práva nespôsobí. Právnym spôsobom nadobudnutia vlastníckeho práva k nehnuteľnosti je vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Je preto treba rozlišovať medzi obligačnými a vecno-právnymi účinkami v zmluve o prevode nehnuteľností. Vkladové konanie začína na návrh. Návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností možno katastrálnemu úradu podať v časovo neobmedzenej lehote, pretože účastníci sú viazaní prejavmi svojej vôle. Uzavretím kúpnej zmluvy o prevode nehnuteľností vznikne kupujúcemu obligačný nárok na prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti a predávajúcemu tak isto obligačný nárok na zaplatenie dohodnutej kúpnej ceny. Ak kupujúci zaplatí kupujúcemu kúpnu cenu, splní tým svoju záväzkovú povinnosť z uzavretej zmluvy. Rozhodnutím o vklade do katastra nehnuteľností sa završuje proces smerujúci k vzniku, zmene alebo zániku vecného práva k nehnuteľnosti, ak to zodpovedá vôli účastníkov vyjadrenej v písomnom vyhotovení zmluvy.

V prejednávanej veci, podľa názoru súdu je jednoznačné, že účastníci kúpnej zmluvy zo dňa 07.06.2006 uzavreli platnú kúpnu zmluvu. Tiež nie je sporné, že navrhovateľ od tejto kúpnej zmluvy odstúpil. Odporkyňa s takýmto právnym úkonom nesúhlasila. Domáhala sa na súde určenia jeho neplatnosti, avšak neúspešne. Rozhodnutie súdu o návrhu na určenie neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy nadobudlo právoplatnosť dňa 04.01.2012. Odporkyňa však nehnuteľnosť v čase od uzavretia kúpnej zmluvy do odstúpenia od kúpnej zmluvy užívala oprávnene a to na základe platne uzavretej kúpnej zmluvy. Odporkyňa nemohla ovplyvniť čas, kedy navrhovateľ (prípadne v minulosti spoluvlastníci nehnuteľností) podajú návrh na vklad vlastníctva. Je pravdou, že odporkyňa nedodržala dohodnuté podmienky v uzavretej kúpnej zmluve v časti doby do ktorej mala byť zaplatená kúpna cena a táto skutočnosť bola aj dôvodom na odstúpenie od zmluvy. Účastníci si potom mali vydať čo na základe zrušenej kúpnej zmluvy obdržali. To znamená, že odporkyňa mala navrhovateľovi vydať nehnuteľnosť a navrhovateľ uhradené peniaze.

Podľa názoru súdu návrhu navrhovateľa nie je možné vyhovieť. Navrhovateľ súdu vôbec nepreukázal na základe akých právnych skutočností a na základe akých právnych úkonov by bolo možné na nejaké povinnosti zaviazat' odporkyňu. Podľa názoru súdu neprichádza do úvahy zaviazat' odporkyňu na zodpovednosť za vydanie bezdôvodného obohatenia podľa vyššie cit. ust. § 451 Obč. zák. a to práve preto, lebo odporkyňa užívala nehnuteľnosť (alebo s jej súhlasom niekto iný), na základe platne uzavretej zmluvy. Podľa názoru súdu je sporná aj uplatňovaná výška pohľadávky, ktorá je založená navrhovateľom iba na jednom stanovisku realitnej kancelárie z Košíc. Keďže súd bol toho názoru, že základe uplatňovaného nároku je nedôvodný, výškou uplatňovaného nároku sa už nezaoberal. Návrh bolo preto potrebné v celom rozsahu zamietnuť, ako nedôvodný.

O trovách konania súd rozhodol podľa § 142 ods. 1 veta prvá OSP. Úspech v konaní mala odporkyňa a preto jej patrí právo na náhradu trov konania, pozostávajúce z trov právneho zastúpenia. Odporkyni boli poskytnuté deväť úkonov právnej pomoci a to: 1. prevzatie a príprava zastúpenia dňa 10.10.2008 (§ 14 ods. 1 písm. a/ vyhlášky č. 655/2004 Z.z. (ďalej len vyhláška)), 2. písomné podanie na súd, odpor proti platobnému rozkazu (§ 14 ods. 1 písm. b/ vyhlášky), 3. písomné podanie na súd, odvolanie proti uzneseniu zo dňa 26.08.2010, 4. účasť na pojednávaní dňa 05.02.2015 (§ 14 ods. 1 písm. c/ vyhlášky), 5. účasť na pojednávaní dňa 19.03.2015 (§ 14 ods. 1 písm. c/ vyhlášky), 6. účasť na pojednávaní dňa 22.09.2015 pojednávanie odročené (§ 14 ods. 5 písm. b/ vyhlášky), 7. účasť na pojednávaní dňa 27.10.2015 (§ 14 ods. 1 písm. c/ vyhlášky), 8. písomné podanie na súd (§ 14 ods. 1 písm. b/ vyhlášky) 9. účasť na pojednávaní 14.04.2016 (§ 14 ods. 1 písm. c/ vyhlášky).

Podľa § 10 ods. 1 a § 14 ods. 1 písm. a/ c/ d/ vyhl. č. 655/2004 Z.z., pri hodnote sporu 21.244,10 € pri úkonoch právneho zástupcu odporkyne pod poradovými číslami 1-5, 7-9 je hodnota jedného úkonu 370,14€, pri úkone právnej pomoci pod poradovým číslom 6 je to 1 tejto sumy, čo je čiastka 92,54 €. Za úkony právnej pomoci patrí preto právnenmu zástupcovi odporkyne odmena spolu vo výške 3.053,66 € (8x370,14€ + 1x92,54€).

Právnemu zástupcovi odporkyne patrí ďalej náhrada cestovného a hotové výdavky a náhrada za stratu času. Vzdialenosť z Bratislavy do Malaciek a späť je 70km. Právny zástupca odporkyne si vyúčtoval náhradu cestovného za účasť na pojednávaniach dňa 05.02.2015, 19.03.2015, 22.09.2015, 27.10.2015 a 14.04.2016. Spolu v sume 366,60€ a to správne a primerane. Režijný paušál (§ 16 ods. 3 vyhlášky) bol v roku 2008 6,31€ v roku 2010 7,21€, v roku 2015 8,39€ a v roku 2016 8,58€. Právnemu zástupcovi odporkyne patrí aj právna náhrada režijného paušálu 2x po á 6,31€, 1x 7,21€, 5x 8,39€, 1x 8,58€. Celkovo odmena za právne zastúpenie právnej zástupkyne odporcu predstavuje čiastku 3.490,62€.

Podľa § 149 ods. 1 O. s. p. ak advokát zastupoval účastníka, ktorému bola prisúdená náhrada trov konania, je ten, ktorému bola uložená náhrada týchto trov, povinný zaplatiť ju advokátovi.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na tunajší súd, písomne, dvojmo. V odvolaní, z ktorého má byť zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, a čo sleduje a ktoré musí byť podpísané a datované sa má 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. Ak účastník nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie na jeho trovy.