

Súd: Okresný súd Nitra
Spisová značka: 14C/111/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4114230480
Dátum vydania rozhodnutia: 04. 05. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Lenka Halmešová
ECLI: ECLI:SK:OSNR:2016:4114230480.11

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Nitra sudkyňou JUDr. Lenkou Halmešovou v právnej veci navrhovateľky: Ing. M. F., nar. XX.X.XXXX, bytom G. XXX, právne zastúpená Mgr. Štefan Slováčik, advokát, so sídlom Nitra - Farská 34, proti odporcovi: P. F., nar. XX.X.XXXX, bytom J. F. L. XX, XXXX V., Q., právne zastúpený Mgr. Zuzana Lauková, advokátka, so sídlom Partizánske - ul. Rudolfa Jašíka 159/10, o zaplatenie 21480,45 eur s prísl., takto

rozhodol:

Odporca je povinný zaplatiť navrhovateľke sumu 21 480,45 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5,05 % ročne od 17.9.2014 do zaplatenia, a to do 30 dní od právoplatnosti rozsudku.

Vo zvyšku, v časti úrokov z omeškania, súd návrh zamietá.

Odporca je povinný zaplatiť navrhovateľke náhradu trov konania vo výške 100 %.

odôvodnenie:

Navrhovateľka sa návrhom doručeným súdu dňa 17.10.2014 domáhala, aby súd zaviazal odporcu na zaplatenie sumy 21 480,45 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 9% ročne od 20.4.2012 do zaplatenia a to titulom vrátenia časti kúpnej ceny, ktorú vyplatila odporcovi na základe kúpnej zmluvy zo dňa 22.8.2008. Odporca odstúpil od kúpnej zmluvy a na základe toho bolo opäť zapísané vlastnícke právo k nehnuteľnostiam v prospech odporcu. Napriek tomu, že navrhovateľka uhradila sumu 21 480,45 eur ako časť kúpnej ceny, túto sumu jej odporca dodnes nevrátil ani po písomnej výzve.

Právna zástupkyňa odporcu súdu doručila kompenzačný návrh, ktorým žiadala, aby súd zaviazal navrhovateľku zaplatiť odporcovi sumu 17 976 eur s úrokom z omeškania vo výške 9,25% ročne od 1.4.2014 do zaplatenia. Uviedla, že rozsudkom zo dňa 26.2.2013 (právoplatný dňa 3.2.2014) Okresný súd Nitra zamietol návrh Ing. M. F., ktorá žiadala určiť, že odstúpenie od kúpnej zmluvy P. F., predmetom ktorej sú vyššie uvedené nehnuteľnosti je neplatné. Minimálne od dátumu právoplatnosti vyššie uvedeného rozsudku teda žalovaná vie, že k nehnuteľnostiam nemá akékoľvek vlastnícke právo - i napriek tomu však dom spolu s pozemkami užíva bez toho, aby platila žalobcovi akúkoľvek náhradu. V tomto prípade k obohateniu došlo bezodplatným využívaním úžitkovej hodnoty nehnuteľností, ktoré patria žalobcovi. Zodpovedajúca peňažná náhrada predstavuje čiastku, ktorú by bolo obvykle nevyhnutné vynaložiť v danom mieste a v danom čase za porovnateľné užívanie nehnuteľnosti - ide teda o trhovú hodnotu nájomného. Spolu je výška mesačného bezdôvodného obohatenia žalovanej v sume 749,- Eur. Žalobca si voči žalovanej uplatňuje mesačné čistky trhového nájomného z dva roky späť k mesiacu kedy je podaný návrh na začatie konania, t.j. od august 2013 až júl 2015, spolu 24 mesiacov v sume 749,- eur mesačne, spolu 17.976,- Eur.

Navrhovateľka na pojednávaní uviedla, že s odporcom mali predmetnú nehnuteľnosť v G. teda dom s pozemkami v podielovom spoluvlastníctve každý v 1/2. Keďže bolo potrebné urobiť rôzne rekonštrukčné práce na dome, ona si zobrala na seba úver s tým, že sa dohodla s odporcom, že odkúpi jeho podiel. Časť sumy úveru použila na rekonštrukciu a ďalšiu časť na vyplatenie kúpnej ceny, ktorá bola dohodnutá vo výške 800 000 Sk. Ona však zaplatila odporcovi sumu 647 120 Sk, nakoľko už nemala k dispozícii ďalšie peniaze. Túto sumu mu poukázala na účet. Je si vedomá toho, že nevyplatila celú kúpnu cenu, potom došlo k tomu, že odporca odstúpil od zmluvy a tým pádom znovu jeho podiel v 1/2 prešiel na neho. Ona medzitým svoj podiel v 1/2 predala priateľovi, keďže sa podieľal tiež na rekonštrukcii tohto domu. Potom odporcu vyzývala, aby jej vrátil časťku, ktorú mu zaplatila z titulu uzavretia kúpnej zmluvy. Výzva bola z 3.9.2014 on však nijako nereagoval. Nepozná jeho stanovisko k tejto veci, avšak teraz keď bol u nich, tak znovu ponúkal druhému spoluvlastníkovi p. V. jeho podiel na predaj. Z toho si myslí, že nemá asi dostatok financií na vrátenie jej finančných prostriedkov. Čo sa týka dohody s p. V. ohľadom užívania danej nehnuteľnosti, tak sa dohodli, že on bude užívať jej záhradu a ona bude užívať jeho podiel k tejto nehnuteľnosti. Býva tam s p. V..

Právna zástupkyňa navrhovateľky uviedla, že navrhovateľka sa stala výlučnou vlastníčkou nehnuteľnosti v G. dňa 25.3.2009 a bola výlučnou vlastníčkou tejto nehnuteľnosti až do roku 2011, kedy na základe kúpnej zmluvy predala spoluvlastnícky podiel v rozsahu 1/2 Ing. V.. Od toho času - od roku 2011 boli v katastri nehnuteľnosti vedení navrhovateľka a p. V. ako podielový spoluvlastníci každý v rozsahu 1/2. Pokiaľ ide o údajné úmyselné oneskorenie podania žaloby o vrátenie kúpnej ceny, ktorá bola zo stany návrh. uhradená odporcovi tak žaloba bola podaná až v roku 2014 z toho dôvodu, že v roku 2014 bolo právoplatne skončené konanie vedené na OS Nitra o určenie neplatnosti odstúpenia od zmluvy. Pokiaľ ide o údajné neexistenciu právneho titulu t.z. dohody alebo iného právneho úkonu na základe ktorého návrh. v súčasnosti užíva predmetnú nehnuteľnosť, tak v zmysle rozhodnutí súdov SR je prípadný nárok odporcu definovaný ako bezdôvodné obohatenie, ktoré však nemohla získať na jeho úkor navrhovateľka ale druhý podielový spoluvlastník tým, že užíval nehnuteľnosť v celom rozsahu. Z tohto dôvodu žiada kompenzačný návrh odporcu v celom rozsahu ako nedôvodný zamietnuť.

Odporca na pojednávaní uviedol, že boli s navrhovateľkou manželia od apríla 2008 do júna 2010, avšak žili spolu 19 rokov a majú spolu dcéru. Ešte keď neboli zosobášení, rozhodli sa, že si spolu kúpia dom, ktorý stál 1.200 000 Sk a obaja boli zapísaní ako podielový spoluvlastníci v ?, on zaplatil sumu 800 000 Sk a navrhovateľka len 400 000 Sk. Boli dohodnutí, že ona mu napíše dlžobný list na 200 000 Sk, keďže on zaplatil viac, toto však nesplnila. Potom sa navrhovateľka rozhodla, že si chce zobrať úver. On bol proti tomu. Nevie ani koľko dostala, úver splácala navrhovateľka. Časť z tohto úveru 647 000 Sk previedla na jeho bankový účet a z týchto peňazí sa potom robila rekonštrukcia v rokoch 2008 až 2010. On z nich vyplácal všetky práce i materiál. Okrem toho si ona z nich vyplatila svoje auto. K tomuto účtu mal prístup len on, navrhovateľka mala svoj účet, ktorým disponovala. Do rekonštrukcie však investoval viac ako bola táto suma 647 000, bolo to okolo 750 tis. Sk, má k tomu podklady čo sa robilo a čo sa vyplácalo. Kvôli nezaplateniu celej kúpnej ceny prebiehal súdny spor až do roku 2014, počas tejto doby tam bývala navrhovateľka a Varga. On teraz nemá prístup ani do záhrady, kde sú v urnách pochovaní jeho rodičia, nevie sa tam dostať. Žiada preto, aby mu zo stany navrhovateľky boli odovzdané kľúče a sprístupnenie tejto nehnuteľnosti. Na otázku, či sa domáhal počas súdneho sporu užívania tejto nehnuteľnosti uviedol, že nie, nakoľko nebol zapísaný ako vlastník na katastri. Aj po rozhodnutí súdu ohľadom odstúpenia od zmluvy túto nehnuteľnosť neužíval. Keď však navrhovateľka podala tento návrh, musel sa začať brániť.

Právna zástupkyňa odporcu v písomnom vyjadrení zo dňa 22.3.2016 uviedla, že nárok žalobkyne je v rozpore s dobrými mravmi, i v časti príslušenstva, kedy žalobkyňa svoj nárok začala uplatňovať až októbri 2014, pričom po prvýkrát tak mohla urobiť už 20.4.2012. Bez riadneho dôvodu tak čakala viac ako dva roky kým vo veci začala konať výzvou žalovanému a žalobou - pričom premlčacia doba na vydanie bezdôvodného obohatenia je dva roky od momentu kedy mohla svoj nárok uplatniť po prvýkrát. V tejto súvislosti vznášam námietku premlčania nárokov.

Žalobkyňa užíva dotknuté nehnuteľnosti bez právneho titulu: žalobkyňa neunesla dôkazné bremeno a ničím nepreukázala za žalované obdobie existenciu právneho úkonu, ktorý by ju oprávňoval na užívanie vlastníctva žalovaného. Žalobkyňa je pasívne vecne legitimovaná - obohatila sa tým, že bez právneho titulu užívala jeho nehnuteľnosť. Žalovaný začal vykonávať vlastnícke oprávnenia k dotknutým nehnuteľnostiam od momentu kedy bol súdom deklarovaný v roku 2014 za podielového spoluvlastníka a katastrálny odbor na základe tohto rozsudku jeho vlastnícke právo záznamom zapísala do katastra nehnuteľností.

Medzi účastníkmi neexistuje žiadna dohoda, ktorá by regulovala spôsob užívania dotknutých nehnuteľností a žalovaný nemá inú možnosť ako svoje nároky riešiť prostredníctvom tohto súdu. V sporoch dotýkajúcich sa spoločnej nehnuteľnosti má každý zo spoluvlastníkov samostatné právo k uplatneniu pohľadávky v súvislosti s bezdôvodným užívaním tejto nehnuteľnosti. Preto žiada zaviať navrhovateľku na zaplatenie sumy 19 474 eur s prísl.

Svedok Ing. P. V. na pojednávaní uviedol, že navrhovateľka je jeho priateľka, odporcu nepozná, videl ho asi trikrát. On je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľnosti, o ktorej sa vedie spor, v tomto dome aj býva. On polovicu tejto nehnuteľnosti kúpil v tom čase, keď navrhovateľka bola výlučným vlastníkom, asi to bolo v roku 2012. V tomto dome býva s pani F. a s jej dcérou, pani F. tam bývala ešte predtým ako sa spoznali, už v tom čase bola jediným vlastníkom. V súčasnosti tam navrhovateľka býva s ním na základe jeho súhlasu. Na otázku, či oznámil svojmu podielovému spoluvlastníkovi - odporcovi, že tam s ním v nehnuteľnosti bude bývať navrhovateľka a jej dcéra uviedol, že nevidel žiaden dôvod na to, aby mu to oznamoval. Čo sa týka odkúpenia polovice nehnuteľnosti tak asi dva týždne potom ako sa stal on podielovým spoluvlastníkom, odporca ho kontaktoval listom, kde mu oznámil túto skutočnosť a visela tam aj otázka, že čo bude ďalej. On by veľmi rád kúpil časť, ktorú vlastní odporca, avšak toto nie je na predaj, keďže celá jeho polovica je zaťažená exekúciou. Navyše by si musel túto nehnuteľnosť vysporiadať, jednak navrhovateľke, ktorej je dlžnú žalovanú sumu a aj vo vzťahu k zhodnoteniu tejto nehnuteľnosti, ktorá v roku 2008, keď ju vlastnil vyzerala úplne inak ako teraz.

Súd vykonal dokazovanie výsluchom účastníkov konania, svedka, oboznámením sa s návrhom, kúpna zmluva o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zo dňa 22.8.2008 na čl. 4-6, dodatok č. 1 ku kúpnej zmluve na čl. 7, dodatok č. 2 ku KZ na čl.8, odstúpenie od KZ zo dňa 16.4.2012 na čl. 12, výpis z LV č. XXXX kat. úz. G. na čl. 13-14, výzva PZN na čl. 15-16, doručka na čl. 17, písomné podanie JUDr. P. U. zo dňa 2.4.2012 na čl. 39, výpis z účtu navrhovateľky na čl. 42-43, rozsudok OS Nitra 7C/94/2012-90 na čl. 44-46, rozsudok KS Nitra 5Co 149/2013-135 zo dňa 4.12.2013 čl. 47-48, kompenzačný návrh odporcu zo dňa 4.8.2015 na čl. 53-57, fotodokumentácia na čl. 59-64, rozhodnutie správcu dane na čl. 67-68, fotokópia inzercii na čl. 69-74, vyj. ku kompenzačnému návrhu na čl. 79-83, písomné podanie odporcu zo dňa 11.8.2014 adresované Ing. P. V., vyj. Ing. P. V. zo dňa 18.8.2014 čl. 85, vyjadrenie PZN, výpis LV č. XXX, č. XXXX + fotografie č.l.123 až 126, informatívna kópia z mapy na č.l.127, návrhy na doplnenie dokazovania č.l.135 + e-mail realitnej kancelárie, pripojený spis OS Nitra sp.zn. 7C/94/2012 z neho najmä - žaloba na čl. 1-4, rozsudok OS Nitra 19C/121/2010 na čl. 6-8, kúpna zmluva zo dňa 22.8.2008 na čl. 9-11 a dodatok č.1 a č. 2 na čl. 12-13, odstúpenie od kúpnej zmluvy zo dňa 2.4.2012 na čl. 15, oznámenie zo strany Správy katastra Nitra na čl. 17, výpis z LV č. XXX a XXXX na čl. 77-79, výzva z 27.7.2011 na čl. 83, rozsudok 7C/94/2012 - 90 zo dňa 26.2.2013, rozsudok KS Nitra 5Co 149/2013-135 zo dňa 4.12.2013. a zistil nasledovný skutkový a právny stav:

Účastníci konania a to odporca ako predávajúci a navrhovateľka ako kupujúca, uzatvorili dňa 6.10.2008, v znení dodatku č.1 z 8.1.2009 a dodatku č.2 zo dňa 17.3.2009, kúpnu zmluvu o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, zapísaným na LV č. XXX(aktuálne LV č. XXXX), k.ú. G., a to rodinný dom súp. č. XXX postavený na parc. č. XXXX/X, parc. č. XXXX/X zastavané plochy a nádvoría o výmere 654m², parc. č. XXXX/X záhrady o výmere 785m², parc. č. XXXX/X orná pôda o výmere 576m², a to v podiele ? k celku. Vklad vlastníckeho práva k prevádzaným nehnuteľnostiam v prospech navrhovateľky bol Správou katastra Z. povolený dňa 25.3.2009.

Keďže navrhovateľka odporcovi neuhradila dojednanú kúpnu cenu v celom rozsahu, odporca výzvou z 27.7.2011 vyzval navrhovateľku na úhradu zvyšku kúpnej ceny vo výške 152.880,-Sk, t.j. 5074,69 EUR s tým, že v prípade ak uvedená suma nebude navrhovateľkou uhradená do 7 dní, odporca od kúpnej zmluvy odstúpi. Odporca listom zo dňa 2.4.2012, doručeným navrhovateľke dňa 19.4.2012, odstúpil od kúpnej zmluvy o prevode vlastníctva k nehnuteľnostiam, nakoľko navrhovateľka kúpnu cenu za prevod nehnuteľností ani v dodatočnej primeranej lehote, v celom rozsahu neuhradila.

Z účtu navrhovateľky vyplýva, že navrhovateľka previedla na účet odporcu sumu 647 120,35 Sk (21 480,45 eur) dňa 23.10.2008.

V čase prevodu nehnuteľnosti boli účastníci konania manželía, manželstvo uzavreli dňa 26.4.2008 a ich manželstvo bolo právoplatne rozvedené dňa 12.7.2010, rozsudkom Okresného súdu Nitra č.k. 19C 121/2010-23 z 12.7.2010.

Následne navrhovateľka návrhom podaným dňa 24.7.2012 žiadala v konaní vedenom pod sp.zn. 7C/94/2012 určiť, že odstúpenie od kúpnej zmluvy doručené jej dňa 19.4.2012 o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam uzatvorenej dňa 22.8.2008 v znení dodatku č. 1 zo dňa 30.12.2008 a dodatku č. 2 zo dňa 15.3.2009, je neplatné. Súd rozhodol rozsudkom č.k. 7C/94/2012 -90 zo dňa 26.2.2013 v spojení s rozsudkom 5Co/149/2013 - 135, právoplatný dňa 3.2.2014 tak, že návrh zamietol.

Podľa LV č. XXXX katastrálne úz. G. sú ako vlastníci predmetných nehnuteľností vedení P. F. (odporca) v spoluvlastníckom podiely ? a P. V. tiež v spoluvlastníckom podiely ?, na ktorého bol uvedený podiel prevedený kúpnu zmluvou vedenou pod V 6581/11- 183/11, pričom predávajúcou bola navrhovateľka.

Navrhovateľka dňa 3.9.2014 cestou právneho zástupcu vyzvala odporcu na vrátenie plnenia z kúpnej zmluvy zrušenej odstúpením a to vo výške 21.480,45 eur a to okamihom, kedy k odstúpeniu došlo. Výzva bola odporcovi doručená dňa 9.9.2014.

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

Podľa § 451 ods.2 Občianskeho zákonníka, bezdôvodným obohatením je majetkový prospech získaný plnením bez právneho dôvodu, plnením z neplatného právneho úkonu alebo plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol, ako aj majetkový prospech získaný z nepoctivých zdrojov.

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

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

Podľa § 517 ods. 1 prvá veta a ods. 2 Občianskeho zákonníka dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškaní. Ak ide o omeškanie s plnením peňažného dlhu, má veriteľ právo požadovať od dlžníka popri plnení úroky z omeškania, ak nie je podľa tohto zákona povinný platiť poplatok z omeškania; výšku úrokov z omeškania a poplatku z omeškania ustanovuje vykonávací predpis.

Podľa § 98 OSP, vzájomným návrhom je i prejav odporcu, ktorým proti navrhovateľovi uplatňuje svoju pohľadávku na započítanie, ale len pokiaľ navrhuje, aby bolo prisúdené viac, než čo uplatnil navrhovateľ. Inak súd posudzuje taký prejav len ako obranu proti návrhu.

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

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

Odstúpenie od zmluvy je jednostranným adresným právnym úkonom účastníka zmluvy, ktorým prejavuje vôľu zrušiť zmluvu. Na účinnosť odstúpenia od zmluvy ako jednostranného právneho úkonu nie je potrebný súhlas druhej zmluvnej strany ani rozhodnutie súdu. Právo odstúpiť od zmluvy je subjektívnym právom účastníka zmluvy, ktorému takéto právo prislúcha buď zo zákona, alebo na základe dohody účastníkov zmluvy.

Právne následky odstúpenia od zmluvy sú nasledovné:

- a) zmluva sa ruší od samého začiatku (ex tunc), ak nebol účastníkmi alebo právnym predpisom ustanovený iný časový okamih, od ktorého sa zmluva ruší,
- b) odstúpením od zmluvy zanikajú kvôli svojej akcesorickej povahe všetky vedľajšie záväzky, ktoré sú závislé od existencie hlavného záväzku vyplývajúceho zo zmluvy,
- c) ak strany ešte zo zmluvy neplnili, plniť už nemusia, pretože odpadol právny dôvod plnenia,
- d) ak strany už podľa zmluvy plnili, vyporiadajú sa medzi sebou podľa zásad o bezdôvodnom obohatení (§ 451 a nasl. OZ) alebo podľa osobitných predpisov

Ak k odstúpeniu od zmluvy došlo v čase, keď sa podľa zmluvy už plnilo, účastníci zmluvy sú povinní poskytnuté plnenia navzájom si vrátiť. To sa týka predovšetkým synalagmatických zmlúv (§ 560 OZ). Napr. nárok na vrátenie vzájomného plnenia z kúpnej zmluvy zrušenej odstúpením vzniká okamihom, kedy k odstúpeniu došlo (Ro NS ČR z 20. 8. 2002, sp. zn. 25 Cdo 2107/2000).

Právnym základom vracania si vzájomných plnení je to, že po zrušení zmluvy odstúpením išlo o plnenie z právneho dôvodu, ktorý následne odpadol (§ 451 ods. 2 OZ). Pokiaľ ide o okamih začiatku bezdôvodného obohatenia, rozhodujúci je moment, kedy nastanú právne účinky odstúpenia od zmluvy. Tento moment vyplýva z dohody zmluvných strán, resp. zo zákona. Rovnako judikatúra zastáva názor, že bezdôvodné obohatenie získané plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol, vzniká okamihom, keď odpadol právny dôvod už poskytnutého plnenia (Ro NS ČR z 30. 1. 2001, sp. zn. 25 Cdo 968/99).

Na základe vykonaného dokazovania dospel súd k záveru, že návrh navrhovateľky je dôvodný. V konaní bolo nesporne preukázané, že navrhovateľka zaplatila odporcovi časť kúpnej ceny, t.j. žalovanú sumu 21 480,45 eur. V konaní tiež nebolo sporné, že došlo k odstúpeniu od kúpnej zmluvy zo strany odporcu a po skončení konania 7C/94/2012, v ktorom navrhovateľka napadla neplatnosť odstúpenia od zmluvy, ktorý návrh navrhovateľky bol zamietnutý, došlo k opätovnému zápisu poddielu ? daných nehnuteľností späť na predávajúceho, t.j. odporcu. V konaní nebolo ani sporné, že odporca navrhovateľke žalovanú sumu ako kúpnu cenu nevrátil, napriek tomu, že bol na jej vrátenie písomnou výzvou navrhovateľky vyzvaný. Odporca sa v konaní najskôr bránil tým, že zo sumy, ktorú mu na účet previedla navrhovateľka titulom kúpnej ceny sa robila rekonštrukcia predmetnej nehnuteľnosti. Toto tvrdenie súd považoval za irelevantné a účelové, nakoľko nikdy sa odporca nezmienil v konaní 7C/94/2012 alebo vo svojich výzvach adresovaných navrhovateľke, že by tu bol aj iný dôvod odstúpenia od zmluvy, nakoľko vždy navrhovateľku vyzýval len na doplatenie kúpnej ceny vo výške 5074,68 eur. V prípade, že by zaplatená časť kúpnej ceny vo výške 21 480,45 eur mala byť ponížená o prípadné investície odporcu, tak by sa odporca domáhal od navrhovateľky doplatenia vyššej sumy ako 5074,68 eur. V tejto časti súd nepovažoval za sporné, že suma 21 480,45 eur bola odporcovi uhradená titulom kúpnej ceny. Nakoniec ak sa aj odporca podieľal na nejakej rekonštrukcii nehnuteľnosti, túto sumu môže žiadať započítať v rámci ich vyporiadania.

Odporca cestou právnej zástupkyne vzniesol kompenzačný nárok, ktorým žiadal proti nároku navrhovateľky započítať sumu 19 474. eur s prísl. Táto suma má predstavovať náhradu za to, že navrhovateľka užíva jeho nehnuteľnosti bez právneho dôvodu. Nárok vychádzal zo sumy 749 eur mesačne za prenájom obdobných nehnuteľností, ktoré odporca získal porovnaním nehnuteľností z vyjadrení realitných kancelárií a tento nárok si uplatňoval od februára 2014 do marca 2016 vo výške jeho spoluvlastníckeho podielu. Poukazoval na to, že navrhovateľke zaslal výzvu, ktorou ju žiadal, aby mu posielala úhrady za užívanie predmetnej nehnuteľnosti. Právna zástupkyňa odporcu poukazovala na to, že navrhovateľka je pasívne legitimovaná na vydanie bezdôvodného obohatenia, nakoľko nehnuteľnosť užíva bez právneho titulu. Uviedla, že podľa § 139 ods. 1 OZ sú voči tretím osobám z právnych úkonov týkajúcich sa spoločnej veci spoluvlastníci oprávnení spoločne a nerozdielne.

Podľa § 139 ods. 1 OZ, z právnych úkonov týkajúcich sa spoločnej veci sú oprávnení a povinní všetci spoluvlastníci spoločne a nerozdielne.

Podľa § 139 ods. 2 OZ, o hospodárení so spoločnou vecou rozhodujú spoluvlastníci väčšinou počítanou podľa veľkosti podielov. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa väčšina alebo dohoda nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek spoluvlastníka súd.

Právne úkony týkajúce sa spoločnej veci (správa spoločnej veci), ktorá sa nachádza v podielovom spoluvlastníctve, môže vykonávať ktorýkoľvek zo spoluvlastníkov, pokiaľ nebolo výslovne dohodnuté, že to bude robiť len niektorý z nich. Z právnych úkonov týkajúcich sa spoločnej veci sú voči tretím osobám všetci spoluvlastníci oprávnení a povinní spoločne a nerozdielne (aktívna a pasívna solidarita podľa ustanovenia § 511 OZ).

V prípade aktívnej solidarity ktorýkoľvek zo spoluvlastníkov - bez ohľadu na veľkosť svoj spoluvlastníckeho podielu - môže požadovať od tretích osôb celé plnenie týkajúce sa spoločnej veci. Pokiaľ by išlo napr. o spoločný dlh, môže tento dlh súdne vymáhať ktorýkoľvek zo spoluvlastníkov. Dlžník sa riadnym a včasným poskytnutím celého plnenia len jednému zo spoluvlastníkov zbaví svojho záväzku voči všetkým ostatným spoluvlastníkom. Spoluvlastník, ktorý sám prijal celé plnenie, je povinný sa vyporiadať s ostatnými spoluvlastníkmi .

Ak jeden zo spoluvlastníkov uzavrel bez súhlasu druhého spoluvlastníka zmluvu, ktorou umožnil tretej osobe užívať predmet spoluvlastníctva, nie je "opomenutý" spoločník (ten, ktorý nedal na užívanie spoločnej veci súhlas) legitimovaný požadovať od tejto tretej osoby vydanie bezdôvodného obohatenia, ktoré jej užívaním predmetu spoluvlastníctva podľa neplatnej zmluvy vzniklo; je oprávnený požadovať vydanie bezdôvodného obohatenia iba od druhého spoluvlastníka, a to v rozsahu, v ktorom tento svoj spoluvlastnícky podiel "nadužíval" (Ro NS ČR z 27. 3. 2008, sp. zn. 33 Odo 103/2006).

V ustanovení § 139 ods. 2 OZ je upravené rozhodovanie podielových spoluvlastníkov o hospodárení so spoločnou vecou. Pojem "hospodárenie so spoločnou vecou" v sebe zahŕňa všetky úkony, ktoré sa týkajú ekonomickej stránky spoločnej veci, na vykonávanie ktorej nie je potrebný súhlas všetkých spoločníkov. Ide o činnosti, ktoré súvisia s opravou, údržbou, úpravou a zmenou spoločnej veci, investíciami do spoločnej veci a nákladmi na vec. Ďalej sem možno zahrnúť užívanie veci jedným alebo viacerými spoluvlastníkmi a prenechanie spoločnej veci do nájmu inému.

V prípade, že fakticky existujúce pomery neumožňujú niektorému z podielových spoluvlastníkov plnú realizáciu práva užívať spoločnú vec v rozsahu určenom jeho podielom, má nárok na poskytnutie tomu zodpovedajúcej náhrady. Podielovému spoluvlastníkovi, ktorý užíva spoločnú vec nad rozsah svojho spoluvlastníckeho podielu bez platenia úhrady za takéto používanie, vzniká bezdôvodné obohatenie, pokiaľ z dohody spoluvlastníkov, hoci uzavretej i konkludentne, vyplýva niečo iné, napríklad že si za užívanie nad rámec zodpovedajúci spoluvlastníckemu podielu nebudú nič hradiť (Ro NS ČR z 30. 10. 2007, sp. zn. 33 Odo 772/2005).

Aj keď užívanie spoločnej veci niektorým zo spoluvlastníkov je súčasťou obsahu jeho vlastníckeho práva (v miere danej veľkosťou jeho spoluvlastníckeho podielu), z tejto úpravy vyplýva, že realizácia tohto práva vyžaduje splnenie ďalšieho zákonného predpokladu, a to rozhodnutie väčšiny spoluvlastníkov (príp. za stanovených podmienok rozhodnutie súdu). V prípade, že sa spoluvlastníci pri hospodárení so spoločnou vecou nedohodnú, je rozhodujúca väčšina spoluvlastníckych podielov. Nie je pritom rozhodujúce, či ide o bežnú záležitosť alebo nie.

Osobitným spôsobom rieši zákon prípad, keď dôjde k rovnosti hlasov alebo ak sa nedosiahne väčšina pri hospodárení so spoločnou vecou. V takom prípade platí, že ktorýkoľvek zo spoluvlastníkov sa môže obrátiť návrhom (žalobou) na súd.

Ktorýkoľvek zo spoluvlastníkov sa môže domáhať ochrany proti neoprávneným zásahom zo strany tretích osôb do spoločnej veci na súde. Znamená to, že aktívnu legitímáciu má ktorýkoľvek zo spoluvlastníkov.

Z vykonaného dokazovania vyplynulo, že navrhovateľka predmetnú nehnuteľnosť užíva spolu so svojim partnerom Ing. P. V., ktorý bol vypočutý ako svedok a tiež potvrdil, že navrhovateľka je jeho priateľka. On je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľnosti v podiele ? a tento podiel kúpil od navrhovateľky, keď bola ešte výlučným vlastníkom. V súčasnosti tam navrhovateľka býva s ním na základe jeho súhlasu. Súd sa nestotožnil s názorom právnej zástupkyne odporcu, že navrhovateľka užíva predmetné nehnuteľnosti bez právneho titulu, a preto na jej strane vzniklo bezdôvodné obohatenie vo vzťahu k odporcovi a na základe ust. 139 ods. 1 OZ má odporca ako jeden z podielových spoluvlastníkov právo požadovať od nej takéto plnenie. Je nesporné, že navrhovateľka užíva dané nehnuteľnosti spolu s Ing. V. ako ďalším rovnocenným podielovým spoluvlastníkom a to ako jeho partnerka a s jeho súhlasom, preto je zrejmé, že nejde o cudziu osobu, s ktorou by Ing. V. musel uzatvárať akúkoľvek nájomnú zmluvu a požadovať od nej plnenie titulom tohto užívania.

V danom prípade tento vzťah ohľadom užívania nehnuteľnosti podielovými spoluvlastníkmi a ich blízkymi osobami podlieha úprave ust. § 139 ods. 2 OZ, ktoré upravuje práve hospodárenie spoluvlastníkov so spoločnou vecou a toto v sebe zahŕňa aj užívanie veci jedným alebo viacerými spoluvlastníkmi. Okrem toho, že užívanie spoločnej veci niektorým zo spoluvlastníkov je súčasťou obsahu jeho vlastníckeho práva, realizácia tohto práva vyžaduje dohodu väčšiny spoluvlastníkov. Ak teda odporca nesúhlasí s užívaním nehnuteľnosti zo strany ďalšieho spoluvlastníka Ing. V. v rozsahu v akom ich užíva a to sa týka aj užívania s jeho partnerkou - navrhovateľkou, je potrebné, aby sa dohodli na ďalšom hospodárení v tomto prípade užívaní nehnuteľnosti. V prípade, že k dohode nedôjde aj vzhľadom na to, že obaja vlastní nehnuteľnosti v rovnakom podiele ? a teda dôjde k rovnosti hlasov, môže sa ktorýkoľvek zo spoluvlastníkov obrátiť žalobou na súd.

Vzhľadom na vyššie uvedené, súd kompenzačný návrh odporcu, ktorý vlastne predstavuje obranu, nakoľko s poukazom na § 98 OSP žiada menej ako navrhovateľka, nepovažoval za dôvodný, a preto v tomto smere ani nevykonával ďalšie dokazovanie, ako to navrhovala právna zástupkyňa odporcu a to ustanovením znalca za účelom určenia hodnoty nehnuteľnosti a sumy, ktorá zodpovedá mesačnej hodnote za užívanie spoluvlastníckeho podielu a tento návrh na doplnenie dokazovania zamietol.

Je nesporné, že vzťahy medzi účastníkmi ako aj ďalším podielovým spoluvlastníkom sú značne narušené, preto práve s ohľadom na stále vznikajúce a pretrvávajúce konflikty budú musieť podielový spoluvlastníci riešiť ich spoluvlastníctvo pravdepodobne jeho vyporiadanim, čím by sa zamedzilo ďalším súdnym sporom.

Nakoniec sa súd zaoberal aj námietkou premlčania, ktorú vzniesla právna zástupkyňa odporcu a to v časti žalovanej sumy ako i jej príslušenstva, nakoľko navrhovateľka svoj nárok začala uplatňovať až v októbri 2014, pričom po 1x tak mohla urobiť už 20.4.2012 a premlčacia doba na vydanie bezdôvodného obohatenia je 2 roky od momentu, keď svoj nárok mohla uplatniť po prvýkrát.

Je nesporné, že odstúpenie od kúpnej zmluvy bolo navrhovateľke doručené dňa 19.4.2012 a preto od tohto dňa mala nárok na vrátenie svojho plnenia, keďže bezdôvodné obohatenie získané plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol, vzniká okamihom, keď odpadol právny dôvod už poskytnutého plnenia. V danom prípade by k uplynutiu dvojročnej premlčacej doby došlo 20.4.2014. S poukazom na ust. § 107 ods. 3 OZ (ak sú účastníci neplatnej alebo zrušenej zmluvy povinní navzájom si vrátiť všetko, čo podľa nej dostali, príhľadne súd na námietku premlčania len vtedy, ak by aj druhý účastník mohol premlčanie namietat'), súd na námietku premlčania nemohol prihliadnuť. Právna zástupkyňa odporcu ďalej poukazovala na rozpor s dobrými mravmi v konaní navrhovateľky, ktorá vedome neuhradila celú kúpnu cenu, zapríčinila zrušenie kúpnej zmluvy a dlho čakala na uplatnenie tohto nároku v tomto konaní, a preto si navrhovateľka nezaslúži ochranu tohto ustanovenia, pričom podľa judikatúra NS SR súd odmietne ochranu tohto ustanovenia (premlčania) účastníkovi, pokiaľ by bolo toto v rozpore s dobrými mravmi.

S týmto názorom sa súd nemohol stotožniť, nakoľko na strane navrhovateľky nevzhladol také porušenie dobrých mravov, ktoré by spôsobilo to, že súd by na jej obranu v námietke premlčania vznesenej odporcom nepoužil ust. § 107 ods. 3 OZ. Je síce pravda, že navrhovateľka nezaplatila celú časť kúpnej ceny, pričom v tomto konaní súd neskúmal z akého dôvodu, nakoľko to ani nebolo predmetom tohto konania ale skôr súčasťou konania 7C/942012. Neuhradenie kúpnej ceny spôsobilo zánik tohto právneho úkonu - kúpnej zmluvy v dôsledku odstúpenia od zmluvy predávajúcim, ktorej neplatnosti sa navrhovateľka domáhala v uvedenom súdnom konaní. Je zrejme, že až po právoplatnom skončení tohto konania (dňa 3.2.2014) navrhovateľka podala žalobu o vrátenie kúpnej ceny dňa 17.10.2014, keď odporca nereagoval na jej výzvu na zaplatenie žalovanej sumy.

Pokiaľ ide o rozpor uplatnenia námietky premlčania s dobrými mravmi, vo všeobecnosti nie je vylúčené, aby vznesenie námietky premlčania odporcom mohlo byť považované za konanie, ktoré je v rozpore s dobrými mravmi, pretože výkon žiadneho práva nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi. O takýto prípad však môže ísť iba výnimočne. V rozpore s dobrými mravmi môže byť však len taký výkon práva účastníkom v občianskom súdnom konaní, ktorý je výrazom zneužitia tohto práva na úkor druhého účastníka konania, pričom vo vzťahu ku vznesenej námietke premlčania môže o takýto prípad ísť len vtedy, ak druhý účastník konania márne uplynutie premlčacej doby nezavinil a voči nemu by za tejto situácie priznanie účinkov premlčania bolo neprimerane tvrdým postihom. Pre posúdenie primeranosti postihu je potrebné vychádzať z konkrétnych okolností prípadu, najmä vziať do úvahy charakter uplatneného práva, jeho rozsah a dôvody, pre ktoré právo nebolo uplatnené pred uplynutím premlčacej doby. V tejto súvislosti je tiež relevantné, či v konaní boli preukázané také dôvody a okolnosti prípadu, pre ktoré by mala byť námietka premlčania v rozpore s dobrými mravmi ((II. ÚS 176/2011)). Samotná dôvodnosť vznesenej námietky premlčania však rozpor s dobrými mravmi nezakladá. Aplikácia tohto inštitútu by mala byť len výnimočná a nemala by zhojovať neznalosť zákona - t. j. neznalosť plynutia premlčacích dôb. Preto je potrebné pri skúmaní otázky, či je vznesenie námietky premlčania v rozpore s dobrými mravmi skúmať, či účastník konania, ktorý sa dovoľáva rozporu s dobrými mravmi v súlade s § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka, postupoval s dostatočnou mierou starostlivosti a opatrnosti práve v súlade so zásadou vigilantibus iura, ktorá predpokladá, že každý zodpovedá za náležitú mieru predvídavosti a opatrnosti nielen pri vzniku právneho vzťahu, ale aj pri uplatňovaní svojich práv a výkone svojich práv a povinností z neho vyplývajúcich.

S poukazom na vyššie uvedené, súd nenašiel v konaní navrhovateľky nejaký zásadný rozpor s dobrými mravmi. V tomto prípade je to práve odporca, ktorý dobrovoľne nevydal plnenie, na ktoré má navrhovateľka zrejmy nárok.

Preto súd zaviazal odporcu zaplatiť navrhovateľke sumu 21 480,45 eur. Čo sa týka nároku na úroky z omeškania navrhovateľka žiadala priznať úroky z omeškania vo výške 9% ročne od 20.4.2012 do zaplatenia, t.j. počnúc dňom odstúpenia od zmluvy. S týmto nárokom sa súd nestotožnil a priznal navrhovateľke úrok z omeškania vo výške 5,05 % ročne od 17.9.2014 do zaplatenia. Je nesporné, že

nárok na vrátenie plnení pri odstúpení od zmluvy nastáva, keď nastanú účinky odstúpenia, v danom prípade dňa 19.4.2012. navrhovateľka však s odstúpením od zmluvy nesúhlasila a napadla ho žalobou na súde, preto sa ani vrátenia plnenia zo strany odporcu nedomáhala, keďže chcela počkať na výsledok sporu, čo aj uviedla právna zástupkyňa navrhovateľky. Súd má za to, že by bolo v príkrom rozpore s dobrými mravmi priznať navrhovateľke úrok z omeškania už od 20.4.2012, keď ona sama nežiadala vrátiť plnenie od odporcu a vyvolala súdne konanie o neplatnosť odstúpenia od zmluvy. Súd má za to, že v tomto osobitom prípade má preto navrhovateľka nárok na úrok z omeškania až od 17.9.2014, nakoľko jej výzva na vrátenie plnenia zo dňa 3.9.2014 bola odporcovi doručená dňa 9.9.2014 a odporca mal v zmysle výzvy poukázať finančnú sumu do 7 dní od doručenia výzvy (t.j. 16.9.2014). Výška úroku z omeškania bola navrhovateľovi priznaná s poukazom na § 517 ods. 1 prvá veta a ods. 2 Občianskeho zákonníka § 3 Nariadenia vlády SR č.87/1995 Z.z. Preto súd v časti úroku z omeškania nad 5,05% ročne zo sumy 21480,45 eur a pred dátumom omeškania 17.9.2014, zamietol.

O trovách konania súd rozhodol podľa § 142 ods. 3 OSP a § 151 ods. 7 OSP tak, že odporca je povinný zaplatiť navrhovateľke náhradu trov konania vo výške 100 %. Súd môže o náhrade trov konania rozhodnúť aj tak, že namiesto určenia výšky trov prizná účastníkovi náhradu trov konania vyjadrenú zlomkom alebo percentom. Po právoplatnosti tohto rozhodnutia rozhodne o výške náhrady trov konania súd samostatným uznesením. Keďže navrhovateľka mala v konaní čiastočný neúspech iba v časti príslušenstva, súd jej priznal plnú náhradu trov konania.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je možno podať odvolanie do 15 dní od doručenia rozsudku na Okresnom súde Nitra.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach / § 42 ods. 3 O.s.p./ uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postúp súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha./ § 205 ods. 1 O.s.p./

Podľa § 205 ods. 2 O.s.p. 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,
- 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.