

Súd: Okresný súd Topoľčany  
Spisová značka: 4C/131/2012  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4611209857  
Dátum vydania rozhodnutia: 24. 05. 2016  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Marián Mokoš  
ECLI: ECLI:SK:OSTO:2016:4611209857.17

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Topoľčany samosudcom Mariánom Mokošom v právnej veci navrhovateľky: E. Q., nar.XX.X.XXXX, bytom Y., Š. XX/XX, zastúpená Advokátska združenie JUDr.Jozef Dudzík & JUDr.Kritstína Gerová, Topoľčany, Škultétyho 1597/7 proti odporkyňi: F. R., nar.X.X.XXXX, bytom B., T. XXXX/XX, zastúpená JUDr.Marekom Ďuranom, advokátom so sídlom v Nitre, Štefánikova 34 o zaplatenie 112.859,32 eura s prísl. takto

### rozhodol:

Odporkyňa je povinná zaplatiť navrhovateľke sumu 102.901,14 eura s 9% ročným úrokom z omeškania od 02. 06. 2012 do zaplatenia, do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

Vo zvyšku súd návrh zamietá.

Odporkyňa je povinná zaplatiť na účet tunajšieho súdu súdny poplatok za podaný návrh v sume 6.174 eur do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

O náhradu trov konania rozhodne súd do 30 dní po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

### odôvodnenie:

Navrhovateľka sa podaným návrhom domáhala od odporkyne zaplatenia sumy 112.859,32 eura spolu s úrokom z omeškania z dôvodu, že mala záujem o kúpu domu odporkyne a tejto už vyplatila kúpnu cenu v sume 3.400.000,- Sk, avšak odporkyňa jej spočiatku zatajila, že spoluvlastníkom nehnuteľností je aj jej brat, voči ktorému sú vedené exekúcie a aj keď s odporkyňou podpísali kúpnu zmluvu, tak brat odporkyne túto nepodpísal a následne uzavreli druhú kúpnu zmluvu na sumu 2.050.000,- Sk, na ktorej sa nachádza overený podpis odporkyne, avšak odporkyňa oznámila odstúpenie od kúpnej zmluvy, čím mala na mysli odstúpenie od oboch kúpnych zmlúv a z toho dôvodu žiada, aby jej odporkyňa vydala sumu 112.859,32 eura, ktorá bola zaplatená ako kúpna cena.

Odporkyňa s podaným návrhom nesúhlasila a uviedla, že navrhovateľka ju navštívila asi pred 4 rokmi za účelom kúpy domu a od navrhovateľky dostala peniaze a odovzdala jej kľúče od domu. U notárky podpisovala iba jednu zmluvu a to kúpnu zmluvu zo dňa 8.7.2008, v ktorej bola kúpna cena dohodnutá na 2.050.000,- Sk a rozdiel v sume 300.000,- Sk mal byť pre realitnú kanceláriu a zvyšok sa mal použiť na odkúpenie časti zaťaženej nehnuteľnosti. Potvrdila, že navrhovateľka jej odovzdala 3.100.000,- Sk a ďalších 300.000,- Sk nikdy nedostala, pretože tieto zostali v realitnej kancelárii ako zábezpeka na pokutu pre inú realitnú kanceláriu. Navrhovateľka vedela, že spoluvlastníkom nehnuteľností v podiele 1/6-ina je aj jej brat a suma 2.050.000,- Sk predstavovala kúpnu cenu iba pre ňu. S odstúpením od kúpnej zmluvy nesúhlasí a kúpnu zmluvu, ktorú podpísala pred notárkou, považuje za platnú. Podľa nej by bolo možné situáciu riešiť uzavretím novej kúpnej zmluvy, nakoľko v rámci exekúcie vydražila spoluvlastnícky podiel

od brata a súdom už bol schválený príklep. Navrhovateľka jej doposiaľ neoznámila, že nehnuteľnosti vypratala a ani ju nevyzvala na ich prevzatie.

Rozsudkom tunajšieho súdu č.k.4C/131/2012-98 zo dňa 29.1.2013 bol návrh navrhovateľky v celom rozsahu zamietnutý a odporkyni nebola priznaná náhrada trov konania, pričom na základe odvolania navrhovateľky Krajský súd v Nitre uznesením č.k.8Co/88/2013-152 zo dňa 21.11.2013 zrušil rozsudok tunajšieho súdu a vec mu vrátil na ďalšie konanie s tým, že s poukazom na kúpne zmluvy nachádzajúce sa v spise ako aj na odstúpenie od kúpnej zmluvy zo dňa 19.10.2011 je potrebné vyvodiť právny záver v tom smere, čo je základom v konaní uplatneného občianskoprávneho vzťahu medzi účastníkmi konania, teda či a kedy došlo medzi účastníkmi konania k uzatvoreniu platného právneho úkonu v zmysle § 34 a nasl. OZ. Ak súd prvého stupňa dospeje k záveru, že medzi účastníkmi konania bola uzatvorená zmluva ako právny úkon na základe konsenzu účastníkov ako zmluvných strán, musí sa vysporiadať s tým, aká zmluva bola medzi účastníkmi konania uzatvorená, kedy, s akým obsahom, či táto je platným právnym úkonom, či a kedy nadobudla účinnosť. Ak dospeje k záveru, že medzi účastníkmi došlo k uzatvoreniu zmluvy ako právneho úkonu, ktorý právny úkon je platný, musí sa zaoberať i tou skutočnosťou, či došlo k vzniku účinkov odstúpenia od zmluvy ako jednostranného právneho úkonu. Až následne je oprávnený posudzovať otázku prípadnej existencie vzájomnej reštitučnej povahy uplatneného právneho nároku a správnosť žalobného petitu ako aj námietku premĺčania uplatnenú v konaní a nové skutočnosti tvrdené navrhovateľkou v odvolaní (ohľadom kľúčov).

Na základe vykonaného dokazovania súd zistil, že odporkyňa bola podľa výpisu z LV č.XXXX pre kat.úz.B. podielovou spoluvlastníčkou rodinného domu súp.č.XXXX na parc.č.XXXX ako aj pozemkov parc.č.XXXX zast.plochy a nádvoria a parc.č.XXXX záhrady a to v podiele 5/6-ín, pričom ďalším spoluvlastníkom bol brat odporkyne J. Y. v podiele 1/6-ina, avšak na jeho spoluvlastnícky podiel boli vedené viaceré exekučné konania a odporkyňa nadobudla aj spoluvlastnícky podiel J. Y. v rámci jedného z týchto exekučných konaní a to na základe uznesenia č.k.7Er/531/2007 právoplatného dňa 16.11.2012.

V roku 2008 navrhovateľka prejavila záujem o kúpu nehnuteľností, ktorých spoluvlastníčkou bola aj odporkyňa, pričom podľa vyjadrenia navrhovateľky jej odporkyňa spočiatku zatajila, že spoluvlastníkom nehnuteľností je aj jej brat, voči ktorému sú vedené exekúcie a o tejto skutočnosti sa dozvedela až po zložení zálohy na kúpnu cenu. Podľa predložených pokladničných dokladov navrhovateľka vyplatila odporkyni spolu sumu 3.100.000,- Sk (102.901,14 eura) a to dňa 19.5.2008 sumu 1.300.000,- Sk, dňa 17.6.2008 sumu 1.200.000,- Sk a dňa 30.6.2008 sumu 600.000,- Sk. Ďalších 200.000,- Sk malo byť použitých na úhradu pohľadávky v exekučnom konaní za spoluvlastníka nehnuteľností a to brata odporkyne J. Y. a suma 100.000,- Sk na prípadné uhradenie zmluvnej pokuty za odporkyňu pre inú realitnú kanceláriu, pričom tieto peniaze zložila navrhovateľka a od odporkyne ich prevzal R. Y., avšak nepoužil ich na dohodnutý účel a vybral ich z depozitnej schránky v Tatra banke v Topoľčanoch, za čo bol aj trestne stíhaný a trestným rozkazom tunajšieho súdu č.k.2T/54/2011-202 zo dňa 19.4.2011 bol uznaný vinným z prečinu sprenevery podľa § 213 ods.1, ods.2 písm.a/ Trestného zákona, za čo mu bol uložený podmienený trest odňatia slobody ako aj zákaz činnosti vykonávať podnikateľskú činnosť v trvaní 3 rokov. Zároveň bol zaviazaný nahradiť odporkyni spôsobenú škodu vo výške 9.958,189 eura.

Účastníčky konania sa dohodli na uzavretí kúpnej zmluvy ohľadom predaja sporných nehnuteľností v kat.úz.B. zapísaných na LV č.XXXX v celosti za kúpnu cenu 3.400.000,- Sk a podpísali aj kúpnu zmluvu, ktorá nie je datovaná (v spise na č.l.9,10) a predmetom ktorej boli sporné nehnuteľnosti s tým, že v zmluve je uvedená ako kúpna cena suma 3.650.000,- Sk.

Dňa 8.7.2008 bola účastníčkami podpísaná ďalšia kúpna zmluva (č.l.88) na tie isté nehnuteľnosti, avšak za dohodnutú kúpnu cenu 2.050.000,- Sk a na tejto kúpnej zmluve sa nachádza overený podpis odporkyne ako predávajúcej a zároveň aj podpis navrhovateľky ako kupujúcej.

Okrem toho v priebehu konania bola predložená kúpna zmluva zo dňa 15.4.2011(č.l.12 - 14) medzi predávajúcou - odporkyňou a kupujúcou - navrhovateľkou s tým, že predmetom tejto kúpnej zmluvy bol iba spoluvlastnícky podiel odporkyne na sporných nehnuteľnostiach v rozsahu 5/6-ín a dohodnutá kúpna cena je 94.049 eur, avšak táto kúpna zmluva nie je podpísaná ani jednou z účastníčok.

Listom zo dňa 19.10.2011 právny zástupca navrhovateľky oznámil odporkyni odstúpenie od zmluvy o predaji jej rodinného domu a zároveň požiadal o vrátenie sumy 3,4 mil. Sk najneskôr do konca mesiaca

október 2011, pričom toto odstúpenie od kúpnej zmluvy bolo doručené odporkyni na súde dňa 1.6.2012 pred začatím pojednávania.

Rozsudkom č. k. 4C/131/2012-168 zo dňa 18. 03. 2014 súd zamietol návrh navrhovateľky a odporkyni nepriznal náhradu trov konania, nakoľko nárok navrhovateľky na zaplatenie sumy 112.859,32 eura s prísl. považoval za nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia a keďže zo strany odporkyne bola vznesená námietka premlčania a súd dospel k záveru, že táto je dôvodná, tak premlčané právo nebolo možné navrhovateľke priznať. Na základe odvolania navrhovateľky Krajský súd v Nitre s uznesením c. k. 8Co/382/2014-187 zo dňa 09. 04. 2015 zrušil rozsudok tunajšieho súdu a vec mu vrátil na ďalšie konanie, pričom konštatoval, že doposiaľ bolo nesporne preukázané, že navrhovateľka vyplatila odporkyni sumu 3.100.000 Sk a okrem toho sumu 200.000 Sk a sumu 100.000 Sk zložila v realitnej kancelárii za účelom prípadného uhradenia zmluvnej pokuty a úhrady pohľadávky v exekučnom konaní za spoluvlastnícky podiel brata odporkyne. Vytýkal súdu prvého stupňa, že prijal nedostatočné skutkové a právne závery ohľadne rozhodujúcich skutočností, keďže neskúmal, či a kedy došlo medzi účastníkmi konania k uzatvoreniu platného právneho úkonu v zmysle § 34 a nasl. OZ s poukazom na výpovede účastníkov ako aj ostatné vykonané dôkazy a s prihliadnutím na skutočnosť, že predmetné právne úkony mal uzatvoriť aj podielový spoluvlastník J. Y., keďže predmetom prevodu mali byť nehnuteľnosti v celosti a J. Y. nepodpísal predložené listinné dôkazy a odmietol takéto právne úkony uzatvoriť. Stotožnil sa s názorom, že listina na č. l. 12 spisu predstavuje len návrh kúpnej zmluvy. Ak súd dospeje k záveru, že medzi účastníkmi konania bola uzatvorená zmluva ako právny úkon na základe konsenzu účastníkov je potrebné vysporiadať sa s tým, aká zmluva bola uzatvorená a či táto je platným právnym úkonom a taktiež sa zaoberať skutočnosťou či došlo k odstúpeniu od zmluvy jednostranným právnym úkonom. Ak súd dospeje k záveru, že medzi účastníkmi nedošlo k uzatvoreniu platného právneho úkonu, tak je potrebné zvážiť aj tú možnosť, či sa nejednalo v prípade zaplatenia sumy 3.100.000 Sk o preddavok na dohodnutú budúcu kúpnu cenu, ktorý bol vyplatený odporkyni a ktorý by sa stal bezdôvodným obohatením v dôsledku odpadnutia právneho dôvodu v okamihu, keď by odporkyňa odmietla nehnuteľnosti predať, resp. keď sa vytvoril stav, z ktorého bolo zrejmé, že kúpa nebude realizovaná.

V priebehu ďalšieho konania právny zástupca navrhovateľky poukázal na skutočnosť, že navrhovateľka akceptovala ponuku odporkyne na predaj nehnuteľností a vyplatila jej kúpnu cenu, avšak k uzavretiu kúpnej zmluvy nikdy nedošlo, pretože ďalší spoluvlastník s predajom nehnuteľností nikdy nesúhlasil. Keďže kúpna zmluva nebola uzavretá, tak nemohli od nej ani odstúpiť a vo svojom písomnom prejave navrhovateľka jasne uviedla, že k uzavretiu kúpnej zmluvy nedôjde, a teda od tohto okamihu bolo jasné, že zmluva uzavretá nikdy nebude. Navrhovateľka v sporných nehnuteľnostiach nebýva od novembra 2012.

Odporkyňa uviedla, že považuje za platnú zmluvu, ktorá bola uzavretá u notára a peniaze, ktoré jej boli vyplatené, nepovažuje za preddavok, a pokiaľ má zmluva nedostatky, tak tieto bolo možné odstrániť. Zároveň žiadala, aby proti pohľadávke navrhovateľky bola započítaná jej pohľadávka vo výške 56.760 eur s prísl., čo by malo predstavovať priemernú výšku obvyklého mesačného nájomného v sume 660 eur za užívanie nehnuteľností navrhovateľkou od augusta 2008 do konca septembra 2015, teda za 86 mesiacov po 660 eur.

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

Podľa § 35 ods. 1 OZ prejav vôle sa môže urobiť konaním alebo opomenutím; môže sa stať výslovne alebo iným spôsobom nevzbudzujúcim pochybnosti po tom, čo chcel účastník prejsť.

Podľa § 43a ods. 1 OZ prejav vôle smerujúci k uzavretiu zmluvy, ktorý je určený jednej alebo viacerým určitým osobám, je návrhom na uzavretie zmluvy, ak je dostatočne určitý a vyplýva z neho vôľa navrhovateľa, aby bol viazaný v prípade jeho prijatia.

Podľa § 43c ods. 1 OZ včasné vyhlásenie urobené osobou, ktorej bol návrh určený, alebo iné jej včasné konanie, z ktorého možno vyvodiť jej súhlas, je prijatím návrhu.

Podľa ods. 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.

Podľa § 44 ods. 1 OZ zmluva je uzavretá okamihom, keď prijatie návrhu na uzavretie zmluvy nadobúda účinnosť. Mlčanie alebo nečinnosť samy osebe neznamenajú prijatie návrhu.

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

Podľa ods. 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.

Podľa § 498 OZ na to, čo dal pred uzavretím zmluvy niektorý účastník, hľadí sa ako na preddavok.

Podľa § 451 ods. 1 O. z., kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať.

Podľa ods. 2, 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 § 100 ods. 1 O. z., právo sa premlčí, ak sa nevykonalo v dobe v tomto zákone ustanovenej / § 101 až § 110 /. Na premlčanie súd prihliadne len na námietku dlžníka. Ak sa dlžník premlčania dovoľá, nemožno premlčané právo veriteľovi priznať.

Podľa § 107 ods. 1 O. z., právo na vydanie plnenia z bezdôvodného obohatenia sa premlčí za 2 roky odo dňa, keď sa oprávnený dozvie, že došlo k bezdôvodnému obohateniu a kto sa na jeho úkor obohatil.

Podľa ods. 2, najneskôr sa právo na vydanie plnenia z bezdôvodného obohatenia premlčí za 3 roky, a ak ide o úmyselné bezdôvodné obohatenie, za 10 rokov odo dňa, keď k nemu došlo.

Na základe vykonaného dokazovania dospel súd k záveru, že návrh navrhovateľky na zaplatenie sumy 112.859,32 eura s prísľ. je dôvodný, avšak nie v celom rozsahu.

Je nesporné, že účastníčky konania mali záujem uzatvoriť kúpnu zmluvu ohľadom predaja nehnuteľností v kat. úz. B.L. zapísaných na LV č. XXXX, ktorých spoluvlastníčkou bola odporkyňa v podiele 5/6-ín a ďalším spoluvlastníkom bol jej brat J. Y.Á. v podiele 1/6-ina. Za týmto účelom boli vypracované tri návrhy kúpnych zmlúv, ktoré mali smerovať k uzavretiu právneho úkonu, teda samotnej kúpnej zmluvy a ktoré by bolo možné hodnotiť za prejav vôle smerujúci k uzavretiu zmluvy podľa § 43a ods. 1 OZ len v tom prípade, pokiaľ tento prejav by bol vyjadrením vôle predáť nehnuteľností v celosti zo strany oboch spoluvlastníkov, a preto pokiaľ v návrhu kúpnej zmluvy (č. I. 9), ktorá nie je datovaná neprejavil svoju vôľu predáť spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnostiach aj J. Y., tak nemôže ísť o žiaden prejav smerujúci k uzavretiu zmluvy, nakoľko chýba prejav vôle J. Y. uzavrieť kúpnu zmluvu, pričom tento prejav vôle je prvým krokom k tomu, aby mohlo dôjsť k uzavretiu zmluvy a ďalším krokom by bolo prijatie návrhu na uzavretie zmluvy zo strany navrhovateľky, ale pokiaľ nebol zo strany spoluvlastníka nehnuteľností urobený prejav vôle smerujúci k uzavretiu zmluvy, tak skutočnosť, že navrhovateľka sa na takúto kúpnu zmluvu podpísala, nemá žiaden právny význam a tento jej prejav nie je možné hodnotiť ako prijatie návrhu na uzavretie zmluvy, keď chýbal prejav vôle zo strany J. Y. smerujúci k uzavretiu zmluvy. Tento prejav vôle je podstatný, keďže J. Y. bol spoluvlastníkom nehnuteľností a mal byť účastníkom kúpnej zmluvy na strane predávajúcich. Rovnako je potrebné hodnotiť aj kúpnu zmluvu zo dňa 08. 07. 2008 (č. I.88) podpísanú navrhovateľkou a odporkyňou, v ktorej na strane predávajúcich vystupuje J. Y. ako spoluvlastník 1/6-iny nehnuteľností, a teda, ktorý mal byť tiež účastníkom tejto kúpnej zmluvy, avšak z jeho strany chýba akýkoľvek prejav vôle smerujúci k uzavretiu zmluvy, a preto ani zo strany odporkyne nemohlo dôjsť k prijatiu návrhu na uzavretie zmluvy. Pokiaľ ide o poslednú kúpnu zmluvu zo dňa 15. 04. 2011 ( č. I. 12), tak už Krajský súd v Nitre vo svojom poslednom rozhodnutí sa stotožnil s názorom, že ide len o návrh kúpnej zmluvy predmetom, ktorej mal byť predaj spoluvlastníckeho podielu odporkyne na nehnuteľnostiach, avšak tento návrh nebol navrhovateľkou nikdy prijatý, keďže mala

záujem o kúpu nehnuteľností v celosti a vzhľadom na uvedené dospel súd k záveru, že ani v jednom prípade nedošlo k uzatvoreniu kúpnej zmluvy, nakoľko v dvoch prípadoch chýba prejav vôle smerujúci k uzavretiu zmluvy zo strany spoluvlastníka J. Y., ktorý mal tiež vystupovať na strane predávajúcich a v poslednom prípade návrh kúpnej zmluvy ohľadom predaja spoluvlastníckeho podielu odporkyne nebol navrhovateľkou prijatý. Keďže účastníčky neuzatvorili platný právny úkon v zmysle § 34 a nasl. OZ, tak je potrebné sumu 3.100.000 Sk vyplatenú navrhovateľkou odporkyni pred uzavretím zmluvy hodnotiť ako preddavok na budúcu kúpnu zmluvu v zmysle § 498 OZ a nakoľko k uzavretiu zmluvy nedošlo, tak na poskytnutý preddavok sa vzťahujú ustanovenia § 451 a nasl. OZ o bezdôvodnom obohatení. V priebehu konania bolo nesporne preukázané nielen výpoveďami účastníčok, ale aj predloženými dokladmi (č. I. 6), že navrhovateľka vyplatila odporkyni sumu 3.100.000 Sk (102.901,14 eura), a teda vyplatením uvedenej sumy a následne neuzavretím kúpnej zmluvy vzniklo bezdôvodné obohatenie na strane odporkyne, ktoré je povinná vydať. Uvedená záloha na kúpnu cenu, ktorá bola vyplatená odporkyni sa stala jej bezdôvodným obohatením v okamihu, keď nastala nemožnosť predať nehnuteľnosti. Za takýto okamih je potrebné považovať písomný prejav navrhovateľky zo dňa 19. 10. 2011 nazvaný ako odstúpenie od kúpnej zmluvy (č. I. 16), ktorým navrhovateľka jednoznačne dala odporkyni na vedomie, že k uzavretiu kúpnej zmluvy nedôjde a vyzvala ju na vrátenie sumy 3,4 mil. Sk, ktorý bol doručený navrhovateľke na pojednávaní dňa 01. 06. 2012, i keď už zo samotného návrhu navrhovateľky na začatie súdneho konania o zaplatenie sumy 112.859,32 eura s prísl. je zrejmé, že vzhľadom na predchádzajúce neúspešné pokusy o uzavretie kúpnej zmluvy, nemá už záujem o kúpu nehnuteľností a dožaduje sa vrátenia vyplatennej zálohy na kúpnu cenu. Uvedený písomný prejav bol urobený v čase, keď k uzavretiu kúpnej zmluvy len medzi navrhovateľkou a odporkyňou bez účasti brata odporkyne ani nemohlo dôjsť, pretože odporkyňa nadobudla jeho spoluvlastnícky podiel v exekučnom konaní sp. zn. 7Er/531/2007 podľa uznesenia právoplatného dňa 16. 11. 2012. Podľa názoru súdu vyplatenie sumy 3.100.000 Sk navrhovateľkou v prospech odporkyne nie je možné po právnej stránke hodnotiť inak ako preddavok na budúcu kúpnu cenu s poukazom na skutočnosť, že žiadna platná kúpna zmluva medzi účastníkmi uzatvorená nebola, i keď odporkyňa považovala za platnú kúpnu zmluvu podpísanú dňa 08. 07. 2008, ale ako už bolo súdom konštatované k uzavretiu tejto kúpnej zmluvy chýbal prejav J. Y.. Uvedený preddavok na kúpnu cenu sa stal bezdôvodným obohatením na strane odporkyne v okamihu, keď bolo jednoznačné, že k uzavretiu zmluvy nedôjde a týmto okamihom bol písomný prejav navrhovateľky zo dňa 19. 10. 2011, ktorý však poštou odporkyni nebol doručený, a preto ho navrhovateľka doručila odporkyni až na pojednávaní dňa 01. 06. 2012.

Uplatnený nárok na vrátenie zaplateného preddavku je treba považovať za nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia získaného plnením, ktorého právny dôvod odpadol podľa § 451 ods. 2 OZ a keďže zo strany odporkyne bola vznesená námietka premlčania, tak súd sa musel zaoberať touto námietkou, pretože v prípade ak by bola uvedená námietka dôvodná, tak premlčané právo by nebolo možné navrhovateľke priznať. Začiatok subjektívnej premlčacej doby práva na vydanie plnenia z bezdôvodného obohatenia sa viaže na vedomosť oprávneného o tom, že na jeho úkor došlo k bezdôvodnému obohateniu a kto sa obohatil. Keďže na sumu 3.100.000 Sk vyplatenú navrhovateľkou odporkyni je potrebné podľa § 498 OZ hľadiť ako na preddavok, pričom je podstatné, že plnenie bolo poskytnuté predtým, než malo dôjsť k uzatvoreniu kúpnej zmluvy a že bolo poskytnuté a druhou stranou prijaté v súvislosti so zamýšľanou kúpou, tak nárok na vrátenie tohto preddavku je nárokom na vydanie bezdôvodného obohatenia získaného plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol, pričom pre určenie začiatku plynutia objektívnej premlčacej doby je rozhodujúci okamih, kedy bezdôvodné obohatenie vzniklo. K splneniu predpokladov pre začiatok plynutia subjektívnej premlčacej doby podľa § 107 ods. 1 OZ nemôže dôjsť skôr, než bezdôvodné obohatenie vznikne a preto subjektívna premlčacia doba môže začať plynúť najskôr začiatkom objektívnej premlčacej doby. Bezdôvodné obohatenie získané plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol vzniká okamihom, kedy odpadol právny dôvod poskytnutého plnenia (rozhodnutie NS SR 4Cdo/256/2010 zo dňa 28. 09. 2011- R43/2012). Keďže v tomto prípade je potrebné za okamih, kedy odpadol právny dôvod poskytnutého plnenia považovať písomný prejav navrhovateľky zo dňa 19. 10. 2011, ktorý bol doručený odporkyni dňa 01. 06. 2012 a od ktorého dátumu začala plynúť objektívna a zároveň aj subjektívna premlčacia doba pre vydanie bezdôvodného obohatenia, tak námietku odporkyne, že nárok navrhovateľky je premlčaný, nemožno považovať za dôvodnú, a preto súd návrhu navrhovateľky vyhovel a to do sumy 102.901,14 eura, keďže v konaní bolo nesporne preukázané že navrhovateľka vyplatila odporkyni sumu 3.100.000 Sk ako zálohu na kúpnu cenu a teda do tejto výšky vzniklo bezdôvodné obohatenie na strane odporkyne, ktoré je povinná vydať. Súd zaviazal odporkyňu na zaplatenie sumy 102.901,14 eura spolu s 9% ročným úrokom z omeškania od 02. 06. 2012 do zaplatenia v zmysle § 517 ods. 2 OZ a § 3 ods. 1 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., nakoľko odporkyňa sa dostala

do omeškania s vydaním bezdôvodného obohatenia nasledujúci deň po doručení písomného prejavu navrhovateľky o odstúpení od kúpnej zmluvy, z ktorého je zrejmé, že navrhovateľka nemá záujem na uzavretí kúpnej zmluvy a žiada vrátiť finančné plnenie, pričom tento prejav bol doručený odporkyni dňa 01. 06. 2012.

Vo zvyšku nad priznanú sumu 102.901,14 eura spolu s úrokom z omeškania súd návrh ako nedôvodný zamietol, keďže na strane odporkyne vzniklo bezdôvodné obohatenie len do sumy 102.901,14 eura, a pokiaľ navrhovateľka žiadala vrátiť sumu 112.859,32 eura, tak do tejto výšky jej návrh nebol dôvodný, keďže je nesporné, že odporkyni zaplatila sumu 3.100.000 Sk, a teda na strane odporkyne mohlo vzniknúť bezdôvodné obohatenie len do tejto výšky a zvyšných 300.000 Sk bolo vyplatených realitnej kancelárii, ktorá však v tomto konaní nebola žalovaná, a preto návrh navrhovateľky bol dôvodný do sumy 102.901,14 eura.

Odporkyňa v priebehu konania žiadala započítať proti pohľadávke navrhovateľky svoju pohľadávku vo výške 56.760 eur s 5,05% ročným úrokom z omeškania od 25. 09. 2015 do zaplatenia, čo by malo predstavovať výšku obvyklého mesačného nájomného za užívanie sporných nehnuteľností navrhovateľkou v období od augusta 2008 do konca septembra 2015, pričom nájomné vyčíslila na sumu 660 eur mesačne a uplatnila si ho za obdobie 86 mesiacov a tento započítací prejav odporkyne je potrebné podľa § 98 OSP posudzovať len ako obranu proti návrhu, nakoľko odporkyňa si svoj nárok neuplatnila vzájomným návrhom a podľa názoru súdu v tomto prípade započítanie pohľadávky odporkyne nie je možné, keďže táto nie je splatná a s poukazom na ustanovenie § 581 ods. 2 OZ nie je možné proti splatnej pohľadávke započítať pohľadávku, ktorá ešte nie je splatná a ktorej výška nebola preukázaná a ani o nej žiadnym spôsobom doposiaľ nebolo rozhodnuté, pričom nič nebránilo odporkyni, aby si svoju pohľadávku uplatnila v konaní vzájomným návrhom o ktorom by musel súd rozhodnúť alebo ho vylúčiť na samostatné konanie, ale keďže odporkyňa vzájomný návrh nepodala, tak ohľadom jej pohľadávky ani nebolo možné vykonávať ďalšie dokazovanie a z toho dôvodu na pojednávaní dňa 03. 05. 2016 súd zamietol návrh odporkyne na doplnenie dokazovania vyžiadaním správy z realitnej kancelárie, prípadne znaleckým dokazovaním. Skutočnosť, že zo strany odporkyne išlo len o obranu proti návrhu a nie o vzájomný návrh, bráni tomu, aby súd vykonával ďalšie dokazovanie ohľadom dôvodnosti a výšky nároku odporkyne a keďže si odporkyňa neuplatnila na započítanie splatnú pohľadávku, tak v rámci jej obrany nemohol súd pohľadávku do výšky 56.760 eur s prísl. započítať.

Navrhovateľke bolo v priebehu konania priznané oslobodenie od súdnych poplatkov a keďže jej návrhu bolo vyhovené čiastočne a to do sumy 102.901,14 eura, tak podľa § 2 ods. 2 Zákona 71/1992 Zb. súd zaviazal odporkyňu, ktorá nebola od súdneho poplatku oslobodená, na zaplatenie súdneho poplatku za podaný návrh v sume 6.174 eur, čo predstavuje 6% zo sumy 102.901,14 eura priznanej navrhovateľke.

O náhrade trov konania rozhodne súd do 30 dní po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej podľa § 151 ods. 3 OSP, keďže právni zástupcovia účastníkov majú právo vyčísliť náhradu trov konania do troch pracovných dní od vyhlásenia rozhodnutia a môžu si uplatniť aj náhradu trov právneho zastúpenia za účasť na vyhlásení rozsudku.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa doručenia, cestou tunajšieho súdu na Krajský súd v Nitre .  
Podľa §-u 205 ods. 1 O.s.p. v odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach 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 .