

Súd: Okresný súd Rožňava
Spisová značka: 9C/19/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7813200805
Dátum vydania rozhodnutia: 07. 06. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Agnesa Hvastová
ECLI: ECLI:SK:OSRV:2016:7813200805.16

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Rožňava, sudkyňou JUDr. Agnesou Hvastovou, v právnej veci žalobkyne W. H., A.. XX. XX. XXXX, W. H., W. XX, právne zastúpenej JUDr. Pavlom Kontrom, advokátom so sídlom v Rožňave, Čučmianska Dlhá 21, proti žalovaným 1) Q.H. Q., A.. XX. XX. XXXX, W. H. XXX, 2) T.G. Q., A.. XX. XX. XXXX, W. H. XXX, právne zastúpení JUDr. Ladislavom Törökom, advokátom so sídlom v Rožňave, Šafárikova 8, o zaplatenie 10.953,99 Eur s príslušenstvom, takto

rozhodol:

Súd žalobu žalobkyne **z a m i e t a** .

Súd o trovách konania rozhodne do 30 dní po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

o d ô v o d n e n i e :

Žalobkyňa podanou žalobou sa domáhala zaplatenia 4.200,- Eur s úrokmi a náhrady trov konania od žalovaných v 1. a 2. rade z titulu vrátenia kúpnej ceny bytu.

V odôvodnení žaloby uviedla, že v novembri 2005 uzavrela so žalovanými v 1. a 2. rade kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol 2-izbový byt nachádzajúci sa v H., A. J.. D., vedený na LV č. XXXX k. ú. H.. Žalobkyňa zaplatila žalovaným v 1. a 2. rade v čase uzavretia kúpnej zmluvy kúpnu cenu bytu v sume 330.000,- Sk. Návrh na vklad do katastra podala až dňa 09. 02. 2011, avšak návrh na vklad bol Správou katastra Rožňava zamietnutý. Na základe toho žalovaní v 1. a 2. rade podali žalobu na Okresnom súde Rožňava sp. zn. 11C/30/2010, ktorou žalobou sa domáhali vydania bytu od žalobkyne, pričom v súdnom konaní boli úspešní a na základe rozsudku Okresného súdu Rožňava, ktorý bol potvrdený rozsudkom Krajského súdu v Košiciach, žalobkyňa bola povinná sa z predmetného bytu vysťahovať vo februári 2012. Žalovaní v 1. a 2. rade kúpnu cenu za byt v sume 330.000,- Sk odmietli vrátiť žalobkyňi, túto sumu považovali za primerané nájomné za užívanie predmetného bytu. Žalobkyňa uviedla, že toto ich tvrdenie je irelevantné, pretože medzi účastníkmi konania žiadna nájomná zmluva nebola uzavretá. Uviedla, že ak sa považuje obdobie nájmu od novembra 2008 (termín, do ktorého sa mal predmetný byt prepísať na katastri) až do februára 2012 (do času vypratania bytu), t.j. 40 mesiacov pri mesačnom nájomnom za podobný byt v Rožňave v priemere 170,- Eur mesačne, nájomné činí 6.800,- Eur. Žalobkyňa podanou žalobou sa domáhala od žalovaných zaplatenia rozdielu medzi zaplatenou kúpnu cenou bytu a ňou vypočítaným nájomom za 40 mesiacov po 170,- Eur, ktorý rozdiel predstavuje 4.200,- Eur.

Žalovaní v 1. a 2. rade so žalobou nesúhlasili a žalobu považovali v celom rozsahu za nedôvodnú. Uviedli, že dňa 09. 11. 2005 uzavreli so žalobkyňou kúpnu zmluvu o prevode vlastníctva bytu č. XX na ul. D. XX Q. H.. Keďže vlastníctvo k tomuto bytu nikdy neprešlo na žalobkyňu, žalovaní ostali jeho vlastníckmi. Žalovaní opakovane viackrát kontaktovali žalobkyňu, aby si predmetný byt previedla do svojho vlastníctva, no žalobkyňa to z nepochopiteľných dôvodov odmietala. Žalobkyňa prestala uhrádzať platby súvisiace s užívaním bytu, v dôsledku čoho k úhrade takto vzniknutého nedoplatku

boli vyzývaní žalovaní, nakoľko boli vlastníkami bytu a v konečnom dôsledku boli nútení takto nimi nezapríčinenu dlžobu uhradiť za žalobkyňu, ktorá byt po celú dobu užívala. Aj napriek opakovaným výzvam žalovaných na prevod vlastníckeho práva k bytu, žalobkyňa nereagovala a preto sa žalovaní v roku 2010 rozhodli riešiť danú situáciu podaním žaloby na súd o vypratanie predmetného bytu. Žalobkyňa na základe právoplatného rozsudku súdu byt vypratala vo februári 2012. Byt užívala nepretržite od uzavretia kúpnej zmluvy, od novembra 2005 do februára 2012.

Žalovaní v 1. a 2. rade vzniesli námietku premlčania celého žalobkyňou uplatneného nároku.

Žalobkyňa k vyjadreniu žalovaných uviedla, že medzi účastníkmi konania je nesporné, že medzi nimi bola uzavretá kúpna zmluva v novembri 2005, predmetom ktorej mal byť prevod vlastníckeho práva k bytu č. XX na J. D. XX Q. H. za kúpnu cenu 330.000,- Sk (10.953,99 Eur), ktorá bola žalovaným vyplatená. Nesporné je tiež to, že v tomto období návrh na vklad podaný nebol. Rozporné je tvrdenie účastníkov ohľadom dôvodov, pre ktoré k prevodu vlastníckeho práva nedošlo. Kým žalovaní tvrdia, že „opakovane, viackrát kontaktovali žalobkyňu, aby si predmetný byt previedla do svojho vlastníctva, no žalobkyňa to z nepochopiteľných dôvodov odmietla“, žalobkyňa tvrdí, že „ona však neodmietla uzavrieť novú vyhovujúcu zmluvu, žiadnu ani navrhovateľa na podpis nepredložili“, teda títo konali v hrubom rozpore s dobrými mravmi s úmyslom obohatiť sa na jej úkor tým, že ju uviedli do omylu, keď nepodali návrh na vklad. Účastníci zhodne poukazujú na to, že rozsudkom Krajského súdu v Košiciach sp. zn. 5Co/300/2011 bol potvrdený rozsudok Okresného súdu Rožňava sp. zn. 11C/30/2010, ktorým bola žalobkyňa povinná vypratať predmetný byt, na základe čoho ho vo februári 2012 opustila. Žalobkyňa vychádzajúc z ustanovenia § 47 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka bola toho názoru, že dňom 09. 11. 2008 (uplynutím troch rokov od uzavretia kúpnej zmluvy) došlo ex lege k odstúpeniu od zmluvy z titulu nepodania návrhu na vklad do katastra nehnuteľností z dôvodov na strane žalovaných. Vychádzajúc z ustanovenia § 451 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka preto sa domáha vydania bezdôvodného obohatenia, vrátenia zaplatenej kúpnej ceny bytu, vzhľadom na to, že vlastnícke právo na žalobkyňu nikdy neprešlo a na základe právoplatného rozsudku súdu byt musela vypratať.

K námietke premlčania vznesenej žalovanými v 1. a 2. rade uviedla, že v danej veci je potrebné vychádzať z ustanovenia § 47 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka, z toho, že v dôsledku nepodania návrhu na vklad do katastra nehnuteľností v lehote 3 rokov od uzavretia kúpnej zmluvy, došlo k odstúpeniu od kúpnej zmluvy, zrušením zmluvy došlo k vzájomnej povinnosti žalobkyne vydať - vypratať nehnuteľnosť oproti povinnosti žalovaných vrátiť kúpnu cenu. Nakoľko právo na vypratanie nehnuteľnosti je právom nepremlčateľným, súd v zmysle § 107 ods. 3 Občianskeho zákonníka na námietku premlčania neprihliada.

Žalovaní tvrdili, že v danom prípade nejde o synalagmatický vzťah, na ktorý by bolo možné uplatniť ustanovenie § 107 ods. 3 Občianskeho zákonníka, tak ako to uvádza žalobkyňa, pretože žalovaní v tomto konaní nepožadujú od žalobkyne vydanie nehnuteľnosti oproti vráteniu kúpnej ceny bytu.

Písomným podaním doručeným súdu dňa 28. 01. 2014 navrhovala, aby súd pripustil zmenu žaloby, ktorou rozšírila žalobu a žiadala, aby súd zaviazal žalovaných k zaplateniu celej kúpnej ceny vo výške 10.953,99 Eur so 6,5 % ročným úrokom z omeškania od 10. 11. 2005 do zaplatenia a k náhrade trov konania.

Súd zmenu žaloby, v zmysle ktorej sa žalobkyňa domáhala zaplatenia sumy 10.953,99 Eur so 6,5 % úrokom z omeškania od 10. 11. 2005 do zaplatenia, pripustil v zmysle § 95 Občianskeho súdneho poriadku.

Na základe vykonaného dokazovania Okresný súd Rožňava rozsudkom zo dňa 14. 05. 2014 žalobe čiastočne vyhovel, zaviazal žalovaných v 1. a 2. rade zaplatiť žalobkyňi 4.146,11 Eur z titulu vydania bezdôvodného obohatenia, vrátenia časti zaplatenej kúpnej ceny a vo zvyšnej časti žalobu zamietol, nakoľko prihliadal na vznesenú námietku premlčania žalovanými, pretože k rozšíreniu žaloby nad sumu 4.200,- Eur pôvodne uplatnenej v žalobe, došlo po uplynutí dvojročnej premlčacej lehoty od doručenia rozhodnutia Správy katastra Rožňava, ktorým návrh na povolenie vkladu bol zamietnutý.

Proti tomuto rozsudku podali odvolanie žalobkyňa aj žalovaní.

Krajský súd v Košiciach uznesením zo dňa 30. 11. 2015 sp. zn. 1Co/749/2014 rozsudok súdu prvého stupňa zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie. V odôvodnení uznesenia uviedol, že prejednávanej veci súd prvého stupňa vec nesprávne právne posúdil z hľadiska aplikácie § 47 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka, keď nesprávne právne uzavrel, že toto ustanovenie na daný prípad nedopadá.

Podľa § 47 ods. 1 Občianskeho zákonníka ak zákon ustanovuje, že k zmluve je potrebné rozhodnutie príslušného orgánu, je zmluva účinná týmto rozhodnutím.

Podľa ods. 2 vyššie citovaného ustanovenia, ak sa do troch rokov od uzavretia zmluvy nepodal návrh na rozhodnutie podľa odseku 1, platí, že účastníci od zmluvy odstúpili.

Z vyššie uvedeného vyplýva, že v niektorých prípadoch k nadobudnutiu účinnosti zmluvy zákon vyžaduje rozhodnutie príslušného orgánu. V prípade prevodu nehnuteľnosti je takýmto orgánom správa katastra a od 1.10.2013 okresný úrad (§ 11 katastrálneho zákona). Bez rozhodnutia príslušného štátneho orgánu nenastanú vecno právne účinky zmluvy.

V danom prípade návrh na vklad vlastníckeho práva síce bol podaný príslušnému orgánu, ktorý návrh zamietol. Návrh na vklad vlastníckeho práva bol však podaný po uplynutí trojročnej lehoty stanovenej v ust. § 47 ods. 2 Občianskeho zákonníka, preto uplynutím trojročnej lehoty od uzavretia zmluvy platí zákonná fikcia odstúpenia od zmluvy.

Uvedený právny názor odvolacieho súdu je v súlade aj s rozhodnutiami Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa 19.5.2010 sp. zn. 2Sžo 285/2009 a zo dňa 21.9.2011 sp. zn. 2Sžo 248/2010 ako aj Ústavného súdu Slovenskej republiky zo dňa 2.2.2012 sp. zn. IV. ÚS 66/2012-11.

Odvolací súd preto uzavrel, že rozhodnutie Správy katastra o povolení vkladu je rozhodnutím, ktoré má na mysli § 47 ods. 1 Občianskeho zákonníka s následkami uvedenými v ods. 2 tohto ustanovenia. Z vyššie uvedeného vyplýva, že uplynutím trojročnej lehoty od uzavretia zmluvy platí zákonná fikcia odstúpenia od zmluvy a takýto záver odôvodňuje nárok žalobkyne na vrátenie kúpnej ceny titulom bezdôvodného obohatenia (§ 457 v spojení s § 48 ods. 2 Občianskeho zákonníka).

V dôsledku nesprávneho právneho posúdenia veci v otázke zániku práv a povinností vyplývajúcich zo zmluvy súd prvého stupňa nesprávne právne vyhodnotil aj námietku premlčania vznesenú žalovanými, ktorú bude potrebné posúdiť v zmysle § 107 ods. 1, ods. 2 Občianskeho zákonníka.

Podľa § 107 ods. 1, ods. 2 Občianskeho zákonníka právo na vydanie plnenia z bezdôvodného obohatenia sa premlčí za dva roky odo dňa, keď sa oprávnený dozvie, že došlo k bezdôvodnému obohateniu a kto sa na jeho úkor obohatil. Najneskôr sa právo na vydanie plnenia z bezdôvodného obohatenia premlčí za tri roky, a ak ide o úmyselné bezdôvodné obohatenie, za desať rokov odo dňa, keď k nemu došlo.

Pre posúdenie otázky premlčania nároku žalobkyne ako nároku na vydanie bezdôvodného obohatenia bude rozhodujúce, kedy sa žalobkyňa dozvedela, že došlo k bezdôvodnému obohateniu a kto sa na jej úkor obohatil. Takouto skutočnosťou v danom prípade je uplynutie trojročnej lehoty od uzavretia kúpnej zmluvy, t.j. dňom 10.11.2008. Týmto dňom totiž platí zákonná fikcia odstúpenia od kúpnej zmluvy zo dňa 9.11.2005 a týmto odpadol aj dôvod plnenia kúpnej ceny. Nemožno sa preto stotožniť s názorom súdu prvého stupňa, že subjektívna premlčacia doba v danej veci začala plynúť dňom právoplatnosti katastrálneho orgánu o zamietnutí návrhu na vklad, pretože žalobkyňa mohla nárok uplatniť už skôr, a to uplynutím trojročnej lehoty od uzavretia zmluvy.

K odvolacej námietke žalobkyne o aplikácii § 107 ods. 3 Občianskeho zákonníka na daný prípad odvolací súd uviedol, že podmienkou použitia vyššie uvedeného ustanovenia je okolnosť, že každá zo strán dostala plnenie podľa zmluvy, čo nie je daný prípad. Žalobkyňa totiž na základe kúpnej zmluvy nedostala žiadne protiplnenie, keďže k prevodu vlastníckeho práva na žalobkyňu na základe tejto zmluvy nedošlo. Pokiaľ žalobkyňa predmetnú nehnuteľnosť užívala, nestalo sa tak na základe jej vlastníckeho práva k tejto nehnuteľnosti a samotné užívanie nehnuteľnosti nemožno považovať za protiplnenie vyplývajúce z uzavretia kúpnej zmluvy.

Odvolačný súd uložil súdu prvého stupňa vo veci opätovne rozhodnúť, pričom pri posudzovaní nároku žalobkyne bude súd viazaný právnym názorom vysloveným odvolacím súdom. Pri skúmaní otázky premlčania nároku žalobkyne bude potrebné zvážiť prípadnú aplikáciu § 3 Občianskeho zákonníka a posúdiť, či výkon práva vzniesť námietku premlčania nie je vzhľadom na okolnosti danej veci v rozpore s dobrými mravmi. Bude potrebné posúdiť, či v danej situácii by zánik nároku na vydanie bezdôvodného obohatenia v dôsledku uplynutia premlčacej doby nebol neprimerane tvrdým postihom žalobkyne v porovnaní s rozsahom a charakterom ňou uplatňovaného práva a dôvodmi, pre ktoré svoje právo včas neuplatnila.

V ďalšom konaní žalobkyňa trvala na podanej žalobe a žiadala, aby súd zaviazal žalovaných k zaplateniu sumy 10.953,99 Eur (330.000,- Sk) s 6,5 % ročným úrokom z omeškania od 10. 11. 2005 do zaplatenia spoločne a nerozdielne.

Poukázala na to, či v danom prípade nešlo o úmyselné bezdôvodné obohatenie zo strany žalovaných, ktorí nepodali návrh na vklad do katastra nehnuteľností ohľadom prevodu vlastníckeho práva k predmetnému bytu, na základe zmluvy uzavretej medzi účastníkmi konania dňa 09. 11. 2005.

Žalovaní po oboznámení sa s obsahom zrušujúceho uznesenia krajského súdu v danej veci uviedli, že súhlasia s právnou argumentáciou odvolacieho súdu, okrem použitia ust. § 3 Občianskeho zákonníka v súvislosti so vznesenou námietkou premlčania. Žalovaní uviedli, že nevidia dôvod na použitie ust. § 3 Občianskeho zákonníka v prejednávanej veci z týchto dôvodov:

- predovšetkým žalobkyňa mala mať záujem na tom, aby riadne a včas bol podaný návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, na základe zmluvy uzavretej medzi účastníkmi konania,
- zákon o katastri nehnuteľností neurčuje, ktorý z účastníkov zmluvy má podať návrh na vklad do katastra,
- žalovaní svojim osobným autom zobrali žalobkyňu za účelom podania návrhu na vklad na katastrálny úrad niekoľko dní po podpísaní zmluvy, v novembri 2005, avšak po príchode pred katastrálny úrad žalobkyňa po vystúpení z auta z miesta ušla, teda nevošla na katastrálny úrad do tejto budovy, za účelom podania návrhu na vklad vlastníckeho práva.

Poukázali ďalej na to, že žalobkyňa je neplatičkou v sociálnej poisťovni, v zdravotnej poisťovni, má daňový nedoplatok a preto je možné predpokladať, že zámerom žalobkyne bolo nepreviesť vlastnícke právo na základe uzavretej kúpnej zmluvy s úmyslom, aby v byte mohla bývať bez platenia. Predložili súdu oznámenie o výške priemernej ceny nájmu za obdobie rokov 2005 až 2008 a za obdobie od 2009 až do 2016 od realitnej kancelárie Reality Rožňava, s. r. o. a vychádzajúc z údajov uvedených v tejto správe, ktoré údaje je možné považovať za obvyklé nájomné za vyššie uvedené obdobia, uviedli, že pokiaľ by medzi účastníkmi konania vznikol nájomný vzťah, žalobkyňa by mala zaplatiť žalovaným z titulu nájomného za obdobie od novembra 2005 až do decembra 2008, za 37 mesiacov 3.441,- Eur a za obdobie od januára 2009 do konca februára 2012 sumu 4.560,- Eur, celkom 8.001,- Eur.

Práve pre správanie sa žalobkyne je možné považovať za správanie sa v rozpore s dobrými mravmi, pretože žalobkyňa za obdobie počas ktorého v byte bývala, neplatila platby súvisiace s užívaním bytu riadne a včas a takto žalovaní, ako vlastníci bytu, boli vedení ako neplatiči u správcu bytu. Nedoplatky boli zaviazaní zaplatiť žalovaní, na základe platobných rozkazov vydaných Okresným súdom Rožňava, dokonca v jednom prípade došlo k tomu, že právoplatným súdnym rozhodnutím priznaná suma bola vymáhaná v exekučnom konaní, v ktorom žalovaní boli účastníkmi tohto exekučného konania ako povinní. V tejto súvislosti vznikli žalovaným nepríjemnosti, nakoľko exekútor im blokoval účty a doručovanie jednotlivých zásielok sa uskutočňovalo prostredníctvom polície, pretože žalovaní v 1. a 2. rade už nemali trvalé bydlisko na adrese predmetného bytu, ale už bývali v inej obci, čo súdu a exekútorovi nebolo známe.

Žalovaní z titulu úhrady platieb súvisiacich s užívaním bytu zaplatili celkom 2.987,- Eur pre správcu bytu za obdobie, za ktoré v byte bývala žalobkyňa. Po spočítaní tejto sumy s výškou obvyklého nájomného za obdobie, za ktoré v byte bývala žalobkyňa, sumy 8.001,- Eur, celková suma predstavuje 10.988,- Eur. Táto suma prevyšuje sumu, ktorú žalobkyňa zaplatila žalovaným z titulu kúpnej ceny bytu a ktorú si uplatňuje v tomto súdnom konaní vo výške 10.953,99 Eur. Z týchto dôvodov navrhovali žalobu zamietnuť a žalovaným priznať náhradu trov konania.

Žalovaní uviedli, že pôvodnú zmluvu, ktorú uzavreli so žalobkyňou v novembri 2005, vyhotovovala žalobkyňa, iba podpisy žalovaných boli overené u notára na tejto zmluve. Zmluvu vyhotovovala žalobkyňa s tým odôvodnením, že finančne pre ňu to takto viac vyhovuje a bude to lacnejšie, ako keby zmluvu vyhotovoval právnik. Uviedla, že ona napíše zmluvu a tak sa aj stalo. Hneď po uzavretí zmluvy spoločne so žalobkyňou išli na bytové družstvo, nakoľko predmetom prevodu bol družstevný byt, za tým účelom, aby aj členstvo v bytovom družstve prešlo na žalobkyňu. Pracovníčka bytového družstva im oznámila, že zmluva nie je dobre vypracovaná a na základe tejto zmluvy členstvo v bytovom družstve neprevedie na žalobkyňu. Potom, ako sa tieto skutočnosti dozvedeli, dohodli sa so žalobkyňou, že žalobkyňa urobí dodatok k zmluve, aby zmluva bola v poriadku. Takýto dodatok žalobkyňa nikdy neurobila. Následne pri náhodnom stretnutí so žalobkyňou žalovaný v 1. rade odviezol žalobkyňu pred budovu katastrálneho úradu, aby spoločne zistili, aký bude ďalší postup. Žalobkyňa vystúpila z auta pred budovou katastrálneho úradu, avšak do budovy katastrálneho úradu nevošla. Následne sa žalovaní pokúšali žalobkyňu kontaktovať formou SMS správy alebo aj ústnou formou, pokiaľ sa náhodne stretli. Poukázali na to, že predmetný byt odovzdali žalobkyni s preplátkom 5.000,- Sk a z tohto preplatku bolo možné odpočítavať povinné platby za užívanie bytu, za ďalšie 4 až 5 mesiacov. Prvý nedoplatok sa objavil až následne a vtedy navštívili žalobkyňu, avšak museli búchať na dvere a kričať, aby otvorila.

Poukázali na znenie bodu IV a V uzavretej medzi účastníkmi konania, z ktorých ustanovení vyplýva, že kupujúca nadobudne vlastnícke právo k nehnuteľnosti vkladom do katastra nehnuteľností Katastrálneho úradu Košice, Správa katastra Rožňava (bod IV zmluvy) a v zmysle bodu V zmluvy je uvedené, že „na základe tejto kúpnej zmluvy možno zapísať vkladateľku do katastra nehnuteľností na liste vlastníctva, katastrálne územie Košice, Správa katastra Rožňava a ďalej sú uvedené meno, priezvisko, dátum narodenia a rodné číslo žalobkyne.

Vychádzajúc zo znenia bodov IV a V kúpnej zmluvy je možné vychádzať z toho, že žalobkyňa mala vedomosť o tom, že vlastnícke právo prechádza na ňu dňom povolenia vkladu vlastníckeho práva na základe kúpnej zmluvy do katastra nehnuteľností a z bodu V vyplýva, že vkladateľkou mala byť žalobkyňa.

Žalobkyňa potvrdila, že kúpnu zmluvu napísala ona podľa vzoru s takým obsahom, v takom znení, ako je to predložené súd. Potvrdila, aj to, že po uzavretí kúpnej zmluvy so žalovanými išli na bytové družstvo, kde sa dozvedeli, že zmluva neobsahuje všetko, čo má obsahovať. Z bytového družstva odchádzali s tým záverom, že zmluvu je potrebné prepracovať alebo vypracovať novú, ktorú však už nemala robiť ona. Od podpísania kúpnej zmluvy, teda od novembra 2005 až do roku 2011 nepodala návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe tejto kúpnej zmluvy. Na otázku sudkyne, prečo žalobkyňa nepodala návrh na vklad skôr, žalobkyňa sa nevedela vyjadriť, uviedla, že čakala, že to urobia žalovaní.

Návrh na vklad podala až v roku 2011 potom, ako bolo začaté súdne konanie o vypratanie bytu.

Nespochybnila výšku obvyklého nájomného uvádzaného žalovanými a preto nepredložila ďalšie listiny od realitných kancelárií na preukázanie výšky obvyklého nájomného za obdobie od novembra 2005 do konca februára 2012.

Uviedla, že neuhrádzala žalovaným v 1. a 2. rade sumy, ktoré žalovaní ako vlastníci bytu zaplatili na základe súdnych rozhodnutí pre bytové družstvo z titulu nedoplatku na nákladoch bývania za obdobie, počas ktorého žalobkyňa bývala v byte a neplatila náklady bývania.

Súd sa oboznámil s listinnými dôkazmi - kúpnu zmluvou o prevode a predaji vlastníctva k nehnuteľnosti zo dňa 09. 11. 2005 uzavretou medzi účastníkmi konania, rozhodnutím Správy katastra Rožňava zo dňa 08. 03. 2011 č. V 144/2011, správou od Stavebného bytového družstva Rožňava zo dňa 26. 11. 2010, sumárnou analýzou platieb za obdobie od 01. 11. 2005 do 30. 11. 2010 vyhotovenou Stavebným bytovým družstvom Rožňava, správou od Stavebného bytového družstva Rožňava zo dňa 05. 03. 2014, sumárnou analýzou platieb za obdobie od 01. 12. 2010 do 28. 02. 2012, ústrižkami poštových poukážok predložených žalobkyňou o platení úhrad pre Stavebné bytové družstvo Rožňava za roky 2007, 2008, 2009, 2010 a 2011, výpisom z účtu na meno U. D. o úhrade nájomného za žalobkyňu za október 2011.

Súd sa oboznámil s obsahom pripojených spisov Okresného súdu Rožňava, sp. zn. 17Ro/441/2008, 16Ro/239/2009, 17Ro/55/2010 a 11C/30/2010.

V zmysle § 133 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ak sa prevádza nehnuteľná vec na základe zmluvy, nadobúda sa vlastníctvo vkladom do katastra nehnuteľností podľa osobitných predpisov, ak osobitný zákon neustanovuje inak.

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

V zmysle § 107 ods. 3 Občianskeho zákonníka, ak sú účastníci neplatnej alebo zrušenej zmluvy povinní navzájom si vrátiť všetko, čo podľa nej dostali, prihladne súd na námietku premlčania len vtedy, ak by aj druhý účastník mohol premlčanie namietat.

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

V zmysle § 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.

V zmysle § 456 Občianskeho zákonníka, predmet bezdôvodného obohatenia sa musí vydať tomu, na úkor koho sa získal. Ak toho, na úkor koho sa získal, nemožno zistiť, musí sa vydať štátu.

V zmysle § 457 Občianskeho zákonníka, ak je zmluva neplatná alebo ak bola zrušená, je každý z účastníkov povinný vrátiť druhému všetko, čo podľa nej dostal.

V zmysle § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi.

Vykonaným dokazovaním bolo preukázané, že nárok uplatňovaný žalobkyňou z titulu vydania bezdôvodného obohatenia je premlčaný v zmysle § 107 občianskeho zákonníka.

Vychádzajúc z právneho názoru odvolacieho súdu súd vykonal opakovaný výsluch účastníkov konania a skúmal, či výkon práva vzniesť námietku premlčania žalovanými nie je vzhľadom na okolnosti danej veci v rozpore s dobrými mravmi, či v danej situácii by zánik nároku na vydanie bezdôvodného obohatenia v dôsledku uplynutia premlčacej doby nebol neprímerane tvrdým postihom žalobkyne v porovnaní s rozsahom a charakterom ňou uplatňovaného práva a dôvodmi, pre ktoré svoje právo včas neuplatnila.

Z výpovede žalobkyne vyplýva, že kúpnu zmluvu vyhotovila ona, preto jej bol známy obsah zmluvy, z ktorej okrem iného vyplýva, že vlastnícke právo k bytu nadobudne rozhodnutím príslušnej správy katastra o povolení vkladu vlastníckeho práva k prevádzaným nehnuteľnostiam na základe kúpnej zmluvy. Vedela aj o tom, že je potrebné podať návrh na vklad vlastníckeho práva na základe kúpnej zmluvy, čo vyplýva z ustanovení čl. 4 a 5 zmluvy. Nevedela súdu vysvetliť, z akého dôvodu nepodala návrh na vklad vlastníckeho práva v trojročnej lehote od uzavretia kúpnej zmluvy. Od uzavretia kúpnej zmluvy, od 9.11.200 v byte do bývala až do konca februára 2012, pričom náklady bývania neplatila riadne a včas. Po márnom uplynutí trojročnej lehoty od uzavretia zmluvy platí zákonná fikcia odstúpenia od zmluvy. Od tejto doby žalovaná bez právneho dôvodu bývala v byte, a nakoľko nájomná zmluva medzi účastníkmi nebola uzavretá, žalovaná získala bezdôvodné obohatenie, ktorej výška zodpovedá obvyklému nájomnému za nájom obdobného bytu. Za obdobia, za ktoré žalobkyňa neplatila náklady bývania v byte vôbec, tieto nedoplatky zaplatili žalovaní. Z týchto dôvodov súd dospel k záveru, že vznesenie námietky premlčania žalovanými nie je neprímerane tvrdým postihom žalobkyne, pretože sumu 330.000,- Sk, čomu zodpovedá suma 10.953.99 Eur si odbývala v byte. Vychádzajúc z výšky obvyklého nájomného, pokiaľ by medzi účastníkmi konania vznikol nájomný vzťah, žalobkyňa by mala zaplatiť žalovaným z titulu nájomného za obdobie novembra 2005 až decembra 2008, teda za 37 mesiacov 3.441,- Eur a za obdobie od januára 2009 do konca februára 2012 sumu 4.560,- Eur, celkom

8.001,- Eur. Okrem toho žalovaný z titulu úhrady nedoplatkov na nákladoch bývania za obdobia, počas ktorých žalobkyňa bývala v byte a trov konania zaplatili na základe právoplatných súdnych rozhodnutí - platobných rozkazov Okresného súdu Rožňava, sp. zn. 17Ro/441/2008, 16Ro/239/2009, 17Ro/55/2010 celkove sumu 1.727,01 Eur ako aj trovy exekučného konania.

Inštitút premlčania je inštitútom zákonným a je použiteľný vo vzťahu k akémukoľvek právu, ktoré sa zo zákona premlčuje.

Námietka premlčania zo strany žalovaných bola vznesená dôvodne, preto vznesenie tejto námietky premlčania nemožno považovať za konanie v rozpore s dobrými mravmi, za konanie, ktorým by žalobkyňa bola poškodená, a ktorým zo strany žalovaných by došlo k zneužitiu práva.

Podanie návrhu na vklad vlastníckeho práva v prospech žalobkyne po doplnení zákonom vyžadovaných náležitostí kúpnej zmluvy bolo v záujme všetkých účastníkov, avšak zvlášť žalobkyne, nakoľko žalovaní kúpnu cenu prevzali a byt žalobkyni odovzdali, avšak žalobkyňa podpisom zmluvy a odovzdaním bytu nenadobudla vlastnícke právo k predmetu zmluvy.

Žalobkyni nič nebránilo kúpnu zmluvu doplniť tak, aby bola vkladu schopná, aby mala všetky náležitosti ktoré zákon vyžaduje, následne podať návrh na vklad v zákonnej trojročnej lehote a pokiaľ k tomu nedošlo, včas podať žalobu na súde o vrátenie kúpnej ceny bytu.

Žalobkyňa vlastným zavinením vytvorila podmienky pre neskoršie úspešné vznesenie námietky premlčania práva žalovanými, aj z tohto dôvodu uplatnenie námietky premlčania nie je v rozpore s dobrými mravmi v zmysle § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

Z týchto dôvodov súd žalobu z dôvodu premlčania žalobkyňou uplatneného nároku zamietol.

Súd o trovách konania rozhodne do 30 dní po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej v zmysle § 151 ods. 3 O. s. p.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie na Krajský súd v Košiciach cestou tunajšieho súdu do 15 dní odo dňa doručenia písomného vyhotovenia rozsudku.

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 postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha. Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej možno odôvodniť iba odvolacími dôvodmi uvedenými v § 205 ods. 2 O. s. p.. Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie. Ak v horeuvedenej lehote účastníci konania nepodajú odvolanie proti rozhodnutiu, rozhodnutie nadobudne právoplatnosť a po uplynutí lehoty uvedenej vo výroku rozhodnutia sa stane vykonateľným.

Ak povinný dobrovoľne nespĺní čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na súdny výkon rozhodnutie alebo návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti