

Súd: Okresný súd Košice I
Spisová značka: 34C/41/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7114222959
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 06. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Lýdia Nemešová
ECLI: ECLI:SK:OSKE1:2016:7114222959.5

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Košice I sudkyňou JUDr. Lýdiou Lučivjanskou v právnej veci žalobcu: S. S. F., nar. XX.X.XXXX, bytom K. A. XXXX/XXX, XXX XX K., zastúpený Mgr. Erikou Minárikovou, bytom M.R.Štefánika 5, 942 01 Šurany, proti žalovaným: v 1. rade Z. Q. M., nar. XX.XX.XXXX, bytom X. XXX/XX, XXX XX E. - E. H.Á. N., v 2. Q. B. M., nar. XX.X.XXXX, bytom X. XXX/XX, XXX XX E. - E. H. N., v konaní o zaplatenie 20.000,- Eur s príslušenstvom, takto

rozhodol:

Žalovaní v 1. a 2. rade sú povinní spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcovi sumu 20.000,- Eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5,15 % ročne zo sumy 20.000,- Eur odo dňa 23.8.2014 do zaplatenia, a to všetko do 3 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku.

Žalobcovi priznáva náhradu trov konania vo výške 1.200,- Eur, ktorá pozostáva zo zaplateného súdneho poplatku vo výške 1.200,- Eur, ktorú sú povinní žalovaní v 1. a 2. rade spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcovi do 3 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku.

odôvodnenie:

Žalobca sa žalobou zo dňa 10.9.2014 domáhal voči žalovaným v 1. a 2. rade zaplatenia istiny 20.000,- Eur s úrokom z omeškania vo výške 5,15 % ročne z dlžnej istiny odo dňa 23.8.2014 do zaplatenia a náhrady trov konania spočívajúcich v zaplatenom súdnom poplatku za podanú žalobu vo výške 1.200,- Eur titulom zaplateného súdneho poplatku za podanú žalobu.

Žalobu žalobca odôvodnil najmä tými skutočnosťami, že ako budúci kupujúci zamýšľal so žalovaným v 1. rade a žalovanou v 2. rade ako budúcimi predávajúcimi uzatvoriť kúpnu zmluvu, ktorej predmetom mala byť kúpa nasledovných nehnuteľností pozemky evidované ako parcely registra „C“, číslo listu vlastníctva XXXXX, katastrálne územie Prešov, Okresný úrad Prešov, katastrálny odbor, parcela č. XXXX/X o výmere 1200 m², druh pozemku záhrady, v spoluvlastníckom podiele 1/1, parcela č. XXXX/XX, o výmere 370 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria v spoluvlastníckom podiele 1/1, parcela č. XXXX/X, o výmere 1008 m², druh pozemku záhrady v spoluvlastníckom podiele 1/1, stavby, číslo listu vlastníctva XXXXX, katastrálne územie Prešov, Okresný úrad Prešov, katastrálny odbor, súpisné číslo XXXXX, na parcele č. XXXX/XX, druh stavby 10, popis stavby rodinný dom, v spoluvlastníckom podiele 1/1. Ako dôkaz o zamýšľanej kúpe predmetných nehnuteľností predkladá e-mail žalovaného v 1. rade, ktorý mu žalovaný v 1. rade zaslal dňa 11.2.2014. Predmetom e-mailu zo dňa 11.2.2014 bol návrh kúpnej zmluvy na predmetné nehnuteľnosti. Na základe ústnej dohody so žalovaným v 1. rade ešte dňa 3.2.2014 poukázal na účet žalovaného v 1. rade vedený v Tatra banke, a.s., č.ú. XXXXXXXXXXXX/XXXX platbu vo výške 20.000,- Eur s označením ako záloha na dom. Táto platba mala charakter preddavku na kúpnu cenu, poskytnutého v súvislosti so zamýšľanou kúpou predmetných nehnuteľností. K uzatvoreniu kúpnej zmluvy medzi ním ako kupujúcim a žalovaným v 1. rade a žalovanou v 2. rade ako predávajúcimi nedošlo, a to z dôvodu zmeny pomerov na jeho strane. Listom zo dňa 5.8.2014

vyzval žalovaného v 1. rade, aby v lehote do dňa 22.8.2014 vrátil preddavok, nakoľko k uzatvoreniu kúpnej zmluvy a teda ku kúpe predmetných nehnuteľností nedošlo. Svoju výzvu odôvodnil tým, že vzhľadom na skutočnosť, že zamýšľaná kúpa predmetných nehnuteľností sa nerealizovala a zároveň z dôvodu zmeny pomerov na jeho strane už o kúpu predmetných nehnuteľností naďalej nemá záujem, stal sa žalovaným prijatý preddavok bezdôvodným obohatením získaným plnením, ktorého právny dôvod odpadol. List zo dňa 5.8.2014 si žalovaný v 1. rade prevzal dňa 18.8.2014. V prípade kúpnej zmluvy je pre poskytnutie preddavku 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. Pokiaľ nedôjde k uzatvoreniu kúpnej zmluvy, má ten, kto preddavok poskytol, právo na jeho vrátenie, inak by sa druhá strana bezdôvodne obohatila; právny dôvod, na základe ktorého bol preddavok na budúcu kúpu prijatý, v takom prípade odpadol. Pre posúdenie veci podľa ust. § 498 Občianskeho zákonníka je nepodstatné, či účastníci uzatvorili dohodou o budúcej kúpnej zmluve. Zároveň zodpovednosť za bezdôvodné obohatenie je objektívneho charakteru a predpokladom jeho vzniku nie je protiprávny úkon obohateného ani jeho zavinenie, podstatné je iba to, že stav obohatenia vznikol. Ak sa zamýšľaná kúpa nerealizovala, záloha sa stáva bezdôvodným obohatením vo chvíli, kedy odpadol právny dôvod, na ktorého základe budúci kupujúci plnil budúcemu predávajúcemu, teda kedy predávajúci odmietol nehnuteľnosť kupujúcemu predať, prípadne, kedy sa vytvoril stav, z ktorého je zrejmé, že kúpa už nebude realizovaná. Dňa 3.2.2014 vopred zaplatil na účet žalovaného v 1. rade preddavok poskytnutý v súvislosti so zamýšľanou kúpou predmetných nehnuteľností, pričom preddavok mal charakter preddavku na kúpnu cenu, nakoľko preddavok bol poskytnutý žalovanému v 1. rade a žalovanej v 2. rade skôr, než došlo ku kúpe predmetných nehnuteľností. Je tohto názoru, že ak v súvislosti so zamýšľanou kúpou predmetných nehnuteľností poskytol žalovanému v 1. rade a žalovanej v 2. rade preddavok a žalovaný v 1. rade a žalovaná v 2. rade preddavok prijali ako preddavok na budúce plnenie zo zamýšľanej kúpnej zmluvy, stal sa preddavok bezdôvodným obohatením vo chvíli, kedy sa vytvoril stav z ktorého bolo zrejmé, že kúpa nebude realizovaná. Stav z ktorého bolo zrejmé, že kúpa nebude realizovaná sa podľa jeho názoru vytvoril vo chvíli, kedy vyzval žalovaného v 1. rade listom zo dňa 5.8.2014 na vydanie bezdôvodného obohatenia, v ktorom oznámil žalovanému v 1. rade, že z dôvodu zmeny pomerov už o kúpu predmetných nehnuteľností nemá naďalej záujem, a tento list zo dňa 5.8.2014 sa dostal do dispozície žalovaného v 1. rade dňa 18.8.2014. Uplatnený nárok žalobcu na vrátenie preddavku poskytnutého so zamýšľanou kúpou predmetných nehnuteľností, ktoré sa nerealizovali, tak treba posúdiť po právnej stránke ako nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia získaného plnením, ktorého právny dôvod odpadol. Nakoľko listom zo dňa 5.8.2014 oznámil žalovanému v 1. rade, že už o kúpu predmetných nehnuteľností nemá naďalej záujem a poskytnutý preddavok z toho dôvodu považuje za bezdôvodné obohatenie, pričom list zo dňa 5.8.2014 sa dostal do dispozície žalovaného v 1. rade dňa 18.8.2014, tak dňom 18.8.2014 muselo byť žalovanému v 1. rade a žalovanej v 2. rade zrejmé, že sa na úkor žalobcu bezdôvodne obohacujú. Vzhľadom na skutočnosť, že žalovaný v 1. rade a žalovaná v 2. rade v lehote ním určenej, t.j. do 22.8.2014 mu bezdôvodné obohatenie nevydali, pričom so zreteľom na všetky okolnosti veci museli vedieť, že sa na jeho úkor bezdôvodne obohacujú, domáha sa v konaní aj priznania úrokov z omeškania, a to od dátumu 23.8.2014 do zaplatenia. Veci v bezpodielovom vlastníctve užívajú obaja manželia spoločne, spoločne uhrádzajú aj náklady vynaložené na veci. Z právnych úkonov týkajúcich sa spoločných vecí sú oprávnení a povinní obaja manželia spoločne a nerozdielne. To znamená, že právny úkon urobený jedným z manželov zaväzuje i manžela druhého, pričom bežné veci môže vybavovať každý z manželov. Podľa jeho názoru bez ohľadu na to, či preddavok žalovaná v 2. rade sama použila, alebo nie, stal sa preddavok po pripísaní na účet žalovaného v 1. rade súčasťou ich bezpodielového spoluvlastníctva manželov.

Okresný súd Košice I vydal dňa 3.11.2014 platobný rozkaz č.k.37 Ro/348/2014 - 16, ktorým žalovaným v 1. a 2. rade uložil povinnosť, aby do 15 dní od doručenia platobného rozkazu zaplatili žalobcovi spoločne a nerozdielne sumu 20.000,- Eur s 5,15 % úrokom z omeškania ročne zo sumy 20.000,- Eur odo dňa 23.8.2014 do zaplatenia a nahradili žalobcovi trovy konania vo výške 1.200,- Eur alebo aby v tej istej lehote podali odpor na tomto súde.

Platobný rozkaz bol žalobcovi doručený dňa 12.11.2014, žalovanému v 1. rade dňa 7.11.2014 a žalovanej v 2. rade bol platobný rozkaz doručený dňa 10.11.2014.

V zákonom stanovenej lehote dňa 20.11.2014 podali žalovaní v 1. a 2. rade voči platobnému rozkazu odpor s tým odôvodnením, že v priebehu mesiacov január až február 2014 ako podieloví spoluvlastníci nehnuteľnosti - rodinného domu, nachádzajúceho sa v Prešove, zapísaného na LV č. XXXXX, vstúpili do

rokovania so žalobcom za účelom predaja označenej nehnuteľnosti. Žalobca prejavil o kúpu záujem a za týmto účelom ako jej vlastníci požadovali úhradu preddavku na kúpnu cenu, ktorá bola dohodnutá medzi zmluvnými stranami vo výške 520.000,- Eur. Žalobca s podmienkami navrhutej kúpnej zmluvy v plnom rozsahu súhlasil, pričom dôvodom žiadosti o preddavok na kúpnu cenu bola skutočnosť, že nehnuteľnosť bola v čase rokovania predmetom nájmu, pričom nájomca P. Š. A. mu uhradil pravidelné nájomné vo výške 3.000,- Eur mesačne. Preddavok na kúpnu cenu vo výške 20.000,- Eur, ktorý im žalobca uhradil bol určený ako nenávratný pre prípad odstúpenia od zmluvy, keďže ukončením nájomného vzťahu by prišli o pravidelný príjem z prenájmu nehnuteľnosti. V nadväznosti na skutočnosť, že žalobca v pozícii budúceho kupujúceho až do doručenia výzvy na vydanie údajného bezdôvodného obohatenia žiadnym spôsobom nenaznačil svoj zámer odstúpiť od kúpy označených nehnuteľností, v tejto súvislosti v pozícii predávajúcich pripravili kúpnu zmluvu, ktorú po overení podpisov u notára podpísali a odoslali žalobcovi. Kúpna zmluva bola z ich strany podpísaná a osvedčená dňa 26.2.2014. Nájomný vzťah s nájomcom nehnuteľnosti, ktorá sa mala stať predmetom predaja bol ukončený ku dňu 4.2.2014, pričom k realizácii kúpnej zmluvy a zaplateniu kúpnej ceny malo dôjsť najneskôr do dňa 31.5.2014, nakoľko tento dátum bol zmluvnými stranami dohodnutý ako najneskorší deň uvoľnenia nehnuteľnosti nájomcom. Skutočnosť, že žalobca v pozícii kupujúceho o existencii nájomného vzťahu vedel, je návrh kúpnej zmluvy, kde v článku 1.2. uvádza, že nájomný vzťah s nájomcom nehnuteľnosti Š. A. bol ukončený dňa 14.2.2014. K charakteru preddavku uvádzajú, že ako budúci predávajúci nevykonali žiaden právny úkon, ktorým by zmarili uzatvorenie kúpnej zmluvy na predaj vyššie označenej nehnuteľnosti, práve naopak v súvislosti s poskytnutou zálohou ukončili nájomný vzťah s nájomcom nehnuteľnosti, ktorá mala byť predmetom prevodu vlastníckeho práva a rovnako vykonali všetky potrebné úkony smerujúce k výmazu farchy na nehnuteľnosti z dôvodu úveru, kde vystupovali ako dlžníci. Poskytnutý preddavok slúžil ako nenávratná záloha, ktorá by v prípade neuzatvorenia kúpnej zmluvy slúžila ako náhrada vzniknutej škody, spočívajúcej v strate príjmu z nájomnej zmluvy, ktorá bola uzatvorená dňa 1.4.2013 s nájomcom P. Š. A.. S poukazom na skutočnosť, že nespôsobili zmarenie kúpnej zmluvy a na jej uzatvorenie trvajú, nevidia žiadny dôvod na vrátenie poskytnutého preddavku. Ak však žalobca trvá na svojej žalobe na vrátenie preddavku, touto cestou si uplatňuje v zmysle ust. § 98 Občianskeho súdneho poriadku v rámci obrany náhradu škody, ktorá mu vznikla titulom vypovedania nájomnej zmluvy zo dňa 1.4.2013 medzi ním ako žalovaným v 1. rade ako prenajímateľom a nájomcom, pričom ku dňu podania odporu sa mu nepodarilo nájsť adekvátnu náhradu za ušlé nájomné. Ku dňu 30.11.2014 predstavuje výška škody titulom ušlého nájomného sumu 18.000,- Eur, čo predstavuje ušlé nájomné odo dňa 31.5.2014 do 30.11.2014. S poukazom na nedôvodnosť žaloby, nakoľko poskytnutý preddavok mal charakter nenávratnej zálohy určenej na prípadnú kompenzáciu škôd, ktoré z dôvodov na strane žalobcu nastali a nedôvodnosť výšky požadovaného peňažného nároku s poukazom na výšku im spôsobenej škody, navrhujú žalobu zamietnuť.

Žalobca vo vyjadrení doručenom súdu dňa 13.1.2015 okrem iného uviedol, že odpor žalovaných v 1. a 2. rade považuje za účelový a zavádzajúci. Zároveň považuje žalovanými v 1. a 2. rade uplatnený nárok na náhradu škody titulom ušlého nájomného vo výške 18.000,- Eur za nedôvodný. Žalovaní v 1. a 2. rade v odpore proti vydanému platobnému rozkazu potvrdili, že ako budúci kupujúci zamýšľal so žalovanými v 1. rade a v 2. rade ako budúci predávajúcimi uzatvoriť kúpnu zmluvu, ktorej predmetom mala byť kúpa nasledovných nehnuteľnosti. Táto skutočnosť medzi ním a žalovanými v 1. a 2. rade nie je sporná. Na základe ústnej dohody so žalovaným v 1. rade ešte dňa 3.2.2014 poukázal na účet žalovaného v 1. rade vedený v Tatra banke, a.s. č.ú. XXXXXXXXXX/XXXX platbu vo výške 20.000,- Eur s označením ako záloha na dom. Táto platba mala charakter preddavku na kúpnu cenu poskytnutého v súvislosti so zamýšľanou kúpou nehnuteľnosti. Prijatie preddavku v odpore potvrdili aj žalovaní v 1. a 2. rade, a teda ani otázka prijatia preddavku žalovanými v 1. a 2. rade nie je medzi ním a žalovanými v 1. a 2. rade sporná. Následne dňa 26.2.2014 podpísali kúpnu zmluvu na predmetné nehnuteľnosti. Kúpna zmluva však nebola podpísaná z jeho strany, čo preukazuje aj kópia kúpnej zmluvy predložená žalovanými v 1. a 2. rade v odpore. Kúpna zmluva sa teda nestala platnou ani účinnou, a teda zo zmluvy nevyplyvali žiadne práva ani povinnosti. Mal záujem kúpiť predmetné nehnuteľnosti s cieľom zabezpečenia potrieb bývania svojej rodiny a nájomcovia bývajúcí v predmetných nehnuteľnostiach boli v rozpore s jeho cieľom a zámerom. Kúpnu zmluvu nikdy nepodpísal a informoval žalovaných v 1. a 2. rade, že odmieta kúpnu zmluvu podpísať do doby pokiaľ predmetné nehnuteľnosti nebudú vypratane a bude na predmetných nehnuteľnostiach viazané akékoľvek nájomné právo, a to aj vrátane nájomného práva z nájomnej zmluvy zo dňa 1.4.2013, uzatvorenej medzi žalovanými v 1. a 2. rade ako prenajímateľmi B. P. Š. A. a M. A. ako nájomcami. Žalovaný v 1. rade ho informoval, že nájomcovia už aj tak dlhšiu dobu neplatia riadne a včas nájomné a že zamýšľa vypovedať nájomnú zmluvu. Následne ho

žalovaný v 1. rade dňa 27.2.2014 e-mailom informoval o podaní výpovede nájomnej zmluvy z dôvodu, že nájomcovia hrubo porušujú svoje povinnosti z nájomnej zmluvy, nakoľko neuhradili nájomné za čas dlhší ako tri mesiace. Podľa výpovede nájomnej zmluvy mali byť predmetné nehnuteľnosti vypratane do 31.5.2014. So žalovanými v 1. a 2. rade sa ústne dohodol, že kúpnu zmluvu podpíše v prípade ak do 31.5.2014 bude nájomná zmluva platne vypovedaná a predmetné nehnuteľnosti nájomcami uvoľnené. O vyššie uvedenej podmienke pre podpísanie kúpnej zmluvy žalobcom (ukončený existujúci nájomný vzťah a uvoľnené nehnuteľnosti bez nájomcov do 31.5.2014) informovala žalovaného v 1. rade jeho zástupkyňa. Zároveň ho upozornila na skutočnosť, že podľa jej právneho názoru výpoveď nájomnej zmluvy, ktorá bola žalovaným v 1. rade predložená e-mailom zo dňa 27.2.2014 je neplatná. Neplatnosť výpovede nájomnej zmluvy videla v nedostatočne skutkovo vymedzenom výpovednom dôvode podľa ust. § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka. Vo výpovedi nájomnej zmluvy sa neuvádzalo, za ktoré mesiace nájomcovia neplatili nájomné, a ani aká je výška dlžného nájomného za tieto mesiace. Dôvod výpovede sa musí totiž vo výpovedi skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom, inak je výpoveď neplatná. Dôvod výpovede zároveň nemožno dodatočne meniť. Žalovaný v 1. rade nebol rovnakého právneho názoru a výpoveď nájomnej zmluvy považoval za platnú a prisľúbil uvoľnenie predmetných nehnuteľností do 31.5.2014. Bol teda ochotný čakať s uzatvorením kúpnej zmluvy do 31.5.2014 a kúpnu zmluvu so žalovanými podpísať najneskôr do 31.5.2014 za podmienky, že predmetné nehnuteľnosti budú voľné a nebude na nich žiadny nájomný vzťah. Existenciu takej dohody potvrdili žalovaní v 1. a 2. rade v odpore na strane 2, predposledný odsek, kde uviedli: „ Nájomný vzťah s nájomcom nehnuteľnosti, ktorá sa mala stať predmetom predaja bol ukončený ku dňu 4.2.2014, pričom k realizácii kúpnej zmluvy a zaplateniu kúpnej ceny malo dôjsť najneskôr do 31.5.2004, nakoľko tento dátum bol zmluvnými stranami dohodnutý ako najneskorší deň uvoľnenia nehnuteľnosti nájomcom “. Žalovaní v 1. a 2. rade v odpore tvrdia, že preddavok bo dohodnutý ako nenávratný pre prípad odstúpenia od zmluvy. Rovnako žalovaní v 1. a 2. rade uvádzajú , že toto svoje tvrdenie sú pripravení preukázať svedeckými výpoveďami a listinnými dôkazmi. V odpore však žiadne listinné dôkazy neoznačujú ani nepredkladajú, a nedali ani návrh na výsluch svedkov, ktorí by mali ich tvrdenie potvrdiť. Je zároveň tohto názoru, že bez povšimnutia nemôže ostať ani tá skutočnosť, že ak by bol preddavok dohodnutý ako nenávratný pre prípad odstúpenia od zmluvy, ako tvrdia žalovaní v 1. a 2. rade, muselo by dôjsť najskôr k uzatvoreniu nejakej zmluvy a následne k jej odstúpeniu z jeho strany, aby žalovaným v 1. a 2. rade vznikol nárok na ponechanie si preddavku. K uzatvoreniu žiadnej zmluvy medzi nimi však nedošlo, a teda v konečnom dôsledku nebolo možné ani od žiadnej zmluvy odstúpiť a žalovaným v 1. a 2. rade nemohol vzniknúť nárok na ponechanie si preddavku z dôvodu odstúpenia od zmluvy. Zároveň si dovoľuje poukázať na fakt, že ani v kúpnej zmluve, ktorú predložili súdu žalovaní v 1. a 2. rade sa nespomína, že si žalovaní v 1. a 2. rade mohli preddavok nechať v prípade jeho odstúpenia od kúpnej zmluvy. Disponuje komunikáciou so žalovaným v 1. rade , v ktorej dňa 23.7.2014 žalovaný v 1. rade na jeho požiadavku vrátenia preddavku odpovedal: „ čakám na peniaze teraz som platil 36 tis... ak mi dôjdu tak Vám prepošlem“. Z uvedenej reakcie žalovaného v 1. rade jednoznačne vyplýva, že ešte dňa 23.7.2014 si bol žalovaný v 1. rade vedomý, že je povinný mu preddavok vrátiť a nespomína, že preddavok je nenávratný. S príbehom o údajne dohodnutom nenávratnom preddavku pre prípad odstúpenia od zmluvy prichádzajú žalovaní v 1. a 2. rade až v odpore proti vydanému platobnému rozkazu v novembri 2014. Čakal do 31.5.2014 kedy mal zaniknúť nájomný vzťah z nájomnej zmluvy a predmetné nehnuteľnosti mali byť nájomcami uvoľnené. K uvoľneniu predmetných nehnuteľností však do 31.5.2014 nedošlo. Nakoľko žalovaní v 1. a 2. rade nevedeli splniť to čo mu garantovali, a to že predmetné nehnuteľnosti budú do 31.5.2014, bez nájomných vzťahov a uvoľnené nájomcami, po 31.5.2014 si začal zháňať inú nehnuteľnosť. Nebol to teda on, ktorý by zmaril kúpu predmetných nehnuteľností. Dôvodom neuzatvorenia kúpnej zmluvy z jeho strany bolo nedodržanie podmienky uvoľnenia predmetných nehnuteľností nájomcami do 31.5.2014 a neukončenie nájomného vzťahu z nájomnej zmluvy. K uvoľneniu predmetných nehnuteľností nájomcami a k zániku nájomnej zmluvy nedošlo ešte ani 24.7.2014, kedy mu žalovaný v 1. rade ponúkol uzatvorenie už novej kúpnej zmluvy so zľavou 10.000.- Eur z kúpnej ceny ak si kúpi predmetné nehnuteľnosti aj s nájomcami a nájomcov si vystahuje sám. Dňa 24.7.2014 žalovaného v 1. rade informoval, že už kúpil inú nehnuteľnosť, ale že ak sa predmetná nehnuteľnosť uvoľní a bude v normálnom stave, tak sa možno nejakým spôsobom dohodnú. Preddavok však chcel od žalovaného stále späť, lebo uzatvorenie kúpnej zmluvy považoval uplynutím dátumu 31.5.2014 za zmarené. Následne ešte dňa 24.7.2014 mu žalovaný v 1. rade dal ďalšiu ponuku, v ktorej dokonca zvýšil kúpnu cenu za predmetné nehnuteľnosti na 600.000.- Eur z pôvodných 520.000.- Eur, čo už považoval za vrchol drzosti zo strany žalovaného v 1. rade a jeho ponuku odmietol. Listom zo dňa 5.8.2014 vyzval žalovaného v 1. rade, aby v lehote do dňa 22.8.2014 vrátil preddavok, nakoľko k uzatvoreniu kúpnej zmluvy, a teda k zamýšľanej kúpe predmetných nehnuteľností nedošlo. K

uvoľneniu predmetných nehnuteľností nájomcami a k platnému zániku nájomnej zmluvy nedošlo ešte ani v októbri roku 2014, kedy žalovaný v 1. rade mu napísal e-mail, že predmetné nehnuteľnosti budú voľné začiatkom novembra 2014. Na uvedený e-mail žalovaného v 1. rade nereagoval, nakoľko sa už jasne vyjadril dňa 24.7.2014 ako aj dňa 5.8.2014, že o kúpu predmetných nehnuteľností už nemá záujem. Má zároveň informácie, že predmetné nehnuteľnosti nájomcovia neuvoľnili ešte ani ku dňu písania tohto vyjadrenia. Nároku na náhradu škody titulom ušlého nájomného vo výške 18.000.- Eur za obdobie od 31.5.2014 do 30.11.2014 považuje za nedôvodný. Žalovaným v 1. a 2. rade žiadna škoda jeho konaním nevznikla. Žalovaní v 1. a 2. rade v odpore proti vydanému platobnému rozkazu tvrdia, že nájomcovia im uhrádzali pravidelné nájomné vo výške 3.000.- Eur mesačne, a že prišli od 31.5.2014 o tento pravidelný príjem, lebo vypovedali nájomnú zmluvu nájomcom údajne z dôvodu, že mal záujem o kúpu predmetných nehnuteľností. Zároveň žalovaní v 1. a 2. rade uvádzajú, že ak by nemal záujem o kúpu predmetných nehnuteľností, že by nemali dôvod ukončiť nájomnú zmluvu, nakoľko predstavoval jeden zo zdrojov pravidelného príjmu žalovaných v 1. a 2. rade. Predkladá súdu dôkaz a to e-mail žalovaného v 1. rade zo dňa 27.2.2014, ktorého obsahom je text výpovede nájomnej zmluvy z ktorej vyplýva, že nájomcovia neuhradili dohodnutú kauciu vo výške 40.000.- Eur a neuhradili riadne a včas ani nájomné. Teda hlavným dôvodom výpovede nájomnej zmluvy zo strany žalovaných v 1. a 2. rade bolo hrubé porušenie povinnosti nájomcov, a nie jeho záujem o kúpu predmetných nehnuteľností. Platné ukončenie nájomnej zmluvy a uvoľnenie predmetných nehnuteľností nájomcami, ktorí boli dlhodobými neplatičmi, bolo jeho podmienkou na uzatvorenie kúpnej zmluvy so žalovanými v 1. a 2. rade. Je predsa logické, že by nešiel do rizika kúpy nehnuteľnosti, na ktorej viazne právo nájmu, pričom nájomníci sú neplatiči a je predpoklad, že bude veľmi ťažké a časovo náročné ich z nehnuteľnosti dostať, čo sa časom aj potvrdilo, lebo nájomcovia predmetné nehnuteľnosti stále obývajú. Podľa dohody so žalovanými v 1. a 2. rade čakal do 31.5.2014 a bol pripravený k dátumu 31.5.2014 uzatvoriť kúpnu zmluvu. Avšak k uzatvoreniu kúpnej zmluvy nedošlo z dôvodu, že žalovaní v 1. a 2. rade nevedeli splniť to, čo mu garantovali, a to že predmetné nehnuteľnosti budú po 31.5.2014 bez nájomných vzťahov a uvoľnené nájomcami. Nebol dôvodom ukončenia nájomného vzťahu z nájomnej zmluvy. Dôvodom bolo hrubé porušovanie povinnosti nájomcami, ktorí dlhodobo neplatili nájomné. K zmareniu uzatvorenia kúpnej zmluvy ku dňu 31.5.2014 nedošlo jeho pričinením, ale z dôvodu, že podľa dohody predmetné nehnuteľnosti neboli ku dňu 31.5.2014 stále voľné a bez nájomného vzťahu. Bez povšimnutia nemôže ostať ani tá skutočnosť, že v období za ktoré si uplatňujú žalovaní v 1. a 2. rade voči nemu nárok na náhradu škody za ušlé nájomné, v predmetných nehnuteľnostiach ešte stále bývajú nájomcovia. Žalovaným v 1. a 2. rade teda žiadna škoda nevzniká. Podľa jeho vedomostí nájomcovia bývajú v predmetných nehnuteľnostiach ešte aj ku dňu písania tohto vyjadrenia a odmietajú predmetné nehnuteľnosti opustiť. Teda ak nájomný vzťah z nájomnej zmluvy nezanikol, žalovaní v 1. a 2. rade majú stále nárok na dohodnuté mesačné nájomné od nájomcov. Pripadne ak nájomný vzťah z nájomnej zmluvy zanikol, majú žalovaní v 1. a 2. rade právo na vydanie bezdôvodného obohatenia od nájomcov, ktorí predmetné nehnuteľnosti neoprávnené užívajú. V žiadnom prípade však žalovaným v 1. a 2. rade nevznikol nárok požadovať od neho náhradu škody titulom ušlého nájomného. Požiadavku žalovaných v 1. a 2. rade na náhradu škody považuje za požiadavku, ktorá nemá oporu v hmotnom práve a je dokonca minimálne v rozpore s dobrými mravmi. Žalovaní v 1. a 2. rade sú si totiž dobre vedomí, že nájomcov, ktorí majú finančné problémy, a ktorých nevedia žalovaní v 1. a 2. rade vypratať z predmetných nehnuteľností len ťažko vymôžu omeškané nájomné alebo sa domôžu vydania bezdôvodného obohatenia za neoprávnené užívanie nehnuteľnosti, a tak sa žalovaní v 1. a 2. rade rozhodli takouto cestou cez náhradu škody získať finančné prostriedky. Žalovaní v 1. a 2. rade miesto tohto, aby sa domáhali zaplatenia omeškaného nájomného a prípadného vydania bezdôvodného obohatenia za neoprávnené užívanie nehnuteľnosti od nájomcov, snažia sa ho ako aj súd uviesť do omylu o skutočnosti, že jeho pričinením prišli ukončením nájomného vzťahu z nájomnej zmluvy o pravidelný príjem z prenájmu nehnuteľnosti, pričom takýmto konaním sa chcú obohatiť na jeho úkor. Zároveň žalovaní v 1. a 2. rade v odpore uvádzajú, že sa im nepodarilo ani ku dňu písania odporu nájsť adekvátnu náhradu na ušlé nájomné t.j. predmetné nehnuteľnosti opäť prenajať. Je toho názoru, že žalovaní v 1. a 2. rade si môžu len ťažko nájsť adekvátnu náhradu za ušlé nájomné a predmetné nehnuteľnosti opäť prenajať, keď predmetné nehnuteľnosti stále obývajú pôvodní nájomcovia, ktorí odmietajú predmetné nehnuteľnosti uvoľniť.

Podľa ust. § 101 ods. 2 Občianskeho súdneho poriadku súd pokračuje v konaní, aj keď sú účastníci nečinní. Ak sa riadne predvolaný účastník nedostavil na pojednávanie a nepožiadal z dôležitého dôvodu o odročenie, môže súd vec prejednať v neprítomnosti takého účastníka; prihliadne pritom na obsah spisu a dosiaľ vykonané dôkazy.

Na pojednávanie konané dňa 27.6.2016 boli zástupkyňa žalobcu a žalovaná v 2. rade riadne predvolané.

Zástupkyňa žalobcu svoju neúčast' na pojednávaní ospravedlnila zo zdravotných dôvodov, žalovaná v 2. rade ospravedlnila svoju neúčast' podaním zo dňa 23.6.2016, v ktorom tiež uviedla, že bola účastníčkou pripravovanej kúpnej zmluvy na dom v Prešove, ktorý je v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov - teda aj žalovaného v 1. rade. O celej záležitosti má málo informácií, nakoľko všetky záležitosti okolo predaja predmetnej nehnuteľnosti riešil jej manžel, žalovaný v 1. rade. Kupujúci manželia F. súhlasili s kúpou domu v Prešove, a na tento účel im poukázali zálohu vo výške 20.000,- Eur. V tom čase si boli vedomí všetkých právnych vzťahov, ktoré s domom súviseli, vrátane existencie nájomného vzťahu, t.j. skutočnosti, že sa dom prenajíma a voči tomu nikdy nevzniesli žiadne námietky. Za účelom predaja bola už v minulosti pripravená kúpna zmluva, na ktorej bol osvedčený jej podpis. Ich záujem predat' dom žalobcovi trval aj trvá a dôvodom žaloby a ostatným okolnostiam v súvislosti s predajom domu nerozumie, a nemá o tom žiadne informácie, nakoľko sa celej veci venoval jej manžel, žalovaný v 1. rade.

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti súd v súlade s ustanovením § 101 ods. 2 Občianskeho súdneho poriadku vec rozhodol dňa 27.6.2016 v neprítomnosti zástupkyne žalobcu a žalovanej v 2. rade.

Súd vykonal vo veci dokazovanie výsluchom žalobcu a žalovaného v 1. rade, listinnými dôkazmi predloženými účastníkmi konania, pripojenými spismi Okresného súdu Prešov vedenými pod sp.zn. 15C/84/2015, sp.zn. 29C/114/2015, sp.zn. 25C/182/2015, sp.zn. 25C/194/2015 a zistil nasledovný skutkový stav:

Z výpisu LV č. XXXXX Okresného úradu Prešov, katastrálneho odboru, katastrálne územie Prešov, obec Prešov, okres Prešov súd mal za preukázanú skutočnosť, že žalovaní v 1. a 2. rade sú bezpodielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností parcely č. XXXX/X, druh pozemku záhrady o výmere 1200 m², v spoluvlastníckom podiele 1/1, parcely č. XXXX/XX, o výmere 370 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria v spoluvlastníckom podiele 1/1, parcely č. XXXX/X, o výmere 1008 m², druh pozemku záhrady v spoluvlastníckom podiele 1/1, stavby súp. číslo XXXXX, na parcele č. XXXX/XX, druh stavby: 10, popis stavby rodinný dom v podiele 1/1 k celku.

Z formulácie návrhu kúpnej zmluvy datovanej dňom 25.2.2014, zaslanej žalobcovi žalovaným v 1. rade elektronickými prostriedkami dňa 11.2.2014 vyplynulo, že žalobca v uvedenom období mal záujem nadobudnúť vlastnícke právo k vyššie označeným nehnuteľnostiam od žalovaných v 1. a 2. rade. Kúpna cena bola stanovená v čl. 3.1. na základe dohody účastníkov zmluvného vzťahu vo výške 520.000,- Eur, pričom nehnuteľnosť v zmysle čl. 1.2. kúpnej zmluvy mala byť prevádzaná s dvoma ťarchami: N. XXXX/XXXX Zmluva o záložnom práve v prospech Tatra banka, a.s., a N. XXXX/XXXX Zmluva o záložnom práve v prospech Tatra banka, a.s.. Súčasťou kúpnej zmluvy bola aj klauzula týkajúca sa nájomného vzťahu zo zmluvy zo dňa 1.4.2013, podľa ktorej žalovaní v 1. a 2. rade odstúpili od nájomnej zmluvy dňa 14.2.2014, pričom nájomcovia majú uvoľniť nehnuteľnosť do 31.5.2014. V súlade s článkom 6.1. kúpnej zmluvy boli predávajúci oprávnení odstúpiť od zmluvy ak nebude uhradená kúpna cena najneskôr do 7 dní odo dňa podpisu zmluvy. Podľa bodu 6.2 odstúpenie od zmluvy muselo byť urobené v písomnej forme, s presným uvedením dôvodu odstúpenia a doručené druhej strane na adresu uvedenú v článku 1 zmluvy. Za doručenie písomností sa pokladal aj prípad jej neprevzatia druhou stranou, pokiaľ by sa preukázalo jej riadne doručovanie. Podľa bodu 6.4 v prípade, že by ktorákoľvek zo zmluvných strán od zmluvy odstúpila v súlade s jej ustanoveniami, alebo táto zmluva by zanikla iným spôsobom, zmluvné strany uskutočnia všetky kroky, ktoré sú potrebné: a/ aby sa bez zbytočného odkladu vzal späť návrh na zápis vlastníckeho práva k pozemku podaného na príslušnej Správe katastra, pokiaľ k odstúpeniu do tejto zmluvy ktoroukoľvek zo zmluvných strán došlo v čase medzi podpísaním takéhoto návrhu a vydaním právoplatného rozhodnutia. Podľa článku 9 zmluvy je platná dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinná dňom vydania rozhodnutia Okresného úradu Prešov - katastrálneho odboru o povolení vkladu vlastníckeho práva k pozemku. Návrh kúpnej zmluvy bol podpísaný len žalovanými v 1. a 2. rade, pričom pravosť ich podpisov bola osvedčená zamestnancom notárskeho úradu JUDr. Ing. Andrea Kašperová, so sídlom Kováčska 48, Košice.

Z výpisu z bankového účtu žalobcu vedeného v peňažnom ústave Tatra banka, a.s., číslo účtu XXXXXXXXXXXX súd zistil, že žalobca dňa 3.2.2014 previedol na účet žalovaného v 1. rade, číslo účtu XXXXXXXXXXXX sumu 20.000,- Eur s označením transakcie ako záloha na dom.

Nájomnou zmluvou zo dňa 1.4.2013 žalovaní v 1. a 2. rade ako prenajímatelia poskytli do nájmu predmetné nehnuteľnosti P. Š. A., nar. XX.XX.XXXX, bytom E. XXXX/XX, S. a M. A., nar. XX.X.XXXX, bytom E. XXXX/XX, S. za nájomné dojednané v článku III nájomnej zmluvy vo výške 3.000 Eur za jeden kalendárny mesiac. V zmluve v článku III bod 2 nájomcovia zároveň prehlásili, že zložia najneskôr do 27.5.2013 na účet prenajímateľov jednorazovú kauciu vo výške 40.000,- Eur, ktorá sa nebude započítavať do nesplateného nájomného a ostáva vo vlastníctve prenajímateľov po skončení nájmu. Podľa bodu 3 uvedeného článku v nájomnom nie sú zahrnuté poplatky za odber studenej, teplej vody, poplatky za spotrebu elektrickej energie, plynu, internetu, telefónu a ostatných súvisiacich služieb. Tieto poplatky si mali hradiť nájomcovia vo vlastnom mene a na svoj vlastný účet. Nájomné boli nájomcovia v súlade s článkom III bod 4 hradiť bezhotovostne, prevodom na bankový účet prenajímateľov vždy k 20. dňu kalendárneho mesiaca. Ukončenie nájmu, spôsob ukončenia nájmu bol dojednaný účastníkmi v článku IV nájomnej zmluvy.

Žalovaní v 1. a 2. rade ako prenajímatelia vypovedali nájomnú zmluvu nájomcom dňa 14.2.2014. Z obsahu do spisu predloženej výpovede vyplýva, že dôvodom ukončenia nájomného vzťahu zo strany prenajímateľov, teda žalovaných v 1. a 2. rade bolo neuhrádzanie nájomného nájomcami v dohodnutých výškach, ale iba v čiastočných splátkach a skutočnosť, že nájomcovia svojim konaním hrubo porušili svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu v rodinnom dome tým, že neuhradili nájomné za čas dlhší ako tri mesiace. Na základe týchto skutočností v zmysle článku IV bod 4 nájomnej zmluvy a v súlade s ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka, pri uplatnení § 711 od. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka, žalovaní v 1. a 2. rade vypovedali nájomnú zmluvu, pričom výpovedná lehota mala začať plynúť dňa 1.3.2014 a koniec mal pripadnúť na deň 31.5.2014.

Výzvou na vydanie bezdôvodného obohatenia zo dňa 5.8.2014 žalobca vyzval žalovaného v 1. rade na vrátenie preddavku na kúpnu cenu vo výške 20.000 Eur v lehote do 22.8.2014 z dôvodu, že medzi účastníkmi konania nedošlo k uzavretiu kúpnej zmluvy. Žalovaný v 1. rade prevzal výzvu žalobcu dňa 18.8.2014.

Z pripojeného spisu Okresného súdu Prešov vedeného pod sp.zn. 15C/84/2015 súd zistil, že nájomcovia P. Š. A., nar. XX.XX.XXXX, bytom E. XXXX/XX, S. a M. A., nar. XX.X.XXXX, bytom E. XXXX/XX, S. podali dňa 2.3.2015 návrh na nariadenie predbežného opatrenia, ktorým sa domáhali, aby súd zakázal žalovaným v 1. a 2. rade scudziť, zaťažiť, previesť, prenajať nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXXX, vedené Okresným úradom Prešov, katastrálny odbor, obec Prešov, katastrálne územie Prešov. Návrh odôvodnili najmä tými skutočnosťami, že dňa 29.4.2012 účastníci uzatvorili kúpnu zmluvu na predmetné nehnuteľnosti za kúpnu cenu 410.000 Eur, pričom ku dňu podania návrhu napriek viacerým výzvam nezaplatili celú kúpnu cenu, ale iba časť 390.000 Eur. Listom zo dňa 20.6.2014 odstúpili od kúpnej zmluvy a vyzvali žalovaných v 1. a 2. rade na vrátenie nehnuteľností a výmaz záložných práv. Okresný súd Prešov uznesením zo dňa 13.3.2015 vyhovel návrhu na nariadenie predbežného opatrenia, pričom toto rozhodnutie sa stalo v spojení s uznesením Krajského súdu v Prešove zo dňa 21.5.2015 právoplatné dňa 1.6.2015.

Návrhom na nariadenie predbežného opatrenia podaným na Okresný súd Prešov dňa 20.3.2015 sa nájomcovia P. Š. A., nar. XX.XX.XXXX, bytom E. XXXX/XX, S. a M. A., nar. XX.X.XXXX, bytom E. XXXX/XX, S. domáhali nariadenie predbežného opatrenia proti žalovaným v 1. a 2. rade, ktorým by súd prikázal (povolil) obnovenie pripojenia pôvodného odberateľa a pôvodného majiteľa odberného miesta - S., X. X P. Š. A. na odber elektrickej energie, podpis zmluvy o pripojení a zmluvy o združenej dodávke elektrickej energie a zaviazal VSD a VSE toto pripojenie realizovať. V podaní zo dňa 7.4.2015 upravili petičný návrh na nariadenie predbežného opatrenia tak, že žiadali, aby súd nariadil Východoslovenskej distribučnej, a.s. Mlynská 31, Košice, aby im distribuovali a dodávali do nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXXX, vedenej Okresným úradom Prešov, katastrálny odbor, obec Prešov, katastrálne územie Prešov elektrickú energiu do právoplatného rozhodnutia veci vedenej na Okresnom súde Prešov. Okresný súd Prešov svojim uznesením zo dňa 7.4.2015 vydaným pod č.k. 29C/114/2015 - 12 návrh na nariadenie predbežného opatrenia zamietol. Krajský súd v Prešove na základe podaného odvolania uznesením zo dňa 21.5.2015 vydaným pod sp.zn. 16Co/50/2015 rozhodnutie súdu prvého stupňa potvrdil.

Žalobou zo dňa 27.3.2015 podanou na Okresný súd Prešov sa P. Š. A., nar. XX.XX.XXXX, bytom E. XXXX/XX, S. a M. A., nar. XX.X.XXXX, bytom E. XXXX/XX, S. domáhali proti žalovaným v 1. a 2. rade určenia, že ich právny úkon zo dňa 20.6.2014, označený ako odstúpenie od kúpnej zmluvy zo dňa

29.4.2011, uzavretej so žalovanými v 1. a 2. rade, ktorej predmetom bol prevod vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam je právne účinný. Podaním zo dňa 21.9.2015 žiadali žalovaní v 1. a 2. rade, aby súd uložil žalobcom v 1. a 2. rade povinnosť zložiť do súdnej úschovy sumu 390.000 Eur za účelom vzájomne korelujúcich práv na vrátenie kúpnej ceny. Okresný súd Prešov uznesením vydaným pod č.k. 25C/182/2015 - 47 návrh žalovaných v 1. a 2. rade na nariadenie predbežného opatrenia zamietol dňa 15.10.2015. Uznesením vydaným dňa 15.4.2016 pod č.k. 25C/182/2015 - 67 súd konanie zastavil z dôvodu späťvzatia žaloby žalobkyňou v 2. rade, ktorá návrh odôvodnila skutočnosťou, že žalobca v 1. rade dňa 18.1.2016 zomrel a dedičia poručiteľa nemajú záujem pokračovať v súdnom konaní. Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 12.5.2016.

Z pripojeného spisu Okresného súdu Prešov vedeného na súde pod sp.zn. 25C/194/2015 súd zistil, že žalovaní v 1. a 2. rade sa žalobou voči P. Š. A.i, nar. XX.XX.XXXX, bytom E. XXXX/XX, S. a M. A., nar. XX.X.XXXX, bytom E. XXXX/XX, S. domáhali vydania rozkazu na plnenie, ktorým by súd uložil žalovaným v 1. a 2. rade vypratať predmetnú nehnuteľnosť a nahradiť im trovy konania. Uznesením zo dňa 4.9.2015 súd prerušil konanie do právoplatného skončenia konania vedeného na Okresnom súde Prešov pod sp.zn. 25C/182/2013, v ktorom sa riešila otázka určenia účinnosti odstúpenia od zmluvy zo dňa 20.6.2014.

Podľa ust. § 488 Občianskeho zákonníka záväzkovým vzťahom je právny vzťah, z ktorého veriteľovi vzniká právo na plnenie (pohládávka) od dlžníka a dlžníkovi vzniká povinnosť splniť záväzok.

Podľa ust. § 489 Občianskeho zákonníka záväzky vznikajú z právnych úkonov, najmä zo zmlúv, ako aj zo spôsobenej škody, z bezdôvodného obohatenia alebo z iných skutočností uvedených v zákone. Podľa ust. § 491 ods. 1 Občianskeho zákonníka záväzky vznikajú najmä zo zmlúv týmto zákonom výslovne upravených; môžu však vznikáť aj z iných zmlúv v zákone neupravených (§ 51) a zo zmiešaných zmlúv obsahujúcich prvky rôznych zmlúv.

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

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

Podľa ust. § 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 ust. § 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.

Podľa ust. § 458 ods. 1 Občianskeho zákonníka musí sa vydať všetko, čo sa nadobudlo bezdôvodným obohatením. Ak to nie je dobre možné, najmä preto, že obohatenie spočívalo vo výkonoch, musí sa poskytnúť peňažná náhrada.

Podľa ust. § 458 ods. 2 Občianskeho zákonníka predmetom bezdôvodného obohatenia sa musia vydať aj úžitky z neho, pokiaľ ten, kto obohatenie získal, nekonal dobromyseľne.

Podľa ust. § 143 Občianskeho zákonníka v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov je všetko, čo môže byť predmetom vlastníctva a čo nadobudol niektorý z manželov za trvania manželstva, s výnimkou vecí získaných dedičstvom alebo darom, ako aj vecí, ktoré podľa svojej povahy slúžia osobnej potrebe alebo výkonu povolania len jedného z manželov, a vecí vydaných v rámci predpisov o reštitúcii majetku jednému z manželov, ktorý mal vydanú vec vo vlastníctve pred uzavretím manželstva alebo ktorému bola vec vydaná ako právnenému nástupcovi pôvodného vlastníka.

Podľa ust. § 144 Občianskeho zákonníka veci v bezpodielovom spoluvlastníctve užívajú obaja manželia spoločne; spoločne uhradzujú aj náklady vynaložené na veci alebo spojené s ich užívaním a udržiavaním.

Podľa ust. § 145 ods. 2 Občianskeho zákonníka z právnych úkonov týkajúcich sa spoločných vecí sú oprávnení a povinní obaja manželia spoločne a nerozdielne.

V súlade s ust. § 498 Občianskeho zákonníka v platnom znení a tiež v znení platnom v čase odovzdania zálohy (3.2.2014) platí, že na to, čo dal pred uzavretím zmluvy niektorý účastník, hľadí sa ako na preddavok. Znamená to, že pokiaľ pred uzavretím zmluvy poskytne jedna strana niečo, čo má byť predmetom jej budúceho záväzku zo zmluvy, je stanovená vyvráťiteľná právna domnienka, že v

pochybnostiach sa plnenie poskytnuté medzi účastníkmi pred uzatvorením zmluvy, z ktorej má záväzok na plnenie ešte len vzniknúť, považuje za preddavok, t.j. za splátku na dohodnuté budúce plnenie. Podstatné je, 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. Pokiaľ nedôjde k uzatvoreniu kúpnej zmluvy, má ten kto preddavok poskytol, právo na jej vrátenie, inak by sa druhá strana bezdôvodne obohatila, lebo právny dôvod, na základe ktorého bola záloha na budúcu kúpu prijatá, odpadol. Pre posúdenie veci podľa ust. § 498 Občianskeho zákonníka je nepodstatné, či účastníci uzatvorili dohodu o budúcej kúpnej zmluve, prípadne či taká dohoda je alebo nie je platná. Povinnosť vrátiť preddavok nie je bez ďalšieho podmienená akoukoľvek mierou zavinenia u ktoréhokoľvek z účastníkov. Rozhodujúca je iba tá skutočnosť, že k uzavretiu zmluvy nedošlo, resp. nedôjde. Dohoda účastníkov o tzv. prepadnej zálohe, rezervačnom poplatku a pod., ktorej obsahom je právo účastníka ponechať si toto plnenie v prípade neuzavretia zmluvy, je už nad rámec právnej úpravy preddavku a má charakter zmluvnej pokuty v zmysle ust. § 544 a nasl.

Podľa ust. § 544 Občianskeho zákonníka ak strany dojednávajú pre prípad porušenia zmluvnej povinnosti zmluvnú pokutu, je účastník, ktorý túto povinnosť poruší, zaviazaný pokutu zaplatiť, aj keď oprávnenému účastníkovi porušením povinnosti nevznikne škoda. Zmluvnú pokutu možno dojednať len písomne a v dojednaní musí byť určená výška pokuty alebo určený spôsob jej určenia. Ustanovenia o zmluvnej pokute sa použijú aj na pokutu určenú pre porušenie zmluvnej povinnosti právnym predpisom (penále). Podľa ust. 545 ods. 3 Občianskeho zákonníka ak z dohody nevyplýva niečo iné, nie je dlžník povinný zmluvnú pokutu zaplatiť, ak porušenie povinnosti nezavinil.

Ako vyplýva zo skutkových tvrdení účastníkov konania, účastníci jednali o predaji predmetných nehnuteľností, kedy uvažovali o uzatvorení kúpnej zmluvy, ktorej návrh zaslal žalovaný v 1. rade elektronickými prostriedkami (emailom) žalobcovi dňa 11.2.2014. Účastníci konania netvrdili a v konaní ani nebolo preukázané, že by medzi nimi bola uzatvorená zmluva o budúcej zmluve. Žalobca dňa 3.2.2014 previedol na účet žalovaného v 1. rade sumu 20.000,- Eur s označením transakcie ako záloha na dom, čo nebolo medzi účastníkmi konania sporné.

Ak žalovaný v 1. a 2. rade v odpore proti vydanému platobnému rozkazu, neskôr žalovaný v 1. rade na pojednávaní dňa 18.4.2016, uvádzali, že preddavok na kúpnu cenu bol dojednaný ako nenávratný pre prípad odstúpenia od zmluvy, keďže ukončením nájomného vzťahu by prišli o pravidelný príjem z prenájmu nehnuteľností, tak túto skutočnosť v konaní nijakým spôsobom nepreukázali. Ako už bolo uvádzané, ak by účastníci konania takúto dohodu uzavreli, musela by byť v písomnej forme a mala by charakter zmluvnej pokuty.

Z vykonaného dokazovania je tiež nesporné, že k uzavretiu kúpnej zmluvy medzi účastníkmi konania nedošlo, a táto bola podpísaná len žalovanými v 1. a 2. rade, ktorých podpis na kúpnej zmluve bol osvedčený zamestnancom notárskeho úradu. Pokiaľ ide o argumentáciu žalovaných v 1. a 2. rade, že k uzavretiu kúpnej zmluvy a zaplatenie kúpnej ceny malo dôjsť najneskôr do dňa 31.5.2014, nakoľko tento dátum bol dohodnutý ako najneskorší deň uvoľnenia nehnuteľnosti nájomcami, a že vykonali všetky úkony k ukončeniu nájomnej zmluvy, tak v konaní bolo z pripojených spisov Okresného súdu Prešov, sp.zn. 15C/84/2015, 29C/114/2015, 25C/182/2015 a 25C/194/2015 jednoznačne preukázané, že ani ku dňu podania žaloby žalobcom na Okresný súd Košice I dňa 11.9.2014 nebola nehnuteľnosť nájomcami vyprataná, a práve naopak naďalej užívali predmetné nehnuteľnosti a iniciovali na miestne príslušnom Okresnom súd Prešov dňa 24.4.2015 žalobu o určenie účinnosti odstúpenia od zmluvy a dňa 2.3.2015 nariadenie predbežného opatrenia, ktorým by súd zakázal žalovaným v 1. a 2. rade scudzitiť, zaťažiť, previesť, prenajať nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXXX, vedené Okresným úradom Prešov, katastrálny odbor, obec Prešov, katastrálne územie Prešov, pričom Okresný súd Prešov uznesením zo dňa 13.3.2015 vyhovel návrhu na nariadenie predbežného opatrenia, a toto rozhodnutie sa stalo v spojení s uznesením Krajského súdu v Prešove zo dňa 21.5.2015 právoplatné dňa 1.6.2015.

Aj keď táto otázka nemá vecnú súvislosť s predmetom konania, súd sa priklonil k logickej argumentácii žalobcu, že kúpnu zmluvu odmietol podpísať práve z dôvodu existencie nájomného vzťahu do doby, pokiaľ nehnuteľnosti nebudú vypratane nájomcami P. Š. A., nar. XX.XX.XXXX, bytom E. XXXX/XX, S. a M. A., nar. XX.X.XXXX, bytom E. XXXX/XX, S., čo sa nestalo do 31.5.2014, a ani ku dňu podania žaloby žalobcom na Okresný súd Košice I.

Právne tak súd uzatvára, že ak žalobca dňa 3.2.2014 vopred zaplatil žalovaným v 1. a 2. rade čiastku 20.000,- Eur za nehnuteľnosti, tak táto platba mala charakter preddavku na kúpnu cenu, lebo plnenie poskytnuté žalovaným v 1. a 2. rade bolo poskytnuté žalovaným predtým, než malo dôjsť k uzatvoreniu kúpnej zmluvy. S poukazom na uvedené je potom v danej veci potrebné vychádzať z toho, že uplatnený nárok na vrátenie zaplateného preddavku poskytnutého so zamýšľanou kúpou nehnuteľností

v bezpodielovom spoluvlastníctve žalovaných v 1. a 2. rade, ktorá sa nerealizovala, treba posúdiť právny nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia získaného plnením, ktorého právny dôvod odpadol (ust. § 451 ods. 2 Občianskeho zákonníka).

Z ust. § 451 ods. 1 Občianskeho zákonníka vyplýva všeobecná povinnosť z bezdôvodného obohatenia, teda povinnosť každého predmet bezdôvodného obohatenia vydať. Slovným spojením „kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí“ je zároveň určená aj pasívna legitímácia tej ktorej osoby a to tak, že povinnosť tu stíha toho, kto plnenie prijal a nie je dôvod, aby si ho ponechal. Na druhej strane oprávnenie konkrétnej osoby predmet bezdôvodného obohatenia žiadať (aktívnu legitímáciu) treba vyvodiť z ust. § 456 Občianskeho zákonníka, keď touto oprávnenou osobou je buď „ten, na úkor koho sa predmet bezdôvodného obohatenia získal“ alebo v prípade nemožnosti zistenia tejto osoby „štát“.

V prípade žalovaných v 1. a 2. rade nebolo bezpodielové spoluvlastníctvo manželov zrušené, zúžené resp. inak upravené, a preto sú oprávnení a povinní zo všetkých úkonov spoločne a nerozdielne. Súd tak s poukazom na ust. § 145 Občianskeho zákonníka zaviazal žalovaných v 1. a 2. rade k povinnosti zaplatiť žalobcovi istinu s príslušenstvom spoločne a nerozdielne.

Súd posudzoval i požadovaný úrok z omeškania a mal za to, že tento je správne uplatnený čo sa týka sadzby ako aj dátumu, od ktorého ho žiada žalobca priznať.

Výzva žalobcu na vydanie bezdôvodného obohatenia zo dňa 5.8.2014 bola žalovanému v 1. rade doručená dňa 18.8.2014. Vo výzve žalobca určil lehotu na plnenie do 22.8.2014. Na základe uvedeného uplynutím tejto lehoty sa žalovaní v 1. a 2. rade dostali do omeškania s úhradou dlhu predstavujúceho bezdôvodné obohatenie.

Podľa § 121 ods. 3 Občianskeho zákonníka príslušenstvom pohľadávky sú úroky, úroky z omeškania, poplatok z omeškania a náklady spojené s jej uplatnením.

Podľa ust. § 517 ods. 1 Občianskeho zákonníka prvá veta dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškani.

Podľa ust. § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka 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 ust. § 3 nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení účinnom od 1.2.2013, výška úrokov z omeškania je o 5 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky, platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

V danom prípade sa žalovaní v 1. a 2. rade dostali do omeškania dňom 23.8.2014. V tom čase úroky z omeškania predstavovali výšku 5,15% ročne, preto súd priznal úroky z omeškania tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

Žalovaní v 1. a 2. rade podaním zo dňa 19.11.2014 si uplatnili nárok na náhradu škody v zmysle ust. § 98 Občianskeho súdneho poriadku, ktorá im mala vzniknúť titulom vypovedania nájomnej zmluvy zo dňa 1.4.2013, nakoľko sa im nepodarilo nájsť adekvátnu náhradu za ušlé nájomné. Ku dňu 30.11.2014 predstavuje výška škody titulom ušlého nájomného sumu 18.000,- Eur, čo predstavuje ušlé nájomné odo dňa 31.5.2014 do 30.11.2014.

Žalobca k uplatnenému nároku žalovaných v 1. a 2. rade na náhradu škody uviedol, že ho považuje za nedôvodný v celom rozsahu. Podľa jeho názoru žalovaným v 1. a 2. rade žiadna škoda jeho konaním nevznikla. Žalovaní v 1. a 2. rade v odpore proti vydanému platobnému rozkazu tvrdia, že nájomcovia im uhrádzali pravidelné nájomné vo výške 3.000,- Eur mesačne, a že prišli od 31.5.2014 o tento pravidelný príjem, lebo vypovedali nájomnú zmluvu nájomcom údajne z dôvodu, že mal záujem o kúpu predmetných nehnuteľností. Zároveň žalovaní v 1. a 2. rade uvádzajú, že ak by nemal záujem o kúpu predmetných nehnuteľností, že by nemali dôvod ukončiť nájomnú zmluvu, nakoľko predstavoval jeden zo zdrojov pravidelného príjmu žalovaných v 1. a 2. rade. Predložil súdu dôkaz a to e-mail žalovaného v 1. rade zo dňa 27.2.2014, ktorého obsahom je text výpovede nájomnej zmluvy z ktorej vyplýva, že nájomcovia neuhradili dohodnutú kauciu vo výške 40.000,- Eur a neuhradili riadne a včas ani nájomné. Teda hlavným dôvodom výpovede nájomnej zmluvy zo strany žalovaných v 1. a 2. rade bolo hrubé porušenie povinnosti nájomcov, a nie jeho záujem o kúpu predmetných nehnuteľností.

Podľa ust. § 98 Občianskeho súdneho poriadku 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.

Predmetné ustanovenie ukladá súdu, ako má hodnotiť prejav žalovaného na započítanie, a to v závislosti od toho, či navrhuje, aby mu bolo prisúdené viac ako uplatnil žalobca. Ak uplatnil menej, takýto prejav sa posudzuje iba ako obrana, s ktorou sa bude musieť súd vypořadať ako s predbežnou otázkou. Ak však navrhuje, aby mu bolo prisúdené viac ako uplatnil žalobca, takýto prejav má dôsledky predpokladané ust. § 97 Občianskeho súdneho poriadku.

Keďže žalovaní v 1. a 2. rade nenavrhlí, aby im bolo prisúdené viac než voči nim uplatnil žalobca, je takýto prejav možné považovať len za obranu proti žalobe žalobcu, s ktorou sa súd musí vypořadať len v odôvodnení rozsudku (ust. § 98 Občianskeho súdneho poriadku).

Právny základ započítania (kompenzácie) upravuje Občiansky zákonník v ust. § 580, podľa ktorého, ak veriteľ a dlžník majú vzájomné pohľadávky, ktorých plnenie je rovnakého druhu a navzájom sa kryjú, tieto pohľadávky zaniknú započítaním, ak niektorý z účastníkov urobí voči druhému prejav smerujúci k započítaniu. Zanik nastane okamihom, keď sa stretli pohľadávky spôsobilé na započítanie. Základným predpokladom započítania teda sú - vzájomnosť pohľadávok, rovnaký druh plnenia (započítanie je možné prevažne pri peňažných pohľadávkach), spôsobilosť pohľadávky na započítanie a právny úkon smerujúci k započítaniu (kompenzačná námietka).

Vzájomnosť pohľadávok je daná, ak ide o dva záväzky medzi tými istými subjektmi. Za úkon smerujúci k započítaniu je potrebné považovať jednoznačný prejav vôle započítať vlastnú pohľadávku s pohľadávkou dlžníka. Takýto prejav je možné urobiť aj v rámci súdneho konania ako obranu proti žalobe, pričom súhlas druhého účastníka so započítaním nie je potrebný, takže k započítaniu dôjde pri splnení zákonných podmienok, aj proti vôli druhého účastníka.

Z predloženej výpovede nájomnej zmluvy jednoznačne vyplýva skutočnosť, že dôvodom podania výpovede zo strany prenajímateľov, teda žalovaných v 1. a 2. rade bolo neuhrádzanie nájomného nájomcami v dohodnutých výškach, platenie ktorého bolo upravené v článku III nájomnej zmluvy zo dňa 1.4.2013 vo výške 3.000,- Eur na účet prenajímateľa najneskôr do 20. dňa kalendárneho mesiaca. Žalovaný v 1. rade túto skutočnosť nepoprel ani v konaní pred súdom, keď na pojednávaní dňa 18.4.2016 uviedol, že nájomcovia neuhrádzali nájomné pravidelne, a ani nájomné neuhradili v predpísaných výškach. Neuhradili taktiež v plnej výške sumu 40.000,- Eur, k úhrade ktorej boli zaviazaní v súlade s článkom III bod 2 nájomnej zmluvy. Žalovaný v 1. rade bol súdom vyzvaný k predloženiu listinných dôkazov preukazujúcich jednotlivé úhrady zo strany nájomcov za celé obdobie trvania nájomného vzťahu, pričom žalovaný v 1. rade predložil súdu doklady preukazujúce úhrady nájomného vo výške 2.000,- Eur dňa 24.6.2013, vo výške 3.500,- Eur dňa 19.7.2013, vo výške 500,- Eur dňa 20.9.2013, vo výške 3.000,- Eur dňa 7.10.2013, vo výške 2.000,- Eur dňa 14.10.2013 a vo výške 2.000,- Eur dňa 22.10.2013. Tiež z pripojených spisov Okresného súdu Prešov bez akýchkoľvek pochybností bolo preukázané, že nájomcovia v období za ktoré si žalovaní v 1. a 2. rade uplatňujú nárok na náhradu škody za ušlé nájomné, predmetné nehnuteľnosti obývali, a teda ak nájomný vzťah nezanikol mohli si súdnou cestou uplatňovať voči nim peňažnú pohľadávku titulom neuhradenia dlžného nájomného, a v prípade ak nájomný vzťah zanikol, mohli si voči nim uplatniť peňažnú pohľadávku titulom vydania bezdôvodného obohatenia.

V danom prípade súd skúmal spôsobilosť započítania uplatnenej peňažnej pohľadávky žalovaných v 1. a 2. rade a podľa jeho názoru pohľadávka žalovaných v 1. a 2. rade uplatnená v predmetnom konaní z vyššie uvedených dôvodov je nedôvodná a nie je spôsobilá na započítanie.

Podľa ust. § 151 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku o povinnosti nahradiť trovy konania rozhoduje súd na návrh spravidla v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí. Účastník, ktorému sa prisudzuje náhrada trov konania, je povinný trovy konania vyčísliť najneskôr do troch pracovných dní od vyhlásenia tohto rozhodnutia.

Podľa ust. § 142 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku účastníkovi, ktorý mal vo veci plný úspech, súd prizná náhradu trov potrebných na účelné uplatňovanie alebo bránenie práva proti účastníkovi, ktorý vo veci úspech nemal.

Náhrada trov konania priznaných podľa ust. § 142 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku sa vzťahuje len na účelne vynaložené trovy konania a súd môže priznať len náhradu tých výdavkov, ktoré boli potrebné na účelné uplatnenie alebo bránenie práva.

V súlade s uvedeným za účelne vynaložené trovy konania súd považuje súdny poplatok za podanie žaloby vo výške 1.200 Eur, iné trovy si žalobca neuplatnil.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na tunajší súd v troch písomných vyhotoveniach.

V zmysle § 205 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku v odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, a akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha.

V zmysle § 205 ods. 2 Občianskeho súdneho poriadku 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 dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie (ust. § 205 ods. 3 Občianskeho súdneho poriadku.)

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.