

Súd: Okresný súd Námestovo
Spisová značka: 5C/90/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5815201600
Dátum vydania rozhodnutia: 04. 10. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Gabriela Kyseľová
ECLI: ECLI:SK:OSNO:2016:5815201600.5

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Námestovo, samosudkyňou JUDr. Gabrielou Kyseľovou, v právnej veci žalobkyne: Q. I., nar.XX.XX.XXXX, bytom I. H. XXX, právne zastúpená JUDr. Ivicou Firstovou, advokátkou so sídlom Dolný Kubín, Radlinského 1729, proti žalovaným: v rade I/ O. Q., nar.XX.XX.XXXX, bytom D., Q. XXXX/XX, v rade 2/ A. Q., nar.XX.XX.XXXX, bytom D., Q. XXXX/XX, obaja právne zastúpení JUDr. Luciou Krausovou, advokátkou so sídlom AK v Námestove, Bernolákova 403/50, v spore o zaplatenie sumy 2500 Eur., takto

rozhodol:

I/ Žalovaní v rade I/ a žalovaná v rade II/ sú p o v i n n í spoločne a nerozdielne žalobkyni zaplatiť 1 250 Eur v lehote do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

II/ Vo zvyšnej časti súd žalobu z a m i e t a .

III/ Žiadna zo strán n e m á n á r o k na náhradu trov konania.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobou doručenou súdu dňa 20.03.2015 sa žalobkyňa domáhala proti žalovaným zaplatenia istiny 2500 € titulom zľavy z kúpnej ceny pozemku.

2. Svoju žalobu odôvodnila tým, že dňa 07.10.2013 bola uzatvorená kúpna zmluva medzi ňou a žalovanými ako predávajúcimi a jej predmetom boli nehnuteľnosti - pozemky zapísané na LV č. XXXX pre obec a k.ú. R., za ktoré zaplatila kúpnu cenu 12 000 €. Pri uzatváraní kúpnej zmluvy bola ubezpečená, že predmet kúpnej zmluvy nie je zaťažený žiadnymi ťarchami, vadami, vecnými bremenami a právami tretích osôb. Až neskôr, v čase vybavovania stavebného povolenia na výstavbu rodinného domu zistila, že cez kupované nehnuteľnosti vedie vodovodné potrubie, o čom žalovaní nepochybne vedeli. Uvedené skutočnosti spôsobili, že musela dať prerobiť projekt rodinnému domu, za ktorý musela zaplatiť sumu 2 500 €, do ktorej sumy odvíja zľavu z kúpnej ceny. Nárok po právnej stránke odôvodnila ustanovením § 597 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Svoj nárok preukazovala uzavretou kúpnu zmluvnou a návrhom dohody o odstúpení od kúpnej zmluvy a tiež uplatnením zľavy z kúpnej ceny.

3. Súd vo veci podľa žaloby vydal dňa 13.08.2015 platobný rozkaz pod č. k. 5C/90/2015-28, proti ktorému podali žalovaní včas odpor s odôvodnením poukazujúc na to, že nesúhlasia so žalobou, ktorou si žalobkyňa uplatňuje nárok na zľavu z kúpnej ceny. Žalobkyňa si mala dať vyhotoviť projekt až po zistení umiestnenia stavby na pozemku, a preto by nemusela projekt prerábať. Kúpna zmluva nemá súvis s prepracovaním projektu a nie sú preto ochotní zľavu z kúpnej ceny zaplatiť.

4. Žalobkyňa ako strana sporu zotrvala na podanej žalobe poukazujúc na to, že pozemok kupovala na základe inzercie, pričom žalovaní ju neupozornili, že na pozemkoch sa nachádza vodovodné potrubie.

Žalovaní ho predávali z dôvodu vyskytnutia sa pracovnej ponuky v inom kraji. Pozemok bol za dobrú cenu, pričom pri jej zjednávaní bol prítomný iba jej otec. Stavebné pozemky v R. v čase, keď ho kupovali išli po vyššej cene. Žalovaným bol známy zámer, že pozemok, ktorý bol o druhu - orná pôda, kupuje za účelom výstavby rodinného domu. Pozemok nemôže využívať ani v súlade s druhovým určením - ako ornú pôdu, keďže okolo potrubia musí rešpektovať ochranné pásmo a to cca 3 m, v tomto pásme ho nemôže obrábať a ani inak reálne využívať. Pred kúpou sa zaujímala o právny stav pozemku. Až v štádiu vybavovania stavebného povolenia, ku ktorému bolo potrebné vypracovať projekt zistili, že cez pozemok vedie vodovodné potrubie, z ktorého dôvodu museli projekt prepracovať.

5. Strana žalovaných zotrvala na svojich tvrdeniach o tom, že nemali vedomosť, že pozemok je zaťažený - prechádza ním vodovodné potrubie. Nehnuteľnosť nadobudli od T. Z., ktorý ich na túto skutočnosť neupozornil. Pozemok predali z dôvodu, že sa odsťahovali za prácou a stal sa im nadbytočný. Podľa ich zistení (uskutočnených po uplatnení zľavy) jedná o staré rezervné potrubie, ktoré nebolo nikdy využívané. Kúpnu cenu pozemku nastavali tak, za akú by pozemky mohli predať.

6. Okrem výsluchu strán sporu súd vykonal dokazovanie oboznámením sa s obsahom listín - predloženými stranami sporu, osobitne s kúpnu zmluvou uzavretou medzi stranami dňa 07.10.2013, uplatnením zľavy z kúpnej ceny listom žalobcu z 13.10.2014, listinou preukazujúcou vedie vodovodného potrubia, fa č. 1520140238 vystavenou 01.07.2014 na sumu 18,13 € splatnou 15.07.2014, potvrdením Obce R. o tom, že pozemky sú určené územným plánom obce určené na výstavbu.

7. Nebolo sporným, že medzi stranami sporu bola dňa 07.10.2013 uzavretá kúpna zmluva, ktorej predmetom boli nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX, pod A parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape - pozemok zobrazený ako parc. č. XXXX/XX - orná pôda o výmere 700 m² a na LV č. XXXX pod A parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape - pozemok zobrazený ako parc. č. XXXX/XX - orná pôda o výmere 408 m² a tiež to, že žalobkyňa zaplatila kúpnu cenu 12 000 € a tiež rezervačnú zálohu 2 000 €. Nebolo tiež sporným, že na pozemkoch vedie vodovodné potrubie, ktorého priebeh vyplýva z vytyčenia vedenia vodovodného potrubia na katastrálnej mape (čl.89), za ktoré vytyčenie žalobkyňa uhradila sumu vyúčtovanú faktúrou č. 1520140238 vo výške 18,13 € splatnou 15.07.2014 podľa poštovného peňažného poukazu podaným na pošte Dolný Kubín 14.07.2014. Z potvrdenia obce a tiež katastrálnej mapy je zrejmé, že sa jedná o pozemky, kde je nielen plánovaná ale aj reálnej prevedená výstavba a táto skutočnosť napokon vyplýva aj z potvrdenia Obce R. zo dňa 28.08.2012.

8. Sporným v danom prípade bola skutočnosť, či žalobkyňa kupovala stavebný pozemok v inej cene/ nižšej ako bola cena stavebných pozemkov v danom mieste a čase v obci R., čo by vylučovalo jej nárok na zľavu z kúpnej ceny z dôvodu zaťaženia bremenom. Súd zistil, že žalobkyňa na základe kúpnej zmluvy kúpila pozemok o celkovej výmere 836 m² (700 + 136) za kúpnu cenu 12 000 + 2 000 (rezervačná záloha) = 14 000 €, čo predstavuje 16,75 €/m² ceny pozemku. Táto cena nezodpovedá cene za 1 m² ornej pôdy, čo je všeobecne známa skutočnosť a tiež súdu známa z úradnej činnosti (cena sa pohybuje v rozpätí od 5 € do 8 €, pričom súd uvádza, že doklad preukazujúci inú cenu poľnohospodárskej pôdy súdu predložený nebol). Prihliadnuc na to, že v lokalite je prevedená výstavba a pozemok bol určený na výstavbu (potvrdenie Obce) súd nemal pochybnosti o tom, že žalovaní predávali žalobkyňi pozemok stavebný, určený na budúcu výstavbu, čo napokon potvrdzuje fakt, že na tomto pozemku sami zamýšľali výstavbu rodinného domu, k čomu nedošlo z dôvodu ponuky práce v inom regióne. Neobstojí preto tvrdenie žalovaných, že pozemok predávali ako ornú pôdu - v súlade s jeho druhovým určením podľa ich špecifikácie v kúpnej zmluve, kde účel použitia pozemku uvedený nie je, pretože nezodpovedá tomu cena kupovaných nehnuteľnosti a napokon ani zámer kúpy a predaja, ktorý nepriamo podľa vyššie uvedeného vyplýval z dokazovania.

9. Žalobkyňa prostredníctvom svojho zástupcu si listom zo dňa 13.10.2014 uplatnila u žalovaných nárok na zľavu z kúpnej ceny (doručenie žalovaným vyplýva z ich odpovede listom z 12.12.2014), t.j. v lehote 24 mesiacov od prevzatia veci/uzatvorenia kúpnej zmluvy v rozsahu 2 500 €, t.j. v rozsahu nákladov na prepracovanie projektu zamýšľanej výstavby rodinného domu. Žalovaní so zľavou z kúpnej ceny nesúhlasili z dôvodu, že tento nárok môže kupujúcemu vzniknúť len vtedy, keď predávajúci neupozornil kupujúceho na vadu, čo nemohli, keďže o vade nemali vedomosť.

10. Podľa § 499 Občianskeho zákonníka kto prenechá inému vec za odplatu, zodpovedá za to, že vec v čase plnenia má vlastnosti výslovne vymienené alebo obvyklé, že ju možno použiť podľa povahy a účelu zmluvy alebo podľa toho, čo účastníci dojednali, a že vec nemá právne vady.

11. Podľa § 588 Občianskeho zákonníka z kúpnej zmluvy vznikne predávajúcemu povinnosť predmet kúpy kupujúcemu odovzdať a kupujúcemu povinnosť predmet kúpy prevziať a zaplatiť zaň predávajúcemu dohodnutú cenu.

12. Podľa § 597 ods. 1 Občianskeho zákonníka ak dodatočne vyjde najavo vada, na ktorú predávajúci kupujúceho neupozornil, má kupujúci právo na primeranú zľavu z dojednanej ceny zodpovedajúcu povahe a rozsahu vady; ak ide o vadu, ktorá robí vec neupotrebitelnou, má tiež právo od zmluvy odstúpiť.

13. Podľa § 599 ods. 1 Občianskeho zákonníka vady musí kupujúci uplatniť u predávajúceho bez zbytočného odkladu. Práva zo zodpovednosti za vady sa môže kupujúci domáhať na súde, len ak vady vytkol najneskôr do 24 mesiacov od prevzatia veci.

14. Ustanovenie § 499 OZ, ktoré upravuje všeobecnú zodpovednosť za vady, sa vzťahuje na všetky odplatné záväzkové právne vzťahy. Ak sa v dohodnutom plnení vyskytla vada, ide o porušenie povinnosti zo záväzkového právneho vzťahu. Plnenie je vadné, ak 1. nemá výslovne vymienené alebo obvyklé vlastnosti prenechanej veci, 2. predmet plnenia nemožno použiť podľa povahy a účelu zmluvy alebo podľa toho, čo si účastníci dohodli, 3. predmet plnenia má právne vady. Plnenie je vadné, ak jeho predmet nemá vlastnosti, ktoré boli v zmluve dohodnuté. Aj v tom prípade, keď vlastnosti predmetu plnenia neboli dohodnuté, je plnenie vadné, ak nemá vlastnosti, ktoré sú pri tomto predmete obvyklé, a ktoré sa pri ňom všeobecne predpokladajú. K zodpovednosti za vady podľa § 499 OZ dochádza len vtedy, keď vec ako predmet plnenia mala vadu v čase plnenia.

15. Zodpovednosť za vady predanej veci vyplývajúcej z § 499 a 597 OZ je zodpovednosťou objektívnou (zodpovednosť za výsledok), ktorej sa predávajúci, pokiaľ na vady existujúce v čase uzavretia zmluvy neupozornil, nemôže zbaviť, pričom nie je rozhodujúce, či o vadách vedel alebo nevedel. Ak dodatočne vyjde najavo vada, na ktorú predávajúci kupujúceho neupozornil, kupujúci má právo okrem iného žiadať zľavu z dojednanej ceny zodpovedajúcu povahe a rozsahu vady (§ 597 ods. 1), ktorý nárok si žalobkyňa uplatnila podanou žalobou.

16. Dokazovaním mal súd teda preukázané, že žalobkyňa kupovala pozemok s úmyslom uskutočniť na ňom výstavbu, čo napokon bol aj pôvodný zámer žalovaných, za ktorým účelom bolo vystavené aj potvrdenie Obce R. dňa 28.08.2012 (ešte zrejme pôvodnému scudziteľovi, od ktorého sporné nehnuteľnosti nadobudli žalovaní - T. Z.) deklarujúce zahrnutie kupovaných pozemkov pod územný plán obce určený na výstavbu. Preto hoci účel v zmluve uvedený nebol, je ho možno vyvodiť so správania sa strán sporu vedúceho k uskutočneniu toho právneho vzťahu. Predmet plnenia len s obmedzením možno použiť na účel sledovaný uzavretou kúpnu zmluvou. Obmedzuje ho vada spočívajúca vo vedenom vodovodnom potrubí situovaného do blízkosti po šírke na polovici rozdeleného pozemku. Žalovaní neupozornili žalobkyňu, že cez kupovan pozemok vedie vodovodné potrubie a hoc o tom nemali vedomosť, nezbavuje ich to objektívnej zodpovednosti za vady predanej veci podľa § 597 ods. 1 OZ, ktorý si žalobkyňa uplatnila včas podľa § 599 ods. 1 OZ jej listom z 13.10.2014, t.j. od uzavretia kúpnej zmluvy/prevzatia veci.

17. Ako už súd vyššie konštatoval, žalobkyňa nadobudla m² pozemku za cenu 16,75 € (700 + 136 = 836 m² pri cene 14 000 €), čo je cena takmer o tretinu vyššia ako je cena ornej pôdy v čase kúpy v danej lokalite ale zároveň nižšia ako bola cena stavebných pozemkov určených na výstavbu, ktoré sa pohybovali v cene od 22 € do 28 €, prípadne až 32 € (podľa lokality v k.ú. R.). Ide tiež o skutočnosť známu súdu z úradnej činnosti, ale tiež preukazovaná výsluchom žalobkyne tvrdiacej „že, pozemok mal dobrú cenu“, teda, že cena pozemku bola výhodná, čo bolo dôvodom jej záujmu. V neposlednom rade aj inzercie o ponuke pozemku v danej lokalite na predaj prostredníctvom internetu (bazos.sk) preukazujúce cenu stavebných pozemkov vyššiu ako bola cena dohodnutá v kúpnej zmluve. Ak teda žalovaná na kupovanom pozemku postavila rodinný dom hoc iný ako pôvodne zamýšľala, nie je obmedzená v jeho užívaní v celom rozsahu, k čomu je potrebné dodať, že pozemok zaťažený vedeným vodovodným potrubím, môže byť využiteľný ako trávnatá/záhradná plocha tvoriaca okolie rodinného domu.

18. Všetky tieto kritéria (rozsah a povahy vady) súd vyhodnotil pri určení výšky zľavy kúpnej ceny, a preto má súd zato, že žalobkyni prislúcha nárok len vo výške 1250 €, ktorý považoval s ohľadom na všetky vyššie uvedené okolnosti za dôvodný. Vo zvyšnej časti súd návrh ako nedôvodný zamietol.

19. Právne posúdenie veci súd vykonal podľa ustanovení 499 ods. 1 v spojení s § 588, 597 a 599 Občianskeho zákonníka, keďže žalobkyňa si uplatnila nárok na zľavu z kúpnej ceny hoc je výšku odôvodňovala cenou vynaloženou na prepracovanie projektu rodinného domu, ktorú napokon súdu nedeklarovala.

20. Súdu sa javí za potrebné uviesť, že presné určenie cien poľnohospodárskej pôdy a ceny pozemkov určených na výstavbu „stavebných pozemkov“ by bolo možné určiť na základe výsledkov znaleckého dokazovania, ktoré však strany majú vedomosť o tom, že ich zaťažuje dôkazné bremeno, súdu neponúkli. Súd rozhodoval na základe prostriedkov procesnej obrany a útoku, ktoré strany sporu pred súdom uplatnili.

21. O nároku na náhradu trov súd rozhodol podľa § 255 ods. 2 CSP v spojení s § 262 ods. 1 CSP tak, že vzhľadom na čiastočný úspech strán sporu, žiadnej z nich nárok na náhradu trov konania nepriznal.

Poučenie:

P o u č e n i e : Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote 15 dní od doručenia rozhodnutia na súde, proti ktorého rozhodnutiu smeruje. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy. Odvolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom súde (§ 362 ods. 1 a 2 CSP).

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 CSP) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh) - § 363 CSP.

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že:

- a) neboli splnené procesné podmienky,
 - b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
 - c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
 - d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
 - e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
 - f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
 - g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
 - h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.
- (§ 365 ods. 1 CSP)

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 365 ods. 3 CSP).

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa § 38 ods. 2 zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov.