

Súd: Okresný súd Martin
Spisová značka: 11C/46/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6122248454
Dátum vydania rozhodnutia: 14. 06. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Alena Káčeriková
ECLI: ECLI:SK:OSMT:2022:6122248454.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Martin pred sudkyňou JUDr. Alenou Káčerikovou v spore žalobcu: A. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. D. XXXX/XX, právne zast. JUDr. Mario Buksa, právne služby, s. r. o., IČO: 36 862 819, so sídlom Martin, Moyzesova 5 proti žalovaným: v rade 1) E. B. F., nar. XX.XX.XXXX, bytom B., G. XXXX/XX, v rade 2) E. H. F., nar. XX.XX.XXXX, bytom B., G. XXXX/XX, obaja právne zast. Advokátska kancelária JUDr. Milan Chovanec s.r.o., IČO: 36 436 640, so sídlom Žilina, Vojtecha Tvrdeho 17, v konaní o zaplatenie 61.000 € s príslušenstvom

rozhodol:

Súd žalobu žalobcu v celom rozsahu **z a m i e t a**.

Žalovaným 1/ a 2/ sa **p r i z n á v a** náhrada trov konania voči žalobcovi v rozsahu 100 %.

o d ô v o d n e n i e :

Žalobca podanou žalobou na Okresný súd Martin dňa 26.04.2022 si voči žalovaným v rade 1 a 2/ uplatnil nárok na zaplatenie sumy 61.000,- Eur s príslušenstvom, ktorá suma mala predstavovať kúpnu cenu za nehnuteľnosti, ktoré žalobca od žalovaných odkúpil na základe kúpnej zmluvy zo dňa 01.12.2021. V žalobe žalobca uviedol, že ešte pred uzavretím kúpnej zmluvy výslovne si vymienil kúpu predmetných nehnuteľností tak, že tieto musia spĺňať právne a stavebnotechnické podmienky pre výstavbu rodinného domu a o tejto podmienke zásadnej pre jeho rozhodnutie uvedené pozemky kúpiť boli žalovaní sprostredkované, a to cestou realitného makléra sprostredkujúceho predaj pozemku p. I. J. upovedomení s tým, že prostredníctvom makléra ho uistili, že predávané nehnuteľnosti spĺňajú všetky podmienky na to, aby na nich mohol žalobca postaviť rodinný dom. Žalobca v žalobe ďalej uviedol, že so žalovaným priamo nejednal, rokovo len s realitným maklérom p. I. J., ktorý sa mu predstavil ako realitný maklérom spoločnosti REMAX a tvrdil, že žalovaní v rade 1/ a 2/ sú v zahraničí a informácie, ktoré mu poskytol má od žalovaných. Pri týchto jednaniach mal byť prítomný aj svedok A. J.. Následne po uzavretí kúpnej zmluvy podľa ustanovenia § 588 a nasl. OZ vyšlo najavo, že ešte pred jej uzavretím žalovaní v rade 1/ a 2/ a zrejme aj sprostredkovateľ p. J. disponoval vyjadrením Slovenskej distribučnej a.s. Žilina zo dňa 14.10.2020 podľa ktorého nie je možné bez splnenia tam uvedených podmienok schváliť navrhovanú projektovú dokumentáciu. Rovnako tak podľa vyjadrenia K. L. M. C. C. zo dňa 16.06.2021, ktorým žalovaní v rade 1/ a 2/ v tom čase disponovali a vedeli o tom, že výstavba rodinného domu na predmetných pozemkoch je obmedzená, a to vzhľadom k tomu, že na tieto pozemky zasahujú ochranné pásma vzdušných VN a NN vedení a ochranné pásmo Pivovarského potoka, pričom pri zohľadnení týchto ochranných pásiem je výstavba rodinného domu na predmetných pozemkoch nemožná, čo žalobcovi oznámila až projektantka p. N. O., u ktorej žalobca zadal objednávku na obstaranie podkladov k výstavbe rodinného domu a projektovej dokumentácie. Vzhľadom na tieto skutočnosti žalobca prostredníctvom právneho zástupcu žalovaným v rade 1/ a 2/ listom zo dňa 31.12.2021 oznámil, že od kúpnej zmluvy odstupuje a že ich žiada, aby navzájom a spoločne v lehote 3 dní od odstúpenia

od kúpnej zmluvy vykonali úkony, ktorými spoločne prevedú vlastnícke právo k nehnuteľnostiam, ktoré boli predmetom kúpnej zmluvy späť na žalovaných a zároveň ich žalobca žiadal, aby mu do troch dní od doručenia odstúpenia od kúpnej zmluvy vrátili zaplatenú kúpnu cenu. Žalovaní mailom zo dňa 26.01.2022 právnenému zástupcovi žalobcu oznámili, že odstúpenie žalobcu od kúpnej zmluvy neakceptujú a že mu nemôžu vrátiť finančné prostriedky, nakoľko nimi nedisponujú s tým, že kúpnu cenu môžu žalobcovi vrátiť v mesačných splátkach po 50,- Eur až 90,- Eur mesačne.

Žalobca je presvedčený, že žalovaní v rade 1/ a 2/ mu uviedli nepravdivé tvrdenia ohľadom pozemku, ktorý od nich odkúpil, uviedli ho do omylu s tým, že predávané pozemky sú pozemkami, na ktorých je možné postaviť rodinný dom. Svoj nárok oprel o ustanovenie § 597 ods. 2 OZ, § 48 ods. 2 OZ, § 457 OZ, § 458 OZ.

Okresný súd Banská Bystrica v upomínacom konaní vydal platobný rozkaz sp. zn. 18Up/168/2022 dňa 17.03.2022, ktorým žalobe v celom rozsahu vyhovel.

Žalovaní v rade 1/ a 2/ podali proti vydanému platobnému rozkazu odpor dňa 28.03.2022. Vo svojom vyjadrení uviedli, že tvrdenie žalobcu o tom, že si údajne vymienili, že prevádzané nehnuteľnosti musia spĺňať právne a stavebnotechnické podmienky na výstavbu rodinného domu a že žalovaných o tom údajne žalobca upovedomil je klamstvo a nie je to pravda. Žalobca podľa ich slov sa v stave dôkaznej núdze snažil zabezpečiť dôkazy aj prostredníctvom OČTK keď na žalovaných v rade 1/ a 2/ podal trestné oznámenie. Žalovaní boli vypočutí, nevedia však ako OČTK vec uzavreli. Sú však presvedčení, že inak ako odložením veci alebo zastavením konania vec skončiť nemohla. Vo vyjadrení žalovaní v rade 1/ a 2/ ďalej uviedli, že tvrdenia žalobcu sú účelové a nezakladajú sa na pravde. Prevod nehnuteľností sa realizoval štandardnou formou, žalobca ako kupujúci v zmluve vyhlásil, že sa oboznámil so stavom predmetu kúpy, a to aj osobnou ohliadkou s tým, že žalobca si podľa slov žalovaných nikdy nevymienil, že nehnuteľnosti musia spĺňať právne a stavebnotechnické podmienky na výstavbu rodinného domu a ani ich o tom neupovedomil. Žalovaní tiež poukázali na to, že zatiaľ čo žalobca v odstúpení od zmluvy zo dňa 31.12.2021 tvrdí, že žalovaní v rade 1/ a 2/ osobne ho mali uistiť, že predávané nehnuteľnosti spĺňajú všetky podmienky na to, aby na nich mohol postaviť rodinný dom, v návrhu na vydanie platobného rozkazu už zrejme v dôsledku neúspešného trestného oznámenia žalobca tvrdí, že žalovaní mali byť o jeho vymienení informovaní sprostredkované cez osobu realitného makléra. Žalovaní v rade 1/ a 2/ v závere svojho vyjadrenia uviedli, že realitného makléra p. J. nikdy nepoverili, aby vystupoval či konal v ich mene, túto osobu nepoznajú a nevedia sa k nej vyjadriť. Z uvedených dôvodov žiadali žalobu zamietnuť.

Podľa § 597 ods. 1 OZ 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.

Podľa § 597 ods. 2 OZ právo odstúpiť od zmluvy má kupujúci aj vtedy, ak ho predávajúci ubezpečil, že vec má určité vlastnosti, najmä vlastnosti vymienené kupujúcim, alebo že nemá žiadne vady, a toto ubezpečenie sa ukáže nepravdivým.

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

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

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

Podľa § 450 OZ z dôvodov hodných osobitného zreteľa súd náhradu škody primerane zníži. Vezme pritom zreteľ najmä na to, ako ku škode došlo, ako aj na osobné a majetkové pomery fyzickej osoby, ktorá ju spôsobila; prihliadne pritom aj na pomery fyzickej osoby, ktorá bola poškodená. Zníženie nemožno vykonať, ak ide o škodu spôsobenú úmyselne.

Podľa § 216 ods. 1 C.s.p. súd je viazaný žalobným návrhom žalobcu.

Podľa § 216 ods. 2 C.s.p. súd môže prekročiť žalobný návrh a prisúdiť viac, než čoho sa strany domáhajú iba vtedy, ak určitý spôsob usporiadania vzťahu medzi stranami vyplýva z osobitného predpisu.

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

Z uvedeného zákonného ustanovenia ale aj zo súdnej praxe vyplýva, že ustanovenie § 457 OZ upravuje okrem spôsobu aj rozsah povinností účastníkov neplatnej alebo zrušenej zmluvy k vráteniu vzájomného plnenia a uplatní sa v prípade, že na základe obojstranne zaväzujúcej zmluvy si obidve strany plnili. Typicky obojstranne zaväzujúcou zmluvou je kúpna zmluva, kde sú práva a povinnosti oboch účastníkov zmluvy vzájomne podmienené a rovnako tak sú podmienené ich nároky na vrátenie už prijatých plnení, ak je ich zmluva neplatná alebo bola zrušená. Obidve zmluvné strany sú zároveň povinným i oprávneným z právneho vzťahu bezdôvodného obohatenia získaného plnením podľa neplatnej alebo zrušenej zmluvy. Tento synalagmatický vzťah vyplýva priamo zo zákona.

Z uvedeného pre preskúvaný prípad potom plynie, že pokiaľ si účastníci plnili podľa kúpnej zmluvy zo dňa 01.12.2021 žalovaní v rade 1/ a 2/ prevzali kúpnu cenu a žalobca sa stal vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti, vznikol medzi nimi synalagmatický záväzok zo zákona podľa § 457 Občianskeho zákonníka a obe strany boli povinné si toto plnenie vzájomne vrátiť, keďže žalobca tvrdil, že od zmluvy odstúpil.

Z obsahu spisu vyplýva, že žalobca v dôsledku odstúpenia od kúpnej zmluvy dňa 31.12.2021 sa žalobou domáha proti žalovaným v rade 1/ a 2/ zaplatenia sumy 61.000,- Eur, čo predstavuje zaplatenú kúpnu cenu. Svoju žalobu nepodmienil aj vzájomným plnením, a to vrátením nehnuteľností, ktoré sa nachádzajú v katastrálnom území C., obec C., okres C., zapísaných na LV č. XXXX a to pozemok parcela č. C-KN XXXX/X – ostatná plocha o výmere 400 m² a pozemok parcela č. C-KN XXXX/X – ostatná plocha o výmere 120 m². Už len z dôvodu, že žalobcom navrhovaný žalobný petit neobsahuje vzájomné plnenie t.j. synalagmatický záväzok podľa § 457 Občianskeho zákonníka nebolo možné žalobe vyhovieť, a preto ani súd nepovažoval za potrebné vo veci vykonávať dokazovanie tak, ako bolo navrhnuté žalobcom alebo žalovanými v rade 1/ a 2/. Žalobca by sa mohol domáhať vrátenia svojho samostatného plnenia t.j kúpnej ceny iba vtedy, ak by sám nemal povinnosť vrátiť žalovaným v rade 1/ a 2/ plnenie t.j. nehnuteľností, ktoré od nich odkúpil. Z obsahu spisu však vyplýva, že k takémuto nedošlo. Za tohto stavu súd nemohol prekročiť žalobný návrh a rozhodnúť o vzájomnej povinnosti oboch účastníkov sporu vrátiť si poskytnuté plnenie.

Súd poukazuje na Nález Ústavného súdu I. ÚS 119/2014 zo dňa 19.03.2014, ktorý vyslovil, že nárok účastníka zo zrušenej zmluvy na vrátenie ceny je nárokom podmieneným zo zákona povinnosti vrátiť druhému účastníkovi to, čo získal za kúpnu cenu, ktorej vrátenia sa teraz domáha. Vzájomná synalagmatická povinnosť strán zrušenej kúpnej zmluvy nie je stotožniteľná s ustanovením § 153 ods. 2 O.s.p. (v tom čase) danou možnosťou prekročiť návrh účastníkov ak z právneho predpisu vyplýva určitý spôsob usporiadania vzťahov medzi nimi.

Obdobný názor zaujal Krajský súd v Trenčíne vo svojom rozhodnutí č.k. 4Co/215/2012-116 z 12.09.2013, ktorý uvádza, že „už len z dôvodu, že navrhovateľkou navrhovaný žalobný petit neobsahuje vzájomné plnenia t.j. synalagmatický záväzok podľa § 457 OZ nebolo možné žalobe vyhovieť a nebolo potrebné ani vo veci vykonávať dokazovanie na technický stav vozidla a na jeho cenu. Navrhovateľka by sa mohla domáhať vrátenia svojho samostatného plnenia t.j. kúpnej ceny iba vtedy, keby sama nemala povinnosť vrátiť odporcovi plnenie t.j. osobné motorové vozidlo. Z obsahu spisu i odvolania však jednoznačne vyplýva, že osobné motorové vozidlo odporcovi nevrátila. Za tohto stavu súd nemohol prekročiť žalobný návrh a rozhodnúť o vzájomnej povinnosti oboch účastníkov vrátiť si poskytnuté plnenia.“

Zhodne a obdobne postupoval i Krajský súd v Žiline vo svojom rozhodnutí sp. zn. 6Co/70/2021-180 zo dňa 24.03.2022, keď napadnutý rozsudok Okresného súdu Martin zmenil tak, že žalobu žalobcu zamietol z dôvodov, že žalobný petit nerešpektoval synalagmatický záväzok účastníkov zrušenej zmluvy vyplývajúci z ustanovenia § 457 OZ pričom súd nemôže žalobný petit prekročiť. Súd sa stotožňuje s názorom Krajského súdu v Žiline, že vzájomná synalagmatická povinnosť strán zrušenej kúpnej zmluvy pritom nie je stotožniteľná s ustanovením § 216 ods. 2 C.s.p. s danou možnosťou prekročiť žalobný návrh a prisúdiť viac, než čoho sa strany domáhajú, ak určitý spôsob usporiadania vzťahov medzi stranami vyplýva z osobitného predpisu.

O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol podľa ustanovenia § 255 ods. 1 C.s.p. a žalovaným v rade 1/ a 2/ ako plne úspešným v spore priznal voči žalobcovi náhradu trov konania za celé konanie v plnom rozsahu.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie v lehote 15 dní od jeho doručenia na Okresný súd Martin.

Podľa § 363 CSP v odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania 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).

Podľa § 364 CSP rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 365 ods. 1 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.

Podľa § 365 ods. 2 CSP odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Podľa § 365 ods. 3 C. s. p. odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 366 C. s. p. prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

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