

Súd: Okresný súd Partizánske
Spisová značka: 6C/10/2017
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3617200893
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 03. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Peter Štefčík
ECLI: ECLI:SK:OSPE:2018:3617200893.8

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Partizánske sudcom JUDr. Petrom Štefčíkom v spore žalobkyne P. Y., nar. XX.XX.XXXX, bytom V., zastúpenej Advokátska kancelária Mihalda, Valach, Kišac, s.r.o., so sídlom Bratislava, Gogoľova 18 proti žalovaným 1/ Q. Q., nar. XX.XX.XXXX, bytom V., O. XX, v spore zastúpeného Mgr. Martinom Spišiakom, advokátom v Partizánskom, Jesenského 233/1, 2/ I. Q., nar. XX.XX.XXXX, bytom V., O. XX, o zaplatenie 30 000 € s príslušenstvom, takto

rozhodol:

I. Žalovaní v 1. a v 2. rade sú povinní zaplatiť žalobkyňi spoločne a nerozdielne sumu 30 000 € spolu s úrokom z meškania 5,05% ročne zo sumy 30 000 € od 02.04.2015 do zaplatenia, do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

II. Vo zvyšku súd žalobu zamietla.

III. Žalobkyňa má proti žalovaným v 1. a v 2. rade spoločne a nerozdielne nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

odôvodnenie:

(1) Žalobkyňa sa podanou žalobou domáha proti žalovaným v 1. a v 2. rade spoločne a nerozdielne zaplatenia sumy 30 000 € spolu s úrokom z omeškania vo výške 5,05% ročne zo sumy 30 000 € od 01.04.2015 do zaplatenia a náhrady trov konania. Žalobu odôvodnila tým, že dňa 01.04.2013 uzatvorila so žalovanými zmluvu o budúcej zmluve, v zmysle ktorej sa žalovaní zaviazali prediť jej do 01.04.2015 nehnuteľnosti nachádzajúce sa v katastrálnom území V., obec V., ktoré sú vedené na LV č. XXXX ako pozemok parc. č. XXXX/X vo výmere XXX m² zastavané plochy a nádvoria, pozemok parc. č. XXXX/X vo výmere XXX m² zastavané plochy a nádvoria, pozemok parc. č. XXXX/X vo výmere XXX m² záhrady, pozemok parc. č. XXXX/X vo výmere XX m² zastavané plochy a nádvoria, rodinný dom súpisné číslo XXX postavený na parcele č. XXXX/X a bazén postavený na parc. č. XXXX/X. Žalobkyňa zaplatila preddavok na kúpnu cenu za nehnuteľnosti a nehnuteľnosti začala riadne užívať, zrekonštruovala ich a pokojne ich užívala. Žalovaný v 1. rade bol odsúdený v trestnom konaní za trestný čin, ktorého sa dopustil na žalobkyňi (dopravná nehoda) ako poškodenej. Žalobkyňa sa od neho domáhala náhrady škody, po čom on začal vzájomnú komunikáciu riešiť arogantným spôsobom. Po dopravnej nehode žalovaní odmietli uzavrieť kúpnu zmluvu alebo vrátiť preddavok na kúpnu cenu. Ešte pred 01.04.2015 oznámili žalobkyňi, aby nehnuteľnosť opustila. Ona trvala na predaji nehnuteľností. Žalovaní napriek tomu, že sa zaviazali zmluvu uzavrieť do 01.04.2015, kúpnu zmluvu uzavrieť odmietli. Listom zo dňa 26.03.2015, doručeným 31.03.2015 vyzvali žalobkyňu na vypratanie nehnuteľností, ktoré chceli urobiť už 02.04.2015. Dňa 13.04.2015 jej zrušili v nehnuteľnosti trvalý pobyt. Žalovaný v 1. rade porušoval platnú zmluvu a znepríjemňoval žalobkyňi užívať nehnuteľnosť. Vykonával neohlásené návštevy, vstupoval na pozemok a do domu, začal vypínať hlavné ističe, odmontoval schránku. Koncom apríla nechal odpojiť vodu a 29.4. požiadal o zmenu odberateľa elektriny a na prívodné skrinky elektriny a plynu namontoval

zámky. Vo dvore začal úmyselne parkovať auto tak, aby zabránil vstupu autom na pozemok. Žalobkyňa si v máji 2015 našla náhradné ubytovanie. Žalovaní jej z domu odcudzili (ukryli, zničili) všetky veci, ktoré sa tam nachádzali. Žalobkyňa sa podaním zo dňa 21.05.2015 na súde domáhala nahradenia prejavu vôle žalovaných v zmysle zmluvy o budúcej zmluve. Dňa 24.08.2016 vzala návrh na začatie konania späť, pretože musela nehnuteľnosti nedobrovoľne opustiť. Žalobu preto už nepovažovala za účinný prostriedok ochrany jej práv. Pokusy o dohodu so žalovanými boli bez odozvy, napriek výzve zo dňa 24.08.2016 jej sumu 30 000 € neuhradili. V žalobe poukázala na ustanovenia § 50, § 451, § 457 Občianskeho zákonníka. Poukázala aj na čl. V ods. 3, čl. VII zmluvy o budúcej zmluve. Poukázala na to, že dojednanie o zmluvnej pokute v zmluve je v rozpore so znením článku V odsek 3 zmluvy. Žalobkyňa sa domáhala uzavretia kúpnej zmluvy aj súdnou cestou, pričom k uzavretiu zmluvy nedošlo z dôvodu na strane žalovaných. Ustanovenia o sankciách sú výrazne v neprospech budúceho kupujúceho a je možné sankcionovať ich neplatosťou pre rozpor s dobrými mravmi aj vzhľadom na výšku pokuty.

(2) Ako dôkazy navrhla v žalobe zmluvu o budúcej zmluve, preberací protokol, potvrdenie o úhrade, uznesenie Krajského súdu v Nitre sp. zn. 1To/80/2014 zo dňa 14.1.2015, výsluch svedkov, zápisnicu o pojednávaní zo dňa 24.11.2015 v konaní vedenom pod sp. zn., 5C/211/2015, LV č. XXXX, výzvu zo dňa 24.08.2016.

(3) Žalovaný v 1. rade k žalobe uviedol, že rešpektuje právoplatné rozhodnutie proti jeho osobe v trestnom konaní. Skutkové tvrdenia žalobkyne popiera, poukazuje na to, že sa nimi zaoberal súd už v konaní o nahradenie vôle žalovaných uzavrieť kúpnu zmluvu sp. zn. 6C/235/2015 a v konaní o vypratanie nehnuteľností, vedenom pod sp. zn. 5C/211/2015. Navrhol v rámci dokazovania pripojenie oboch spisov. Potvrdil skutkové tvrdenie, že medzi stranami existovala zmluva o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 01.04.2013. Počas platnosti zmluvy ani v čase pred jej podpisom sa žalobkyňa ani raz na žalovaných neobrátila so žiadosťou o úpravu textu návrhu zmluvy, respektíve po jej podpise formou dodatku. Vyslovila, že zmluva je vyjadrením jej slobodnej vôle, bola podpísaná vážne a nie v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok. Už v čase podpisu si musela byť vedomá, že zmluva ako celok je pre ňu záväzná. Práve žalobkyňa svojím nekonaním spôsobila, že do 31.03.2015 k uzavretiu kúpnej zmluvy nedošlo. Najneskôr do 01.04.2015 mala zaplatiť kúpnu cenu vo výške 150 000 €, čo neurobila. V dôsledku jej nekonania nemohol byť na kúpnu cenu započítaný ani preddavok 30 000 €. Žalobkyňa sa sama vystavila riziku uplatnenia zmluvnej sankcie - zmluvnej pokuty vo výške 15 000 € z uhradeného preddavku. Žalovaní listom z 26.03.2015, ktorý žalobkyňa prevzala 02.04.2015 žalobkyňu vyzvali, aby im doručila ňou podpísanú kúpnu zmluvu podľa prílohy č. 1 Zmluvy o budúcej zmluve zo dňa 01.04.2013 spolu s dokladom o úhrade kúpnej ceny vo výške 150 000 €. Žalobkyňa tak neučinila a stratila v dôsledku vlastnej pasivity právo na uzavretie kúpnej zmluvy. Zvyšok preddavku vo výške 15 000 € započítali na náhradu škody, ktorú im žalobkyňa spôsobila na nehnuteľnostiach. Listom zo dňa 13.04.2015 jej oznámili zrušenie trvalého pobytu a vyzvali ju, aby dňa 17.04.2015 o 16:00 umožnila vstup do nehnuteľností a ich užívanie. Dňa 17.04.2015 žalobkyňa nehnuteľnosti nevypratala a neodovzdala. Až po opustení nehnuteľnosti žalobkyňou zistili poškodenia nehnuteľnosti - zámkovej dlažby (7700 €), nevhodný náter brány (375 €), trávnik (2550 €), okrasné dreviny (6500 €), zavlažovanie (1500 €), motor na bráne (200 €), zámkové vložky (500 €), žalúzie (200 €), kuchynská doska (150 €), kontrola kotla (70 €), ušlý nájom od 02.04.2015 do 01.12.2015 (4375 €). Škoda bola vo výške 24120 €, pričom zvyšok nepokrytý zábezpekou nežiadajú doplatiť. Vzhľadom k cene nehnuteľnosti považujú zmluvnú pokutu 15 000 € za primeranú.

(4) Žalovaná v 2. rade napriek riadnemu doručeniu žaloby a poučeniu, ktoré jej súd dal, sa k žalobe nevyjadrila a žiadne prostriedky procesnej obrany v spore nepoužila.

(5) Žalobkyňa v replike k vyjadreniu žalovaného v 1. rade okrem už predtým uvedených tvrdení uviedla, že v máji 2015 bola nútená nájsť si náhradné bývanie, pričom si z nehnuteľnosti vzala len osobné veci.

(6) Súd spor predbežne prejednal dňa 12.02.2018. Keďže sa na predbežné prejednanie sporu nedostavili žalovaní v 1. a v 2. rade, hoci naň boli riadne predvolaní, súd v súlade s § 180, § 168 ods. 2 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“) spor predbežne prejednal v ich neprítomnosti.

(7) Po predbežnom prejednaní sporu žalovaný v 1. rade doručil súdu návrh na doplnenie dokazovania faktúrami vrátane príloh, ktorými chce preukázať vznik a výšku škody na nehnuteľnostiach, za ktorú má zodpovedať žalobkyňa.

(8) Žalobkyňa doručila súdu návrh na vykonanie dokazovania výsluchom žalobkyne a svedkov U. Q., X. Q., Q. F., U. S., H. Q. S., B. O. a Q. V., ktorí mali vypovedať k okolnostiam neuzavretia kúpnej zmluvy, k okolnostiam vypratávania nehnuteľností a k tvrdeniu žalobkyne, že mala záujem uzatvoriť kúpnu zmluvu. Ďalej navrhla vykonať dokazovanie oboznámením spisu 6C/221/2015, listu vlastníctva č. XXXX, listu spoločnosti ZSE z 15.5.2015, zápisnice o podaní trestného oznámenia z 06.05.2015, zápisnice o

podaní trestného oznámenia z 14.08.2015, žiadosti mesta V., písomných svedectiev, prepúšťacej správy, úradného záznamu JUDr. Jozefa Caka, listu žalobkyne zo dňa 09.02.2016. Dôkazmi chce preukázať, že bola zo strany žalovaných atakovaná rôznymi prejavmi, ktorých cieľom bolo zmariť uzavretie kúpnej zmluvy a donútiť ju opustiť nehnuteľnosť. Okrem toho vznikla námietka premlčania nárokov žalovaných na zaplatenie zmluvnej pokuty 15 000 € a náhrady škody špecifikovanej podľa žalovaných vo výške 24 210 €.

(9) Žalovaný v 1. rade prostredníctvom svojho právneho zástupcu uviedol, že by sa súd prostriedkami procesného útoku vo vyjadrení žalobkyne nemal zaoberať pre nedodržanie súdom určenej lehoty. Namietal návrh na vypočutie svedkov, pretože títo už boli vypočutí v konaní 6C/221/2015 a svedok Q. F. sa dopustil proti žalovanému prečinu výtržníctva. Prepúšťaciu správu navrhuje nevykonať, pretože nesúvisí s prejednávanou vecou.

(10) Súd spor prejednal na pojednávaní dňa 28.03.2018. Vzhľadom k tomu, že žalovaná v 2. rade sa na pojednávanie neustanovila, hoci naň bola riadne a včas predvolaná, pričom svoju neúčast' neospravedlnila a nežiadala z dôležitých dôvodov o odročenie pojednávania, súd v zmysle § 180 CSP spor prejednal na pojednávaní v jej neprítomnosti.

(11) Súd vykonal dokazovanie listinnými dôkazmi, a to zmluvou o budúcej zmluve na čísle listu spisu (ďalej len „č.l.“) 8 až 9, preberacím protokolom na č.l. 9, potvrdením o úhrade na č.l. 11, listom vlastníctva č. XXXX na č.l. 17, výzvou zo dňa 24.08.2016 na č.l. 18, faktúrami vrátane príloh na č.l. 124 až 179, listom spoločnosti ZSE zo dňa 15.5.2015 na č.l. 182, záznamom JUDr. Jozefa Caka zo dňa 18.06.2015 na č.l. 183, zápisnicou o podaní trestného oznámenia zo dňa 06.05.2015 na č.l. 184, prepúšťacou správou na č.l. 186, písomných vyjadrení rôznych osôb na č.l. 187 až 189, listu mesta V. na č.l. 191, listu adresovaného Ministerstvu vnútra SR na č.l. 192 až 193. Okrem toho súd oboznámil podstatný obsah spisov tunajšieho súdu sp. zn. 6C/235/2015 a 5C/211/2015.

(12) Z vykonaných dôkazov pre potreby rozhodnutia vo veci súd zistil, že žalovaní ako budúci predávajúci a žalobkyňa ako budúca kupujúca uzavreli dňa 01.04.2013 Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve podľa § 50a Občianskeho zákonníka, predmetom ktorej je budúci záväzok uzavrieť kúpnu zmluvu, predmetom ktorej budú nehnuteľnosti špecifikované v odseku 1 odôvodnenia tohto rozsudku. Budúca kúpna cena bola dohodnutá na 150 000 € a v čl. V bode 1 zmluvy o budúcej zmluve sa jej účastníci zaviazali kúpnu zmluvu uzavrieť najneskôr do 01.04.2015 (vrátane). V deň podpisu zmluvy bola žalobkyňa povinná zaplatiť preddavok na kúpnu cenu v sume 30 000 €. Znenie kúpnej zmluvy tvorilo prílohy č. 1. V čl. V. bod 3 si zmluvné strany dohodli, že ak neuzatvoria kúpnu zmluvu skôr, ako uplynie deň 01.04.2015, práva a povinnosti budúceho predávajúceho a budúceho kupujúceho vyplývajúce z tohto článku tejto zmluvy zaniknú, pokiaľ sa písomne nedohodne inak. V čl. VII. sa nachádza dojednanie, podľa ktorého v prípade, ak budúci kupujúci poruší svoju zmluvnú povinnosť uzavrieť kúpnu zmluvu na budúci predmet kúpy do 31. marca 2015, je povinný zaplatiť budúcemu predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške 15 000 € z finančnej zábezpeky. Zmluvné strany sa zároveň dohodli na práve žalobkyne dočasne užívať nehnuteľnosť, najdlhšie do 01.04.2015. V čl. VIII bod 3 je dohodnuté právo budúceho predávajúceho vstúpiť na nehnuteľnosť a vykonať kontrolu za účasti budúceho kupujúceho po ich predchádzajúcom dohovore alebo na základe písomného oznámenia. V čl. IX bod 7 zmluvy o budúcej zmluve si dohodli, že v prípade vzniku škody na budúcom predmete kúpy z dôvodu jeho užívania a nevykonávania bežnej údržby je budúci predávajúci oprávnený z finančnej čiastky zábezpeky, ktorú má vrátiť budúceму kupujúcemu odpočítať takú sumu, ktorá predstavuje skutočnú výšku škody. V prílohe č. 1 Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve sa nachádza kúpna zmluva a v prílohe č. 2 sa nachádza preberací protokol. Žalobkyňa sumu 30 000 € žalovaným dňa 28.03.2013 zaplatila bankovým prevodom. Žalovaní v 1. a v 2. rade žalobkyňu dňa 02.04.2015 zrušili trvalý pobyt v nehnuteľnosti a listom zo dňa 13.04.2015 jej túto skutočnosť oznámili a dožadovali sa prístupu do nehnuteľností.

(13) Z výpisu z listu vlastníctva vyplýva, že v súčasnosti už sú uvedené nehnuteľnosti prevedené na tretiu osobu na základe kúpnej zmluvy, pričom katastrálne konanie začalo podľa spisovej značky uvedenej v liste vlastníctva v roku 2016.

(14) Výzvou zo dňa 24.08.2016 sa žalobkyňa prostredníctvom svojho právneho zástupcu domáhala mimosúdnych rokovaní so žalovanými s tým, že inak bude žiadať zaplatiť sumu 30 000 € a náhradu škody za hnutelné veci a vydania bezdôvodného obohatenia z dôvodu zhodnotenia nehnuteľností.

(15) Z oznámenia žalovaných zo dňa 26.03.2015, ktoré bolo žalobkyňu doručené dňa 02.04.2015 vyplýva, že vyzvali žalobkyňu, aby im oznámila, či v lehote na uzavretie zmluvy bolo zrušené jej BSM alebo či bol zúžený obsah BSM a aby riadne doručila písomnú kúpnu zmluvu podľa prílohy č. 1 Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve spolu s dokladom o úhrade kúpnej ceny. Inak ju vyzval na ukončenie užívania nehnuteľností do 02.04.2015 a upozornil ju, že dňa 02.04.2015 dôjde k vstupu na nehnuteľnosti. Zo

záznamu zo dňa 17.4.2015 vyplýva, že v uvedený deň žalobkyňa predmetné nehnuteľnosti vypratáť odmietla.

(16) Žalovaný v 1. rade súdu doručil faktúry s prílohami, z ktorých vyplýva, že spoločnosť Q., W..Y..R.. (ktorej spoločníkmi a konateľmi boli podľa verejne dostupných registrov žalovaní v 1. a v 2. rade) mu fakturovala sumu 3000 € za trávnik, motor brány, žalúzie a kuchynskú linku, pričom faktúra bola vystavená dňa 10.03.2016. Rovnaká suma bola zaplatená 17.08.2016. Rovnaká spoločnosť mu fakturovala faktúrou zo dňa 03.10.2017 zámkovú dlažbu, náter brány, tuje, závlahy, kľúče, žalúzie, plynový kotol, opravu a náter oplotenia, bazénovú fóliu a fasádu v cene 30 000 €. Uvedená suma bola zaplatená 05.10.2017. Súčasťou dôkazov bola aj fotodokumentácia vád na nehnuteľnostiach.

(17) Žalobkyňa predložila dôkazy, z ktorých vyplýva, že dňom 29.04.2015 došlo k ukončeniu odberu elektrickej energie v predmetných nehnuteľnostiach na žiadosť vlastníka. Žalobkyňa podala dňa 06.05.2015 na žalovaných trestné oznámenie z dôvodu, že ju mali poškodiť na jej právach tým, že jej zrušili trvalý pobyt. Trestné oznámenie bolo odmietnuté. Z písomných vyjadrení rôznych osôb, ktoré žalobkyňa súdu predložila, nevyplývajú také skutočnosti, ktoré by boli relevantné pre rozhodnutie, pretože buď z nich nevyplýva, akého obdobia sa tam uvedené informácie týkajú, alebo z nich priamo vyplýva, že sa týkajú obdobia po 01.04.2015. Rovnako aj podanie žalobkyne adresované ministerstvu vnútra sa týka až obdobia po 01.04.2015. Pre rozhodnutie v spore môže byť relevantné, že v júni 2015 podľa podania už boli v dome vymenené zámky.

(18) Z pripojených spisov sp. zn. 6C/235/2015 a 5C/211/2015 súd zistil, že žalovaní v 1. a v 2. rade sa v spore vedenom na tunajšom súde pod sp. zn. 5C/211/2015 domáhali vypratania nehnuteľností o ktoré ide aj v tomto spore. Žalobu podali na tunajšom súde dňa 23.04.2015. Zo záznamu na č.l. 25 pripojeného spisu vyplýva, že dňa 17.04.2015 sa žalovaní domáhali vypratania nehnuteľností na mieste samom za účasti príslušníkov mestskej polície, pričom žalobkyňa odmietla nehnuteľnosti vypratáť. V spise sa na č.l. 36 nachádza oznámenie žalovaných z tohto konania, v ktorom vyzývajú žalobkyňu na uzavretie kúpnej zmluvy do lehoty dohodnutej v zmluve o budúcej zmluve. Súd v spore rozhodol rozkazom na plnenie zo dňa 25.06.2015, ktorým žalobe vyhovel a proti ktorému podala žalobkyňa z tohto sporu odpor. Zo zápisnice o pojednávaní zo dňa 24.11.2015 na č.l. 134 vyplýva, že žalobkyňa nebývala v nehnuteľnostiach od mája alebo júna 2015. Z výpovede žalovaného v 1. rade vyplýva, že elektrinu v dome vypol až po 02.04.2015. Pošte oznámil, aby do domu nedoručovala zásielky, a to až najmenej mesiac po uplynutí zmluvy a po zániku zmluvy odpojil prívod vody. Z výpovede žalobkyne vyplýva, že z domu odišla v máji 2015. Vypovedala, že žalovaný v 1. rade jej vypínal elektrický istič, bolo to po 01.04.2015. Parkoval tak, aby nemohla vyjsť z domu. Žaloba bola vzatá späť z dôvodu dobrovoľného vypratania nehnuteľností. Zo spisu sp. zn. 6C/235/2015 vyplynulo, že žalobkyňa sa žalobou podanou dňa 21.05.2015 domáhala „prepísania nehnuteľnosti“ na svoju osobu. Podanie nemalo náležitosti riadneho návrhu na začatie konania, preto ju súd uznesením zo dňa 10.06.2015 č.k. 6C/235/2015-54 vyzval na jeho doplnenie. Žalobkyňa svoje podanie doplnila dňa 26.06.2015 tak, že sa domáha nariadenia predbežného opatrenia a nahradenia prejavu vôle uzavrieť kúpnu zmluvu. Súd uznesením zo dňa 16.09.2015 č.k. 6C/235/2015-172 zamietol návrh na nariadenie predbežného opatrenia, ktorým sa žalobkyňa okrem iného domáhala uloženia povinnosti strpieť užívanie predmetných nehnuteľností. Žalobkyňa podaním doručeným súdu dňa 26.08.2016 vzala žalobu v celom rozsahu späť. Súd uznesením zo dňa 16.11.2016 č.k. 6C/235/2015-238 konanie zastavil. Uznesenie nadobudlo právoplatnosť dňa 15.02.2017.

(19) Súd nevykonal dokazovanie výsluchom svedka F., pretože žalobkyňa, ktorá jeho výsluch navrhla, na jeho vykonaní netrvala. Ďalej súd nevykonal dokazovanie výsluchom žalobkyne a žalovaného v 1. rade. Súd má za to, že výsluch strán sporu nemôže už k posúdeniu skutkového stavu viac prispieť. Obe procesné strany mali možnosť v spore sa vyjadriť, pričom obe strany zotrvali na svojich skutkových tvrdeniach. Pre rozhodnutie v spore má súd dostatok iných dôkazov a výpovede strán by už boli nadbytočné, a to aj s ohľadom k tomu, že by boli vo vzťahu k predmetu sporu subjektívne. Aj s ohľadom na právne posúdenie sporu má súd za to, že dokazovanie listinnými dôkazmi je pre rozhodnutie v spore postačujúce. Ďalej súd nevykonal dokazovanie oboznámením zápisnice o podaní trestného oznámenia zo dňa 14.08.2015, pretože taká zápisnica, hoci označená ako dôkaz, súdu doručená nebola. Ďalej súd neoboznámil obsah spisu 1T/35/2015, pretože obsah uvedeného spisu pre rozhodnutie v tomto spore nemá žiadnu relevanciu (malo sa ním preukázať trestné stíhanie jedného z navrhnutých svedkov, ktorý ani v spore nebol vypočutý). Okrem toho súd nevykonal dokazovanie oboznámením uznesenia Krajského súdu v Nitre sp. zn. 1To/80/2014 zo dňa 14.1.2015, pretože tento dôkaz nie je podstatný pre rozhodnutie v spore. Skutočnosť, či žalovaný v 1. rade spáchal trestný čin a či žalobkyňa bola poškodená nemá pri posúdení uplatneného nároku žiadnu právnu relevanciu. Okrem toho, nejde ani o spornú skutočnosť. Súd nevykonal ako dôkaz zápisnicu o pojednávaní zo dňa 24.11.2015 v spore 5C/211/2015,

pretože vykonal oboznámenie podstatného obsahu celého spisu (vrátane zápisnice). Zápisnicu ako osobitný dôkaz preto vykonávať potrebné nebolo. Návrh na dokazovanie oboznámením spisu sp. zn. 6C/221/2015 súd zamietol, pretože uvedený spor nemá pre posúdenie tohto sporu žiadnu relevanciu (ide o iný spor žalobkyne a žalovaného v 1. rade s iným skutkovým základom). A napokon súd zamietol návrhy na vykonanie dokazovania svedkami navrhnutými žalovanou, pretože okolnosti, o ktorých mali vypovedať (skutočnosti, ku ktorým malo dôjsť po uplynutí lehoty na uzavretie kúpnej zmluvy) nie sú pre rozhodnutie v spore relevantné a ostatné dôkazy boli pre rozhodnutie v spore postačujúce.

(20) Súd prihliadal aj na dôkazné návrhy žalobkyne uvedené v podaní datovanom dňom 23.02.2018, doručenom súdu elektronicky dňa 26.02.2018, hoci ich žalovaný v 1. rade prostredníctvom svojho právneho zástupcu namietal ako oneskorene podané, pretože súd vyzval strany na uplatnenie prostriedkov procesného útoku a obrany do 26.02.2018, pričom uvedené podanie bolo súdu doručené elektronicky práve v posledný deň súdom určenej lehoty.

(21) Podľa § 50a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“) účastníci sa môžu písomne zaviazat', že do dohodnutej doby uzavrujú zmluvu; musia sa však pritom dohodnúť o jej podstatných náležitostiach.

(22) Podľa § 50a ods. 2 OZ ak do dohodnutej doby nedôjde k uzavretiu zmluvy, možno sa do jedného roka domáhať na súde, aby vyhlásenie vôle bolo nahradené súdnym rozhodnutím. Právo na náhradu škody tým nie je dotknuté.

(23) Podľa § 100 ods. 1, ods. 2 OZ právo sa premlčí, ak sa nevykonalo v dobe v tomto zákone ustanovenej (§ 101 až 110). Na premlčanie súd prihliadne len na námietku dlžníka. Ak sa dlžník premlčania dovoľá, nemožno premlčané právo veriteľovi priznať. Premlčujú sa všetky majetkové práva s výnimkou vlastníckeho práva. Tým nie je dotknuté ustanovenie § 105. Záložné práva sa nepremlčujú skôr, než zabezpečená pohľadávka.

(24) Podľa § 101 OZ pokiaľ nie je v ďalších ustanoveniach uvedené inak, premlčacia doba je trojročná a plynie odo dňa, keď sa právo mohlo vykonať po prvý raz.

(25) Podľa § 106 ods. 1, ods. 2 OZ právo na náhradu škody sa premlčí za dva roky odo dňa, keď sa poškodený dozvie o škode a o tom, kto za ňu zodpovedá. Najneskoršie sa právo na náhradu škody premlčí za tri roky, a ak ide o škodu spôsobenú úmyselne, za desať rokov odo dňa, keď došlo k udalosti, z ktorej škoda vznikla; to neplatí, ak ide o škodu na zdraví.

(26) Podľa § 112 OZ ak veriteľ v premlčacej dobe uplatní právo na súde alebo u iného príslušného orgánu a v začatom konaní riadne pokračuje, premlčacia doba od tohto uplatnenia po dobu konania neplynie. To platí aj o práve, ktoré bolo právoplatne priznané a pre ktoré bol na súde alebo u iného príslušného orgánu navrhnutý výkon rozhodnutia.

(27) Podľa § 420 ods. 1 OZ každý zodpovedá za škodu, ktorú spôsobil porušením právnej povinnosti.

(28) Podľa § 451 ods. 1, ods. 2 OZ kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať. 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.

(29) Podľa § 456 OZ 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.

(30) Podľa § 517 ods. 2 OZ 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.

(31) Podľa § 3 nar. vl. č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka výška úrokov z omeškania je o päť percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

(32) Podľa § 544 ods. 1, ods. 2 OZ 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.

(33) Podľa § 545 ods. 3 OZ ak z dohody nevyplýva niečo iné, nie je dlžník povinný zmluvnú pokutu zaplatiť, ak porušenie povinnosti nezavinil.

(34) Súd na podklade vykonaného dokazovania, po zhodnotení jeho výsledkov dospel k záveru, že žaloba je podaná v prevažnej časti dôvodne a zamietnuť ju je potrebné len v nepatrnej časti uplatnených úrokov z omeškania.

(35) Súd vychádzal z toho, že medzi stranami nebolo sporné, že uzavreli zmluvu o budúcej zmluve, pričom budúcou zmluvou mala byť kúpna zmluva o kúpe a predaji nehnuteľností v spoluvlastníctve žalovaných žalobkyne ako kupujúcej. Budúca kúpna cena bola dohodnutá na 150 000 €, z ktorej

preddavok vo výške 30 000 € bol zaplatený žalobkyňou žalovaným v 1. a v 2. rade. Medzi stranami nie je sporné ani to, že k uzavretiu kúpnej zmluvy nedošlo.

(36) V zmluve o budúcej kúpnej zmluve si účastníci dohodli, že v prípade, ak nedôjde k uzavretiu kúpnej zmluvy najneskôr dňa 01.04.2015, práva a povinnosti budúceho kupujúceho a budúceho predávajúceho zaniknú, ak sa písomne nedohodnú inak. To znamená, že z dôvodu neuzavretia zmluvy v dohodnutej lehote došlo k zániku práva žalobcu na preddavok na kúpnu cenu vo výške 30 000 € (a teda odpadol právny dôvod, pre ktorý mali žalovaní právo na zaplatenie sumy 30 000 €). V zmysle § 451 OZ teda došlo u žalovaných uplynutím 01.04.2015 k vzniku bezdôvodného obohatenia spočívajúcom v prijatí preddavku na kúpnu cenu, pričom ale kúpna zmluva uzavretá nebola. Žalovaní v 1. a v 2. rade sú povinní bezdôvodné obohatenie vydať tomu, na úkor koho ho získali. Keďže ho získali na úkor žalobkyne, sú povinní ho vydať žalobkyni. Z uvedených dôvodov súd priznal žalobkyni sumu 30 000 €. Vzhľadom k tomu, že žalovaní prijali plnenie od žalobkyne ako bezpodieloví spoluvlastníci, zodpovedajú za vrátenie bezdôvodného obohatenia spoločne a nerozdielne. Preto im súd uložil povinnosť zaplatiť žalobkyni prisúdenú sumu spoločne a nerozdielne.

(37) Keďže sú žalovaní so zaplatením peňažného dlhu v omeškaní, patrí žalobkyni popri istine aj úrok z omeškania. K uzavretiu zmluvy malo dôjsť do 01.04.2015, žalovaní sú preto v omeškaní s vydaním bezdôvodného obohatenia od 02.04.2015. Preto súd priznal žalobkyni úrok z omeškania od 02.04.2015. Výška úroku z omeškania je určená v súlade s § 3 nar. vl. č. 87/1995 Z.z. na 5,05% ročne.

(38) Podľa § 232 ods. 2, ods. 3 CSP ak súd uložil v rozsudku povinnosť plniť, rozsudok je vykonateľný márnym uplynutím lehoty na plnenie, ak nie je ustanovené inak. Lehota na plnenie je tri dni a plynie od právoplatnosti rozsudku. Súd môže v odôvodnených prípadoch určiť dlhšiu lehotu.

(39) Vzhľadom k tomu, že súd nezistil žiaden dôvod na určenie dlhšej ako zákonnej lehoty na plnenie, určil, že žalovaní sú povinní zaplatiť žalobkyni prisúdenú sumu do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

(40) Vo zvyšku súd žalobu zamietol. Zamietol ju v tej časti, v ktorej sa žalobkyňa domáhala priznania úroku z omeškania za obdobie dňa 01.04.2015. V uvedený deň totiž ešte bolo možné kúpnu zmluvu uzavrieť, a teda žalovaní v uvedený deň ešte v omeškaní neboli.

(41) Súd sa osobitne zaoberal procesnou obranou žalovaného v 1. rade, ktorý sa domáhal započítania nároku na zmluvnú pokutu a nároku na náhradu škody oproti povinnosti vydať bezdôvodné obohatenie. Súd dospel k záveru, že na také započítanie dôvod nie je. Vychádzal pritom z nasledujúcich úvah.

(42) Vo vzťahu k náhrade škody, ktorý nárok si žalovaný uplatnil v procesnom podaní doručenom súdu dňa 27.07.2017 (č.l. 65) vznesla žalobkyňa námietku premlčania (č.l. 181). Súd preto v prvom rade preskúmal, či je nárok žalovaného na náhradu škody premlčaný alebo nie. Z vykonaného dokazovania vyplýva, že žalobkyňa v sporných nehnuteľnostiach bývala do mája alebo júna 2015, pričom v júni 2015 už boli v dome vymenené zámky. Žalobkyňa uviedla, že sa odsťahovala už v máji 2015, pričom kľúče nepasovali už v júni 2015 (č.l. 192, ako aj spis 5C/211/2015). Z pripojeného spisu vyplýva (č.l. 136), že žalovaný v 1. rade bol osobne v nehnuteľnosti so synom žalobkyne, pričom žalobkyňa odišla v mesiaci máj alebo jún 2015. Z uvedených skutočností súd dospel k záveru, že žalovaný v 1. rade najneskôr v júni 2015 musel mať objektívne vedomosť o tom, že došlo ku škode na nehnuteľnostiach, ako aj o tom, kto za škodu zodpovedá. Tvrdenie žalovaného v 1. rade, že žalobkyňa neoprávnene užívala nehnuteľnosti až do novembra 2015 (č.l. 224) nevyplýva z vykonaného dokazovania. Nárok na náhradu škody si uplatnil procesnou obranou v tomto spore pred súdom až dňa 27.07.2017. Premlčacia doba pri náhrade škody je objektívna 3-ročná (plynie od kedy ku škode došlo) a subjektívna 2-ročná (plynie od kedy sa poškodený o škodu a o tom, kto za ňu zodpovedá dozvedel). Subjektívna premlčacia doba teda začala žalovanému v 1. rade plynúť najneskôr v júni 2015 a uplynula najneskôr v júni 2017. Nárok si na súde v rámci procesnej obrany uplatnil až 27.07.2017, v tom čase bol už jeho nárok na náhradu škody premlčaný. Premlčané právo súd žalovanému priznať z dôvodu vznesenej námietky nemôže, a to ani ako súčasť kompenzačného prejavu v procesnej obrane proti uplatnenému nároku žalobkyne. Okrem toho, aj ak by súd posúdil nárok žalovaného v 1. rade na náhradu škody ako včas uplatnený, dôkazy, ktoré predložil, nepreukazujú, že poškodenia nehnuteľností, ktoré žalovaný tvrdí, spôsobili žalobkyňa. Žalobkyňa spôsobenie škôd popiera a faktúry, ktoré žalovaný predložil, preukazujú iba, že si objednal (vo vlastnej spoločnosti) stavebné a záhradnícke práce na nehnuteľnosti, za ktoré zaplatil. Časť prác bola objednaná v marci 2016 (žalobkyňa vtedy už takmer rok nehnuteľnosti neužívala) avšak podstatná časť až v októbri 2017 (vtedy už nehnuteľnosti boli prevedené na tretiu osobu).

(43) Vo vzťahu k uplatnenému nároku žalovaného na zaplatenie zmluvnej pokuty bola takisto vznesená námietka premlčania. Túto súd vyhodnotil na rozdiel od námietky premlčania v prípade uplatneného nároku na náhradu škody ako nedôvodnú. V prípade zmluvnej pokuty je premlčacia doba všeobecná - 3-ročná. Začala plynúť dňom, kedy žalovanému nárok na zmluvnú pokutu mal vzniknúť, teda 01.04.2015 (keďže zmluvná pokuta mala byť splatná v prípade, ak nedôjde k uzavretiu zmluvy do 31.03.2015).

Uplynula by 01.04.2018, avšak žalovaný v 1. rade si nárok na zmluvnú pokutu riadne uplatnil v spore ešte pred uplynutím premlčacej doby, preto premlčacia doba spočíva. Nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty teda premlčaný nie je.

(44) Súd však posudzoval, či žalovanému vôbec vznikol nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty a dospel k negatívnemu záveru (v tomto prípade súd po vykonanom dokazovaní prehodnotil svoj predbežný právny názor prezentovaný na predbežnom prejednaní sporu). Vychádzal pritom z toho, že zmluvná pokuta mala byť splatná, ak by nedošlo k uzavretiu kúpnej zmluvy do 31.03.2015 a zaťažovala budúceho kupujúceho. V zmluve o budúcej kúpnej zmluve je však dojednaná lehota na uzavretie zmluvy do 01.04.2015 vrátane. Podľa § 544 ods. 1 OZ si strany môžu dojednať zmluvnú pokutu pre prípad porušenia zmluvnej povinnosti. Zmluvná pokuta teda môže zabezpečovať splnenie konkrétnej povinnosti zo zmluvy. Zmluva o budúcej zmluve, ktorú žalobkyňa predložila, však povinnosť uzavrieť zmluvu do 31.03.2015 neobsahuje. Takáto povinnosť teda zmluvnou pokutou zabezpečená byť nemohla.

(45) Okrem toho nebolo preukázané, že by neuzavretie zmluvy zavinila žalobkyňa. Hoci žalovaný v 1. rade tvrdí, že žalobkyňa nebola pripravená zmluvu uzavrieť, na jej uzavretie ju vyzval až listom, ktorý jej doručil 02.04.2015, teda v čase, kedy už povinnosti zo zmluvy o budúcej zmluve zanikli. Takisto v prospech žalobkyne svedčí aj tá skutočnosť, že na súde podala žalobu o nahradenie prejavu vôle uzavrieť kúpnu zmluvu (hoci ju neskôr vzala späť, je však zrejmé, že ani žalovaní nemali už vôľu kúpnu zmluvu so žalobkyňou uzavrieť, napokon ju uzavreli s inou osobou). Tvrdenie žalovaného v 1. rade, že žalobkyňa nemala reálny záujem nehnuteľnosti odkúpiť a nedisponovala finančnou hotovosťou na zaplatenie kúpnej ceny (č.l. 224) nebolo v spore preukázané žiadnym dôkazom (ani taký dôkaz navrhnutý nebol).

(46) Skutočnosť, že žalobkyňa neplatila žiadne nájomné v čase, kedy nehnuteľnosti užívala, je úplne právne bez významu. Zmluvným stranám nič nebránilo dohodnúť si v nájomnej zmluve povinnosť platiť za čas užívania nehnuteľnosti nájomné. Ak tak neurobili a dohodli sa na práve žalobkyne nehnuteľnosti napriek tomu užívať, nemôže v súčasnosti žalovaný na bezplatnosť užívania účinne poukazovať.

(47) Podľa § 255 ods. 1, ods. 2 CSP súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

(48) Podľa § 262 ods. 1, ods. 2 CSP o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

(49) Týmto rozhodnutím sa konanie končí, preto súd rozhodol aj o jeho trovách. Súd pritom vychádzal z toho, že žalobkyňa bola v spore v plnom rozsahu úspešná. Na jej neúspech v uplatnenom nároku na úrok z omeškania súd neprihliadal, pretože z celého uplatneného nároku tvorí úrok z omeškania za jeden deň len nepatrný zlomok, ktorý na výsledok celého sporu a na výšku nároku na náhradu trov konania nemá žiadny vplyv. Preto jej súd priznal plný nárok na náhradu trov konania proti žalovaným v 1. a v 2. rade. O výške trov konania súd rozhodne po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením súdny úradník.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní od jeho doručenia na Okresnom súde Partizánske, písomne, v troch vyhotoveniach.

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).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

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.

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.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

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