

Súd: Okresný súd Prešov
Spisová značka: 10C/61/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8112238217
Dátum vydania rozhodnutia: 03. 05. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Michal Drimák
ECLI: ECLI:SK:OSPO:2018:8112238217.12

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prešov sudcom JUDr. Martinom Baranom v právnej veci navrhovateľa: Ľ. A., J. XX.XX.XXXX, G. H., N. XX/XX, zastúpeného Mgr. Otom Salokym, advokátom so sídlom Prešov, Hlavná 94, proti odporcom: 1/ Z. K., J. XX.XX.XXXX, G. H., N. XX/XX a 2/ F. Z. K., J. XX.XX.XXXX, G. H., N. XX/XX, obaja právne zastúpení JUDr. Františkom Komkom, advokátom so sídlom Prešov, Hlavná 27, o zaplatenie 4.980 Eur s príslušenstvom takto

rozhodol:

- I. Súd žalobu zamietá.
- II. Súd protinávrh žalovaných zamietá.
- III. Žiadna zo strán nemá nárok na náhradu trov konania.

odôvodnenie:

1. Žalobou podanou na tunajšom súde dňa 16.11.2012 žiadal žalobca zaviazať žalovaných v 1. a 2. rade spoločne a nerozdielne mu zaplatiť sumu 4.980 Eur s príslušenstvom titulom nájomného za užívanie jeho nehnuteľnosti v období od 1.11.2009 do 30.4.2012.

2. Tunajším súdom bol vydaný platobný rozkaz dňa 21.12.2012, proti ktorému bol podaný odpor. V odpore proti platobnému rozkazu žalovaní v 1. a 2. rade namietali skutočnosť, že na základe nájomnej zmluvy podpísanej pod nátlakom bol prenechaný odporcom do užívania len rodinný dom a ostatné objekty na pozemku boli v užívaní žalobcu ako aj jeho brata, pričom brat žalobcu ako aj žalobca má v týchto priestoroch uzamknuté náhradné diely, súčiastky a boli tam prevádzané opravy áut. Takto bola užívaná polovice pozemkov, vrátane hospodárskych budov. Záhrada slúži ako parkovacia plocha pre vozidlá a vraky vozidiel. Žalovaní teda neužívali všetky nehnuteľnosti, čím nemožno priznať zaplatenie za užívanie všetkých nehnuteľností. Taktiež neboli preukázané tvrdenia ohľadom výšky užívania za rodinný dom, pokiaľ bol tento užívaný bez právneho dôvodu.

3. Vo veci bolo vykonané dokazovanie výsluchom navrhovateľa, oboznámením výpisu z LV č. XXX, zmluvy o nájme nebytových priestorov, znaleckého posudku XX/XXX L. F. I. S., odborného stanoviska N. O., stanoviska spoločnosti FOK, spisu tunajšieho súdu sp. zn. 8C 4/2012 - rozsudku, platobného rozkazu, odporu proti platobnému rozsahu ako aj ostatného spisového materiálu.

4. V predmetnej veci bol tunajší súd rozsudkom č. k. 10 C 61/2013-100 zo dňa 7.5.2014, ktorým súd uložil žalovaným povinnosť zaplatiť žalobcovi spoločne a nerozdielne 322 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 9 % ročne zo sumy 332 Eur za obdobie od 16.12.2009 do zaplatenia ako aj povinnosť žalovaných spoločne a nerozdielne zaplatiť navrhovateľovi 4.648 Eur s úrokom z omeškania vo výške 8,75 % ročne

za obdobie od 16.01.2013 do zaplataenia. V prevyšujúcej časti súd konanie zastavil a uložil žalovaným povinnosť spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcovi trovy konania vo výške 298,50 eur.

5. Proti tomuto rozsudku okrem výroku o zastavení konania sa odvolali žalovaní, ktorí uviedli, že súd nevy počul účastníkov konania a neúplne zistil skutkový stav, nakoľko na pojednávaní mali žalovaní v 1.a 2.rade v úmysle navrhnuť dôkazy v podobe výsluchu svedkov. Aj keď sú v nájomnej zmluve zo dňa 1.6.2009 uvedené všetky nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXX, žalovaní všetky nehnuteľnosti neužívali a súd mal skúmať, ktoré nehnuteľnosti sa reálne užívali a neuspokojíť sa len s tvrdením žalobcu. V rámci bezdôvodného obohatenia je možné požadovať len to, o čo sa konkrétny subjekt obohatil.

6. Odvolací súd uznesením č. k. 1 Co 246/2014-148 zo dňa 18.12.2014 zrušil rozsudok súdu prvej inštancie a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Svoje rozhodnutie odôvodnil najmä tým, že súd prvého stupňa pochybil, pokiaľ nevykonal základný a nevyhnutný dôkaz potrebný v každom občianskom súdnom konaní, a to dôkaz v podobe vypočutia žalovaných ako účastníkov konania.

7. Po vrátení veci súd prvej inštancie vykonal dokazovanie výsluchom žalobcu, žalovaných v 1. a 2. rade, oboznámením výpisu z LV č. XXX, zmluvy o nájme nebytových priestorov, znaleckého posudku XX/XXX znalca F. I. S., odborného stanoviska N. O., stanoviska spoločnosti FOK, spisu tunajšieho súdu sp. zn. 8C 4/2012 - rozsudku, platobného rozkazu, odporu proti platobnému rozsahu, kúpnej zmluvy z 03.04.2007 č. XX/XX/XX ako aj ostatného spisového materiálu.

8. Tunajší súd rozsudkom č. k. 10 C 61/2013-165 zo dňa 10.6.2015 uložil žalovaným v 1.a 2. rade uložil povinnosť spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcovi istinu 4.980,- eur s prísl., v splátkach po 100,- eur mesačne splatných vždy do 15-teho dňa v mesiaci od mesiaca nasledujúcom po právoplatnosti rozsudku do zaplataenia dlhu pod následkom straty výhody splátok. V prevyšujúcej časti konanie zastavil, žalovaným tiež uložil povinnosť zaplatiť spoločne a nerozdielne žalobcovi trovy konania vo výške 298,50 eur a na účet jeho právneho zástupcu trovy právneho zastúpenia vo výške 1.704,92 eur do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

9. Proti tomuto rozsudku, okrem výroku o čiastočnom zastavení konania, podali včas odvolanie obaja žalovaní, ktorí navrhli rozsudok zrušiť a vrátiť vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie. Poukazujú na to, že v rámci konania uplatnili kompenzačnú námietku proti pohľadávke žalobcu v sume 6.705,- eur titulom nevyplatenia kúpnej ceny žalobcom na základe kúpnej zmluvy z 3.4.2007. Nesúhlasia so závermi súdu prvej inštancie ohľadom premlčania takto uplatnenej kompenzačnej námietky. Uvádzajú, že súd prvej inštancie sa mal zaoberať tvrdeniami žalovaných aj z hľadiska, či samotná kúpna zmluva zo dňa 3.4.2007 nie je absolútne neplatným právnym úkonom z dôvodu, že nevyjadruje skutočnú vôľu zmluvných strán (nedostatok vážnosti) vo vzťahu k podstatnej náležitosti kúpnej zmluvy - kúpnej cene. Aj keď sa v zmluve formálne uvádza, že kúpna cena bola predávajúcim vyplatená v celku a nebolo dohodnuté splácanie kúpnej ceny v splátkach, neznamená to, že sa tak skutočne aj stalo. Za tým účelom navrhli vypočuť svedka pána Y., ktorý mal potvrdiť, že kúpna cena nebola vyplatená naraz pri podpise kúpnej ceny, ale v splátkach a posledná suma bola vyplatená práve dňa 18.11.2009. Od nasledujúceho dňa tak žalovanej začali počítajú začiatok plynutia premlčacej doby. Súd návrh na vykonanie dôkazu výsluchom svedka zamietol a svedok mal byť vypočutý ohľadom kúpnej ceny, ktorá podľa žalovaných bola vyplatená matke žalobcu a sestre žalovaného v 1.rade S. H.. Kúpna cena bola dohodnutá sumou 1.400.000,- Sk. Exekútorovi bola vyplatená suma 560.000,- Sk a sestra žalovaného v 1.rade a matke žalobcu následne vložila zostatok v hodnote 841.312,- Sk na svojej účte. Následne S. H. vo vyššie uvedený deň, teda 18.11.2009 vyplatila ešte žalovaným sumu 3.391,- eur a práve preto žalovaní od tohto okamihu, resp. deň po ňom počítajú aj začiatok plynutia všeobecnej premlčacej doby. Obaja žalovaní pritom zhodne potvrdili, že pri podpise kúpnej zmluvy im nebola vyplatená žiadne kúpna cena. Nesúhlasia tiež s rozhodnutím súdu prvej inštancie ohľadom trov konania. Majú za to, že v danom prípade, ak by mali byť neúspešnými účastníkmi, v tomto konaní bolo potrebné aplikovať ust. § 150 O.s.p.. Poukazujú na svoju majetkovú a sociálnu situáciu, keď zdôrazňujú, že súd mal prihliadať aj na aspekty morálne. Ide o spor, kde žalobca je synovec žalovaného v 1.rade. Predmetom nájmu je prakticky ešte starorodičovský dom, ktorý v priebehu rokov viackrát menil vlastníkov. V zmysle týchto dôvodov žalovaní navrhli podanému odvolaniu vyhovieť.

10. Odvolací súd uznesením č. k. 2 Co 258/2015-252 zo dňa 28.9.2016 zrušil vyššie uvedený rozsudok súdu prvej inštancie okrem výroku o čiastočnom zastavení konania a v rozsahu zrušenia vrátil vec

súdu prvej inštancie na ďalšie konanie. Svoje rozhodnutie odvolací súd odôvodnil tým, že nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXX, kat. úz. H. nadobudol žalobca kúpnu zmluvou uzatvorenou so žalovanými v 1. a 2. rade dňa 3.4.2007 s tým, že vklad vlastníckeho práva v prospech žalobcu bol povolený dňa 3.7.2007. Strany sporu sa dohodli na kúpnej cene za prevádzané nehnuteľnosti v rozsahu 1.400.000,- Sk a podľa formulácie čl. II. bod 2.2 zmluvy, žalovaní ako predávajúci potvrdili, že ku dňu podpisu tejto zmluvy kupujúci uhradil kúpnu cenu v celom rozsahu (č. I. 22 - 23 spisu OS Prešov sp. zn. 8C/4/2012). Už v priebehu konania o vypratanie nehnuteľností žalovaní uplatňovali vo vzťahu k žalobcovi vzájomný návrh (v tomto konaní započítacia námietka) podaním zo 6.2.2012 argumentujúc tým, že kúpna cena v celom rozsahu im nebola zo strany žalobcu do dnešného dňa vyplatená, v skutočnosti sa kúpna cena vyplácala v splátkach, z ktorých ostalo nezaplatených 8.298,48 eur. Započítaciu námietku žalovaní oproti nároku žalobcu uplatnili v sume 8.165,70 eur (č. I. 26) s tým, že v danom štádiu konania rozsah tejto započítacej námietky je vyjadrený sumou 6.705,- eur (č. I. 162). Je pravdou, že v písomnom vyhotovení kúpnej zmluvy zo dňa 3.4.2007 žalovaní potvrdili, že ku dňu podpisu tejto zmluvy žalobca ako kupujúci uhradil kúpnu cenu v celom rozsahu. Žalovaní však už v konaní OS Prešov sp. zn. 8C/4/2012, ako aj v priebehu tohto konania okrem iného argumentovali tým, že splatnosť takto dohodnutej kúpnej ceny (výšku, ktorej nerozporujú) bola účastníkmi kúpnej zmluvy dohodnutá len formálne, kúpna cena mala byť vyplatená z úveru, ktorý peňažný ústav nechcel žalobcovi vyplatiť bez toho, aby nebola zapísaná ľarcha v príslušnom katastri nehnuteľností. Tvrdia, že v dôsledku toho kúpnu cenu žalobca pri podpise zmluvy nevyplatil, ale splnomocnil svoju matku S. H., ktorá je sestrou žalovaného v 1. rade, aby kúpnu cenu vyplatila, k výplate kúpnej ceny dochádzalo postupne v splátkach a aj tak celá kúpna cena uhradená nebola (č. I. 34, 35 spisu OS Prešov sp. zn. 8C/4/2012). V tejto súvislosti žalovaní predkladali v tomto konaní listinné dôkazy, výpisy z účtu (č. I. 156-159), ktoré súd prvej inštancie bližšie nevyhodnotil. Odvolací súd tiež konštatoval, že súd prvej inštancie bez ďalšieho nevy počul svedka F. Y. a nevyporiadal sa dôsledne s námietkou započítania uplatnenej zo strany žalovaných.

11. Po vrátení veci súdu prvej inštancie v zmysle pokynu odvolacieho súdu doplnil dokazovanie oboznámením spisu tunajšieho súdu sp. zn. 8 C 4/2012, výsluchom svedka F. S. Y., ako aj listinnými dôkazmi, t. j. oboznámením obsahu celého spisu konštatovaním, že na č. I. 1 a nasl. sa nachádza samotná žaloba, na č. I. 22 je platobný rozkaz v predmetnej veci, na č. I. 24 a nasl. je odpor proti tomuto platobnému rozkazu, na č. I. 67 sa nachádza uznesenie tunajšieho súdu, ktorým bolo nepriznané žalovaným v I. a II. rade oslobodenie od súdnych poplatkov, na č. I. 92 a nasl. je zápisnica o pojednávaní zo dňa 7.5.2014, na č. I. 100 a nasl. je rozsudok tunajšieho súdu č. k. 10C/61/2013-100 zo dňa 7.5.2014, na č. I. 105 je odvolanie žalovaných voči tomuto rozsudku, na č. I. 148 sa nachádza uznesenie KS PO č. k. 1Co/246/2014-148 zo dňa 18.12.2014, ktorým bol zrušený vyššie rozsudok súdu prvej inštancie a vec vrátená súdu prvého stupňa na ďalšie konanie, na č. I. 156 a nasl. sa nachádzajú potvrdenia I. M..N.. vo vzťahu k výplatám jednotlivých súm z predmetnej kúpnej zmluvy, na č. I. 160 sa nachádza zápisnica o pojednávaní zo dňa 20.5.2015, na č. I. 165 sa nachádza ďalší rozsudok tunajšieho súdu č. k. 10C/61/2013-165 zo dňa 10.6.2015, na č. I. 170 a nasl. je odvolanie žalovaných voči tomuto rozsudku, na č. I. 244 sa nachádza vyjadrenie právneho zástupcu žalobcu k tomuto odvolaniu žalovaných, na č. I. 252 sa nachádza uznesenie KS PO č. k. 2Co/258/2015-252 zo dňa 28.9.2016, ktorým bol zrušený okrem výroku o čiastočnom zastavení konania druhý v poradí rozsudok súdu prvej inštancie a vec bola vrátená na ďalšie konanie, na č. I. 267 a nasl. sa nachádza zápisnica o pojednávaní zo dňa 14.9.2017, na č. I. 272 a nasl. sa nachádza vyjadrenie žalovaných doručených súdu 12.12.2017 k veci samej, na č. I. 279 a nasl. sa nachádza zápisnica o pojednávaní zo dňa 19.12.2017, na č. I. 288 sa nachádza súhrn požičaných a vrátených finančných prostriedkov od S. H. a jej brata Z. K. predložený svedkom Y., na č. I. 290 a nasl. sa nachádza protinávrh žalovaných vo vzťahu k neplatnosti kúpnej zmluvy, na č. I. 293 a nasl. sa nachádza kúpna zmluva XX/XX/XXXX týkajúca sa predmetnej nehnuteľnosti uzatvorená medzi žalobcom ako kupujúcim a žalovanými ako predávajúcimi a súd ešte oboznamuje aj právnym zástupcom žalobcu predložené príjmové pokladničné doklady spoločnosti I. M..N., z ktorých vyplývajú výbery súm svedkyňou H. z jej účtu, ďalej súd ešte oboznamuje dnes na pojednávaní predložené súdu a protistrane dohodu o vyrovnaní uzatvorenú medzi S. H. a Z. K., ako aj ďalším spisovým materiálom, pričom zistil tento skutkový stav:

12. Žalobca je výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX, kat. úz. H., a to parcel KN C XXX - zastavené plochy a nádvoría vo výmere 1140 m², parcely KN C XXX - záhrada o výmere 311 m² a rodinného domu súp. č. XX, postaveného na parcele KN C XXX. Predmetné nehnuteľnosti užívali žalovaní dlhodobo od roku 1978.

13. Kúpnu zmluvou zo dňa 3.4.2007 predali žalovaní sporné nehnuteľnosti žalobcovi a tento dom obývali aj v ďalšom období, konkrétne do mája 2014.

14. V konaní Okresného súdu Prešov, ktoré prebiehalo pod sp. zn. 8C/4/2012 bola žalovaným v 1.a 2.rade uložená povinnosť vypratať tieto nehnuteľnosti rozsudkom Okresného súdu Prešov zo 6.11.2012 č. k. 8C/4/2012-44 v spojení s rozsudkom Krajského súdu Prešov z 12.2.2014 č. k. 10Co/22/2013-92.

15. Medzi stranami sporu bola dňa 1.6.2009 uzatvorená zmluva o nájme bytových priestorov, na základe ktorej žalobca prenechal žalovaným nehnuteľnosti na užívanie za dohodnuté mesačné nájomné 166,- eur. Táto zmluva bola uzatvorená na dobu určitú od 1.6.2009 do 31.12.2009.

16. V písomnom vyhotovení vyššie uvedenej kúpnej zmluvy zo dňa 3.4.2007 žalovaní potvrdili, že ku dňu podpisu tejto zmluvy žalobca ako kupujúci uhradil kúpnu cenu v celom rozsahu. Žalovaní však už v konaní OS Prešov sp. zn. 8C/4/2012, ako aj v priebehu tohto konania okrem iného argumentovali tým, že splatnosť takto dohodnutej kúpnej ceny (výšku, ktorej nerozporujú) bola účastníkmi kúpnej zmluvy dohodnutá len formálne, kúpna cena mala byť vyplatená z úveru, ktorý peňažný ústav nechcel žalobcovi vyplatiť bez toho, aby nebola zapísaná ľarcha v príslušnom katastri nehnuteľností. Tvrdia, že v dôsledku toho kúpnu cenu žalobca pri podpise zmluvy nevyplatil, ale splnomocnil svoju matku S. H., ktorá je sestrou žalovaného v 1.rade, aby kúpnu cenu vyplatila, k výplате kúpnej ceny dochádzalo postupne v splátkach a aj tak celá kúpna cena uhradená nebola.

17. Na pojednávaní konanom 14.9.2017 vypovedal svedok F.. S. Y., ktorý uviedol, že sám vyhotovoval kúpnu zmluvu pre strany tohto sporu týkajúcu sa rodinného domu, pričom pri podpise žiadna suma vyplatená nebola. Vypovedal, že matka žalobcu a sestra žalovaného - svedkyňa S. H. vstúpila do tohto zmluvného vzťahu tým, že na jej účet bola so súhlasom žalovaného v 1. rade prevedená časť kúpnej ceny vo výške cca 841.000 Sk (zo sumy kúpnej ceny vo výške 1.400 000 Sk bolo svedkom Y. vyplatených 518.000 exekútorovi kvôli dlhom žalovaných), nakoľko nedôverovala tomu, ako bude jej brat - žalovaný v 1. rade „gazdovať“ s peniazmi predstavujúcimi kúpnu cenu. Následne mala svedkyňa H. vyplácať peniaze svojmu bratovi finančné prostriedky formou vreckového. Svedok nevedel uviesť, koľko z kúpnej ceny bolo reálne vyplatených.

18. V písomnom podaní doručenom súdu 12.12.2017 žalovaní prostredníctvom právneho zástupcu zrekapitulovali finančné transakcie vyplývajúce z predmetnej kúpnej zmluvy, pričom konštatovali, že ideálne by bolo ukončiť spory medzi stranami zmierlivou cestou.

19. Na pojednávaní konanom 19.12.2017 svedok F.. S. Y. vypovedal v podstate totožne ako na pojednávaní konanom 14.9.2017, pričom uviedol, že po uzatvorení kúpnej zmluvy už nevedel o vyplácaní jednotlivých finančných čiastok matkou žalobcu žalovaným.

20. Na tomto pojednávaní vypovedala aj svedkyňa S. H., ktorá uviedla, že jej brat (žalovaný v 1. rade) sa dostal do problémov, založil dom, nemohol ho splácať, bola tam aj exekúcia na tento dom, pričom jej syn (žalobca) odišiel do Anglicka, zarábala tam pekné peniaze a brat synovi - žalobcovi navrhol, aby odkúpil rodičovský dom. Syn zobral úver z banky a odkúpil dom. Aktuálne je syn v Anglicku a preto ho zastupovala ja, išla s bratom (žalovaným v 1. rade) a s F.. Y. do banky, peniaze z úveru boli okolo 1.400.000 Sk, pričom 515.000 Sk bolo hneď uhradených F.. Y.K., čo bola dlžná suma jej brata kvôli exekúcii. F.. Y. dal návrh, aby zvyšná suma išla na jej účet, zostala prekvapená, avšak brat - žalovaný v 1. rade, súhlasil. Následne išla na dovolenku na 14 dní so synom, pričom keď sa vrátila donieslo sa jej, že brat z účtu vybral 150.000 Sk po 2 týždňoch, pričom mal uhrádzať rôzne sumy, napr. aj kamarátom v krčme. Syn dal bratovi 2 roky, aby si zabezpečil bývanie. Následne zrušila disponovanie k jej účtu bratovi a vydávala mu peniaze na rôzne položky, napr. na dlh v Poľnobanke, mäso a inkaso, plyn, elektrina alebo keď si chcel kúpiť traktor na vykonanie poľnohospodárskych prác. Mala obavu, že tieto peniaze brat nebude mať použité na zabezpečenie vlastného bývania, tieto peniaze sa mu rozídu medzi prstami, nakoľko niektoré finančné prostriedky zatajoval aj pred svojou manželkou. Uviedla ešte, že po vyplatení sumy okolo 515.000 Sk z kúpnej ceny 1.400.000 Sk vyplatila žalovaným všetku zostávajúcu časť kúpnej ceny, pričom brat po predaji predmetnej nehnuteľnosti od nej žiadnu sumu doplatku nepýtal.

21. Písomným podaním doručeným súdu 17.1.2018 žalovaní podali protinávrh, ktorým žiadali, aby súd určil, že žalovaní sú bezpodielovými spoluvlastníkmi predmetného rodinného domu a žiadali priznať aj

náhradu trov konania. Tento protinávrh bol odôvodnený tým, že jednak nedošlo k vyplateniu kúpnej ceny naraz v zmysle kúpnej zmluvy a tiež preto, že F.. S. Y. zasahoval do kúpnej zmluvy, teda vôľa nebola prejavená vážne, bez omylu a slobodne.

22. Na pojednávaní konanom 3.5.2018 právny zástupca žalobcu uviedol, že žalovaní bez právneho dôvodu užívali takmer 2 roky nehnuteľnosť, pričom vzniklo na ich strane bezdôvodné obohatenie a žalobca ich nechal bývať v tejto nehnuteľnosti viac ako 2 roky bezodplatne. Žiadal, aby ich súd zaviazal uhradiť sumu 4.980 Eur s príslušenstvom, pričom konštatoval, že z kúpnej ceny boli sčasti vyplatené dlhy a zvyšnú sumu žalovaný v 1. rade zveril svojej sestre - svedkyni H.. Žalobca vyplatil peniaze a peniaze boli zverené matke žalobcu a sestre žalovaného v 1. rade. Čo sa týka dnes predloženej dohody o vyrovnaní žalobca s touto dohodou nič nemá a suma vo výške 3.206,52 Eur je vo vzťahu medzi žalovaným v 1. rade a jeho sestrou, ktorí sú účastníci dohody. Čo sa týka protinávru navrhol ho vylúčiť na samostatné konanie, pričom konštatoval, že kúpna zmluva nemá žiadne vady, pričom tam bola iba chyba v písaní, resp. opomenutie vo vzťahu k záložnému právu a s tým bola doplnená doložka, že nehnuteľnosť nemá ťarchy. Žalovaní by boli exekvovaní v prípade, že by im žalobca v čase vytvárania kúpnej zmluvy neposkytol finančnú pomoc. Konštatoval, že došlo k riadnemu prejavu vôle pri zhotovovaní tejto kúpnej zmluvy, kúpna cena bola dohodnutá a došlo aj k prevodu vlastníckeho práva. Protinávrh žalovaných navrhol zamietnuť a nemal návrhy na doplnenie dokazovania.

23. Na tomto pojednávaní právny zástupca žalovaných argumentoval, že zo svedeckej výpovede svedka F. Y. ako aj z nášho protinávru vyplýva, že kúpna zmluva z roku 2007 bola rozlepená, následne bola znovu zviazaná a takto bol povolený vklad, čiže došlo k zámene listín, resp. strán tejto kúpnej zmluvy. Konštatoval, že táto kúpna zmluva je z dôvodu neurčitosti a tým, že nebola mienená vážne neplatná, pričom došlo aj k porušeniu zákona a rozporu s dobrými mravmi. Nárok žalobcov z titulu bezdôvodného obohatenia odôvodnený z vlastníctva nehnuteľností kvôli tomuto dôsledku odpadá. Navrhol návrh žalobcov na zaplatenie sumy 4.980 Eur zamietnuť a protinávrh ponechal na zvážení súdu. Uviedol, že došlo k zmene kúpnej zmluvy, preto je takáto kúpna zmluva neplatná a nezakladá ani vlastnícke právo v prospech žalobcu, ktorý sa nikdy nemal stať vlastníkom. V zmysle uvedeného konštatoval, že nemá návrhy na doplnenie dokazovania.

24. Z príjmového pokladničného dokladu z 27.8.2007 vyplýva, že matka žalobcu - S. H. vyplatila žalovanému v 1. rade 460.000 Sk

25. Z príkazov na úhradu v spoločnosti I. G., M.. N.. vyplýva, že matka žalobcu - S. H. vyberala z tejto bankovej inštitúcie rôzne sumy (30.000 Sk, 10.000 Sk, 10.000 Sk, 5.300 Sk, 5.000 Sk, 10.000 Sk, 20.000 Sk, 10.000 Sk, 20.000 Sk, 10.000 Sk, 300.000 Sk, 20.000 Sk, 99.000 Sk, 200 eur.

26. Z Dohody o vyrovnaní, ktorú súdu predložil právny zástupca žalovaných vyplýva, že táto dohoda bola dňa 23.1.2018 uzatvorená medzi pani S. H. (matkou žalobcu) a žalovaným v 1. rade (súrodenci), pričom predmetom dohody je suma, ktorá mala byť použitá na zníženie dlhu z nájmu v prepočte 3.206,52 Eur.

27. Na základe vyššie zisteného skutkového stavu súd prvej inštancie právne uzatvára:

28. Podľa § 580 Občianskeho zákonníka, ak veriteľ a dlžník majú vzájomné pohľadávky, ktorých plnenie je rovnakého druhu, zaniknú započítaním, pokiaľ sa vzájomne kryjú, ak niektorý z účastníkov urobí voči druhému prejav smerujúci k započítaniu. Zanik nastane okamihom, keď sa stretli pohľadávky spôsobilé na započítanie.

29. Podľa § 581 ods. 2 Občianskeho zákonníka, započítať nemožno premlčané pohľadávky, pohľadávky, ktorých sa nemožno domáhať na súde, ako aj pohľadávky skladov. Proti splatnej pohľadávke nemožno započítať pohľadávku, ktorá ešte nie je splatná.

30. Podľa § 663 Občianskeho zákonníka, nájomnou zmluvou prenajímateľ prenecháva za odplatu nájomcovi vec, aby ju dočasne (v dojednanej dobe) užíval alebo z nej aj bral úžitky.

31. Podľa § 664 Občianskeho zákonníka, prenajímateľ je povinný prenechať prenajatú vec nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie alebo ak sa spôsob užívania nedohodol, obvyklé užívanie, a v tomto stave ju na svoje náklady udržiavať.

32. Podľa § 671 ods. 1 Občianskeho zákonníka, nájomca je povinný platiť nájomné podľa zmluvy, inak nájomné obvykle v čase uzavretia zmluvy s prihliadnutím na hodnotu prenajatej veci a spôsob jej užívania.

33. Podľa § 673 Občianskeho zákonníka, nájomca nie je povinný platiť nájomné, pokiaľ pre vady veci, ktoré nespôsobil, nemohol prenajatú vec užívať dohodnutým spôsobom, alebo ak sa spôsob užívania nedohodol primerane povahe a určeniu veci, alebo ak nemohol z uvedených príčin pri nájme poľnohospodárskych alebo lesných pozemkov docieľiť žiadny výnos.

34. Podľa § 687 ods. 1 Občianskeho zákonníka, prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

35. Podľa § 703 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ak za trvania manželstva manželia alebo jeden z nich stanú sa nájomcami bytu, vznikne spoločný nájom bytu manželmi.

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

37. Podľa § 100 ods. 1 Občianskeho zákonníka, právo sa premlčí, ak sa nevykonalo v dobe v tomto zákone ustanovenej. Na premlčanie súd prihliadne len na námietku dlžníka. Ak sa dlžník premlčania dovoľá, nemožno premlčané právo veriteľovi priznať.

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

39. Na základe vyššie zisteného skutkového stavu ako aj citovaných právnych ustanovení v zmysle pokynov odvolacieho súdu súd prvej inštancie uzatvára:

40. Z vykonaného dokazovania bolo preukázané, že žalovaní v 1. a 2. rade užívali nehnuteľnosti vlastnícky patriace žalobcovi, aj po tom, čo sa on stal vlastníkom predmetných nehnuteľností, teda po 3.7.2007, kedy bol povolený vklad vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam v prospech žalobcu, a to na základe kúpnej zmluvy uzavretej medzi stranami sporu dňa 3.4.2007.

41. Súd prvej inštancie akcentuje v prvom rade tú skutočnosť, že rozhodnutie má spĺňať okrem zákonnosti aj parametre spravodlivosti. Je nesporné, že žalovaní ako predávajúci sa po predaji svojho rodinného domu žalobcovi dostali do finančne nekomfortnej situácie, pričom nedisponovali kúpnu cenu, ktorú im nepochopiteľne mala byť vyplácaná zo strany matky žalobcu postupne v bližšie nešpecifikovaných splátkach.

42. Nemožno opomenúť fakt, že žalobca síce subjektívne vnímal kúpu predmetného rodinného domu ako pomoc pre žalovaných (svojich príbuzných) s ohľadom na ich iné finančné záväzky, avšak po uzavretí kúpnej zmluvy mala kúpnu cenu v držbe jeho matka (svedkyňa H., sestra žalovaného v 1. rade).

43. V spleti finančných transakcií v tomto spore súd prvej inštancie konštatuje, že zo strany žalobcu nebolo preukázané, že jeho matka, na účet ktorej bola poukázaná podstatná časť kúpnej ceny (841.312 Sk), uhradila zvyšok kúpnej ceny žalovaným. Z potvrdení I. G., M.. N.. síce vyplývajú výbery v skutkovom stave uvedených súm, avšak nebolo žiadnym spôsobom preukázané, že tieto by aj reálne boli vyplácané žalovaným.

44. Čo sa týka započítanej námietky v skoršom štádiu tohto súdneho konania, súd prvej inštancie konštatuje, že žalovaní pôvodne uvádzali sumu 8.165,70 eur titulom nevyplatenia zvyšku kúpnej ceny (č. I. 25 spisu), na pojednávaní 20.5.2015 žalovaný v 1. rade uvádzal sumu 7.000 eur, na tom istom pojednávaní právny zástupca žalovaných uvádzal sumu 6.705 eur a napokon v písomnom podaní doručenom súdu 12.12.2017 (č. I. 272 spisu) je uvedená suma 7.047,47 eur, pričom ani na výzvy súdu táto suma nebola presne ustálená a zdôvodnená, čo do výšky..

45. V konaní vedenom na tunajšom súde pod sp. zn. 8 C 4/2012 o vypratanie nehnuteľností vo veci žalobcu L. A. a žalovaných Z. K. a F. Z. K. žalovaní rovnakým titulom požadovali sumu 8.298,48 eur, pričom tento ich vzájomný návrh bol vylúčený na samostatné konanie, vedené na tunajšom súde pod sp. zn. 10 C 130/2014, pričom toto konanie bolo uznesením tunajšieho súdu č. k. 10 C 130/2014-39 zo dňa 16.4.2015 zastavené (právoplatné 15.5.2015), čo však vzhľadom na nemeritornosť rozhodnutia nevytvára prekážku rozhodnutej veci, tzv. res iudicata.

46. S ohľadom na uvedené mal súd prvej inštancie za to, že žalovaní neunesli dôkazné bremeno vo vzťahu k ich započítacej námietke, pričom táto nebola ustálená ani len čo do výšky. Splatnosť kúpnej ceny síce bola v kúpnej zmluve dohodnutá na deň 3.4.2007, t. j. deň podpisu zmluvy, avšak ako vyplynulo z výpovedí svedkov a žalovaných, kúpna zmluva takýmto spôsobom vyplatená nebola, nakoľko dochádzalo k výplате zostatku kúpnej ceny v splátkach. Nakoľko splatnosť kúpnej ceny nebola okrem zmluvne dojednaného dátumu písomne dohodnutá inak, súd vychádzal z toho, že už nasledujúci deň, t. j. 4.4.2007 mali žalovaní právo po prvý krát podať žalobu, pričom táto všeobecná premlčacia doba uplynula dňa 4.4.2010. Nárok žalovaní prvýkrát v konaní 8C 4/2012, a to podaním zo dňa 6.2.2012, teda po márnom uplynutí všeobecnej premlčacej doby. Z tohto dôvodu súd v zmysle citovaného ustanovenia Občianskeho zákonníka nemohol prihliadnuť na započítaciu námietku, a preto dospel k záveru, že započítacia námietka žalovaných v 1. a 2. rade je nedôvodná.

47. Vo vzťahu k ďalšiemu protinávru žalovaných týkajúceho sa neplatnosti kúpnej zmluvy súd prvej inštancie konštatuje, že táto nie je namieste, nakoľko strany z tejto kúpnej zmluvy jasne, vážne, slobodne bez nátlaku a zrozumiteľne prejavili svoju vôľu, pričom ich zmluvná voľnosť obmedzená v žiadnom ohľade nebola. Došlo k zápisu vlastníckeho práva v prospech žalobcu pred viac ako 10 rokmi (3.7.2007). Tento protinávrh preto súd považoval za účelový, všetko vo svetle, že k nemu došlo po tak dlhom časovom období. Ani formálna úprava zmluvy vo vzťahu k záložnému právu na takto prejavenej vôli nič nemení. Súd prvej inštancie preto protinávrh žalovaných týkajúci sa platnosti kúpnej zmluvy zamietol tak, ako je to uvedené vo výrokovvej časti II. tohto rozsudku.

48. Čo sa týka samotného žalovaného nároku vyplývajúceho z nájomného vzťahu žalobcu so žalovanými, je potrebné akcentovať ten fakt, že žalovaní síce po prevode svojej nehnuteľnosti na žalobcu zostali bývať v predmetnej nehnuteľnosti, avšak nejasnosti okolo vyplácania kúpnej ceny po častiach (potvrdené výpoveďou svedka F. Y., svedkyne H. aj samotným žalovaným v 1. rade), ktorá iste nebola vyplatená pri podpise zmluvy, vyvolávajú pochybnosti o dôvodnosti žalovaného nároku. Uvedenému prisvedčuje aj Dohoda o vyrovnaní medzi matkou žalobcu a zároveň sestrou žalovaného v 1. rade (svedkyňou H.) a žalovaným v 1. rade, z ktorej vyplýva, že sumu 3.206,52 eur započítava na zníženie dlhu z nájmu, všetko vo svetle taj skutočnosti, že to bola práve matka žalobcu, na účet ktorej bola prevedená kúpna cena a táto disponovala finančnými prostriedkami z predaja domu, pričom nepreukázala, že by vyplatila žalovaným všetky finančné prostriedky, ktoré by im ako predávajúcim prináležali (po úhrade exekútorom) podľa kúpnej zmluvy. Súd prvej inštancie preto mal za to, že žalovaný nárok nie je dôvodný, preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovvej časti I. tohto rozsudku.

49. Na tomto mieste súd považuje za nevyhnutné dať do pozornosti obidvoch sporových strán, že pri posudzovaní súdnej veci dospel k záveru, že problém medzi sporovými stranami je inde (vzťah medzi sestrou - matkou žalobcu a bratom - ujo žalobcu) a predmetná kauza je len jedným z jeho prejavov. Je na stranách sporu, aby si uvedomili, že ich skutočný problém vzájomného spolužitia v obci nedokáže vyriešiť žiadny štátny orgán svojim autoritatívnym výrokom. Žiadne rozhodnutie orgánu verejnej moci stranám sporu nedokáže zabezpečiť pokojné a harmonické spolunažívanie príbuzných. Nastolenie optimálnej klímy, resp. aspoň znesiteľnosti spolužitia vo vzťahoch je výlučnou záležitosťou samotných spoluvlastníkov. Súd ako štátny orgán môže len apelovať na to, aby sa strany sporu zamysleli nad tým, či im stojí za to venovať svoj čas vytváraniu a živeniu konfliktov. Ani v tomto spore nie je nikto víťazom, ale obidve strany sú tými, ktorí stratili mnoho času, či už nezmyselnými útokmi alebo snahou brániť sa proti nim. Žiaden výsledok deklarujúci „kto má pravdu“ problém vzájomného spolužitia nevyrieši.

50. Vo všeobecnosti platí, že v medziľudských vzťahoch akéhokoľvek charakteru od druhého môže každý spravodlivo žiadať len to, čo je schopný a hlavne ochotný poskytnúť sám. Ak niekto požaduje pokoj tak musí i sám prispieť k jeho vytvoreniu. Inak sa nevyhneme bludnému kruhu negatívnych reakcií, či odplát (princíp tálionu), ktoré nikdy nič nevyriešia, ale len gradujú nežiaduci stav, ktorý bol vytvorený. Je na každom, aký modus spolužitia zvolí, resp. nastaví. V tomto ohľade existujú v zásade minimálne

dve možnosti - buď nájsť spôsob ako s druhými vychádzať a eliminovať riziko vzniku konfliktných situácií alebo zmeniť prostredie pôsobenia. Ďalšou zákonitosťou života v spoločnosti je, že každý zodpovedá len za seba - za svoje reakcie, nie za reakcie druhých. V neposlednom rade treba mať tiež na pamäti, že nikto nedokáže ovplyvniť všetko to, čo sa mu deje, môže však ovplyvniť a ovplyvňuje to, akým spôsobom na to reaguje.

51. V nadväznosti na uvedené súd apeluje na obidve strany, aby zvažiac vlastné hodnoty a priority, zvlášť v situácii, že nejde o „cudzí“ strany sporu, ale o blízkych príbuzných - žalobca a žalovaný v 1. rade vo vzťahu synovec a ujo, matka žalobcu je dokonca sestrou žalovaného v 1. rade a švagrinou žalovanej v 2. rade, riešili všetky problémové situácie zmierlivo a snažili sa o to nájsť kompromisy, ktoré im zabezpečia pokojné užívanie ich obydľí i korektné vzťahy minimálne na úrovni slušného správania sa a tolerovania toho druhého.

52. Vzhľadom na vyššie uvedené súd prvej inštancie rozhodol tak, ako je uvedeného vo výrokovej časti I, II. tohto rozsudku.

53. Podľa § 255 ods. 1 CSP súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

54. Podľa § 255 ods. 2 CSP 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.

55. Vo vzťahu k trovám konania súd prvej inštancie konštatuje, že nakoľko vo veci boli čiastočne úspešní žalovaní (vo vzťahu k zamietnutiu žalovanej sume nájomného) a neúspešní vo vzťahu k ich protinávru (neplatnosť kúpnej zmluvy) a na druhej strane bol čiastočne úspešný žalobca (vo vzťahu k protinávru žalovaných) a čiastočne neúspešný (vo vzťahu k žalovanej sume nájomného) súd rozhodol tak, že žiadna zo strán nemá nárok na náhradu trov konania.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia cestou tunajšieho súdu na Krajský súd v Prešove.

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.

Ak nebude povinnosť uložená týmto rozsudkom po nadobudnutí jeho vykonateľnosti dobrovoľne splnená, je možné podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.