

Súd: Okresný súd Svidník
Spisová značka: 8C/40/2017
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8617204259
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 07. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Anna Frigová
ECLI: ECLI:SK:OSSK:2021:8617204259.16

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Svidník sudkyňou JUDr. Annou Frigovou v spore žalobkyne J. Q., rod. T., nar. XX.XX.XXXX, bytom XXX XX I. XXX, štátna občianka SR proti žalovaným 1/ B. M., nar. XX.X.XXXX, bytom I. XXXX/X, XXX XX O., štátny občan SR a 2/ D. M., nar. XX.X.XXXX, bytom B. O. XXX/XX, XXX XX O., štátny občan SR, obom zastúpeným JUDr. Marekom Bujdošom, advokátom, so sídlom Hlinky 262/6, 091 01 Stropkov, o neplatnosť kúpnej zmluvy, takto

rozhodol:

I. Žalobu zamieťa.

II. Žalovaným 1/ a 2/ priznáva proti žalobkyni náhradu trov konania v plnom rozsahu, o výške ktorých bude rozhodnuté po právoplatnosti rozsudku samostatným uznesením.

odôvodnenie:

1. Žalobkyňa sa žalobou zo dňa 9.10.2017 domáhala určenia neplatnosti kúpnej zmluvy. Žalobu odôvodnila tým, že kúpnu zmluvou zo dňa 24.8.2015 kúpila od žalovaných nehnuteľnosť - rodinný dom s príslušenstvom, s. č. 140, postavený na parcele KN-C XXX - zastavané plochy a nádvorcia vo výmere XXX m², parcelu č. KN-C, trvalé trávne porasty vo výmere XXXX m², všetko zapísané na LV č. XXX, katastrálne územie I., obec I. za dohodnutú kúpnu cenu 55 500 eur. Krátko po nastáhovalí sa do rodinného domu sa začali prejavovať vážne nedostatky, ktoré pri jeho obhliadke pred kúpou neboli badateľné a zrejmé. Nebola funkčná ČOV, steny na obvodových múroch začali praskať. Je narušená statika domu, čo jej potvrdil aj znalec z oblasti stavebníctva - statik, ktorého oslovila (a zaplatila mu), ktorý po predbežnej obhliadke skonštatoval, že predmetný rodinný dom má narušenú statiku a že pri ďalšom užívaní rodinného domu hrozí poškodenie zdravia spôsobeného v dôsledku úrazu.

8C/40/2017

-2-

Odvtedy túto nehnuteľnosť spolu s príslušenstvom nevyužíva a odsťahovala som sa do nájmu. To jej zároveň spôsobuje aj vážne finančné problémy, nakoľko si na tento dom musela zobrať úver na základe zmluvy o poskytnutí štátneho príspevku na IBV R III. 512/912, ktorý teraz nevie splácať (v dôsledku platenia nájmu a inkasa). Na tieto skutočnosti žalovaného 2/ upozornila najprv telefonicky, následne aj písomne so žiadosťou, aby odstránil tieto zistené skryté vady, avšak neúspešne. Neskôr žalovaných oslovila aj prostredníctvom právneho zástupcu. Na túto výzvu už reagovali prostredníctvom svojho právneho zástupcu, že nie sú ochotní uhradiť žiadnu škodu ani zľavu z kúpnej ceny. Preto dňa 8.8.2017 odstúpila od kúpnej zmluvy na základe ust. § 597 OZ. Zároveň žalovaných žiadala o vrátenie si plnenia. Toto odstúpenie ostalo bez odozvy.

2. Žalovaní 1/ a 2/ v písomnom vyjadrení k žalobe zo dňa 14.6.2018 uviedli, že predali nehnuteľnosť žalobkyni na základe kúpnej zmluvy, pričom žalobkyňa a jej priateľ si tieto nehnuteľnosti riadne prezreli,

tieto nehnuteľnosti boli dokonca prezreté aj znalcom z odboru oceňovania nehnuteľností a žalobkyňa po prezretí a podpise kúpnej zmluvy v zmysle čl. V ods. 2 kúpnej zmluvy prehlásila, že je jej stav kupovaných nehnuteľností známy a že ich v tomto stave kupuje. Žalovaní 1/ a 2/ nemajú žiadnu vedomosť o skrytých vadách nehnuteľností a doposiaľ im bolo len uvedené, že rodinný dom začal prejavovať vážne nedostatky, ktoré pri jeho obhliadke neboli viditeľné, čo sa týka funkčnosti ČOV a praskania múrov. Podľa vyjadrenia žalovaných, rodinný dom bol daný do užívania niekedy v 60 - rokoch. V rokoch 2002 a neskôr prešiel následnou rekonštrukciou. V uvedenom rodinnom dome do svojej smrti žili rodičia žalovaných a až do kúpy, resp. predaja nehnuteľností boli zo strany žalovaných čiastočne využívané. Rodinný dom bol v stave, v akom ho žalobkyňa kupovala a nevykazoval žiadne vady. Z uvedených skutočností vyplýva, že počas doby užívania nehnuteľností, t. j. po období niekoľkých desaťročí, nevykazoval tento dom žiadne skryté vady, ktoré by bránili jeho riadnemu užívaniu. Žalovaní nemajú však žiadnu vedomosť, čo v rodinnom dome po prevode nehnuteľností vykonávala žalobkyňa, či nedošlo z jej strany k nejakej rekonštrukcii, prípadne poškodeniu rodinného domu jej vlastnou činnosťou. Na základe uvedeného navrhujú žalobu v celom rozsahu ako nedôvodnú zamietnuť a priznať nárok na náhradu trov konania.

3. Na pojednávanie dňa 29.7.2021 sa opätovne nedostavila žalobkyňa. Súd mal doručenie predvolania u žalobkyne za preukázané v zmysle § 111 ods. 3, resp. § 112 CSP. V zmysle § 180 CSP súd spor prejednal a rozhodol v neprítomnosti žalobkyne.

4. Právny zástupca žalovaných na pojednávaní uviedol, že zo strany žalobkyne žiadnym spôsobom nebolo preukázané, že predmet kúpy mal nejaké skryté vady tak, ako to tvrdí vo svojej žalobe. V čl. 5 kúpnej zmluvy uzatvorenej dňa 24.8.2015 medzi žalobkyňou ako kupujúcou a žalovanými ako predávajúcimi je uvedené, že nehnuteľnosti kupuje kupujúca od predávajúcich v takom stave, v akom sa dnes nachádzajú, pričom bezvadnosť predávaných nehnuteľností nebola medzi účastníkmi vyhradená. Zároveň kupujúca prehlasuje, že je jej stav kupovaných nehnuteľností známy a že ich v tomto stave od predávajúcich kupuje. Z uvedených skutočností vyplýva, že kupujúca vedela, akú nehnuteľnosť kupuje, že nejde o novostavbu, ale o nehnuteľnosť staršiu, pričom ani zo znaleckého posudku pre banku nevyplýva, aby stavba vykazovala nejaké vady. Taktiež má za to, že petit žaloby je nesprávny, pretože kúpna zmluva má všetky náležitosti, ktoré má mať a preto nemôže byť

8C/40/2017

-3-

vyhlásená za neplatnú. Odstúpenie od zmluvy považuje za účelové a počas konania žiadnym spôsobom neboli preukázané dôvody odstúpenia od zmluvy. Má za to, že táto žaloba je účelová aj z dôvodu, že na nehnuteľnosti je vedená dražba či už aukčnou spoločnosťou pravdepodobne z titulu neuhradených splátok úveru, ale aj exekútorským úradom. Z uvedených dôvodov navrhuje žalobu zamietnuť a priznať žalovaným náhradu trov konania v plnom rozsahu.

5. Podľa § 137 písm. d) CSP, žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo o určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu.

6. Žalobkyňa sa v prejednávanej veci domáhala určenia neplatnosti kúpnej zmluvy, ktorou žalovaní previedli na žalobkyňu predmetnú nehnuteľnosť. Takáto žaloba však podľa aktuálneho znenia § 137 písm. d) CSP nie je prípustná, keďže z osobitného predpisu nevyplýva, že by sa žalobkyňa mohla domáhať určenia právnej skutočnosti, ktorou je (okrem iného aj) právny úkon, t. j. napadnutá kúpna zmluva. Súd v prvom rade z týchto dôvodov žalobu vo výroku I. rozsudku zamietol.

7. Podľa § 132 ods. 1 a 3 CSP, v žalobe sa okrem všeobecných náležitostí podania uvedie označenie strán, pravdivé a úplné opísanie rozhodujúcich skutočností, označenie dôkazov na ich preukázanie a žalobný návrh. Žalobca k žalobe pripojí dôkazy, ktorých povaha to pripúšťa, okrem tých, ktoré nemôže bez svojej viny pripojiť.

8. Podľa § 187 ods. 1, ods. 2 CSP, za dôkaz môže slúžiť všetko, čo môže prispieť k náležitému objasneniu veci a čo sa získalo zákonným spôsobom z dôkazných prostriedkov. Dôkazným prostriedkom je najmä výsluch strany, výsluch svedka, listina, odborné vyjadrenie, znalecké dokazovanie a obhliadka. Ak nie je spôsob vykonania dôkazu predpísaný, určí ho súd.

9. Podľa § 191 ods. 1 CSP, dôkazy súd hodnotí podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti; pritom starostlivo prihliada na všetko, čo vyšlo počas konania najavo.

10. Podľa § 215 ods.1 CSP, súd rozhodne na základe zisteného skutkového stavu.

11. V sporovom konaní sa uplatňuje prejednacía zásada. Strana má jednak povinnosť tvrdenia, jednak dôkaznú povinnosť. Následky spojené s ich nesplnením v podobe vecne nepriaznivého rozhodnutia nesie tá strana, ktorá tieto povinnosti nespĺnila. Medzi povinnosťou tvrdenia a povinnosťou označiť dôkazy na preukázanie tvrdení je vzájomná väzba. Okruh rozhodujúcich skutočností, ktorých sa týkajú povinnosti tvrdenia a označenia dôkazov na preukázanie tvrdení, je daný hypotézou hmotnoprávnej normy, ktorá upravuje sporný právny pomer strán. Táto norma zásadne určuje tak rozsah dôkazného bremena (okruh skutočností, ktoré musia byť preukázané), ako aj nositeľa dôkazného bremena. Na povinnosť tvrdenia nadväzuje povinnosť označiť dôkazy preukazujúce tvrdené skutočnosti. Pokiaľ sú tieto skutočnosti preukázané, žalobca uniesol tak bremeno tvrdenia, ako aj bremeno dôkazu. Otázkou splnenia povinnosti tvrdenia a povinnosti označiť na preukázanie tvrdení dôkazy musí súd vždy riešiť so zreteľom na individuálne okolnosti prejednávaneho sporu.

8C/40/2017

-4-

12. V danom prípade žalobkyňa na preukázanie svojho tvrdenia o dôvodoch neplatnosti kúpnej zmluvy nepredložila súdu žiadne dôkazy, bola skoro 4 roky pasívna po podaní žaloby a z 12-tich nariadených pojednávaní sa ich ani raz nezúčastnila. Súdne zásielky z adresy trvalého pobytu sa vracali súdu ako nevyzdvihnuté v odbernej lehote. Právny zástupca jej vypovedal plnú moc z dôvodu straty dôvery. Súd zisťoval aj iné adresy jej pobytu, zásielky sa vracali s vyznačením, že adresát je neznámy. S poukazom na vyššie uvedené o bremene tvrdenia a bremene dôkazu súd musí konštatovať, že žalobkyňa nespĺnila povinnosť strany sporu predložiť dôkazy na preukázanie svojich tvrdení a preto súd žalobu aj z týchto dôvodov vo výroku I. rozsudku zamietol.

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

14. Podľa § 262 ods. 2 CSP, o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

15. O trovách konania súd rozhodol podľa citovaných zákonných ustanovení. Úspešným žalovaným súd priznal proti žalobkyni náhradu trov konania v plnom rozsahu, o výške ktorých bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku tak, ako je uvedené vo výroku II. rozsudku.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku 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.

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,

8C/40/2017

-5-

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 § 366 CSP 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.