

Súd: Okresný súd Poprad  
Spisová značka: 8C/46/2018  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6118314686  
Dátum vydania rozhodnutia: 14. 09. 2020  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Richard Bureš  
ECLI: ECLI:SK:OSPP:2020:6118314686.7

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Poprad, sudcom JUDr. Richardom Burešom v spore žalobcov: 1/ B.. B. W., nar. X.X.XXXX, bytom Q. hony XXXX/XXA, XXX XX M., 2/ Y.. W. W., nar. XX.X.XXXX, bytom Q. hony XXXX/XXA, XXX XX M., právne zastúpení: Advokátska kancelária Beňová, s. r. o. so sídlom Blumentálska 8/8, 811 07 Bratislava, IČO: 47 232 366, proti žalovaným: 1/ Bc. Q. M., nar. X.X.XXXX, bytom I. XXXX/X, XXX XX M., 2/ D. R., nar. X.XX.XXXX, bytom A. XXXX/XX, XXX XX A. T., právne zastúpení: Mgr. Peter Lindeman, advokát so sídlom Murgašova 86/1, 058 01 Poprad, IČO: 42 239 290, o zaplatenie 2.999,97 eur s príslušenstvom takto

### rozhodol:

I. Žalobu zamieťa.

II. Priznáva žalovaným v 1/ a 2/ rade nárok na náhradu trov konania voči žalobcom, povinným spoločne a nerozdielne, v rozsahu 100 %, pričom o výške náhrady trov konania rozhodne súd po právoplatnosti tohto rozhodnutia samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

### odôvodnenie:

1. Žalobcovia žiadali, aby súd zaviazal žalovaných zaplatiť im spoločne a nerozdielne sumu 2 999,97 eur s 5 % úrokom z omeškania od 4.7.2018 do zaplatenia.
2. V žalobe uviedli, že dňa 10.10.2016 ako predávajúci uzavreli so žalovanými ako kupujúcimi kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bola kúpa a predaj bytu č. 7, nachádzajúci sa na 2. poschodí obytného domu súp. č. 429 na parc. č. 3110, k. ú. Poprad, zapísaný na LV č. 3903 so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku.
3. Kúpna cena bola dohodnutá na sumu 125.000 eur s tým, že 45.000 eur žalovaní uhradia do 5 dní od podpisu kúpnej zmluvy. Túto sumu riadne uhradili.
4. Ďalšia časť 55.000 eur mala byť uhradená v lehote 5 pracovných dní od doručenia rozhodnutia Okresného úradu Poprad o povolení vkladu vlastníckeho práva žalovaným. Aj táto suma bola riadne uhradená.
5. Zvyšná suma 25.000 eur mala byť uhradená v lehote 5 pracovných dní odo dňa odovzdania bytu žalovaným. K odovzdaniu bytu došlo dňa 21.5.2018, k úhrade poslednej sumy malo dôjsť najneskôr 28.5.2018. Žalovaní z uvedenej sumy uhradili iba 22.000,03 eura bankovým prevodom 28.5.2018.
6. Zvyšná suma 2.999,97 eur uhradená nebola ani po tom, čo žalobcovia žalovaných na jej úhradu vyzvali.

7. V upomínacom konaní pred Okresným súdom Banská Bystrica bolo žalobe platobným rozkazom vyhovené.

8. Proti platobnému rozkazu žalovaní podali odpor. Namietali, že žalobcovia žalovaným nehnuteľnosť riadne neodovzdali dňa 30.6.2017. Stalo sa tak až 21.5.2018. V byte však bola demontovaná krbová pec vrátane izolačnej sklenenej platne, v kúpeľni bol demontovaný sprchovací kút, umývadlo a dve vodovodné batérie, v kuchyni chýbal plynový sporák. Demontážou súčastí, resp. príslušenstva bytu si žalovaní výdavky na uvedenie do pôvodného stavu započítali oproti pohľadávke žalobcov na uplatnenie zostatku kúpnej ceny.

9. Ďalej žalovaní uviedli, že ani k odovzdaniu bytu nedošlo podľa dohody do 30.6.2017, ale až 21.5.2018. Preto za čas od 1.7.2017 do 21.5.2018 im nevznikol nárok na bezdôvodné obohatenie vo výške 500 eur mesačne, za 11 mesiacov 5.500 eur. Od tejto sumy žalovaní odrátali sumu 1.804 eur z titulu zaplatených platieb do fondu opráv a tak bezdôvodné obohatenie za užívanie bytu bez právneho dôvodu predstavuje 3.696 eur. Žalovaní pri určení mesačnej úhrady vychádzali z priemerného obvyklého nájomného v rozhodnom čase.

10. Žalovaní uvedený nárok vo forme obrany vzniesli pre prípad dôvodnosti podanej žaloby žalobcov.

11. Po podaní odporu žalobcovia navrhli v konaní pokračovať. Preto bola vec podľa § 13 a § 14 Civilného sporového poriadku a § 14 ods. 3 zák. č. 307/2016 Z. z. postúpená miestne príslušnému súdu.

12. Na pojednávaní žalobcovia na podanej žalobe trvali.

13. Žalobkyňa v 1. rade uviedla, že žalovaní pri predaji a kúpe bytu nemali záujem o nábytok, byt chceli rekonštruovať. Žalobcovia si zabezpečili vlastné bývanie v byte, ktorý bol kúpený ako holobyť, kolaudácie skončili v septembri 2018, kúpa ich bytu sa zavŕšila 8.12.2017 a tak sa sťahovali začiatkom roka 2018. So žalovanou bolo dohodnuté, že byt môže byť odovzdaný v neskoršom termíne, najskôr písomne do júna 2017 a neskôr ústne na ďalšie obdobie, ktoré záviselo od riešenia bytovej otázky žalobcov.

14. Zástupca žalovaných pred súdom uviedol, že voči žalobcom si žalovaní uplatňujú nárok na náhradu škody za škody v byte a ďalej za dlhšie užívanie bytu žalobcami sumu 500 eur x 11 mesiacov, od ktorej sumy odrátal 1.804 eur uhradených žalobcami do fondu opráv. Nároky predstavujú obranu žalovaných.

15. Žalovaná pred prvoinštančným súdom potvrdila, že so žalobcami uzavrela kúpnu zmluvu. V byte mala ostať sanita v dvoch kúpeľniach, krbová piecka. V júni 2017, keď sa žalobcovia mali z bytu vysťahovať, žalobkyňa bola 6 týždňov hospitalizovaná a žalobcu, keďže je chorý, nechcela vysťahovať. Preto súhlasila s tým, aby tam bývali až do Vianoc. Pri odovzdávaní bytu dňa 21.5.2018 chýbala krbová piecka, zariadenie kúpeľne a plynový sporák. Preto sa rozhodla znížiť sumu o 3.000 eur.

16. Žalovaný v 2. rade poukázal na výpoveď žalovanej v 1. rade.

17. Súd vykonal dokazovanie kúpnu zmluvou, potvrdením o realizovaní transakcie, predžalobnou výzvou, výsluchom žalovanej v 1. rade a žalovaného v 2. rade, vyjadrením realitnej kancelárie k cene prenájmu bytu, dokladmi o nákupe tovaru, fotodokumentáciou bytu, výsluchom žalobkyne, výsluchom svedka Ladislava Gildeina, technickou správou k prestavbe bytu, na základe čoho zistil nasledovný skutkový stav:

18. Dňa 10.10.2016 strany sporu uzavreli kúpnu zmluvu, na základe ktorej bolo dohodnuté, že žalobcovia prevádzajú do vlastníctva žalovaných byt č. 7 nachádzajúci sa na 2. poschodí bytového domu O.bytná, vchod č. XX., súp. č. XXX v M., spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku za kúpnu cenu 125.000 eur. Kúpnu cenu sa žalovaní zaviazali uhradiť žalobcom tak, že 45.000 eur uhradia najneskôr v lehote 5 pracovných dní od podpisu zmluvy, sumu 55.000 eur v lehote do 5 pracovných dní odo dňa doručenia rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva a sumu 25.000 eur do 5 pracovných dní odo dňa odovzdania nehnuteľnosti.

19. Strany sporu okrem bytu s prísl. prevádzajú aj súčasti bytu, a to vnútorné vybavenie, ktorými sú vodovodné, teplotné kanalizačné, elektrické a telefónne bytové prípojky, poštová schránka a zvonček. Iné veci predmetom prevodu neboli.

20. Bolo dohodnuté, že predávajúci sa zaväzuje odovzdať kupujúcim prevádzané nehnuteľnosti najneskôr do 28.2.2017, do ktorej by mal byť dokončený iný byt, do ktorého sa chcú predávajúci presťahovať. V prípade, ak z objektívnych dôvodov nebude možné presťahovanie predávajúcich do 28.2.2017, bude po vzájomnej dohode uzavretý dodatok ku kúpnej zmluve v novom dojednanom termíne odovzdania nehnuteľnosti podľa okolností a podmienok existujúcich v čase uzatvárania dodatku.

21. Prvé dve splátky kúpnej zmluvy žalovaní uhradili riadne. Byt bol žalobcami odovzdaný žalovaným dňa 21.5.2018, čo nebolo sporné. Žalobkyňa tvrdila, že lehota na odovzdanie bytu nebola vždy predĺžená so súhlasom žalovanej v 1. rade. Túto okolnosť nikto nerozporoval.

22. Dňa 28.5.2018 žalovaní poukázali žalobcom poslednú splátku kúpnej ceny vo výške 20 000,03 eur, keď pri odovzdávaní bytu žalovanej v 1. rade sa táto rozhodla uhradiť žalobcom o 3.000 eur menej pre chýbajúce zariadenie kúpeľne, piecku a sporák.

23. Žalobcovia vyzývali žalovaných na úhradu dlžnej kúpnej ceny, avšak bezvýsledne. Žalovaní tvrdili, že ide o kompenzáciu im vzniknutej škody, keď predložili doklady o zakúpení vybavenia do kúpeľne, cenovú ponuku krbových kachlí, doklady o úhrade montážneho materiálu, pece.

24. Žalobcovia skutočnosť, že pri sťahovaní z bytu si so sebou zabrali uvedené veci, (piecku, sporák, vybavenie kúpeľne) nepopierali. Nakoniec túto okolnosť potvrdili fotografie vyhotovené žalovanými.

25. Svedok T. V., ktorý ako pracovník realitnej kancelárie ponúkal byt žalobcov potvrdil, že tento bol ponúkaný s pieckou na tuhé palivo a s vybavením kúpeľne.

26. Spornou nebola ani okolnosť odovzdania bytu žalobcami žalovaným dňa 21.5.2018, namiesto 28.2.2017. Žalovaná nepoprela, že by s predĺžením užívania bytu žalobcami nesúhlasila. Predložila doklad z realitnej kancelárie, podľa ktorého v danej lokalite v období rokov 2017 - 2018 sa cena nájmu pohybuje na úrovni od 500 do 750 eur.

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

28. Podľa § 152 Civilného sporového poriadku hmotnoprávna námietka je právny úkon strany spôsobujúci zmenu, zánik alebo oslabenie práva protistrany.

29. 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. Zánik nastane okamihom, keď sa stretli pohľadávky spôsobilé na započítanie.

30. V súlade s citovaným zákonným ustanovením strany sporu uzavreli kúpnu zmluvu, ktorá je platná. V zmysle zmluvy bolo povinnosťou strán zmluvy si predmet kúpy odovzdať, čo nikto v konaní nerozporoval. Bolo povinnosťou kupujúcich za predmet kúpnej zmluvy aj zaplatiť v lehote podľa dohody.

31. Prvé dve splátky boli uhradené, ich úhrada nebola sporná. Posledná splátka kúpnej ceny nebola uhradená v plnej výške pri odovzdávaní bytu, táto bola žalovanou v 1. rade znížená o 2.999,97 eur, aj napriek dohode.

32. Žalovaní po prevzatí bytu zistili, že tento im žalobcovia neodovzdávajú s vecami, ktoré tvrdili, že kupovali spolu s bytom, a to pieckou, šporákom a vybavením kúpeľne. Nikto nerozporoval, že uvedené veci sa v byte pri odovzdávaní nenachádzali.

33. V priebehu konania žalovaní namietali započítanie svojich nárokov na pohľadávku žalobcov v rozsahu náhrady za odnesené veci žalobcami vo výške 2.999,97 eur, ako zľavy z kúpnej ceny za byt, resp. náhrady škody a vo výške 3.696 eur, ako bezdôvodné obohatenie žalobcov za užívanie bytu od 1.7.2017 do 21.5.2018 po 500 eur ako obvyklé nájomné počas 11 mesiacov.

34. Na pojednávaní zástupca žalovaných uviedol, že uvedená námietka má charakter obrany.

35. Započítanie je možné v priebehu sporového konania.

36. Z vyjadrenia žalovaných tento započítací prejav má charakter obrany, teda neuplatňujú si aj napriek vyčísleniu viac, než je predmet konania a navyše ide o procesnú obranu.

37. Na základe vykonaného dokazovania, keď nebolo sporné, že žalovaní neuhradili dohodnutú kúpnu cenu za byt v celej výške, nárok žalobcov na úhradu doplatku v sume 2.999,97 eur je dôvodný.

38. Žalovaní v priebehu konania využili právo na svoju obranu vyplývajúcu z ust. § 152 Civilného sporového poriadku a vzniesli hmotnoprávnu námietku započítania, v ktorej jasne a zrozumiteľne opísali rozhodujúce skutočnosti, a to skutkové tvrdenia a predložili dôkazy na určenie výšky tejto námietky. Presne označili pohľadávku ktorú žiadali započítať. Obrana, t. j. námietka započítania bola vznesená formou eventuálneho nároku, keď pre prípad úspechu žalobcov do výšky ich úspechu namietali svojou námietkou vlastné kompenzačné nároky žalovaných. Nežiadali protinávrhom viac, než by bol úspech žalobcov.

39. Keďže v konaní bolo zistené, že kompenzačná námietka žalovaných žalobcami nebola rozporovaná ani čo do základu, skutkových tvrdení a výšky, s poukazom aj na názor odvolacieho súdu v uznesení 19Co 89/2019 - 148 dôvodne podanú žalobu žalobcov zamietol. Obranu žalovaných vyhodnotil za dôvodnú a nespornú.

40. Podľa § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru úspechu vo veci.

41. Podľa § 262 ods. 1 Civilného sporového poriadku o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

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

43. V konaní boli plne úspešní žalovaní, preto im patrí nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu proti neúspešným žalobcom.

48. O výške tejto náhrady bude rozhodnuté samostatným uznesením, ktoré po právoplatnosti rozsudku vydá príslušný súdny úradník.

#### **Poučenie:**

**P o u č e n i e :** Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie do 15 dní od doručenia rozsudku na tunajšom súde v dvoch 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.

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak sa týkajú procesných podmienok, sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu, má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Ak žalovaný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, žalobca môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Exekučného poriadku.