

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 18Co/89/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8109221209
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 05. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Daniela Babinová
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2020:8109221209.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Daniely Babinovej a sudcov JUDr. Mariany Muránskej a Mgr. Miloša Koleka, v právnej veci žalobcu: G.. U. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q. XX, F., právne zastúpeného ADVOKÁTSKA KANCELÁRIA VAL'O & PARTNERS, s.r.o., Konštantínova 3, Prešov, proti žalovaným 1. H.. U. Q., nar. XX.XX.XXXX, bytom N. XX, Q. O., 2. Y. Q., rod. F., nar. XX.XX.XXXX, bytom P. XX, D., obaja právne zastúpení JUDr. Petrom Jonášom, advokátom, M. R. Štefánika 3293/29, Trebišov, o zaplatenie 44 925 Eur s prísl., o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Prešov č. k. 17C/228/2010-444 zo dňa 03. 04. 2019, jednohlasne takto

rozhodol:

Potvrďuje rozsudok okrem výroku I.

Priznáva žalovaným v 1/ a 2/ rade nárok na náhradu trov odvolacieho konania vo vzťahu k žalobcovi v rozsahu 100%.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie rozhodol nasledovne:

I. Konanie o zaplatenie 21 541,40 eura **z a s t a v u j e**.

II. V prevyšujúcej časti žalobu **z a m i e t a**.

III. Žalovaní v 1. a 2. rade **m a j ú n á r o k** na náhradu trov konania voči žalobcovi v rozsahu 100%, o výške ktorých bude rozhodnuté po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením.

IV. Žalobca **j e p o v i n n ý** zaplatiť znalcovi Ing. F. Q., P. 7, XXX XX F. a znalcovi G.. W. S., M. 2, XXX XX H., znalečné v rozsahu 100 %, o výške ktorého bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

2. Svoje rozhodnutie odôvodnil ust. § 3 ods. 1, § 100 ods. 1, 2, § 107 ods. 1 až 3, § 129, § 130 ods. 1 až 3, § 451 ods. 1, 2, § 456, § 457, § 580, § 581 ods. 1 až 4 Občianskeho zákonníka. Zároveň použil aj ust. § 144, § 145 ods. 1 až 3 a § 146 ods. 1, 2 CSP.

3. V dôvodoch rozhodnutia uviedol, že nebolo sporné medzi stranami, že dňa 23. 07. 1999 bola uzavretá kúpna zmluva medzi žalobcom, ako predávajúcim a žalovanými ako kupujúcimi. Za stanovených podmienok, kde bola dohodnutá kúpna cena v dvoch splátkach a doba užívania nehnuteľnosti bezplatne zo strany žalobcu, do času, kým nebude uhradená žalovanými druhá splátka kúpnej ceny. Tiež poukázal nato, že medzi stranami sporu prebehli viaceré konania na Okresnom súde v Prešove, kde v jednom konaní sa domáhal žalobca určenia neplatnosti kúpnej zmluvy pod sp.zn. 7C/137/2006 a určenia, že

je vlastníkom tejto nehnuteľnosti, kde úspešný nebol a rozsudok je právoplatný. Zároveň sa domáhal tiež vrátenia finančných prostriedkov, ktoré žalovaní 1/, 2/ požičali žalobcovi v konaní pod sp.zn. 11C/147/2006, kde sa súd prvej inštancie vyporiadal aj s otázkou doplatku druhej splátky kúpnej ceny, konštatujúc konkrétne obdobie, kedy došlo k tomuto úkonu a to započítaním vzájomných pohľadávok a rovnako toto konanie je právoplatne skončené. Žalobca bol vyzvaný žalovaným v 1/ rade 14. 05. 2006 na vypratanie rodinného domu a vystaňovanie hnuiteľného majetku, odovzdanie kľúčov, čo sa však nestalo. V júni 2009 žalovaný vymenil zámky na rodinnom dome a vyzval žalobcu na prevzatie hnuiteľných vecí. Spornou otázkou medzi stranami sporu bolo, či došlo k platnému započítaniu druhej časti kúpnej ceny vo výške 75 500 Sk,-. Súd prvej inštancie dospel k záveru, že došlo k úhrade tejto druhej splátky ako to vyplýva aj z pripojeného spisu Okresného súdu Prešov sp.zn. 11C/147/2006. Dospel k záveru, že ku dňu 21.12. 2012 nastali účinky kompenzačného prejavu zo strany žalovaného vo vzťahu žalobcovi a tým aj k úhrade druhej časti kúpnej ceny. Tým aj skončilo právo z čl. 6 ods. 1 kúpnej zmluvy, že mohol žalobca bezplatne užívať rodinný dom. Preto sa súd prvej inštancie vyporiadaval s tvrdenou dobromyseľnosťou žalobcu, že dom užíval ako vlastný a realizoval v ňom aj investície. Z listinného dôkazu LV XXXX, kat.úz. F. vyplýva, že vlastními tohto domu boli na základe kúpnej zmluvy zapísaní žalovaní v 1/ a 2/ rade, ktorí nehnuteľnosť mali v BSM. Rovnako žalobca nebol úspešný v konaní o neplatnosť kúpnej zmluvy a určenie vlastníckeho práva, ktoré sa skončilo právoplatne. Súd sa vyporiadaval v minulom období aj s otázkou doplatku kúpnej ceny a započítania vzájomných pohľadávok medzi stranami sporu. Preto súd prvej inštancie dospel k záveru, že počnúc júnom 2006, kedy už bolo zrejmé, že nárok na doplatok kúpnej ceny bol vypořiadaný zo strany žalovaných, žalovaný v 1. rade vyzval žalobcu na vypratanie nehnuteľnosti a prevzatie vecí. Žalobca stratil dobromyseľnosť o tom, že je oprávneným držiteľom tejto nehnuteľnosti. Bolo vypracované znalecké dokazovanie v konaní na výšku investícií, keďže žalobca k žalobe predložil znalecký posudok G.. F. Q. č. 80/2009, kde žalovaná strana nesúhlasila s tým, že žalobca investoval do tejto nehnuteľnosti. V konečnom dôsledku z týchto posudkov, kde aj G.. W. S. vychádzal zo znaleckého posudku G.. Q. sa ustálilo, že obdobie, v ktorom došlo k zhodnoteniu alebo investícií do tejto nehnuteľnosti bol koniec roka 2003. Preto dospel súd prvej inštancie k záveru, že najneskôr v júni 2006, kedy bola preukázateľne žalobcovi doručená žaloba, v ktorej sa domáhal žalovaný započínania s ohľadom aj na celý kontext kúpnej zmluvy, priateľský vzťah medzi stranami (konanie pred Okresným súdom Prešov sp.zn. 11C/147/2006) je tým obdobím, od ktorého už nemožno považovať žalobcu za dobromyseľného a oprávneného držiteľa tejto nehnuteľnosti. Súd prvej inštancie konštatoval, že dôvodom na investíciu do cudzej veci je aj ústna dohoda medzi vlastníkom nehnuteľnosti a nevlastníkom. Poukázal na rozhodnutie Vrchného súdu v Prahe sp.zn. 1Cdo/74/1993. Tento právny dôvod odpadne, len čo vlastník nehnuteľnosti tento svoj prísľub odvolá. Túto právnu vetu aplikoval súd prvej inštancie aj na danú vec, keďže aj keď existovala dohoda o užívaní nehnuteľnosti medzi žalobcom a žalovanými a žalobca dúfal, že bude realizovať aj právo spätnej kúpy to sa však nestalo. To, že odpadol tento právny dôvod, sa dozvedel žalobca v júni 2006 a od toho obdobia začala plynúť dvojiročná subjektívna premlčacia lehota, v ktorej mal uplatniť žalobca nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia. Žaloba bola podaná na súde až 07. 09. 2009 čiže po subjektívnej premlčacej dobe. Preto považoval za nepreukázané, žeby realizoval žalobca rekonštrukciu rodinného domu po období jún 2006, napriek výsluchu svedka U. O., keďže v znaleckom posudku G.. S. je uvedené, že nemožno zistiť presnú rekonštrukciu domu a z predloženého posudku G.. Q. je jasné, že mal dôjsť k tomuto v r. 2003. Dôkazy o nákupe materiálu, ktorým realizoval tvrdené opravy alebo investície v r. 2007 neboli predložené. V tejto súvislosti citoval rozhodnutie Najvyššieho súdu Českej republiky 25Cdo/355/2001, že je dôležité pri takomto posúdení premlčania pri vynaložených investícií do cudzej nehnuteľnosti bez právneho dôvodu nie to, kedy dôjde k vyprataniu nehnuteľnosti, ale kedy bola vykonaná investícia. Od tohto obdobia je potom zrejmé, že vzniká nárok na vydanie výšky investície. Judikát č. 106/03 v konaní Najvyššieho súdu Slovenskej republiky pod sp.zn. MCdo/2/2001, na ktorý žalobca poukázal, nie je aplikovateľný na toto konanie, keďže v danom rozhodnutí išlo o inú právnu situáciu a to nárok oprávneného držiteľa na náhradu nákladov, ktoré účelne vynaložil na vec počas oprávnenej držby. V tomto prípade nebolo možné, aby si uplatnil tento nárok voči vlastníkovi veci oprávnený držiteľ skôr, ako dôjde k vráteniu veci. V tomto prípade však nepovažoval súd prvej inštancie žalobcu po júni 2006 za oprávneného dobromyseľného držiteľa nehnuteľnosti a z tohto dôvodu, tým, že žalobca nekonaním predlžoval obdobie vystaňovania sa z domu vedome a úmyselne si mohol tak predlžovať plynutie premlčacej doby. Z domu sa odsťahoval nedobrovoľne po výmene zámku. Z toho vyplýva, že táto situácia nie je totožná s predloženým judikátom. Súd prvej inštancie sa zaoberal vznesenou námietkou premlčania aj z pohľadu dobrých mravov. V tejto súvislosti konštatoval, že inštitút premlčania sleduje cieľ čeliť vzniku a existencii dlhotrvajúcich práv a povinností, často sprevádzaných aj ich určitou nejasnosťou, neistotou a pochybnosťou. Premlčanie je inštitút, ktorý vlastne zabezpečuje, aby dlžník nebol po časovo neobmedzenú dobu vystavený zo

strany veriteľa, hrozby podania úspešnej žaloby. Občiansky zákonník zdôrazňuje pri dobrých mravoch aj vlastné pričinenie subjektov, u ktorých ide o ochranu ich práv, aby predovšetkým oni sami sledovali svoje subjektívne práva a robili také kroky, aby nedošlo k poškodzovaniu týchto práv. Žalobcovi nič nebránilo uplatniť včas svoj nárok s tým, že žalovaní naopak vzniesli námietku premlčania v odpore proti platobnému rozkazu, teda hneď pri svojom prvom kroku, ktorý bol k dispozícii. Žalobca sa tiež bránil tým, že medzi sporovými stranami existoval nájomný vzťah. Tu súd prvej inštancie poukázal nato, že sám žalobca vo výpovedi na pojednávaní uvedené tvrdenie poprel. Preto sa bližšie touto argumentáciou súd prvej inštancie ani nezaoberal. Z uvedených dôvodov zamietol nárok žalobcu v prevyšujúcej časti, čiže okrem tej sumy, ktorú zbral späť v priebehu konania. Vo vzťahu k námietke žalobcu, že súd po vyhlásení dokazovania za skončené pokračoval v konaní, keď zistil, že predvolaný znalec stál pred pojednávacou miestnosťou a bol prítomný, len nevošiel do pojednávanej miestnosti pri vyvolaní veci, súd prvej inštancie poukázal nato, že vyhlásenie uznesenia že je dokazovanie skončené je procesným postupom súdu a je to procesné rozhodnutie, ktoré nebráni tomu, že súd prvej inštancie alebo konajúci súd môže zrušiť toto rozhodnutie a poukázal na komentár k Civilnému sporovému poriadku autorov: Števec, Ficová, Baricová a spol. C.H.Beck 2006 str.6, 7, 8. Preto túto námietku považoval za nedôvodnú. Výrok o trovách konania a trovách štátu odôvodnil ust. § 255 ods. 1, 2, § 256 ods. 1, § 258 ods. 2, § 259 a § 262 ods. 1, 2 CSP. Vychádzal s úspechu v konaní a v nároku štátu nato, že má aj štát aj účastník nárok na náhradu trov voči neuspenému účastníkovi.

4. Proti tomuto rozsudku v zákonom stanovenej lehote podal odvolanie žalobca. Namietal, že konajúci sudca si neosvojil výsledky dokazovania vykonané pred sudkyňou U.. B. X.. Takýmto nevhodným postupom neboli odstránené rozpory v tvrdeniach účastníkov. Hlavným dôvodom zamietnutia nároku žalobcu bol bod 51 odôvodnenia rozsudku, kde uvádzal svoje závery, prečo nebolo možné aplikovať nárok uplatnený žalobcom judikát č. 106/2003, rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky M Cdo 2/2001. Žalobca nesúhlasí so závermi súdu prvej inštancie, naďalej uvádza, že sa cítil byť vlastníkom, z domu odsťahoval sa nedobrovoľne a nemožno z vykonaného dokazovania dospieť k záveru, že od júna 2006 nebol dobromyseľným držiteľom nehnuteľnosti. Súd prvej inštancie odmietol posudzovať nárok podľa § 131 ods. 2 OZ. Tým bolo porušené žalobcovo právo na súdnu ochranu a bol diskriminovaný. Uviedol, v akom rozsahu je možné uplatňovať bezdôvodné obohatenie podľa ust. § 451 až § 459 OZ. Z toho dôvodu sa domnieva, že súd prvej inštancie pochybil, ak nárok žalobcu neposudzoval ako bezdôvodné obohatenie, ale diskvalifikoval ho na neoprávnenú držbu. Súd prvej inštancie po vykonanom dokazovaní nemal sa sústrediť len na neoprávnenú držbu, ale mal posudzovať tento nárok len z titulom nároku oprávneného držiteľa. Zo znaleckého posudku vyplynulo koľko vynaložil žalobca na rekonštrukciu rodinného domu, o čom svedčia závery nie len G.. W. S., ale aj G.. F. Q.. Podľa žalobcu mal sa posudzovať nárok aj v intenciách ust. § 663 až § 667 OZ. Bolo zrejme, že za akých podmienok bol dohodnutý vzťah medzi žalobcom a žalovanými, medzi iným bezodplatne užívať túto nehnuteľnosť a dokonca od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť. Žalovaní v 1/, 2/ rade súhlasili s tým, aby vykonával po dobu užívania nehnuteľnosti žalobca stavebné práce, s tým, že pokiaľ ide o zabudované veci, je potrebné rozhodovať o nároku protihodnoty. Citoval tiež § 3 ods. 1 OZ a aplikáciu dobrých mravov na vzťahy medzi žalobcom a žalovanými. Odôvodňoval to tým, že žalobca mal záujem o právo spätnej kúpy no za tú cenu, za akú kúpoval žalovaný v 1/ a žalovaná v 2/ rade rodinný dom, s čím už ale oni nesúhlasili. Konkludentne bolo dohodnuté medzi účastníkmi, že žalobca môže naďalej bezplatne užívať túto nehnuteľnosť a čiastočne na užívateľný stav ju i zhodnocovať. Zo strany žalovaných v 1/ a 2/ rade išlo len o ziskuchtivý úmysel, keďže predmetná nehnuteľnosť bola už v priebehu súdneho konania predaná viacerým kupujúcim, t.z, že žalovaní v 1/ a 2/ rade nikdy nemali záujem splniť svoj záväzok podľa kúpnej zmluvy, ktorú medzi sebou uzavreli. Nehnuteľnosť žalobca užíval na základe dohody oprávnene. Dokonca je potrebné aplikovať aj ustanovenia Občianskeho zákonníka o nájme, kde vlastne je zrejme, ako je možné tento nájomný vzťah skončiť, ak nie je podaná žaloba na vypratanie, že sa obnovuje nájomná zmluva za tých istých podmienok na dobu, aká bola dohodnutá pred pôvodnou nájomnou zmluvou. Žalovaní v 1/ a 2/ rade skoro 10 rokov akceptovali bezplatné užívanie rodinného domu žalobcom a tiež akceptovali zhodnotenie tohto rodinného domu. Dom nebol užívateľschopný preto, ak chcel tam riadne žiť a bývať, musel zabezpečiť rekonštrukciu tohto domu. Náklady predstavujú podľa znaleckého posudku 23 483,06 Eur a na tom aj trvá. Citoval opäť rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky pod sp.zn. M Cdo/2/2001. Napriek tomu, že bezplatné užívanie rodinného domu žalobcom malo byť ukončené do júna 2006, avšak žalovaní v 1/ a 2/ rade, ako vlastníci rodinného domu, konkludentne súhlasili s tým, aby rodinný dom užíval až do júna 2009, potom už užívacie právo žalobcu nadobudlo nájomný charakter. Tento vzťah trval 10 rokov a až po ukončení nájomného vzťahu je možné začať počítať premlčaciu dobu. Nárok žalobcu, ktorý bol uplatnený na súde, nemôže byť premlčaný. Je

v rozpore s dobrými mravmi, aby sa správanie žalobcu posudzovalo, ako neoprávnená držba rodinného domu, bez nároku na zaplatenie nákladov na zhodnotenie rodinného domu. Ak tieto náklady, ktoré žalobcovi vznikli, súd neakceptoval, porušil tak zákon. Zároveň si žalobca uplatnil i nárok na oslobodenie od platenia súdnych poplatkov, lebo spĺňa podmienky podľa § 254 CSP. O trovách konania má byť rozhodnuté tak, že prizná sa žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

5. K tomuto odvolaniu sa vyjadrili aj žalovaní v 1/ a 2/ rade. Vo svojom vyjadrení uviedli, že sa stotožňujú s rozhodnutím súdu prvej inštancie v celom rozsahu a preto navrhujú, aby bol rozsudok súdu prvej inštancie, ako vecne správny potvrdený a bol im priznaný nárok na náhradu trov konania. Poukázali na obsah odvolania žalobcu, ktorý bolo možné rozdeliť na viaceré časti t.j. zmätočnosť a nepreskúmateľnosť odvolania, premlčanie, bezdôvodné obohatenie, dobromyseľná držba, investície resp. zhodnotenie a nájomný vzťah. Vo vzťahu k špekulatívnemu nadobudnutiu rodinného domu za stranu žalovaných v 1/ a 2/ rade, toto tvrdenie žalobcu odmietajú. Boli vlastníckmi domu a mohli s ním nakladať podľa svojej vôle. Navyiac sa v priebehu tohto konania rozviedli a bolo potrebné z ich strany tieto veci vyporiadať. Nárok žalobcu považujú za premlčaný, cit. ust. § 107 ods. 1 OZ a to, do akej lehoty je možné žiadať o vydanie bezdôvodného obohatenia. Podľa záverov znalca G.. F. Q. boli investície vykonávané v r. 1999 až 2002. Z toho dôvodu začala plynúť premlčacia lehota najneskôr od 01.01.2003 a uplynula 31. 12. 2004. Citovali rozhodnutie Najvyššieho súdu Českej republiky sp.zn. 25Cdo/355/2001, kde sa zaoberajú premlčaním a začatím tejto lehoty pri investíciách vložených do cudzej nehnuteľnosti, bez právneho dôvodu. Tento judikát je citovaný aj vo veľkom komentári Občianskeho zákonníka autora: G. C. a kol., str. XXX, diel I. Dôkazné bremeno vo veci tvrdených okolností zo strany žalobcu bolo na ňom, žalovaní v 1/ a 2/ rade sa domnievajú, že toto dôkazné bremeno neuniesol. Súdne konanie beží už 9 rokov no nie je stále jasné čoho, sa žalobca domáha. Je zrejme, že ide asi o bezdôvodné obohatenie z titulu investícií do nehnuteľnosti, ktorá bola vlastníctvom žalovaných a ktorú žalobca užíval. Je potrebné uviesť to, že po istú dobu žalobca oprávnené nehnuteľnosť užíval, až do doby, kedy nebola splatená kúpna cena za túto nehnuteľnosť. K úplnému splateniu došlo vzájomným zápočtom. Tým aj nárok žalobcu na doplatok kúpnej ceny zanikol. Okresný súd v Prešove v konaní pod sp.zn. 11C/147/2006 sa k tomuto vyjadril a vec je už právoplatne skončená. Pokiaľ žalobca tvrdí, že došlo k vzniku nájomného vzťahu, žalovaní sa domnievajú, že tomu tak nikdy nebolo. Pri nájomnej zmluve sa prenecháva vec za odplatu nájomcovi, pričom žalobca nikdy nájom neplatil a podmienky užívania tejto nehnuteľnosti boli dohodnuté v kúpnej zmluve. Pokiaľ tvrdí žalobca, že investoval do spornej nehnuteľnosti ako dobromyseľný držiteľ, v tejto súvislosti je potrebné poukázať na § 130 ods. 3 OZ. Rozsah investícií, vrátane opravy celej strechy, ktorú tvrdí žalobca je stavebnou úpravou, na ktorú je vyžadované stavebné povolenie, ktorým žalobca nedisponuje a nebolo vydané ani na meno žalovaných. Rovnako výpočet, z ktorého vychádzal žalobca pri tom, že žiadal vydať istú sumu, ako hodnotu, ktorá mala byť zhodnotením nehnuteľnosti, sa žalovaní v 1/ a 2/ rade domnievajú, že nebolo možné postupovať tak, ako to urobil žalobca. Vychádzal zo znaleckého posudku G.. U. X. z r. 1998, potom zo znaleckého posudku G.. F. Q. z r. 2009 a jednoduchým odpočtom mal mať nárok na túto hodnotu. Je potrebné však poukázať nato, že cena nehnuteľností v r. 1998 bolo stanovovaná inak a nie trhovo. Znalecký posudok z r. 2009 bolo už potrebné zvažovať trhovú hodnotu nehnuteľnosti s rozdielom 11 rokov. Od týchto dvoch znaleckých posudkov určite nemožno postupovať pri výpočte hodnoty investícií, ako to urobil žalobca. Navyiac žalovaní v 1/ a 2/ rade naďalej trvajú nato, že nedali súhlas k investovaniu do tejto nehnuteľnosti a žalobcovi bolo zrejme, že má nárok užívať túto nehnuteľnosť iba dočasne. Žalobca v prvých fázach súdneho sporu žiadal vydať zhodnotenie spornej nehnuteľnosti, neskôr a aj v súčasnosti sa dožaduje priamych investícií. Túto zmenu nijakým spôsobom neodôvodnil. Z toho je možné usúdiť, že nevidí rozdiel medzi zhodnotením a priamymi investíciami. Z vykonaného dokazovania vyplynulo, že žalobca nepreukázal ani výšku zhodnotenia, ani výšku investícií.

6. K tomuto vyjadreniu sa vyjadril žalobca. Uviedol, že nesúhlasí s námietkou žalovaného, že celý jeho nárok je premlčaný. Poukázal na ust. § 107 ods. 3 OZ a v celom rozsahu na dôvody, ktoré uvádzal v svojom odvolaní z 18. 04. 2019. Ak sú účastníci neplatnej alebo zrušenej zmluvy povinní navzájom si všetko vrátiť, čo podľa nej dostali, prihladne súd na námietku premlčania len vtedy ak by aj druhý účastník mohol premlčanie namietat súvislosti s posudzovaným prípadom citoval odôvodnenie rozsudku Okresného súdu v Prešove 9C/93/2011, ktorý sa zaoberal obdobnou právnou problematikou. Žalovaný klame, že nemal vedomosť o tom, že žalobca rekonštruoval dotknutú nehnuteľnosť. Naopak, nikdy mu nezakazoval zhodnotiť túto nehnuteľnosť. Právo nájmu vzniklo žalobcovi v zmysle čl. 6 ods. 1 Kúpnej zmluvy. Preto považoval námietky žalovaného uvádzané vo vyjadrení za právne irelevantné.

7. Krajský súd v Prešove, ako súd odvolací prejednal rozhodnutie, ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo v zmysle zásad uvedených v ust. § 378, § 379 a § 380 CSP a dospel k záveru, že odvolanie žalobcu nie je dôvodné. Súd prvej inštancie dôsledne zistil skutkový stav a vec aj správne právne posúdil. Na týchto skutkových a právnych záveroch sa nič nezmenilo ani v štádiu odvolacieho konania.

8. Dňa 23.07.1999 bola medzi žalobcom ako predávajúcim a žalovanými ako kupujúcimi uzatvorená kúpna zmluva, predmetom ktorej bol rodinný dom č. súp. XXXX vrátane parcely č. XXXX/X zapísané na LV č. XXXX k.ú. F., ktoré sa nachádzajú v F. na ulici X. č. XX. Prevádzaná nehnuteľnosť je zapísaná na LV č. XXXX k.ú. F. a to rodinný dom súp.č. XXXX vrátane parcely XXXX/X o výmere XXX m², pričom táto nehnuteľnosť bola podrobne opísaná v znaleckom posudku č. XXX/XX zo dňa XX.XX.XXXX vypracovaným znalcom G.. U. X. a bola ocenená na sumu 975 500 Sk. Kúpna cena bola dohodnutá na 975 500 Sk. V zmysle kúpnej zmluvy bola prvá splátka vo výške 900 000 Sk zaplatená do rúk predávajúceho ihneď pri podpise zmluvy, čo účastníci potvrdili svojimi vlastnoručnými podpismi na zmluve a druhá splátka vo výške 75 500 Sk mala byť vyplatená kupujúcimi do rúk predávajúceho najneskôr do 30.12.1999. V časti VI. Prechodné ustanovenia sa kupujúci zaviazali, že až do doby úplného splatenia dohodnutej kúpnej ceny ponechajú do bezplatného užívania predmet kúpy predávajúcemu a súhlasia s tým, že po nadobudnutí vlastníctva k predmetu kúpy v prípade potreby predávajúceho, tento dajú do zálohy podľa § 151b Občianskeho zákonníka na zabezpečenie pohľadávky záložného veriteľa predávajúceho so zriadením záložného práva na predmetné nehnuteľnosti pre účely získania peňažnej pôžičky pre predávajúceho. Účastníci sa dohodli, že do 30.11.2002 predávajúci má právo jednostranne odstúpiť od platnosti tejto zmluvy s účinkami zrušenia vkladu vlastníckeho práva v neprospech kupujúcich a to z týchto dôvodov:

a/ pokiaľ kupujúci v lehote splatnosti podľa čl. III. ods. 2 zmluvy nezaplatia čo i len jednu splátku na zaplatenie kúpnej ceny,

b/ pokiaľ kupujúci neumožnia predávajúcemu užívať predmet kúpy podľa čl. VI ods. 1 zmluvy, resp. pokiaľ mu budú brániť v tomto užívaní,

c/ pokiaľ kupujúci neumožnia zriadiť záložné právo na predmet kúpy podľa čl. VI. ods. 1 zmluvy.

Účastníci sa dohodli, že kupujúci majú právo jednostranne odstúpiť od platnosti tejto zmluvy, pokiaľ v lehote do 30.11.2011 zistia také podstatné vady predmetu kúpy, ktoré brania jej riadnemu užívaniu a to najmä poruchy statiky stavby, nedostatočné hydroizolácie, zosuv pôdy a pod. Účastníci sa dohodli, že predávajúci má v lehote najneskôr 30.11.2002 predkupné právo podľa § 602 Občianskeho zákonníka na predmet tejto zmluvy za kúpnu cenu podľa tejto zmluvy.

9. Zo znaleckého posudku č. XXX/XX vypracovaného G.. U. X. vyplýva, že cena predmetného rodinného domu ku dňu 16.09.1998 bola 975 500 Sk. Z názrovej časti znaleckého posudku vyplýva, že ide o dvojpodlažný nepodpivničený objekt členitého pôdorysu bez miestnosti v podkroví, je samostatne stojaci v mestskej individuálnej zástavbe. Objekt nie je pravidelne užívaný, čo sa prejavuje na jeho stave. Na objekte sa robia rekonštrukčné práce.

10. Zo znaleckého posudku č. 80/2009 vypracovaného G.. F. Q. vyplýva, že výška zhodnotenia nehnuteľnosti v dôsledku rekonštrukcie a nadstavby realizovanej žalobcom po roku 1998 je 23 428,77 eura. Zo znaleckého posudku vyplýva, že v roku 1998 bola začatá rekonštrukcia rodinného domu, ktorá bola zameraná na dispozičnú úpravu vnútorných priestorov objektu, vytvorením obytného podkrovia, výmenu okien a rozvodov technickej infraštruktúry podľa projektovej dokumentácie, pričom táto nebola ukončená ani v čase obhliadky vo februári 2009. Nosná konštrukcia celej stavby ostala nezmenená s výnimkou stropu na druhom nadzemnom podlaží, ktorý bol podľa technického posudku vyhotoveného Technickým a skúšobným ústavom stavebným, pobočka Prešov, v havarijnom stave - potrebné vybúranie pôvodnej stropnej dosky a jej nahradenie novou. Pôvodný strop bol vybúraný a nahradený novým keramickým stropom (1999). Nosná konštrukcia strechy je nový drevený krov so stredovými väznicami, stĺpkami a dvomi vikiermi atypického tvaru (1999). Drvené časti krovu sú opatrené ochranným náterom proti plesni a hnilobe. Strecha je zateplená tepelnou izoláciou z minerálnej vlny medzi krokvami, ktorá je z vrchnej strany chránená proti vlhkosti paropriepustnou fóliou uloženou na krokve a zo strany interiéru paronepriepustnou reflexnou fóliou, pribitou zo spodnej strany latovania (2002), podsadkrokartónový podhľad, ktorý v čase obhliadky ešte nebol vyhotovený. Krytina bola

prevedená nová z asfaltových šindľov uložených na plnom debnení (1999). Zo znaleckého posudku vyplýva, že rekonštrukcia domu bola preukázateľne vykonávaná najneskôr v roku 2002.

11. Dňa 16.09.2011 žalovaní v 1. a 2. rade ako predávajúci uzatvorili kúpnu zmluvu s kupujúcimi U. Q., F. F. a B. F., predmetom ktorej bol rodinný dom súp.č. XXXX postavený na parc.č. XXXX/X a pozemok parc.č. XXXX/X o výmere XXX m² zastavané plochy a nádrovia, zapísané na LV č. XXXX k.ú. F.. O. cena bola dohodnutá 120 000 eur. Vklad vlastníckeho práva v prospech kupujúcich bol povolený Správou katastra Prešov pod č. V/5277/11 dňa 20.10.2011.

12. Zo znaleckého posudku znalca G.. W. S. č. 14/2016 vyplýva, že výška investícií do rodinného domu ku dňu 31.12.2003 predstavovala 40 558,07 eura a ku dňu 31.12.2007 sumu 4 366,78 eura. Znalec uviedol, že predmet znaleckého dokazovania - rodinný dom bol v čase vydania uznesenia kompletne prerobený a zároveň mal nového vlastníka. Ohliadkou rodinného domu nebolo možné posúdiť, či sa popisované investície realizovali. Z tohto dôvodu sa ako vstupné údaje považovali údaje uvedené v znaleckom posudku č. 80/2009 vypracovaného G.. Q.. Podľa podkladov poskytnutých žalobcom a údajov zo spisu konštrukcie, stavebné práce, dodávka materiálu, ktoré boli v znaleckom posudku bližšie konkretizované, boli zhotovené v období do konca roku 2003. Presné dátumy nebolo možné zistiť.

13. Z obsahu spisu Okresného súdu Prešov sp. zn. 7C/137/2006 súd zistil, že žalobca sa žalobou doručenou súdu 31.05.2006 domáhal voči žalovaným určenia neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 23.07.1999, na základe ktorej žalobca ako predávajúci odpredal žalovaným ako kupujúcim rodinný dom spolu s pozemkom zapísané na LV č. XXXX k.ú. F. a určenia vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam. Rozsudkom č. k. 7C/137/2006-215 zo dňa 04.03.2008 súd žalobu zamietol. V odôvodnení súd uviedol, že kúpna zmluva spĺňa všetky náležitosti v zmysle § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka, ako aj všeobecné ustanovenia o záväzkových vzťahoch. Z obsahu predmetnej kúpnej zmluvy nevyplýva žiadna skutočnosť, aby táto kúpna zmluva mala slúžiť ako zábezpeka na zaplatenie dlhu žalobcu z pôžičky zo dňa 03.03.1997 voči žalovaným v 1. a 2. rade. Ďalej súd poukázal na to, že žalobca nevyužil ani jednu z možností, ktoré mu zmluva umožňovala, aby od zmluvy odstúpil alebo aby si uplatnil právo podľa § 49 Občianskeho zákonníka. Proti tomuto rozsudku podal odvolanie žalobca. V predmetnom odvolaní žalobca žiadal zrušiť napadnutý rozsudok, eventuálne zaviazat' žalovaných v 1. a 2. rade zaplatiť žalobcovi sumu vo výške 1 200 000 Sk oproti vyprataniu a vysťahovaniu sa z nehnuteľnosti. Krajský súd v Prešove rozsudkom č. k. 12Co/35/2018-257 zo dňa 18.09.2008 potvrdil rozsudok súdu prvej inštancie a zmenu žaloby na určenie, že žalovaní v 1. a 2. rade sú povinní spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcovi sumu 1 200 000 Sk ako investíciu vloženú žalobcom do predmetného rodinného domu po uzavretí kúpnej zmluvy nepripustil, lebo výsledky doterajšieho konania nemôžu byť podkladom pre konanie o zmenenom návrhu. Rozsudok nadobudol právoplatnosť dňa 27.10.2008.

14. Žalobou doručenou tunajšiemu súdu dňa 21.12.2005 sa žalovaný v 1. rade ako žalobca domáhal voči žalobcovi ako žalovanému zaplatenia 864 500 Sk s príslušenstvom titulom zmluvy o pôžičke zo dňa 21.12.2001. Konanie bolo vedené pod sp. zn. 11C/147/2006. Rozsudkom zo dňa 27.02.2008 súd uložil žalovanému (žalobca v tomto konaní) povinnosť zaplatiť žalobcovi (žalovanému v 1. rade v tomto konaní) 444 500 Sk s príslušenstvom a v prevyšujúcej časti súd žalobu zamietol. Náhradu trov konania stranám sporu nepriznal. Rozsudok nadobudol právoplatnosť dňa 01.04.2010. Z odôvodnenia vyplýva, že je nesporné, že žalovaný si požičal finančnú hotovosť od žalobcu, sporným bolo to, akú sumu a koľko z tohto dlhu vrátil. Súd po vykonanom dokazovaní zistil, že žalobca požičal žalovanému len sumu 1 000 000 Sk a to napriek tomu, že v písomnej zmluve bola uvedená 1 240 000 Sk. V konaní bolo nepochybne preukázané, že sporná pôžička súvisela s pôžičkou svedka G.. U. vo výške 1 000 000 Sk, ktorý bol prítomný aj pri predbežnom ústnom dojednaní zmluvných podmienok, v zmysle ktorých požičaná suma mala byť na 1 000 000 Sk a mali byť dohodnuté 2 % mesačné úroky na obdobie jedného roka, čo činí presne 240 000 Sk. Súd mal za to, že žalovaný uhradil len sumu 180 000 Sk v dvoch splátkach po 60 000 Sk a dvoch splátkach po 30 000 Sk. O túto sumu zobral žalobca žalobu späť. Súd vyhovel žalobe len pokiaľ ide o zaplatenie istiny vo výške 444 500 Sk. Vychádzané bolo z pôžičky vo výške 1 000 000 Sk a z tejto sumy bola odrátaná nesporne uhradená suma 180 000 Sk a tiež suma 375 500 Sk, ktorú započítal ako svoj dlh žalobca žalovanému z titulu vrátenia pôžičky vo výške 300 000 Sk a z titulu doplatku kúpnej ceny za dom vo výške 75 500 Sk. Na odvolanie oboch procesných strán Krajský súd v Prešove rozsudkom č. k. 4Co/112/2009-219 zo dňa 24.02.2010 rozsudok ako vecne správny potvrdil.

15. K odvolacej námietke žalobcu, týkajúcej sa toho, že sa cítil vlastníkom domu a dobromyseľným držiteľom, odvolací súd poukazuje na právoplatné rozhodnutie Okresného súdu Prešov č. k. 7C137/2006 - 215 - z 04.03.2008, na základe ktorého právoplatnosťou tohto rozhodnutia, žalobca nadobudol vedomosť, že kúpna zmluva je platná a nie je vlastníkom nehnuteľnosti. Ak bola kúpna zmluva platná, potom bol žalobca oprávnený nehnuteľnosť užívať do splatenia druhej časti kúpnej zmluvy. Táto legitímnosť užívania rodinného domu s príslušenstvom trvala do momentu, kedy Okresný súd v Prešove v konaní sp. zn. 11C/147/2006, že došlo k započítaniu vzájomných pohľadávok žalobcu a žalovaného v 1. rade vrátenie doplatku kúpnej zmluvy. Preto závery súdu 1. inštancie v tomto smere sú vecne správne.

16. Súd 1. inštancie rovnako správne reagoval na vznesenú námietku premlčania žalovanými, vysporiadal sa charakterom nároku žalobcu / bezdôvodné obohatenie /, začatím a skončením subjektívnej premlčacej lehoty / od júna 2006 a do júna 2008 /. Po započítacom prejave zo strany žalovaného v 1.rade, prestala platiť zmluvná podmienka z kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi stranami sporu dňa 23.7.1999 o možnosti žalobcu užívať rodinný dom, počnúc júnom 2006.

17. Počítanie začiatku subjektívnej premlčacej lehoty podľa ust. §107 OZ sa viaže k vedomosti oprávneného o výške bezdôvodného obohatenia a subjektu, ktorý má bezdôvodné obohatenie vydať. Preto neobstojí odvolanie žalobcu, že premlčanie nároku je potrebné počítať od jeho vypratania z domu v roku 2010. Subjektívna premlčacia lehota v tomto prípade začala plynúť v júni 2006, kedy žalobca užíval rodinný dom napriek tomu, že nebol jeho vlastníkom, došlo k zaplateniu druhej splátky kúpnej ceny a prebehli súdne konania, ktoré potvrdzujú tieto rozhodné skutočnosti. Predložený znalecký posudok žalobcom potvrdzuje vykonanie stavebných prác na nehnuteľnosti v roku 2003, čo potvrdil aj znalec, ktorý vypracoval znalecký posudok pre potreby súdneho konania. Len tvrdenie žalobcu o tom, že žalovaní udelili súhlas k realizácii stavebných prác do nehnuteľnosti patriacej žalovaným, ktorí toto tvrdenie odmietli, nepostačuje pre iný záver o oprávnenosti nároku žalobcu.

18. Odvolanie žalobcu smerovalo aj proti výroku o náhrade trov konania. Žalobca žiadal o rozhodnutie podľa ust. § 257 CSP, keďže je nezamestnaný a spĺňa podmienky pre oslobodenie od platenia súdnych poplatkov. Na svoje tvrdenia nepredložil žiadne dôkazy. Preto považoval odvolací súd za správny aj výrok o trovách konania.

19. Z vyššie uvedených dôvodov odvolací súd rozsudok súdu 1. inštancie, okrem výroku I., potvrdil podľa ust. § 387 ods. 1,2 CSP ako vecne správny.

20. O trovách odvolacieho konania bolo rozhodnuté podľa ust. § 396 ods.1 CSP v spojení s ust. § 255 ods. 1 CSP, v zmysle zásady úspechu. Žalobca nemal úspech v odvolacom konaní, naopak žalovaní v 1. a 2.rade úspech mali. Z týchto dôvodov priznal odvolací súd nárok na náhradu trov odvolacieho konania úspešnej strane.

21. Rozhodnutie bolo prijaté senátom odvolacieho súdu pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolateľ musí byť s výnimkou prípadov podľa § 429 ods. 2 v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).