

Súd: Okresný súd Nitra
Spisová značka: 19C/128/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4112232772
Dátum vydania rozhodnutia: 12. 12. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Lucia Kuzmová
ECLI: ECLI:SK:OSNR:2019:4112232772.18

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Nitra sudkyňou JUDr. Luciou Kuzmovou v spore žalobcu: Adam Y., nar. XX.X.XXXX, Z. 5, XXX XX X., právne zastúpený: 1/ Jurovatý & Partners, s.r.o., advokátska kancelária, IČO: 36 862 703, so sídlom Štúrova 21, XXX XX X., 2/ JUDr. Jaroslav Y., advokát, IČO: 34 039 554, so sídlom Štefánikova 22, XXX XX X., proti žalovaným: 1/ Ján R., nar. XX.XX.XXXX, M. XX, I. XX X., 2/ H.. B. R.vá, nar. XX.X.XXXX, M. XX, I. XX X., žalovaní v 1. a 2. rade právne zastúpení: Advokátska kancelária VIS LEGIS s.r.o., IČO: 47 728 I., so sídlom Panenská 7, 811 03 Bratislava, o zaplatenie sumy 202 233,94 eur s prísl., takto

rozhodol:

I. Žalovaný v 1. rade je povinný zaplatiť žalobcovi sumu 185 636,98 eur, spolu s úrokom z omeškania vo výške 9 % ročne zo sumy 185 636,98 eur od 23.5.2012 do zaplatenia, a to všetko v lehote do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

II. Súd konanie v časti o zaplatenie úroku z omeškania vo výške 9 % ročne zo sumy 202 233,94 eur od 1.12.2008 do 22.5.2012 zastavuje.

III. Vo zvyšku súd žalobu voči žalovanému v 1. rade zamietá.

IV. Súd žalobu voči žalovanej v 2. rade v zamietá v celom rozsahu.

V. Žalobca má voči žalovanému v 1. rade nárok na náhradu trov konania v rozsahu 83,58 %, o výške ktorej bude rozhodnuté súdom prvej inštancie samostatným uznesením.

VI. Žalovaná v 2. rade má voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %, o výške ktorej bude rozhodnuté súdom prvej inštancie samostatným uznesením.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou doručenou súdu dňa 28.9.2012, pôvodne podanou len voči žalovanému v 1. rade domáhal zaplatenia sumy vo výške 202 233,94 eur titulom vrátenia zaplatených splátok kúpnej ceny za prevod nehnuteľností na základe kúpnej zmluvy zo dňa 26.9.2007. Súčasne sa domáhal priznania náhrady trov konania.

2. V žalobe uviedol, že dňa 26.9.2012 uzatvoril ako postupník s postupcom JUDr. E. Y. zmluvu o postúpení pohľadávky z uznaného dlhu voči žalovanému v 1. rade. Žalovaný v 1. rade prijal v zmysle kúpnej zmluvy zo dňa 26.9.2007 uzatvorenej s JUDr. E. Y. zálohy kúpnej ceny, a to vo výške 4 298,60 eur (129 500 Sk) dňa 16.6.2007, vo výške 48 064,80 eur (1 448 000 Sk) dňa 27.9.2007 a vo výške 149 870,57 eur (4 515 000 Sk) dňa 15.10.2007. Dňa 20.10.2011 žalovaný v 1. rade uznal svoj dlh v celkovej výške žalovanej istiny 202 233,94 eur. Žalovaný v 1. rade napriek trom výzvam finančné prostriedky nevrátil a nehnuteľnosť v roku 2011 predal pani U. F. kúpnu zmluvou, ktorá bola zavkladovaná. Kupujúca pani

U. F. od zmluvy odstúpila a previedla vlastnícke právo späť na žalovaného v 1. rade, ktorý nehnutenosť previedol na syna žalovanej v 2. rade pána J. F..

3. Okresný súd Nitra vydal dňa 8.11.2012 pod č. k. 10Ro/430/2012-32 platobný rozkaz, ktorým žalobe v plnom rozsahu vyhovel.

4. Voči platobnému rozkazu podal žalovaný v 1. rade v zákonnej lehote odpor, v ktorom poukázal na kúpnu zmluvu zo dňa 26.9.2007 uzavretú medzi JUDr. E. Y. (ktorý je otcom žalobcu) a žalovaným v 1. rade. Predmetnou kúpnu zmluvou sa JUDr. E. Y. zaviazal k úhrade kúpnej ceny, z ktorej uhradil len časť, zvyšnú časť vo výške 7 219,67 eur žalovanému v 1. rade nikdy neuhradil. Z dôvodu nezaplatenia kúpnej ceny v celom rozsahu nebola kúpna zmluva podaná na zápis do príslušného katastra nehnuteľností. V podanom odpore žalovaný v 1. rade poukázal na neplatnosť uznania dlhu zo dňa 20.10.2011, pretože tento právny úkon nebol urobený slobodne. Žalovaný v 1. rade ďalej poukázal na uznanie dlhu JUDr. E. Y. zo dňa 25.11.2010, ktorým JUDr. E. Y. uznal svoj dlh voči žalovanému v 1. rade vo výške 16 596,96 eur. Pohľadávka JUDr. E. a Y. a pohľadávka žalovaného v 1. rade sa dňa 26.9.2011 stretli, v čase tvrdeného postúpenia pohľadávky pohľadávka JUDr. E. a Y. neexistovala, a teda nebolo čo postupovať. Žalovaný v 1. rade ďalej poukázal na zníženie hodnoty nehnuteľnosti JUDr. E. Y., k čomu navrhuje vykonať zanlecké dokazovanie.

5. Žalobca v priebehu konania poukazoval na neschválenie úveru JUDr. E.ovi Y.ovi, na problémy, ktoré medzi účastníkmi kúpnej zmluvy zo dňa 26.9.2007 nastali. Nezaplatenie kúpnej ceny v celom rozsahu žalobca ďalej odôvodňoval existenciou závažných konštrukčno-statických väd nehnuteľnosti, ktoré mu mal žalovaný v 1. rade zatajiť. Žalobca ďalej poukazoval na trestné konania, ktoré JUDr. E. Y. voči žalovaným inicioval.

6. Žalovaný v 1. rade sa v konaní bránil tým, že uznanie dlhu zo dňa 20.11.2011 je podľa § 37 Občianskeho zákonníka neplatným právnym úkonom, pretože tento právny úkon nebol vykonaný slobodne, JUDr. E. Y. sa mal žalovanému v 1. rade vyhrážať podaním trestného oznámenia. Žalovaný v 1. rade ďalej poukazoval na neexistenciu pohľadávky v čase jej postúpenia na žalobcu, pretože pohľadávka JUDr. Jaroslva Y. a voči žalovanému v 1. rade sa mala stretnúť s pohľadávkou žalovaného v 1. rade voči JUDr. E.ovi Y.ovi na zaplatenie sumy 16 596,96 eur titulom uznania dlhu JUDr. E. a Y. a zo dňa 15.11.2010. V čase tvrdeného postúpenia pohľadávky na žalobcu pohľadávka JUDr. E. a Y. a neexistovala, a teda nebolo čo postupovať. Žalovaný tiež poukázal na skutočnosť, že JUDr. E. Y. nehnuteľnosť, ktorá bola predmetom kúpy aj po začatí konania obýval a neoprávnene užíval, a to až do 22.5.2013, čím sa na úkor žalovaného v 1. rade neoprávnene obohacoval. Žalovaný v 1. rade v priebehu konania vzniesol kompenzačnú námietku vo výške 83 896,96 eur. Suma vo výške 83 896,96 eur pozostáva zo sumy, ktorá bola predmetom uznania dlhu zo strany JUDr. E. a Y. a druhá časť pozostáva z nájmu vo výške 67 200 eur, s tým, že žalovaný v 1. rade oznámil žalobcovi započítanie pohľadávky doporučeným listom zo dňa 10.3.2013, ktorý sa mu vrátil ako neprevzatý v odbernej lehote. Žalovaný v 1. rade poukazoval na znehodnotenie nehnuteľnosti, ku ktorému malo dôjsť v čase, kedy nehnuteľnosť užíval JUDr. E. Y..

7. Podaním zo dňa 10.7.2017 žalobca navrhol pristúpenie ďalšieho subjektu do konania na strane žalovaného, a to Mgr. Zuzany Sviatkovej, manželky žalovaného v 1. rade. Uznesením č.k. 19C/128/2013-300 zo dňa 9.1.2018, právoplatným dňa 15.2.2018 súd pristúpenie Mgr. Zuzany Sviatkovej ako žalovanej v 2. rade do konania pripustil.

8. Žalovaný v 1. rade na pojednávaní uviedol, že v roku 2006 sa rozhodol predat' nehnuteľnosť, ponuku na predaj nehnuteľnosti mal v dvoch alebo troch realitných kanceláriách. O tom, že predáva nehnuteľnosť sa dozvedel aj jeho sused pán Ing. K., ktorý je dobrým priateľom pána JUDr. E. a Y. a. V lete 2007 prejavili dvaja záujemcovia záujem o nehnuteľnosť. Keď sa pán JUDr. E. Y. dozvedel, že žalovaný v 1. rade dostáva iné ponuky, priniesol mu domov 150 000 Sk, aby stiahol ďalšiu ponuku z realitných kancelárii, žalovaného v 1. rade ubezpečoval, že nie je problém s úhradou peňazí a nabádal ho k tomu, aby si kúpili byt a vystaňovali sa z domu. Žalovaný v 1. rade našiel byt v hodnote 2 000 000 Sk a keď sa pýtal JUDr. E. a Y. a, či budú peniaze na kúpu nehnuteľnosti, povedal mu, že áno, že mu ďalšie peniaze dá. Uzavrel kúpnu zmluvu s realitnou kanceláriou Desta a zaplatil 100 000 Sk ako zálohu. S blížiacim sa termínom úhrady za byt nemohol JUDr. E. a Y. a nájsť ani telefonicky ani osobne a takto prišiel o sumu 35 000 Sk za to, že realitnej kancelárii nezaplatil kúpnu sumu (zmluvná pokuta). Ešte v tom istom roku

na Chrenovej našli byť na prenájom, ktorý 2 až 3 týždne upratovali. S JUDr. E. Y. mali takú dohodu, že 2 týždne pred odsťahovaním z nehnuteľnosti vyplatí všetky peniaze, tento im žiadne peniaze nevyplatil a žalovaný v 1. rade tak prišiel znovu o 26 000 Sk, ktoré vyplatil ako podnájom dopredu. Žalovaný v 1. rade poukázal na exekúcie vedené voči JUDr. E.ovi Y.ovi. Ďalej uviedol, že koncom apríla 2008 vycestoval JUDr. E. Y. so svojim stredným synom za svojim bratom do Ameriky a priniesol si z Ameriky šek, bolo to okolo 236 000 dolárov s dátumom šeku 5.5.2008. Keď JUDr. E. Y. išiel po čase do banky, dostal o 217 500 Sk menej ako v čase vypísania šeku jeho bratom, tých 217 500 Sk je kurzová strata, ktorá vznikla zmenou kurzu a to je stále ten nedoplatok, ktorý JUDr. E. Y. nedoplatil do kúpnej ceny. Žalovaný v 1. rade potvrdil, že dňa 26.5.2008 mu JUDr. E. Y. priniesol na Zobor sumu 2 300 000 Sk, ktorú sumu na druhý deň dal do banky, dňa 28.5.2008 mu priniesol 2 215 000 Sk, aj tie dal na druhý deň do banky, čiže JUDr. E. Y. mu 4 515 000 Sk dal v máji 2008, nie tak ako je uvedené na doklade, ktorý žalovaný v 1. rade podpísal s dátumom okolo 15.9.2007, k čomu JUDr. E. Y. povedal, že pani ekonómka povedala, že toto by bolo lepšie. Asi v apríli 2009 sa žalovaní z nehnuteľnosti vysťahovali, keď mali v Polygónu hotový byt, ktorý si kúpili od firmy Polygón. Keď odchádzali, tak sa žalovaný v 1. rade spýtal JUDr. E. a Y. a, čo spravia s energiami, na čo mu bolo povedané, aby nechal energie na seba a JUDr. E. Y. mu ich bude preplácať. Žalovaný v 1. rade uviedol, že dodávateľom energií platil na čas a následne od JUDr. E. a Y. a horko ťažko vytiahol peniaze za ním spotrebovanú energiu. Vyvrcholilo to tak, že JUDr. E. Y. spravil v roku 2010 dlžobu 1800 eur, z tejto sumy dal žalovanému v 1. rade 600 eur a zbytok sumy doplatil žalovaný v 1. rade, pretože odberné miesto bolo na jeho meno a v prípade nedoplatku by bol exekvovaný on. V júni 2008 si JUDr. E. Y. od žalovaného v 1. rade požičal sumu 500 000 Sk, asi mesiac na to, ako mu dal sumu 4 515 000 Sk, a to na jeden týždeň. Keď žalovaný v 1. rade išiel o mesiac za JUDr. E. Y., tak mu bolo povedané ním a jeho sekretárkou pani H., aby sa nehneval, že aj oni potrebujú z niečoho žiť, tak mu peniaze nevrátia. V roku 2011 mu JUDr. E. Y. zo sumy 500 000 Sk vrátil 115 eur, zbytok mu nevrátil. Keď došlo k tomu, že plynárne chceli od žalovaného v 1. rade sumu 1800 eur, tak to vyrovnal a následne na to, asi v máji 2011 prepísali odberné miesto na plyn na mamičku pána doktora JUDr. E. a Y. a. Na mamičku prepísali plyn preto, lebo si to takto prial JUDr. E. Y.. Mesiac na to prepísali aj odberné miesto na elektrinu na JUDr. E. a Y. a v elektrárňach. V roku 2012 pri zúčtovaní zimného vykurovacieho obdobia JUDr. E. Y. nezaplatil plynárom fakturovanú čiastku, následne na to mu vyplí prívod plynu. JUDr. E. Y. do 18.11.2012 robil čierny odber na plynu v objeme asi 890 eur, čo bolo okolo 1440 m³ plynu. 19.11.2012 mu plynári zobrali plynové hodiny. Keď nemohol používať plyn na vykurovanie, kúpil si elektrický bojler a s ním vykuroval celý dom. Následne na to, nejakú začiatkom roku 2013 spravil sekeru v elektrárňach okolo 4500 eur na odbere elektrickej energie a elektrárne ho odpojili od prívodu elektrickej energie. Toto sú pravé dôvody opustenia nehnuteľnosti JUDr. E. Y. a nie ako tvrdí na polícii a hovorí na súdoch, že ho žalovaní a pán Peter F. deložovali. Deložovali ho dodávateľa energií. V máji 2013 sa žalovaní dozvedeli, že JUDr. E. Y. už nebýva v nehnuteľnosti, prišli do nehnuteľnosti, a to čo zbadali žalovaný v 1. rade prirovnal k Luníku IX. Žalovaný v 1. rade na pojednávaní ďalej uviedol, že je rád, že ho JUDr. E. Y. donútil k tomu, aby si spravil znalecký posudok na nehnuteľnosť, hoci ho nepotreboval a nehnuteľnosť vedel predať i bez neho. Dnes je veľmi rád, že sa tento znalecký posudok vyhotovil. Znalecký posudok vyhotovil pán Ing. Raček, priateľ JUDr. E. a Y. a. V znaleckom posudku sa konštatuje, že nehnuteľnosť je v takom stave ako po kolaudácii ktorá bola v roku 1996. Čiže 11 rokov ubehlo a dom podľa konštatácie Ing. Račeka bol v takom istom stave ako po kolaudácii, z čoho žalovaný v 1. rade usudzuje, že dom bol v čase podpísania kúpnej zmluvy vo veľmi dobrom stave. Žalovaný v 1. rade ďalej s poukazom na už uvádzané započítanie nájomného poukázal na výšku mesačného nájmu porovnateľných nehnuteľností, ktorú žalovaný v 1. rade predpokladá vo výške 1 200 - 1 500 eur mesačne. Žalovaný v 1. rade ďalej uviedol, že si myslí, že dosť dlho čakal na to aby mu JUDr. E. Y. doplatil 7 000 eur, keď JUDr. E. Y. od oku 2007-2011 chodil pravidelne so svojimi tromi synmi, jeho sektárkou a jej dcérou na veľmi lukratívne dovolenky. Keď mu povedal, aby mu vyplácal aspoň 200 eur mesačne, povedal mu, že nemá. Mal s ním 4 roky trpezlivosť, bol 18x vypovedať na polícii, kde ho JUDr. E. Y. žaluje z rôznych trestných činov, z ktorých sa ani jeden z nich nepotvrdil.

9. Žalovaný v 1. rade ďalej na pojednávaní vypovedal, že pohľadávku JUDr. E. a Y. a uznal, pretože bol k tomu nútený. JUDr. E. Y. sa jemu a pani JUDr. Kelemenovej vyhrážal, že keď uznanie dlhu nepodpíše, podá na neho trestné oznámenia. Trestné oznámenie na JUDr. E. a Y. a v tejto veci nepodal, podal na neho trestné oznámenia v iných veciach, pričom všetky boli zamietnuté a keďže mal takúto skúsenosť v tejto veci trestné oznámenie nepodal. Žalovaný v 1. rade podotkol, že nie je advokát a JUDr. E.ovi Y.ovi do poslednej chvíle dôveroval a v živote by ho nenapadlo, že ho takto oklame. Na otázku právneho žalobcu JUDr. Eduarda Jurovateho, akú sumu žalovaný v 1. rade uznáva zo žalovanej sumy 202 233,94 eur, žalovaný v 1. rade uviedol, že okolo 100 000 eur, s tým, že presnú sumu rozhodne

súd. K započítavaniu jednotlivých peňažných čiastok s pohľadávkou žalobcu žalovaný v 1. rade uviedol, že si započítava sumu okolo 58 000 až 60 000 eur za prenájom v období od 6/2009 do 5/2013, t. j. 1200 eur za jeden mesiac. Počíta 48 až 49 mesiacov krát 1200 eur. Konkrétnu sumu si zatiaľ voči žalobcovi nezapočítal. Ďalej sa žalovaný v 1. rade opravil a uviedol, že túto sumu si započítal, nevie, či na to treba nejakú zmluvu, riešil to jeho predchádzajúci právny zástupca JUDr. Ernek Žalovaný v 1. rade ďalej uviedol, že si započítal som sumy 21 500 eur ako náhradu škody, sumu asi 2 000 eur za technické vybavenie kotolne. K bližšiemu vyčísleniu škody súdu predložil rozpočet: Stavebno-montážne práce rodinný dom Dolnohorská 104 Nitra, vypracovaný Ing. Štefanom Očkayom zo dňa 23.10.2013. Škodu si žalovaný v 1. rade započítal dňa 5.4.2014, o čom je doklad v súdnom spise. Ďalej si započítal dlh, ktorý JUDr. E. Y. uznal v objeme 500 000 Sk, ide o pôžičku, ktorú JUDr. E.ovi Y.ovi požičal na jeden týždeň. Tento dlh si voči žalobcovi započítal v rovnakom období ako uvádzanú škodu. Suma 1140 eur je započítaná titulom nezaplateného dlhu plynárňam. K závažnej statickej poruche nehnuteľností, na ktorú v priebehu konania poukazoval JUDr. E. Y., žalovaný v 1. rade uviedol, že JUDr. E. Y. začal hovoriť o závažnej statickej poruche až v roku 2011 alebo 2012. Keď sa žalovaní v apríli 2009 z nehnuteľnosti vysťahovali, JUDr. E. Y. si prizval statika Ing. Emanuela, aby mu posúdil možnosť vybúrať jednu stenu. Ing. Emanuel v júni alebo júli 2009 prišiel a odobril mu vybúranie tejto jednej steny, nehodnotil statiku ďalších častí nehnuteľností, avšak, pokiaľ mala nehnuteľnosť vážnu statickú poruchu, Ing. Emanuel, ktorý v roku 2009 prišiel do prázdnej nehnuteľnosti by si ju všimol. Žalovaný v 1. rade zdôraznil, že Ing. Emanuel sa o statickej poruche nehnuteľnosti nezmienil.

10. Žalovaná v 2. rade na pojednávaní uviedla, že nerozumie, prečo je do tejto veci zaťahovaná, prečo na ňu JUDr. E. Y. útočí, hovorí o nej, že je zlodejka a mafiánka. Vlastníčkou domu nebola, nič nepodpisovala. Manžel jej aj niečo spomenul, ale podrobnosti nevedela. Dom na Zobore bol písaný len na manžela a aj priznáva, že ju to občas mrzelo, ale tak to bolo, JUDr. E. Y. jej aj párkrát povedal, že sa do vecí nemá miešať, veď dom nie je jej. Ohľadom kúpy bytu na Cintorinskej povedala, že chce, aby bol byt napísaný na jej meno, pre istotu do budúcnosti. Žiadne diery na Zobore neboli. Nikto ani JUDr. E. Y. by si tam nepostavil nábytok, pokiaľ by na zemi boli diery. Diery silikónuje aj v byte kvôli mravcom, mravce boli aj na Zobore, tam ich má každý. Žalovaná v 2. rade uviedla, že nerozumie, prečo si to JUDr. E. Y. takto vymyslel, stačilo by mu dať 200 000 Sk a vrátiť ten dlh 500 000 čo si požičal a mal by dom na Zobore. Nevie, v čom bol problém, keď chodil na dovolenky na Cyprus a do Cannes, mohol uvedené vyplatiť a celé toto konanie nemuselo byť.

11. Svedok Marián Sloboda na pojednávaní uviedol, že k žalovaným chodieval na návštevy, raz mu žalovaný v 1. rade volal, aby prišiel a vtedy videl, že dom bol rozbúraný, časti stien chýbali, bolo odkopané parkovisko, odkopaná bola aj terasa. Toto bolo asi jeden až dva týždne možno mesiac na to, ako JUDr. E. Y. z nehnuteľnosti odišiel, bolo to v lete. Keď žalovaní dom užívali, bol to normálny obývatel'ný dom, adekvátny svojmu veku. Keď do nehnuteľnosti prišiel v čase, kedy sa z nej JUDr. E. Y. vysťahoval, zaujala ho odkopaná terasa, parkovisko a steny, v dome bol aj elektrický aj plynový kotol, čudoval sa, že na čo sú tu dva kotly.

12. Súd dokazovaním, ktoré vykonal výsluchom žalovaných v 1. a 2. rade, oboznámením sa s prednesmi právnych zástupcov strán sporu, ako aj oboznámením sa s obsahom spisu, a to žaloby, zmluvy o postúpení pohľadávky, jednotlivých kúpnych zmlúv k nehnuteľnostiam, príjmového pokladničného dokladu a príkazu na úhradu, uznania dlhu, výpisu z listu vlastníctva k. ú. Zobor č. 1104, jednotlivých trestných oznámení, tretej výzvy na vrátenie uznaného dlhu, odporu proti platobnému rozkazu, uznania dlhu, výzvy, vyjadrenia k odporu, pokusu o dohodu o urovnaní, darovacej zmluvy, dodatku č. 1 k darovacej zmluve, oznámenia o pokračovaní zločinu hrubého nátlaku, výzvy k vyprataniu nehnuteľnosti, oznámenia o započítaní pohľadávky, stanovenia trhovej ceny pri prenájme nehnuteľnosti, vyjadrenia k cene nájmu nehnuteľnosti, zmluvy o nájme bytu, odstúpenia od kúpnej zmluvy, fotografií k stavu nehnuteľnosti, jednotlivých vyjadrení strán sporu, výpočtu obvyklého nájomného, uplatnenia pohľadávky na započítanie, doručenky, uznesenia KR PZ o začatí trestného stíhania, oznámenia o postúpení pohľadávky, odvolania, uznesenia obvinenia, zápisnice o pojednávaní z 11.11.2014 v konaní OS NR sp.zn. 18C/115/2013, návrhu na vyhlásenie neplatnosti právneho úkonu s prílohami, návrhu na prerušenie konania, vyjadrenia k výpovedi Mgr. Zuzany R. v konaní OS NR 18C/115/2013-234, uznesenia KS NR č.k. 5Co/994/2015-52, návrhov na vykonanie dôkazov, sobášneho listu, kolaudačného rozhodnutia, stavebného povolenia, oznámenia, oznámenia o vstupe intervenienta do konania, podanie Krajskej prokuratúry Nitra - podnet, uznesenie Krajskej prokuratúry Nitra o zrušení uznesenia o vznesení obvinenia, uznania dlhu, vyúčtovacej faktúry SPP, oznámenia o zrušení dohody o splátkach, odstúpenia

od zmluvy, dohody o splátkach, upomienky SPP, potvrdenia o vklade v hotovosti, stanovenia trhovej ceny pri prenájme nehnuteľnosti, vyjadrenia k cene prenájmov, rozpočtu, vyjadrenia žalovaného, opatrenia Okresnej prokuratúry Nitra, zápisnice o výsluchu svedka JUDr. Andrei F., výpisu zo živnostenského registra, fotografií, rozsudku OS Nitra č.k. 18C/115/2013-641, rozsudku KS Nitra č.k. 25Co/155/2018 - 705, konceptu vyšetrovacieho spisu OR PZ v Nitre ČVS: ORP-1685/OEK-NR-2012 JL, zistil nasledovných skutkový stav:

13. Dňa 26.9.2007 bola medzi žalovaným v 1. rade ako predávajúcim a JUDr. E. Y., ktorý je otcom žalobcu ako kupujúcim, uzavretá kúpna zmluva, predmetom ktorej bolo prevod nehnuteľností nachádzajúcich sa v obci Nitra, katastrálnom území Zobor (pozn. súdu v zmluve je katastrálne územie Nitra uvedené nesprávne), zapísaných Správou katastra Nitra na LV č. 1104, a to pozemok parc. č. 5006 o výmere 414 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, stavby súp. č. 2411 (rodinný dom) na parcele č. 5006 za kúpnu cenu vo výške 6 310 000 Sk. V článku III. bode 2 kúpnej zmluvy sa zmluvné strany dojednali, že kúpna cena bude uhradená v plnej výške prevodom na účet predávajúceho, pričom finančné prostriedky budú uhradené z hypotekárneho úveru poskytnutého kupujúcemu Slovenskou sporiteľnou, a.s., pobočňa Nitra alebo Tatrabankou, a.s., pobočka Nitra: Hypotekárny úver bude kupujúcemu poskytnutý na základe predloženého daňového priznania za rok 2007, z tohto dôvodu zaplataenie zostatku kúpnej zmluvy bude viazané k dátumu 30.4.2008. Podľa článku III. bodu 3 kúpnej zmluvy zálohu kúpnej ceny vo výške 1 577 500 Sk, čo predstavuje 25 % kúpnej ceny poskytne kupujúci predávajúcemu dňa 25.9.2007 prevodným príkazom na účet predávajúceho. O tejto zálohy bude odpočítaných 150 000 Sk, ktoré poskytol kupujúci predávajúcemu dňa 16.6.2007, na základe vystaveného príjmového pokladničného dokladu a bude pripočítaných 3 000 Sk za znalecký posudok Ing. Račeka, čo predstavuje 50 % hodnoty znaleckého posudku a 17 500 eur ako 50 % zmluvnej pokuty za nesplnenie uzatvoriť kúpnu zmluvu na byt, čo znamená, že reálna prevedená suma z účtu bude 1 448 000 Sk. Predávajúci sa zaväzuje vrátiť kupujúcemu 1 577 500 Sk v okamihu, kedy mu na účet nabehne kúpna cena 6 310 000 Sk. Podľa článku IV. písm. h) kúpnej zmluvy v prípade, ak by nedošlo k naplneniu účelu kúpnej zmluvy z dôvodu neposkytnutia hypotekárneho úveru, musí predávajúci vrátiť kupujúcemu 1 577 500 Sk do 3 dní od uzatvorenia novej kúpnej zmluvy s iným kupujúcim, najneskôr však do 1.12.2008. Podľa článku IV. písm. i) kúpnej zmluvy sa predávajúci zaväzuje, že do 30.4.2008 nebude predmetnú nehnuteľnosť predávať iným právnickým alebo fyzickým osobám, nebude ju ponúkať na predaj cez realitné kancelárie, zároveň sa kupujúci zaväzuje, že reálne stavebné úpravy bude vykonávať až po zaplatení 100 % kúpnej ceny za predmet kúpy. V článku IV. písm. i) kúpnej zmluvy si zmluvné strany dojednali výhradu vlastníckeho práva až do úplného zaplataenia kúpnej ceny.

14. Z príkazu na úradu zo dňa 26.9.2007 mal súd preukázanú úhradu sumy vo výške 1 448 000 Sk v prospech bankového účtu č. 0230953122 vedeného v Slovenská sporiteľňa, a.s.

15. V príjmovom pokladničnom doklade zo dňa 15.10.2007 žalovaný v 1. rade potvrdil prijatie sumy vo výške 4 515 000 Sk od subjektu Invest Slovakia JUDr. E. Y..

16. Dňa 20.10.2011 žalovaný v 1. rade podpísal uznanie dlhu podľa § 588 Občianskeho zákonníka (č.l. 11 spisu), v ktorom vyhlásil, že uznáva svoj dlh voči JUDr. E.ovi Y.ovi, nar. 16.4.1959 v celkovej sume 202 233,94 eur (6 092 499,60 Sk). Právnym titulom dlhu je poskytnutie záloh kúpnej ceny v zmysle kúpnej zmluvy zo dňa 26.9.2007, a to v sume 4 298,60 eur (129 500 Sk) zo dňa 16.6.2007 - príjmový pokladničný doklad na sumu 150 000 Sk, z ktorej je podľa čl. III., bod 3 kúpnej zmluvy zo dňa 26.9.2007 odpočítaná suma 20 000 Sk; v sume 48 064,80 eur (1 448 000 Sk) prevodom z účtu zo dňa 27.9.2007 na č.ú. 0230953122/0900 Jána R. a v sume 149 870,54 eur (4 515 000 Sk) - príjmový pokladničný doklad zo dňa 15.10.2007. Vo všetkých troch prípadoch v zmysle čl. IV písm. h) kúpnej zmluvy bol povinný vrátiť prijaté plnenia Ján R. JUDr. E.ovi Y.ovi, ak nedôjde k naplneniu účelu zmluvy, najneskôr do 1.12.2008.

17. Dňa 25.11.2010 podpísal JUDr. E. Y. uznanie dlhu podľa § 588 Občianskeho zákonníka (č.l. 39 spisu), v ktorom uznal svoj dlh voči žalovanému v 1. rade v celkovej sume 16 596,96 eur. V zmysle uvedeného sú právnym titulom dlhu ústne uzavreté zmluvy o pôžičke, a to zmluva o pôžičke zo dňa 30.6.2008, na základe ktorej bola JUDr. E.ovi Y.ovi žalovaným v 1. rade prenechaná finančná čiastka 200 000 Sk (6 638,78 eur) a zmluva o pôžičke zo dňa 2.7.2008, na základe ktorej bola JUDr. E.ovi Y.ovi žalovaným v 1. rade prenechaná finančná čiastka 300 000 Sk (9 958,18 eur). V oboch prípadoch bol termín splatnosti dojednaný na 7.7.2008 a pôžičky boli poskytnuté bezúročne.

18. Na základe kúpnej zmluvy zo dňa 10.1.2012 uzavretej medzi žalovaným v 1. rade ako predávajúcim a kupujúcou Evou F. k sporným nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v k.ú. Zobor, a to parcela č. 5006, zastavané plochy a nádvoría o výmere 414 m² s rodinným domom s.č. 2411 boli tieto nehnuteľnosti prevedené do výlučného vlastníctva Evy F.. Kúpna cena bola dojednaná vo výške 209 500 eur s tým, že bola vyplatená kupujúcou k rukám predávajúceho v hotovosti pri podpise uvedenej zmluvy. U. F. v januári 2012 od kúpnej zmluvy odstúpila a so žalovaným v 1. rade sa dohodla na vrátení nehnuteľnosti.

19. Svedkyňa JUDr. Andrea F., advokátka do zápisnice o výsluchu pred vyšetrovateľom Krajského riaditeľstva Policajného zboru v Nitre, odbor kriminálnej polície v konaní ČVS: KRP-306/2-VYS-NR-2014 JP zo dňa 21.10.2014 uviedla, že v kancelárii ju navštívila pani F. s tým, že kúpila nehnuteľnosti od žalovaného v 1. rade, ktoré obýva JUDr. E. Y. a chcela by ich pre seba uvoľniť. Na základe tejto informácie JUDr. Andrea F. spísala výzvu k vyprataniu nehnuteľnosti. Na uvedenú výzvu jej JUDr. E. Y. priniesol osobne odpoveď. JUDr. F. na to iniciovala stretnutie v jej kancelárii za účasti JUDr. E. a Y. a, žalovaného v 1. rade a pani H.. Na stretnutie si JUDr. E. Y. priniesol návrh textu „Uznanie dlhu“, ktorý JUDr. F. po dohode so zúčastnenými čiastočne upravila, vytlačila a odovzdala zúčastneným. V jej kancelárii sa tento dokument nepodpisoval. Tento text si zúčastnení zobrali podpísať niekde inde.

20. Titulom uvedeného uznaného dlhu vo výške 202 233,94 eur uzavreli dňa 26.9.2012, t.j. dva dni pred podaním žaloby na súd JUDr. E. Y. ako postupca a žalobca ako postupník zmluvu o postúpení pohľadávky.

21. Súd ďalej zistil, že voči žalovanému v 1. rade bolo podaných niekoľko trestných oznámení, a to pre podozrenie z trestného činu hrubého nátlaku podľa § 190 Trestného zákona, vydierania podľa § 189 Trestného zákona, sprenevery podľa § 213 Trestného zákona. Voči žalovanému v 1. rade bolo pre trestný čin podvodu podľa § 221 ods. 1, ods. 4 písm. a) Trestného zákona začaté i trestné stíhanie. Spáchanie žiadneho zo skutkov žalovaným v 1. rade sa nepreukázalo.

22. Listom datovaným 24.5.2012 (č.l. 103 spisu) JUDr. E. Y. oznámil právnenému zástupcovi žalovaného v 1. rade Mgr. Júliusovi Ernekovi, že odstupuje od kúpnej zmluvy zo dňa 26.9.2007 na základe nepravdivých skutočností o statických závadách domu a žiada jeho klienta, aby mu vrátil sumu 202 914,42 eur spolu s úrokom z omeškania najneskôr do 3 dní od prevzatia uvedeného listu. Súčasne ho vyzval k úhrade nákladov za vnútorné úpravy vo výške 42 500 eur, vonkajšie úpravy a vyrovnanie terénu vo výške 11 200 eur, ktoré v nehnuteľnosti so súhlasom žalovaného v 1. rade zrealizoval.

23. Zo sobášneho listu súd zistil, že žalovaný v 1. rade a žalovaná v 2. rade uzavreli manželstvo dňa 12.10.1996.

24. Z kolaudačného rozhodnutia zo dňa 10.9.1996, právoplatného dňa 16.9.1996 mal súd preukázané, že na základe návrhu stavebníka - žalovaného v 1. rade, Okresný úrad Nitra, odbor životného prostredia povolil užívanie stavby, a to rodinného domu na parcele č. 5006 v k.ú. Zobor, ulica Dolnohorská, postavenej na základe stavebného povolenia ObÚŽP č.j. 613/2/94-Sk.

25. Zo stavebného povolenia vydaného Obvodným úradom životného prostredia, oddelenie územného rozvoja a štátnej stavebnej správy číslo ObÚŽP 613/2/94-Šk/Od zo dňa 6.6.1994, právoplatného dňa 30.6.1994 mal súd preukázané vydanie povolenia pre umiestnenie a prevedenie stavby, a to rodinného domu na pozemku s parcelným číslom 5006, 5012, 5013, 5011 v k.ú. Zobor na žiadosť žalovaného v 1. rade.

26. Žalovaný v 1. rade súdu predložil rozpočet stavebno-montážnych prác rodinného domu na Dolnohorskej ulici 104 v Nitre zo dňa 23.10.2013, vypracovaný Ing. Štefanom Očkayom. V tomto dokumente sa konštatuje, že bol vyhotovený na základe zámeru majiteľa nehnuteľnosti uviesť rodinný dom do pôvodne zrealizovaného stavu spreď r. 2007 v zmysle odsúhlasenej projektovej dokumentácie a stavebného povolenia. Keďže na rodinnom dome boli po roku 2007 vykonané rôzne stavebné úpravy, ktoré majiteľ neakceptuje, bol vyhotovený predmetný rozpočet obsahujúci práce a dodávky, po vykonaní ktorých by mala stavba zodpovedať stavu spreď roku 2007. Tieto sú v rozpočte vyčíslené sumou vo výške 21 354,24 eur. Okrem uvedeného je súčasťou rozpočtu cenová ponuka kotolne na sumu vo výške 2 545,86 eur.

27. Zistený skutkový stav súd právne posúdil v zmysle nižšie uvedených ustanovení platných právnych predpisov.

28. Podľa § 100 ods. 1 Občianskeho zákonníka právo sa premlčí, ak sa nevykonalo v dobe v tomto zákone ustanovenej (§ 101 až 110 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20190130>>). Na premlčanie súd prihliadne len na námietku dlžníka. Ak sa dlžník premlčania dovoľá, nemožno premlčané právo veriteľovi priznať.

29. 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.

30. Podľa § 107 ods. Občianskeho zákonníka právo na vydanie plnenia z bezdôvodného obohatenia sa premlčí za dva roky odo dňa, keď sa oprávnený dozvie, že došlo k bezdôvodnému obohateniu a kto sa na jeho úkor obohatil.

31. Podľa § 47 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka ak zákon ustanovuje, že k zmluve je potrebné rozhodnutie príslušného orgánu, je zmluva účinná týmto rozhodnutím. Ak sa do troch rokov od uzavretia zmluvy nepodal návrh na rozhodnutie podľa odseku 1, platí, že účastníci od zmluvy odstúpili.

32. Podľa § 48 ods. 2 Občianskeho zákonníka odstúpením od zmluvy sa zmluva od začiatku zrušuje, ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak.

33. Podľa § 457 Občianskeho zákonníka ak je zmluva neplatná alebo ak bola zrušená, je každý z účastníkov povinný vrátiť druhému všetko, čo podľa nej dostal.

34. Podľa § 518 Občianskeho zákonníka ak bol v zmluve určený presný čas plnenia a zo zmluvy alebo z povahy veci vyplýva, že na oneskorenom plnení nemôže mať veriteľ záujem, musí veriteľ oznámiť dlžníkovi bez zbytočného odkladu, že na plnení trvá; ak tak neurobí, zmluva sa od začiatku zrušuje.

35. Podľa § 524 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka veriteľ môže svoju pohľadávku aj bez súhlasu dlžníka postúpiť písomnou zmluvou inému. S postúpenou pohľadávkou prechádza aj jej príslušenstvo a všetky práva s ňou spojené.

36. Podľa § 526 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka postúpenie pohľadávky je povinný postupca bez zbytočného odkladu oznámiť dlžníkovi. Dokiaľ postúpenie pohľadávky nie je oznámené dlžníkovi alebo dokiaľ postupník postúpenie pohľadávky dlžníkovi nepreukáže, zbaví sa dlžník záväzku plnením postupcovi. Ak postúpenie pohľadávky oznámi dlžníkovi postupca, nie je dlžník oprávnený sa dožadovať preukázania zmluvy o postúpení.

37. Podľa § 529 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka námietky proti pohľadávke, ktoré mohol dlžník uplatniť v čase postúpenia, mu zostávajú zachované i po postúpení pohľadávky. Dlžník môže použiť na započítanie voči postupníkovi aj svoje na započítanie spôsobilé pohľadávky, ktoré mal voči postupcovi v čase, keď mu bolo oznámené alebo preukázané postúpenie pohľadávky (§ 526 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20191201>>), ak ich oznámil bez zbytočného odkladu postupníkovi. Toto právo má dlžník aj v prípade, že jeho pohľadávky v čase oznámenia alebo preukázania postúpenia neboli ešte splatné.

38. Podľa § 558 veta prvá Občianskeho zákonníka, ak niekto uzná písomne svoj dlh určený čo do dôvodu aj výšky, predpokladá sa, že dlh v čase uznania trval.

39. 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.

40. Podľa § 517 ods. 1 Občianskeho zákona dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nespĺní, je v omeškaní. Ak ho nespĺní ani v dodatočnej primeranej lehote poskytnutej mu veriteľom, má veriteľ právo od zmluvy

odstúpiť; ak ide o deliteľné plnenie, môže sa odstúpenie veriteľa za týchto podmienok týkať aj len jednotlivých plnení.

41. Podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákona, ak ide o omeškanie s plnením peňažného dlhu, má veriteľ právo požadovať od dlžníka popri plnení úroky z omeškania, ak nie je podľa tohto zákona povinný platiť poplatok z omeškania; výšku úrokov z omeškania a poplatku z omeškania ustanovuje vykonávací predpis.

42. Podľa § 3 ods. 1 nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka ak záväzkový vzťah vznikol pred 1. februárom 2013, výška úrokov z omeškania sa riadi podľa predpisov účinných k 31. januáru 2013 aj za dobu omeškania po 31. januári 2013.

43. Podľa § 3 ods. 1 nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka účinnom do 31.1.2013, výška úrokov z omeškania je o 8 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

44. V tomto spore sa žalobca domáha od žalovaných zaplata dlžnej sumy vo výške 202 233,94 eur s príslušenstvom. Voči žalovanému v 1. rade si žalobca svoj nárok uplatňuje na základe zmluvy o postúpení pohľadávky zo dňa 26.9.2012, ktorou na žalobcu jeho otec - JUDr. E. Y. postúpil pohľadávku voči žalovanému v 1. rade. Právnym základom uvedenej pohľadávky je uznanie dlhu žalovaným v 1. rade vo výške 202 233,94 eur zo dňa 20.11.2010. Voči žalovanej v 2. rade žalobca svoj nárok odvodzuje od skutočnosti, že je manželkou žalovaného v 1. rade a sporná nehnuteľnosť patrí do bezpodielového spoluvlastníctva manželov žalovaných.

45. Žalovaný v 1. rade v uznaní dlhu zo dňa 20.11.2010 písomne čo do dôvodu a výšky uznal svoj dlh voči právnemu predchodcovi žalobcu JUDr. E.ovi Y.ovi, ktorý mal spočívať v prijatí platieb kúpnej ceny za prevod nehnuteľností vedených Okresným úradom Nitra, katastrálny odbor na LV č. 1104, nachádzajúcich sa v Nitre, v katastrálnom území Zobor, a to pozemku parc. č. 5006 o výmere 414 m² zastavané plochy a nádvoria so stavbou (rodinný dom) s.č. 2411. Súd mal preukázať, že právny predchodca žalobcu JUDr. E. Y. so žalovaným v 1. rade uzavrel dňa 26.9.2007 kúpnu zmluvu, na základe ktorej mali byť na JUDr. E. a Y. a prevedené vyššie uvedené nehnuteľnosti. Tiež nebolo sporné, že JUDr. E. Y. a žalovaný v 1. rade sa v kúpnej zmluve zo dňa 26.9.2007 dojednali na kúpnej cene predmetu kúpy vo výške spolu 6 310 000 Sk a keďže JUDr. E. Y. uhradil žalovanému v 1. rade kúpnu cenu vo výške spolu len 6 092 500 Sk, teda kúpna cena v celej výške nikdy uhradená nebola, nebol ani podaný návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, JUDr. E. Y. nikdy vlastnícke právo k spornej nehnuteľnosti nenadobudol.

46. Súd mal ďalej preukázať, že právny predchodca žalobcu JUDr. E. Y. skutočne uhradil žalovanému v 1. rade jednotlivé zálohy kúpnej ceny spolu vo výške žalovanej sumy. Žalovaný v 1. rade zaplatať záloh kúpnej ceny v priebehu konania nespochybnil, zaplatať však odmieta žalobcovi vrátiť. Žalovaný v 1. rade na svoju obranu najprv uvádzal, že žalobcovi vráti finančné prostriedky vo výške, ktorú určí súd, pričom žiadal, aby súd zohľadnil započítanie jeho pohľadávok voči právnemu predchodcovi žalobcu. Celkovú sumu týchto pohľadávok žalovaný v 1. rade presne nevymedzil. Malo ísť o pohľadávku z uznania dlhu JUDr. E. Y. vo výške 16 596,96 eur, ďalej o pohľadávku, ktorá žalovanému v 1. rade mala vzniknúť titulom užívania nehnuteľnosti JUDr. E. Y. v období od októbra 2007 do mája 2012 vymedzená ako „nájomné“ a žalovaný v 1. rade žiadal tiež zohľadniť náklady potrebné na uvedenie nehnuteľnosti do pôvodného stavu argumentujúc zničením nehnuteľnosti JUDr. E. Y.. V priebehu konania žalovaný v 1. rade svoju obranu zmenil, vzniesol námietku premlčania, má za to, že nárok žalobcu je premlčaný v celom rozsahu a žalobcovi odmieta uhradiť akúkoľvek finančnú čiastku.

47. Žalovaná v 2. rade žiada žalobu voči nej zamietnuť s poukazom na nedostatok pasívnej vecnej legitímácie v tomto konaní a tiež s poukazom na námietku premlčania.

48. Žalovaní prvýkrát poukázali na premlčanie žalobcovho nároku až v podaní doručenom súdu dňa 4.6.2019 majú za to, že žalobca si v tomto konaní uplatňuje právo, ktoré sa premlčalo v dvojročnej premlčacej dobe podľa § 107 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Žalovaní poukázali na ustanovenie čl. IV písm. j) kúpnej zmluvy zo dňa 26.9.2007, v ktorej si zmluvné strany dojednali výhradu vlastníckeho

práva až do plného zaplatenia kúpnej ceny a ďalej poukázali na ust. čl. III. ods. 1 tejto kúpnej zmluvy, v zmysle ktorého mala byť kúpna cena uhradená z prostriedkov hypotekárneho úveru, ktorý mal byť kupujúcemu poskytnutý na základe predloženého daňového priznania za rok 2007 a z tohto dôvodu bolo zaplatenie zostatku kúpnej ceny viazané k dátumu 30.4.2008. V zmysle ust. čl. IV písm. h) kúpnej zmluvy sa predávajúci zaviazal pre prípad, ak by nedošlo k naplneniu účelu kúpnej zmluvy z dôvodu neposkytnutia hypotekárneho úveru, vrátiť kupujúcemu 1 577 500 Sk do 3 dní od uzatvorenia novej kúpnej zmluvy s iným kupujúcim, najneskôr však do 1.12.2008. S poukazom na uvedené ustanovenia kúpnej zmluvy majú žalovaní za to, že kúpna zmluva zo dňa 26.9.2007 bola tzv. fixnou zmluvou, v ktorej bol dojednaný fixný dátum plnenia z kúpnej zmluvy k 30.4.2008, najneskôr k 1.12.2008. Pretože platobné podmienky dojednané v kúpnej zmluve zo dňa 26.9.2007 neboli dodržané, začal žalovaný v 1. rade od 1.5.2008 hľadať nového kupujúceho. Týmto žalovaní deklarujú, že žalovaný v 1. rade na oneskorenom plnení nemal záujem, iná dohoda okrem pôvodnej kúpnej zmluvy nebola medzi JUDr. E. Y. a žalovaným v 1. rade dojednaná a žalovaný v 1. rade JUDr. E.ovi Y.ovi neoznámil bez zbytočného po dátume 30.4.2008 a ani po dátume 1.12.2008, že by na plnení z kúpnej zmluvy ďalej trval. Naopak žalovaný v 1. rade preukázal snahu a pretrvávajúci záujem predať nehnuteľnosti po dátume 30.4.2008 tretím osobám, pričom k takémuto predaju tretej osobe napokon aj došlo. V súlade s ustanovením § 518 Občianskeho zákonníka malo omeškanie dlžníka JUDr. E. a Y. ako kupujúceho z kúpnej zmluvy zo dňa 26.9.2007 priamy následok, a to zrušenie zmluvy od začiatku (ex tunc). Pokiaľ došlo k zrušeniu kúpnej zmluvy zo dňa 26.9.2007, je potrebné právny vzťah vysporiadať v súlade so zákonom tak, že strany si mali vrátiť to, čo podľa tohto odpadnutého právneho dôvodu plnili. Podľa žalovaných je vzťah medzi žalovaným v 1. rade a JUDr. E. Y., resp. žalobcom bezdôvodným obohatením v zmysle ust. § 451 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ide o majetkový prospech získaný plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol. V súlade s ust. § 107 ods. 2 Občianskeho zákonníka je potrebné posúdiť premlčanie v subjektívnej dvojročnej premlčacej dobe a táto podľa žalovaného začala plynúť dňa 1.12.2008. Pokiaľ žalovaný v 1. rade pri podpisovaní uznania dlhu zo dňa 20.10.2011 nemal vedomosť o uplynutí premlčacej doby na vrátenie zálohu, nemá jeho uznanie dlhu právne účinky uvedené v ust. § 558 v spojení s § 110 ods. 1 Občianskeho zákonníka a s poukazom na uvedené je uznanie dlhu neplatným právnym úkonom, a to z dôvodu, jednak že žalovaný v 1. rade uznal dlh o ktorom nevedel, že je premlčaný a jednak, že bol urobený v rozpore s dobrými mravmi, pretože bol žalovanému v 1. rade bez právneho vzdelania nátlakom podsunutý na podpis JUDr. E. Y..

49. Podľa žalobcu nemohlo dôjsť k premlčaniu jeho nároku, kúpnu zmluvu zo dňa 26.9.2007 nie je možné posúdiť ako tzv. fixnú zmluvu podľa § 518 Občianskeho zákonníka, pretože z výpovedí samotného žalovaného v 1. rade vyplýva, že v období ešte od 1.12.2008 až do 14.5.2012 mal záujem na naplnení obsahu kúpnej zmluvy, pretože opakovane obidve zmluvné strany, teda predávajúci i kupujúci žiadali, aby zmluva bola naplnená. Vyvrcholilo to tým, že v máji 2012 požiadal žalovaný v 1. rade Mgr. Erneka, aby ho zastupoval v spore medzi JUDr. E. Y. a ním, v dôsledku čoho Mgr. Ernek vyzval JUDr. E. a Y. a listom zo dňa 14.5.2012, aby JUDr. Y. doplatil celú kúpnu cenu v lehote 5 dní a v prípade, že ju nedoplatí, odstupuje žalovaný v 1. rade od kúpnej zmluvy.

50. Pre posúdenie dôvodnosti vznesenej námietky premlčania bolo potrebné ustáliť, či kúpna zmluva zo dňa 26.9.2007 má povahu tzv. fixnej zmluvy podľa § 518 Občianskeho zákonníka.

51. Fixné zmluvy sú charakteristické tým, že majú presne stanovenú dobu plnenia a (súčasne) veriteľ nemal na oneskorenom plnení záujem. Na skutočnosť, že oneskorené plnenie nemá pre veriteľa význam, reaguje zákon zvláštnou úpravou, a to dôsledkami omeškania. Fixné zmluvy sa omeškaním od počiatku rušia, pokiaľ veriteľ neoznámí dlžníkovi bez zbytočného odkladu, že na plnení trvá. K zániku fixných zmlúv podľa platného práva dochádza na základe zloženej právnej skutočnosti, ktorej naplnenie predpokladá omeškanie dlžníka a uplynutie lehoty „bez zbytočného odkladu“, v ktorej veriteľ dlžníkovi neoznámí, že na splnení trvá. Ak nastanú okolnosti predvídateľné vo vyššie citovanom § 518 Občianskeho zákonníka <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/>>, fixná zmluva sa od počiatku ruší, to znamená, že s účinkami ex tunc zanikajú všetky práva a povinnosti, ktoré tvoria obsah záväzkového vzťahu, ktorý bol fixnou zmluvou založený. Pokiaľ niektorá zo strán poskytla podľa zmluvy plnenie, ide o plnenie bez právneho dôvodu, ktorý odpadol a takéto plnenie je bezdôvodným obohatením, ktoré treba vydať. Pri posúdení otázky, či je zmluva fixnou alebo nie, je potrebné vyjsť z charakteru zmluvy, ktorý sa premieta i do spôsobu jej ukončenia. Podstatou fixnej zmluvy je skutočnosť, že záujem veriteľa na poskytnutí plnenia sa koncentruje len na dobu do určeného termínu plnenia, poprípade priamo na určený termín plnenia, po tomto termíne veriteľ záujem na plnení stráca, vecný dôvod plnenia

tým odpadá. Fixné zmluvy zanikajú práve z tohto dôvodu, že ďalšie trvanie zmluvy už nemá vecné opodstatnenie. Pri fixných zmluvách preto musí byť vždy zrejmé, že veriteľ skutočne na oneskorenom plnení nemá záujem, teda že jeho záujem na plnení zaniká práve uplynutím dohodnutej doby plnenia a oneskorené plnenie už pre neho nemá význam. Pokiaľ tieto predpoklady nie sú splnené, o fixnú zmluvu sa nejedná.

52. V prejednávanej spore vyššie uvedené predpoklady pre posúdenie uzavretej kúpnej zmluvy zo dňa 26.9.2007 ako zmluvy fixnej splnené neboli. Kúpna zmluva síce obsahovala časové vymedzenie, dokedy bol žalobca povinný kúpu cenu žalovanému v 1. rade zaplatiť, avšak z jej povahy a skutkových okolností nie je možné vyvodiť, že žalovaný v 1. rade ako veriteľ na oneskorenom plnení zo zmluvy nemal záujem. Z vykonaného dokazovania je zrejmé, že žalovaný v 1. rade aj po dátume 1.12.2008 žalobcu vyzýval na doplatenie kúpnej ceny. Túto skutočnosť potvrdil samotný žalovaný v 1. rade v písomnom vyjadrení doručenom súdu dňa 30.8.2018, kde žalovaný v 1. rade uviedol, že žalobcu stále prosil, aby dotiahli zmluvu do konca, ale žalobca ho stále ukludňoval, že za týždeň, mesiac atď. Žalovaný v 1. rade ďalej uviedol, že žalobcu prosil, aby mu dával aspoň 200 eur mesačne, čím by bol za tri roky uhradený zbytok peňazí. Žalovaný v 1. rade ďalej poukázal na skutočnosť, že JUDr. E. Y. v období rokov 2007 - 2011 chodil pravidelne so svojimi tromi synmi, sekretárkou a jej dcérou na veľmi lukratívne dovolenkové miesta, čo žalovaný v 1. rade neodsudzuje, len uvádza, že JUDr. Y. na aspoň čiastočné splácanie kúpnej ceny finančné prostriedky nemal. V podobných intenciách sa žalovaný v 1. rade vyjadril i na pojednávaní dňa 18.2.2019, kedy uviedol, že si myslí, že dosť dlho čakal na to, aby mu JUDr. E. Y. doplatil 7 000 eur, keď pán Y. od roku 2007-2011 chodil pravidelne so svojimi tromi synmi, jeho sekretárkou, jej dcérou na veľmi lukratívne dovolenky. Aj tu žalovaný v 1. rade potvrdil, že JUDr. E.ovi Y.ovi povedal, aby mu vyplácal aspoň 200 eur mesačne, na čo mu mal JUDr. E. Y. povedať, že nemá. Žalovaný v 1. rade ďalej uviedol, že s JUDr. E. Y. mal 4 roky trpezlivosť, bol 18 x vypovedať na políciu, kde ho JUDr. E. Y. žaluje z rôznych trestných činov, z ktorých sa ani jeden z nich nepotvrdil. Skutočnosť, že žalovaný v 1. rade nepovažoval kúpnu zmluvu zo dňa 26.9.2007 za zrušenú, vyplýva i z tej skutočnosti, že žalovaný v 1. rade ešte dlho, teda niekoľko rokov po dátume 1.12.2008 toleroval užívanie nehnuteľnosti JUDr. E. Y.. Žalovaný v 1. rade na pojednávaní ďalej potvrdil aj tú skutočnosť, že k prepisu energií zo žalovaného v 1. rade na JUDr. E. a Y. a, resp. jeho matku Lýdiu došlo až v mesiacoch máj a jún 2011, z čoho je tiež zrejmé, že ešte ani v tomto období žalovaný v 1. rade kúpnu zmluvu nepovažoval za zrušenú a obidve zmluvné strany vykonávali ďalšie úkony smerujúce k naplneniu jej obsahu a účelu.

53. Vzhľadom k vyššie uvedeným skutkovým okolnostiam súd dospel k záveru, že kúpna zmluva zo dňa 26.9.2007 nemá povahu tzv. fixnej zmluvy a nie je možné uvažovať o jej zániku podľa ustanovenia § 518 Občianskeho zákonníka.

54. K nadobudnutiu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti sa podľa platných právnych predpisov vyžaduje kumulatívne splnenie dvoch podmienok. Prvou je uzavretie platnej zmluvy o jej prevode (titulus acquirendi) a druhou je individuálny správny akt - rozhodnutie príslušného správneho orgánu o povolení vkladu v katastri nehnuteľností (modus acquirendi). Občiansky zákonník v § 47 ods. 2 limituje lehotu na podanie návrhu na vklad obdobím troch rokov od uzavretia zmluvy. Uplynutím trojročnej lehoty platí, že účastníci od zmluvy odstúpili, a týmto okamihom stratí zmluva zároveň aj platnosť (Števec, M., Dulak, A., Bajánková, J., Fečík, M., Sedlačko, F., Tomašovič, M. a kol. Občiansky zákonník I., II. § 1 ? 880. Komentár. Praha: C. H. Beck, 2015, 3208 s. 371).

55. V spornom prípade zmluvné strany strany v lehote troch rokov odo dňa uzavretia kúpnej zmluvy dňa 26.9.2007, t. j. v lehote do 26.9.2010 nepodali návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. S poukazom na ust. § 47 ods. 2 Občianskeho zákonníka preto platí, že zmluvné strany od zmluvy odstúpili a pre ich vzájomný právny vzťah platí ustanovenie § 457 Občianskeho zákonníka, v zmysle ktorého je každá zmluvná strana povinná druhej zmluvnej strane vrátiť prijaté plnenia. Pokiaľ žalovaný v 1. rade prijal na základe kúpnej zmluvy zálohu kúpnej ceny, vznikla mu povinnosť tieto druhej zmluvnej strane, teda JUDr. E.ovi Y.ovi vrátiť. Premlčacia doba k uplatneniu práva JUDr. E. a Y. a na vrátenie poskytnutých plnení, ktorá je trojročná (§ 101 Občianskeho zákonníka), začala podľa právneho názoru súdu plynúť dňa 26.9.2010. Pokiaľ žalovaný v 1. rade uznal svoj dlh dňa 20.11.2010 je nepochybné, že uznal dlh, ktorý v čase uznania premlčaný nebol.

56. S poukazom na námietku žalovaného v 1. rade, že uznanie dlhu zo dňa 20.10.2011 mal podpísať pod nátlakom súd skúmal, či žalovaný v 1. rade bol k podpísaniu predmetného dokumentu prinútený a

z tohto dôvodu by bolo možné na tento právny úkon hľadieť ako na právny úkon absolútne neplatný podľa § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Vyvíjanie akéhokoľvek nátlaku na žalovaného v 1. rade súd preukázané nemal. Okrem výpovede samotného žalovaného v 1. rade, ktorý na pojednávaní uviedol, že JUDr. E. Y. sa jemu a JUDr. Andree F. (ktorá dokument uznania dlhu pripravovala) mal vyhrážať, táto skutočnosť nevyplývala z nijakých iných dôkazov. Ani samotná advokátka JUDr. Andrea F., ktorá sa k okolnostiam spisania výzvy na vypratanie nehnuteľnosti ako aj k okolnostiam prípravy dokumentu uznania dlhu vyjadrovala pred vyšetrovateľom Krajského riaditeľstva Policajného zboru v Nitre, ČVS: KRP-306/2-VYS-NR-2014 JP (zápisnica zo dňa 21.10.2014, v spise na č.l. 423), nespomenula nijaký nátlak zo strany JUDr. E. a Y. a. JUDr. Andrea F. potvrdila, že dňa 20.10.2011 sa u nej v kancelárii stretli žalovaný v 1. rade, JUDr. E. Y. a pani Macánková, ďalej potvrdila, že JUDr. E. Y. na stretnutie priniesol dokument uznania dlhu a tento po dohode so zúčastnenými čiastočne urpavila, vytlačila a zúčastnení si dokument zobrali, u nej v kancelárii sa dokument nepodpisoval.

57. Z osvedčovacej doložky na dokumente uznania dlhu mal súd preukázané, že žalovaný v 1. rade uznanie dlhu podpísal dňa 20.10.2011 na notárskom úrade notárky so sídlom v Nitre JUDr. Jany Jánoškovej, pred zamestnankyňou notárky Zuzanou Beneovou, ktorá pravosť jeho podpisu osvedčila, o čom vyhotovila osvedčovaciu doložku.

58. Pretože v konaní nebol preukázaný opak, súd považuje uznávací prejav žalovaného zo dňa 20.10.2011, ktorým žalovaný v 1. rade uznal svoj dlh vo výške 202 233,94 eur voči právnemu predchodcovi žalobcu JUDr. E.ovi Y.ovi, za platný právny úkon.

59. Uznanie dlhu je zabezpečovacím inštitútom, ktorého podstatou je založenie právnej domnienky existencie dlhu v čase jeho uznania. Uznanie dlhu vyvoláva právne účinky ako v hmotnoprávnej rovine, tak i v procesnoprávnej rovine. Uznaním dlhu sa posilňuje postavenie veriteľa, a to najmä z hľadiska jeho procesnoprávneho uplatňovania práva tým, že zakladá vyvrátiteľnú domnienku, že dlh v čase uznania trval. Z procesného hľadiska tak nastáva výmena úloh procesných strán (veriteľa ako žalobcu a dlžníka ako žalovaného), na základe ktorej sa dôkazné bremeno presúva z veriteľa na dlžníka. Pokiaľ dlžník nárok veriteľa spochybňuje, je na ňom, aby samotnú existenciu dlhu i prísľub svoj dlh splniť vyvrátil. V tomto spore opak preukázaný nebol, právny základ nároku žalobcu, je podľa názoru súdu preukázaný.

60. Keďže žalobca nebol pôvodným veriteľom pohľadávky voči žalovanému v 1. rade, ale veriteľom sa stal až na základe zmluvy o postúpení pohľadávky zo dňa 26.9.2012, súd skúmal, či sa žalobca stal veriteľom postúpenej pohľadávky a je tak aktívne legitimovaným subjektom v tomto konaní. Pokiaľ žalovaný v 1. rade v konaní argumentoval nesplnením si oznamovacej povinnosti pôvodného veriteľa JUDr. E. a Y. a voči dlžníkovi - žalovanému v 1. rade podľa § 526 ods. 1 Občianskeho zákonníka, dovoľuje si súd uviesť, že nesplnenie tejto oznamovacej povinnosti postupcu v stanovenej lehote alebo aj vôbec nemá vplyv na platnosť postúpenia, ani na jeho právne účinky. Opomenutie zákonnej povinnosti postupcu upravenej v § 526 ods. 1 Občianskeho zákonníka môže založiť nárok na náhradu škody pôsobenej oneskoreným alebo nerealizovaným oznámením postúpenia pohľadávky dlžníkovi, platnosť postúpenia však týmto nie je dotknutá.

61. Pokiaľ žalovaný postúpenie pohľadávky považovali za špekulatívne s odôvodnením, že JUDr. E. Y. pohľadávku postúpil s úmyslom vyhnúť sa zaplateniu súdneho poplatku, tieto skutočnosti súd preukázané nemá. Súd nemal preukázané majetkové pomery JUDr. E. a Y. a v čase podania žaloby. Žalovaný v 1. rade v priebehu konania opakovane poukazoval na exekúcie, ktoré sú voči JUDr. E.ovi Y.ovi vedené, preto nie je vylúčené, že JUDr. E. Y. by bol od povinnosti zaplatiť súdny poplatok rovnako ako žalobca oslobodený.

62. Vzhľadom na uvedené súd ustálil, že pohľadávka JUDr. E. a Y. a bola na žalobcu platne postúpená.

63. Žalovaný v 1. rade v už v podanom odpore proti platobnému rozkazu žiadal zohľadniť započítanie jeho pohľadávok voči JUDr. E.ovi Y.ovi, a to pohľadávky vo výške 16 596,96 eur titulom uznania dlhu JUDr. E. Y. voči žalovanému v 1. rade a pohľadávku ktorá žalovanému v 1. rade voči JUDr. E.ovi Y.ovi vznikla tým, že JUDr. E. Y. nehnuteľnosť bezplatne a bez právneho titulu užíval. V oznámení o započítaní pohľadávky zo dňa 10.3.2013 predchádzajúci právny zástupca žalovaného v 1. rade žalobcovi oznámil, že žalovaný v 1. rade si voči jeho pohľadávke vo výške 202 233,94 eur započítava svoju pohľadávku z predmetnej zmluvy vo výške 16 596,96 eur (uznanie dlhu zo dňa 25.11.2010) a 67 200 eur (nájom domu

- užívanie predmetnej nehnuteľnosti). V podaní zo dňa 19.2.2014 žalovaný v 1. rade uplatňovanú sumu obvyklého nájomného zmenil na sumu 68 400 eur, ktorú si uplatňuje za obdobie od 10. mesiaca 2007 do 7. mesiaca 2012, t. j. 57 mesiacov x 1200 eur = 68 400 eur. Na pojednávaní dňa 21.10.2013 žalovaný v 1. rade ďalej uviedol, že žiada zohľadniť poškodenie nehnuteľnosti JUDr. E. Y., ktoré v podaní zo dňa 6.3.2014 vyčíslil sumou vo výške 23 900,10 eur. Na pojednávaní dňa 18.2.2019 žalovaný v 1. rade súdu doručil rozpočet stavebno-montážnych prác, rodinný dom Dolnohorská 104, Nitra vypracovaný Ing. Štefanom Očkayom, na ktorý poukazoval už v podaní zo dňa 6.3.2014, z ktorého vyplýva, že bol vyhotovený na základe zámeru majiteľa nehnuteľnosti uviesť rodinný dom do pôvodne zrealizovaného stavu spred r. 2007 v zmysle odsúhlasenej projektovej dokumentácie a stavebného povolenia. Rozpočet obsahuje práce a dodávky, po vykonaní ktorých by mala stavba zodpovedať stavu spred roku 2007. V rozpočte sú zahrnuté zemné práce, domurovanie vybúraných priečok, úpravy povrchov, búracie práce, stolárske konštrukcie, podlahy, obklady, nátery, maľby, zdravotníctvo, uvedenie krbu do funkčného stavu. Tieto práce a dodávky boli vyčíslené sumou 21 354,24 eur. Súčasťou rozpočtu bola okrem uvedeného cenová ponuka kotolne na sumu vo výške 2 545,86 eur.

64. Ustanovenie § 529 Občianskeho zákonníka vychádza z princípu, že postúpením pohľadávky sa právne postavenie dlžníka nemôže zhoršiť, postúpením pohľadávky sa obsah záväzku dlžníka nemení. Zmenou v osobe veriteľa nestráca dlžník do budúcnosti (voči novému veriteľovi) tie námietky, ktoré mu vznikli ešte pred postúpením a vo vzťahu ku ktorým by eventuálne mohol postupník argumentovať tým, že sa týkajú iba pôvodného záväzkového vzťahu medzi dlžníkom a postupcom. V čase postúpenia pohľadávky existujú teda dve kategórie námietok. Prvú predstavujú námietky proti pohľadávke, ktoré už dlžníkovi vznikli v čase, keď bol jeho veriteľom postupca. Druhú tvoria tie námietky, ktoré dlžníkovi vzniknú počas toho, keď bude veriteľom pohľadávky postupník. Obidve kategórie námietok má dlžník naďalej k dispozícii a môže ich riadne uplatniť. Vzhľadom na uvedené, pokiaľ žalobca v konaní argumentoval nemožnosťou žalovaného započítať si pohľadávky voči JUDr. E.ovi Y.ovi, túto námietku súd s poukazom na vyššie uvedené vyhodnotil ako nedôvodnú.

65. Z pohľadávok, na ktoré žalovaný v 1. rade v priebehu konania poukazoval a ktoré žiadal voči pohľadávke žalobcu započítať, súd považoval za dôvodné len započítanie sumy vo výške 16 596,96 eur titulom uznania dlhu JUDr. E.a Y.a zo dňa 15.11.2010, ktoré započítanie súd tiež vyhodnotil ako platný právny úkon.

66. Pokiaľ žalovaný v 1. rade žiadal voči pohľadávke žalobcu započítať sumu vo výške 67 200 eur, resp. 68 400 eur titulom dlžného nájomného, túto obranu žalovaného súd neakceptoval. Súd nemal preukázané uzavretie nájomnej zmluvy medzi JUDr. E. Y. a žalovaným v 1. rade, čo je základným predpokladom k tomu, aby žalovanému mohol vzniknúť nárok na zaplatenie nájomného. Žalovaný v 1. rade nepreukázal ani existenciu inej dohody, či iného právneho titulu, na základe ktorého by JUDr. E.ovi Y.ovi vznikla povinnosť zaplatiť žalovanému v 1. rade „nájomné“. Vzhľadom na uvedené súd započítanie „nájomného“ pri určení rozsahu povinnosti žalovaného v 1. rade nezohľadňoval.

67. Žalovaný v 1. rade ďalej v priebehu konania poukazoval na znehodnotenie nehnuteľnosti JUDr. E. Y. počas obdobia, kedy JUDr. E. Y. nehnuteľnosť užíval. Znehodnotenie nehnuteľnosti popísal vo svojej výpovedi žalovaný v 1. rade, ktorý uviedol, že keď v máji 2013 do nehnuteľnosti vstúpil, mal dojem, že vstúpil do Luníku IX, stav nehnuteľnosti zdokumentoval a fotografie predložil súdu (č.l. 104 súdneho spisu). K stavu nehnuteľnosti sa na pojednávaní vyjadril i svedok Marián Sloboda, ktorý potvrdil, že v čase, kedy nehnuteľnosť obýval žalovaný v 1. rade to bol normálny obývatel'ny dom, adekvátny svojmu veku. Asi jeden, až dva týždne, možno mesiac na to, ako JUDr. E. Y. z nehnuteľnosti odišiel ho žalovaný v 1. rade zavolať, aby sa prišiel na dom pozrieť, svedok Marián Sloboda potvrdil, že dom bol rozbúraný, časti stien chýbali, bolo odkopané parkovisko, odkopaná bola aj terasa. Z fotografií predložených žalovaným v 1. rade je zrejme, že stav nehnuteľnosti sa od ich odovzdania JUDr. E.ovi Y.ovi zmenil, na nehnuteľnosti boli vykonané stavebné úpravy. Zmeny nehnuteľnosti potvrdil svedok žalovaný v 1. rade i svedok Marián Sloboda a tieto naznačil aj sám JUDr. E. Y., ktorý sa na pojednávaní dňa 9.10.2019 svedka Mariána Slobodu pýtal, či vie, že asi 10 robotníkov prerábalo dom od augusta 2009 do konca roka 2010. V konaní bolo potrebné ustáliť, či stavebné úpravy vykonávané JUDr. E. Y. nehnuteľnosť znehodnotili, resp. znehodnotili, ale najmä či si žalovaný v 1. rade môže v prípade preukázania znehodnotenia nehnuteľnosti JUDr. E. Y. toto ako pohľadávku voči JUDr. E.ovi Y.ovi započítať.

68. Z vykonaného dokazovania mal súd preukázané, že žalovaný v 1. rade kúpnu zmluvou zo dňa 4.7.2012 nehnuteľnosť previedol na pána J. F., nar. 14.11.1974, syna žalovanej v 2. rade, a to za kúpnu cenu 209 500 eur. Vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnosti v prospech J. F. bol povolený pod č. V 4370/12. V kúpnej zmluve, ktorou bola nehnuteľnosť na J. F. prevedená sa existencia nijakých väd nekonštatuje. Z vykonaného dokazovania súd zistil, že žalovaný v 1. rade mal znehodnotenie nehnuteľnosti zistiť až po opustení nehnuteľnosti JUDr. E. Y. (podľa tvrdení žalovaného v 1. rade v podanom odpore JUDr. E. Y. v nehnuteľnosti býval do 22.5.2013), teda v čase keď jej vlastníkom bol už niekoľko mesiacov Peter F.. Oprávnený uplatňovať si akékoľvek nároky na náhradu škody bol podľa názoru súdu len nový vlastník nehnuteľnosti Peter F., žalovaný v 1. rade ako bývalý vlastník nehnuteľnosti na uplatnenie nároku na náhradu škody voči JUDr. E.ovi Y.ovi nemá nijaký právny dôvod. Započítanie nárokov žalovaného v 1. rade na náhradu škody, ktoré v neposlednom rade žalovaný v 1. rade ani presne nevymedzil, keď v jednotlivých písomných podaniach a pri svojom výsluchu uvádzal rôzne sumy náhrady škody, tak súd nepovažoval za dôvodné.

69. Summa summarum súd považoval započítací prejav žalovaného v 1. rade za dôvodný len vo výške 16 596,96 eur (uznanie dlhu JUDr. E.a Y.a zo dňa 15.11.2010), v tejto časti pohľadávka žalobcu voči žalovanému z dôvodu započítania zanikla. Súd vyhodnotil žalobu ako dôvodnú v zostávajúcej časti 185 636,98 eur, v tejto časti súd žalobe vyhovel a vo zvyšku súd žalobu ako nedôvodnú voči žalovanému v 1. rade zamietol.

70. Žalobca sa v konaní domáhal zaplataenia dlžnej sumy 202 233,94 eur spolu s úrokmi z omeškania vo výške 9 % ročne počnúc dňom 1.12.2008 do zaplataenia. V záverečnej reči právny zástupca žalobcu JUDr. Eduard Jurovatý uviedol, že žalobca žiada priznať úroky z omeškania počnúc dňom 22.5.2012 s poukazom na skutočnosť, že žalovaný prostredníctvom svojho predchádzajúceho právneho zástupcu Mgr. Júliusa Erneka v písomnej výzve zo dňa 14.5.2012 JUDr. E.a Y.a vyzval k zaplataeniu zostatku kúpnej ceny, pričom písomná výzva Mgr. Erneka zo dňa 14.5.2012 mohla byť doručená za tri dni, t. j. 17.5.2012 a keďže tam bola lehota na zaplataenie 5 dní, je toho názoru, že až po uplynutí tejto dodatočnej 5 dňovej lehoty na zaplataenie zvyšku kúpnej ceny sa dostal JUDr. E. Y. do omeškania. Tento prejav právneho zástupcu žalobcu súd vyhodnotil ako späťvzatie žaloby v časti nároku žalobcu na zaplataenie úrokov z omeškania od 1.12.2008 do 22.5.2012 a v tejto časti súd konanie zastavil.

71. Ako už súd uviedol vyššie, zo skutkových okolností prejednávaneho sporu bolo zistené, že zmluvné strany kúpnej zmluvy zo dňa 26.9.2007 mali aj po dátume 1.12.2008 záujem na naplnení obsahu a účelu zmluvy, žalovanému v 1. rade preto nevznikla povinnosť JUDr. E.ovi Y.ovi prijaté plnenia vracať. Podľa názoru súdu žalovanému v 1. rade vznikla povinnosť vrátenia prijatých záloh kúpnej zmluvy až v okamihu zrušenia kúpnej zmluvy, teda dňom 26.9.2010 (viď bod 55 odôvodnenia). Pokiaľ si žalobca nárok na zaplataenie úrokov z omeškania uplatnil počnúc dňom 22.5.2012, súd mu tento nárok priznal, pretože ustálil, že v tomto čase sa už žalovaný v 1. rade nachádzal v omeškani s vrátením prijatých záloh kúpnej ceny JUDr. E.ovi Y.ovi. Pokiaľ ide o sadzbu úrokov z omeškania, žalobca požaduje zaplataenie úrokov z omeškania v sadzbe vo výške 9 % ročne, teda v sadzbe, ktorá je v súlade s nariadením vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení účinnom do 31.1.2013. Vzhľadom na uvedené považoval súd nárok žalobcu na zaplataenie úrokov z omeškania počnúc dňom 23.5.2012 v sadzbe 9 % ročne za dôvodný a tomuto vyhovel.

72. Voči žalovanej v 2. rade súd žalobu zamietol v celom rozsahu pre nedostatok pasívnej vecnej legitímácie.

73. K tomu, aby sa niekto stal stranou konania, netreba, aby bol účastníkom hmotno- právneho vzťahu, o ktorý v konaní ide - stačí, ak podá žalobu (v takom prípade sa stáva žalobcom), alebo aby bola proti nemu podaná žaloba (v takom prípade sa stáva žalovaným). Či však bude žalobca v spore úspešný, závisí od toho, či on aj žalovaný sú skutočne účastníkmi hmotnoprávneho vzťahu, z ktorého žalobca vyvodzuje žalobou uplatnený nárok. Pre označenie stavu vyplývajúceho z hmotného práva, kedy je žalobca subjektom práva a žalovaný subjektom povinnosti, ktoré sú predmetom konania, sa v civilnom procesnom práve používa pojem vecná legitímácia. Vecnú legitímáciu má ten subjekt, komu svedčí stav z hmotného práva, teda kto je nositeľom subjektívneho práva (aktívna vecná legitímácia) alebo nositeľom subjektívnej povinnosti vyplývajúcej z hmotného práva (pasívna vecná legitímácia), o ktorých sa v konaní rozhoduje. Z hľadiska posúdenia vecnej legitímácie nie je rozhodujúce, či a na základe čoho sa žalobca subjektívne cíti byť účastníkom určitého hmotnoprávneho vzťahu, resp. subjektívne

vníma žalovaného ako účastníka určitého hmotnoprávneho vzťahu, ale vždy iba to, či žalobca a žalovaný účastníkmi daného hmotnoprávneho vzťahu objektívne sú, alebo nie sú. Nedostatok aktívnej vecnej legitímácie znamená, že ten, kto o sebe tvrdí, že je nositeľom hmotnoprávneho oprávnenia (žalobca), nie je nositeľom hmotnoprávneho oprávnenia, o ktoré v konaní ide; o nedostatok pasívnej vecnej legitímácie ide vtedy, ak ten, o kom žalobca tvrdí, že je nositeľom hmotnoprávnej povinnosti (žalovaný), v skutočnosti objektívne nie je nositeľom hmotnoprávnej povinnosti, o ktorú v konaní ide (porov. rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, sp. zn. 3 Cdo 192/2004 <<http://merit.slv.cz/3Cdo192/2004>>).

74. Preskúvanie vecnej legitímácie, či už aktívnej (na strane žalobcu) alebo pasívnej (na strane žalovaného), je imanentnou súčasťou súdneho konania (viď napr. rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, sp. zn. 2 Cdo 205/2009 <<http://merit.slv.cz/2Cdo205/2009>>). Pred preskúmaním uplatňovaného nároku je vždy súd povinný zistiť, či subjekty, ktoré vystupujú ako strany konania, sú skutočne účastníkmi hmotnoprávneho vzťahu, z ktorého žalobca odvodzuje svoje subjektívne práva.

75. Žalobca svoj nárok voči žalovanej odvodzoval od ním tvrdenej skutočnosti, že žalovaný v 1. rade a žalovaná v 2. rade mali spornú nehnuteľnosť stavať spoločne ako manželia z ich spoločných prostriedkov a táto mala byť predmetom ich bezpodielového spoluvlastníctva. Žalovaná v 2. rade uviedla, že nerozumie tomu, prečo je v tomto spore žalovaná, keď vlastníčkou domu nebola. K tvrdeniu žalobcu ohľadom pasívnej legitímácie žalovanej v 2. rade v tomto konaní súd uvádza, že skutočnosť, či predmetná nehnuteľnosť patrí do bezpodielového spoluvlastníctva manželov žalovaných, nie je pre posúdenie pasívnej legitímácie žalovanej v 2. rade v tomto konaní rozhodujúca. Je zrejmé, že právnym základom uplatnenej žaloby je práve uznanie dlhu žalovaným v 1. rade, pričom súd má preukázané, že žalovaná v 2. rade dlh voči žalobcovi, resp. jeho právnenému predchodcovi nikdy neuznala. Žalovaná v 2. rade nebola zmluvnou stranou spornej kúpnej zmluvy zo dňa 26.9.2007, nebola ani priamo zainteresovaná do jednaní medzi JUDr. E. Y. a žalovaným v 1. rade. Žalovaná v 2. rade potvrdila, že JUDr. E. Y. s ňou nekomunikoval ohľadom predaja nehnuteľnosti, povedal jej, aby sa do záležitostí nemiešala. Samotný JUDr. E. Y. opakovane pri popisovaní jednotlivých okolností uzatvárania kúpnej zmluvy, zaplataenia záloh kúpnej ceny žalovanú v 2. rade vôbec nespomína. Žalovaná v 2. rade nepodpísala ani uznanie dlhu, ako právny titul, ktorý je základom žalobcovho nároku v tomto spore, osobu žalovanej v 2. rade žalobca neuvádza ani v zmluve o postúpení pohľadávky zo dňa 26.9.2012. S poukazom na uvedené dospel súd k záveru o neexistencii pasívnej legitímácie žalovanej v tomto konaní a žalobu voči žalovanej v 2. rade v celom rozsahu zamietol.

76. V prejednávacom spore súd vykonal všetky dôkazy, ktoré navrhovali žalovaní. Čo sa týka dôkazov, ktoré navrhoval žalobca v podaní zo dňa 6.4.2017 (č.l. 278 súdneho spisu), tieto súd nevykonal, pretože právny zástupca žalobcu JUDr. Eduard Jurovatý dňa 22.5.2018 súdu oznámil, že ďalšie návrhy na vykonanie dokazovania okrem výsluchu žalovanej v 2. rade nemá, preto mal súd za to, že žalobca od návrhu na vykonanie pôvodne označených dôkazov upustil. V podaní zo dňa 17.10.2019 žalobca súdu opakovane navrhoval výsluch svedkov špecifikovaných v podaní zo dňa 6.4.2017. Súd návrh žalobcu na výsluch svedkov označených v podaní zo dňa 6.4.2017 na pojednávaní dňa 20.11.2019 zamietol, pretože mal za to, že výsluch uvedených osôb nie je pre objasnenie skutkovej podstaty prejednávaneho sporu potrebný. Súd nepovažoval za potrebné v tomto konaní objasňovať ďalšie prevody spornej nehnuteľnosti zo žalovaného v 1. rade na pani Evu Komárňanskú, či syna žalovanej v 2. rade J. F., rovnako nepovažoval za potrebné zisťovať okolnosti uzavretia darovacej zmluvy k celkom inej nehnuteľnosti medzi Ing. Molnárom a žalovanou v 2. rade, ani predkladať výpisy z účtu žalovaného v 1. rade, keď tento od samotného začiatku súdneho sporu nepoprel, že finančné prostriedky v celej žalobcom tvrdenej sume od JUDr. E. a Y. a prevzal. Na aké účely ich žalovaný v 1. rade použil, či ich minul, investoval, má ich odložené v hotovosti doma alebo ich vložil do banky rovnako nie je pre rozhodnutie tohto sporu relevantné.

77. Pre úplnosť súd uvádza, že s poukazom na zásadu sudcovskej i zákonnej koncentrácie konania (§ 153 CSP, § 154 CSP) neprihliadal na listinné dôkazy predložené žalobcom v deň pojednávania dňa 20.11.2019 a listinné dôkazy predložené žalobcom po ukončení dokazovania dňa 2.12.2019.

78. Čo sa týka listín predložených žalobcom dňa 20.11.2019 o 10:50 hod., teda v deň pojednávania, tu si súd dovoľuje poznamenať, že stranám sporu na predchádzajúcom pojednávaní dňa 9.10.2019 umožnil písomne sa vyjadriť v lehote do 10 dní, čo strany aj učinili. Žalobca sa vyjadril dňa 18.10.2019 a žalovaní sa vyjadrili dňa 21.10.2019. Žalobca súdu nijako nevysvetlil, prečo súdu v deň pojednávania vytyčeného

na deň 20.11.2019 o 13:00 hod. doručil ďalšie vyjadrenie a najmä z akých dôvodov nebolo možné listinné dôkazy a skutočnosti v ňom uvádzané predložiť súdu skôr. S poukazom na zásadu hospodárnosti konania, zásadu sudcovskej koncentrácie konania, tiež s poukazom na námietku žalovaných súd na podanie žalobcu doručené súdu dňa 20.11.2019 neprihliadal.

79. Po ukončení dokazovania v súlade s ustanovením § 182 CSP uznesením súdu na pojednávaní dňa 20.11.2019, boli súdu dňa 2.12.2019 zo strany žalobcu predložené ďalšie listinné dôkazy (č. I. 628-762 súdneho spisu). Na tieto súd rovnako vzhľadom na ukončené dokazovanie a s poukazom na zásadu zákonnej koncentrácie konania pri rozhodovaní neprihliadal.

80. K predkladaniu listinných dôkazov tesne pred pojednávaním, v deň pojednávania, či po vyhlásení dokazovania za skončené považuje súd zo strany žalobcu za postup v rozpore s ustanoveniami zákona č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku. Súd zdôrazňuje, že žalobca je zastúpený hneď dvomi advokátmi, teda osobami, u ktorých sa predpokladá znalosť právnych predpisov upravujúcich civilné sporové konanie, ako aj znalosť ustanovení o zákonnej a sudcovskej koncentrácii konania. Aj napriek uvedenému súd strany pred vyhlásením dokazovania za skončené na pojednávaní dňa 20.11.2019 ešte osobitne o koncentrácii konania poučil, stranám zdôraznil ich povinnosť uplatniť prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany včas. Vzhľadom na všetky uvedené skutočnosti, majú na zreteli predovšetkým hospodárnosť konania, súd zdôrazňuje, že na vyššie uvedené podania žalobcu nemohol neprihliadať.

81. S poukazom na všetky vyššie uvádzané skutočnosti zistené z vykonaného dokazovania, po vyhodnotení jednotlivých dôkazov súd dospel k záveru, že žaloba je voči žalovanému v 1. rade čiastočne dôvodná, preto jej čiastočne vyhovel a v zostávajúcej časti súd žalobu zamietol. V časti úrokov z omeškania, ktoré žalobca už ďalej nežiadal zaplatiť súd konanie zastavil. Vo vzťahu k žalovanej v 2. rade považoval súd žalobu za nedôvodnú v celom rozsahu, a túto vo vzťahu k žalovanej v 2. rade v celom rozsahu zamietol.

82. O náhrade trov konania súd rozhodol podľa pomeru úspechu v zmysle § 255 ods. 1 CSP.

83. Žalobca sa v tomto konaní domáhal zaplata sumy vo výške 202 233,94 eur žalobou podanou voči dvom subjektom na strane žalovaných. Súd považoval žalobu za dôvodnú len vo vzťahu k žalovanému v 1. rade, a to v časti zaplata sumy vo výške 185 636,98 eur (91,79 %), v časti zaplata sumy vo výške 16 596,96 eur (8,21 %) súd žalobu voči žalovanému v 1. rade zamietol, v tejto časti nároku bol úspešný žalovaný v 1. rade. Čistý úspech žalobcu voči žalovanému v 1. rade súd vyčíslil z rozdielu pomerných úspechov a žalobcovi priznal nárok na náhradu trov konania voči žalovanému v 1. rade v rozsahu 83,58 % (91,79 % - 8,21 % = 83,58 %). Vo vzťahu k žalovanej v 2. rade súd žalobu zamietol v celom rozsahu, preto možno konštatovať úspech žalovanej v 2. rade vo vzťahu k žalobcovi v plnom rozsahu a súd žalovanej v 2. rade priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

84. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozsudku, a to samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 CSP).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom Okresného súdu Nitra na Krajský súd v Nitre. (§362 ods. 1 CSP)

V odvolaní sa uvedie, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, podpis a spisová značka tohto konania. (§ 127 ods. 1 a ods. 2 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). (§ 363 CSP)

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. (§ 364 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, 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. (§ 365 ods. 1 CSP)

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. (§ 365 ods. 2 CSP)

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. (§ 365 ods. 3 CSP)

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z.z. o exekútoroch a exekučnej činnosti v platnom znení.