

Súd: Okresný súd Bratislava IV
Spisová značka: 7C/46/2017
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1417213339
Dátum vydania rozhodnutia: 10. 10. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Tatiana Redenkovičová Koprďová
ECLI: ECLI:SK:OSBA4:2019:1417213339.10

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava IV v konaní pred sudkyňou JUDr. Tatianou Redenkovičovou Koprďovou, v právnej veci žalobcu: D. D., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom ul. A. P. č. XXXX, XXX XX X., zastúpený: JUDr. Jana Viktória Žvachová, advokátka, so sídlom ul. Včelárska č. 21, 821 05 Bratislava, proti žalovanému: F. F., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom ul. W. č. XXXX/XX, XXX XX W. - T., zastúpený: JUDr. Miroslav Ivanovič, advokát, so sídlom ul. Grösslingova č. 45, 811 09 W., IČO: 42204135, o vydanie bezdôvodného obohatenia vo výške 14.500 eur s príslušenstvom, takto

rozhodol:

I. Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobcovi istinu 14.500,- eur s úrokom z omeškania 5,05% odo dňa 09.02.2016 zo sumy 14.500,-eur do zaplataenia, a to všetko do 15 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku.

II. Žalobcovi súd p r i z n á v a nárok na náhradu trov konania voči žalovanému v rozsahu 100%.

III. Súd o výške náhrady trov konania rozhodne samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

odôvodnenie:

1. Okresnému súdu Bratislava IV bola dňa 06.11.2017 doručená žaloba o zaplataenie 14.500,- eur s príslušenstvom. Žalobca svoju žalobu odôvodnil tým, že v júli 2015 žalobca prejavil záujem o kúpu domu vo vlastníctve žalovaného vedenú na LV č. Q. v k.ú. Q. L., obec L. L., okres Galanta. Následne žalovaný pripravil rezervačnú zmluvu, ktorú žalobcovi vopred neposlal, žalovaný termín podpisu určil na čas, kedy sa dostal žalobca do časovej tiesne. Žalovaný žalobcovi v aute ukázal časť zmluvy týkajúcu sa kúpnej ceny 54.200,- eur a záväzok žalovaného zrušiť vecné bremeno ktoré na nehnuteľnosti v tom čase viazlo (doživotné užívacie právo predchádzajúcej majiteľky). Po podpise obidve výtlačky zmluvy žalovaný zobral s odôvodnením, že ich potrebuje pre svojho finančného poradcu, ktorý mu pomôže s úverom a napriek žiadostiam žalobcu žalobca výtlačok rezervačnej zmluvy od žalovaného nedostal. V auguste 2015 žalobca začal s rekonštrukciou nehnuteľnosti, keďže do nehnuteľnosti nebola zavedená ani voda ani kúrenie, ani kanalizácia. Žalovaný vyzval žalobcu na úhradu preddavku (prvej časti kúpnej ceny) vo výške 3.000,- eur a žalobca túto sumu uhradil v dvoch splátkach : dňa 21.09.2015 vo výške 2.700,- eur a dňa 25.09.2015 vo výške 300,-eur na účet, ktorý mu nadiktoval žalovaný (žalobca uhradil na účet X zálohu za dom 2.700,- eur - potvrdenie uskutočnenia prevodu P. z 21.09.2015 a žalobca uhradil na č.ú. X zálohu za dom 300,- eur - potvrdenie uskutočnenia prevodu P. z 25.09.2015). Uvedené žalovaný odôvodnil potrebou urýchlene zastaviť dražbu tejto nehnuteľnosti a žalobca v dobrej viere túto sumu uhradil aj keď táto platba pre uzatvorením kúpnej zmluvy nebola súčasťou dohody. Žalobca koncom októbra 2015 rekonštrukciu nehnuteľnosti dokončil a podľa dohody so žalovaným mal prísť znalec ohodnotiť nehnuteľnosť, aby žalobca mohol následne čerpať úver na kúpu tejto nehnuteľnosti. So znalcom bol na obhliadke len žalovaný. Žalobca znalecký posudok nikdy nevidel a žalovaný navýšil

cenu nehnuteľnosti z pôvodných 54.200,-eur na sumu 80.700,-eur. Keďže žalobca dom zrekonštruoval chcel, aby dom začala užívať X.XXX,- F., a žalovaný na túto požiadavku žiadal, aby pred nasťahovaním žalobca uhradil ďalšiu časť kúpnej ceny - preddavok vo výške 7.000,- eur. Žalobca v dobrej viere uhradil sumu 7.000,- eur na účet XXXXXXXXXXXX/XXXX dňa 09.11.2015 - záloha za dom (potvrdenie S.S.). Táto platba nebola súčasťou dohody, zmluva uzatvorená nebola a žalobca sumu uhradil na iný účet ako na ten účet, na ktorý uhrádzal platbu prvý krát. Žalovaný trval na úhrade vyššej sumy, než aká bola dohodnutá a oznámil žalobcovi, že má iného záujemcu a dňa 28.12.2015 poslal žalobcovi správu, aby sa vysťahovali. Žalobca sa vysťahoval. Žalobca uviedol, že jeho ďalšie náklady na rekonštrukciu boli vo výške 4.500,- eur. Mal za to, že hodnota nehnuteľnosti stúpila týmto o 25.000,-eur Vzťahy medzi žalobcom a žalovaným sa natoľko zhoršili, že spolu nekomunikujú. Žalobca poslal žalovanému Výzvu listom zo dňa 09.02.2016 na úhradu dlžnej sumy 14.500,- eur. Následne žalovaný predal nehnuteľnosť inému záujemcovi Y. H. (vklad od katastra bol povolený 01.04.2016).

2. Žalovaný uznesenie č.k. 7C/46/2017 - 27 zo dňa 20.04.2018 - výzvu na vyjadrenie sa k žalobe so žalobou a jej prílohami, poučením podľa CSP neprevzal, zásielka sa súdu vrátila dňa 17.05.2018 s oznamom „zásielka neprevzatá v odbernej lehote“. Súd vykonal lustráciu osoby žalovaného (I.č. 33 -36) a požiadal o súčinnosť pri doručení OO PZ Bratislava Dúbravka (I.č.38).ORPZ v Bratislave IV listom zo dňa 15.07.2018 oznámilo súdu, že sa žalovaný na adrese trvalého pobytu nenachádza a napriek pokusom v rôznych pracovných dňoch sa nepodarilo zásielku hliadke doručiť (I.č. 39). Súd opakovane vykonal lustráciu osoby žalovaného (I.č.40 - 43) a v zmysle § 116 CSP doručil žalovanému žalobu s prílohami, s Výzvou na vyjadrenie sa k nej a s poučením Oznámením na úradnej tabuli a webovej stránke súdu (I.č. 44 - 46). Súd dňa 16.10.2018 stanovil vo veci termín pojednávania na deň 29.11.2018. Žalovaný e-mailovým podaním lexloci@outlook.com doručeným súdu dňa 29.11.2018 (I.č. 56) vyslovil, že neprevzal žalobu s prílohami a poučením (§ 106 CSP - I.č.51) a nebol riadne predvolaný na termín pojednávania na deň 29.11.2018 (doručenka I.č.47) a oznámil súdu, že sa nachádza v zahraničí, ale doklady o tomto tvrdení súdu nepredložil. Adresu súdu na doručovanie zásielok neoznámil. nesúhlasí „s akýmkoľvek návrhom p. Lelkesa“, a preto je sporný uplatnený nárok žalobcu a právny titul.

3. Právny zástupca žalovaného nezabezpečil prítomnosť žalovaného na pojednávaní, súd v zmysle CSP vykonal všetky úkony smerujúce k zisteniu súčasného pobytu žalovaného ,avšak bezvýsledne. Uznesením upustil od vykonania dokazovania výsluchom žalovaného s poukazom na hospodárnosť konania. Právny zástupca žalovaného poukázal na to, že žalobca si v predmetnom konaní uplatnil nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia voči žalovanému z dôvodu vynaloženia finančných prostriedkov na zálohu za kúpu domu, ktorý nenadobudol a zároveň z dôvodu vloženia finančných prostriedkov do rekonštrukcie domu, ktorým žalovaný mal získať prospech. V konaní žalovaný nárok žalobcu poprel v celom rozsahu a to najmä z dôvodov, že žalobca uzavrel so žalovaným rezervačnú zmluvu, ktorej predmetom bola rezervácia nehnuteľnosti na LV č.82 kat. územie L. L.. Povinnosťou žalovaného bolo podržať nehnuteľnosť, kým si nevybaví žalobca úver a na druhej strane povinnosť žalobcu uzavrieť kúpnu zmluvu po podpise rezervačnej zmluvy. Za účelom financovania si žalobca mal zabezpečiť financovanie z prostriedkov hypotekárneho úveru a následne v mesiaci august poskytol žalovaný žalobcovi predmetnú nehnuteľnosť do nájmu, kým nedôjde k uzavretiu riadnej kúpnej zmluvy. Keďže po podpise rezervačnej zmluvy uplynulo niekoľko mesiacov, žalovaný opakovane vyzýval žalobcu na uzavretie kúpnej zmluvy, čo však žalovaný nevedel splniť z dôvodu, že nemal schválený úver tak, ako to vyplývalo aj z výpovede svedkyne Palkovičovej. Keďže ani skoro po pol roku nedošlo k uzavretiu žiadnej kúpnej zmluvy a kupujúci nemal zabezpečené financovanie, pristúpil žalovaný k vyprataniu žalobcu z predmetnej nehnuteľnosti a k uplatneniu zmluvnej pokuty vo výške 25.000,- eur, tak ako to vyplývalo z rezervačnej zmluvy. Túto pokutu dodnes v celom rozsahu žalobca neuhradil, pričom jej časť vo výške 10.000,- eur si žalovaný započítal k úhradám, ktoré boli poskytnuté. V časti sumy vo výške 10.000,- eur upieral nárok žalobcu z toho dôvodu, že došlo k riadnemu uplatneniu zmluvnej pokuty a k jej započítaniu. Tento nárok bol zároveň odpočítaný v rámci súdneho konania pred Rozhodcovským súdom. Zároveň vzniesol aj námietku premlčania nároku vo výške 3.000,- eur s poukazom na ten fakt, že suma vo výške 3.000,- eur uplatňovaná v tomto konaní môže byť posúdená ako plnenie bez právneho dôvodu, keďže v samotnej žalobe sa uvádza „Hoci takáto platba pred uzavretím kúpnej zmluvy nebola súčasťou dohody“ v takom prípade k bezdôvodnému obohateniu dochádza v okamihu, keď obohatený prijal plnenie, hoci na to nebol žiadny právny dôvod. Čo sa týka druhej časti nároku v tejto súvislosti namietal, že došlo k uskutočneniu zmien bez súhlasu vlastníka nehnuteľnosti v rozpore s ustanovením §667 ods.1 Obč. zák. podľa ktorého, nájomca je oprávnený vykonávať zmeny na veci len so súhlasom prenajímateľa. Úhradu nákladov spojenou so zmenou veci môže nájomca požadovať len

v prípade, že sa na to prenajímateľ zaviazal a v prípade, ak sa nezaviazal, tento nárok nie je dôvodný. Taktiež popieral skutkové tvrdenia žalobcu o tom, že došlo k zhodnoteniu nehnuteľnosti, ktoré podľa názoru žalovaného v konaní žalobca nepreukázal, predložené bloky nepreukazujú samotný fakt, či boli predmetné položky zapracované do nehnuteľnosti a napokon to aj vyvracia bezprostredná reakcia žalovaného, ktorý vyzval žalobcu na navrátenie nehnuteľnosti do pôvodného stavu, keďže ju odovzdal značne zdevastovanú. Pokladničné doklady, ktoré boli predložené sa mnohokrát opakujú a ich súčet ani nebol žalobcom predložený. Záverom namietal, že v žalobe absentuje špecifikácia, z akého titulu bezdôvodného obohatenia si žalovaný svoj nárok uplatňuje. Vzhľadom k tomu, že inštitút bezdôvodného obohatenia v zmysle §451 Obč. zák. pozná viacero druhov bezdôvodného obohatenia. Záverom uviedol, že žalobca sám spôsobil to, že nedošlo k uzavretiu kúpnej zmluvy tým, že sa nesnažil zabezpečiť financovanie predmetu kúpy prostredníctvom žiadnych ďalších bánk a za niekoľko ďalších mesiacov oslovil len jednu finančnú inštitúciu, ktorá ho odmietla z dôvodu jeho nízkeho príjmu. Mal za to, že žalobca neuniesol v spore dôkazné bremeno pokiaľ ide o právny titul, ani výšku uplatňovaného nároku, a preto navrhol súdu predmetnú žalobu v celom rozsahu zamietnuť.

4. V predmetnej veci súd vykonal dokazovanie oboznámením sa s listinnými dôkazmi ktoré sú súčasťou súdneho spisu (Žaloba zo dňa 2.11.2017 doručená súdu dňa 6.11.2017, List vlastníctva č.82 okres L., L. L., k.ú. L. L., Potvrdenie uskutočnenia prevodu mW. zo dňa 21.9.2015 na sumu 2.700,- eur, príkazca D. D., dôvod operácie: záloha za dom, Potvrdenie uskutočnenia prevodu XX.X.XXXXW. zo dňa 25.9.2015 na sumu 300,- eur, Doklad o vykonaní platby S. banka zo dňa 9.11.2015 na sumu 7.000,- eur dopĺňujúce údaje: F. F., záloha za dom, I.č.1-6, Úhrada súdneho poplatku 870,- eur žalobcom dňa 16.4.2018, I.č.22, Uznesenie č.k.7C/46/2017-27 zo dňa 20.04.2018 (výzva žalovaného na vyjadrenie sa k žalobe), Žaloba o zaplatenie 15.000,- eur s príslušenstvom v zmysle §18 ods.1 a nasl. zák.č. 244/2002 Z.z. o rozhodcovskom konaní zo dňa 15.12.2016 adresovaná SORS - Slovenský obchodný rozhodcovský súd, podaná PZ F. F.: JUDr. Miroslavom G., advokátom, IČO: 422 041 35, I.č.60-61, Výzva na zaplatenie zmluvnej pokuty a o navrátenie nehnuteľnosti do pôvodného stavu adresovaná D.ovi D.ovi zo dňa 25.1.2016 + doručienka o prevzatí, I.č.62-64, Zmluva o rezervácii nehnuteľnosti uzatvorená medzi záujemcom D.om D.om a poskytovateľom G. F.m zo dňa 27.7.2015, I.č.68-70, Faktúry, I.č. 72-111, Zápisnica o pojednávaní zo dňa 19.11.2018 (výsluch žalobcu, pojednávanie odročené na 11.2.2019 s tým, že PZ žalobcu zabezpečí prítomnosť ním navrhovanej svedkyne S. F., I.č. 112-114, Návrhy na doplnenie dokazovania doručené súdu dňa 17.12.2018 žalobcom (Návrh na výsluch svedka JUDr. Miroslava Ivanoviča, ktorý bol žalovaným poverený spísaním a podaním žaloby za účelom zistenia okolností ako sa dostal k zmluve, ktorú predložil spolu so žalobou na rozhodcovský súd, I.č.118-128 s prílohami: Vyjadrenie D.a D.a zo dňa 23.3.2017 adresované Slovenskému obchodnému rozhodcovskému súdu, Výpis z registra: Stále rozhodcovské súdy pod č. 70. Slovenský obchodný rozhodcovský súd, stav: neaktívny, dátum zmeny dňa 9.4.2015, I.č.88, Kúpna zmluva uzatvorená podľa §588 a nasl. Obč. zák. medzi kupujúcim D.om D.om a predávajúcim XXX-XXX, F.m bez uvedenia dátumu a podpisov účastníkov zmluvy, I.č.129-130, Žiadosť o súčinnosť adresovaná OS L. za účelom vykonania lustrácie konania vo veci D. D. proti G.. F. F. a následne zapožičanie spisu, I.č.132, Plnomocenstvo udelené žalovaným dňa 11.02.2019, I.č.133, Zápisnica o pojednávaní zo dňa 11.02.2019, I.č.134, Odpoveď OS L. (lustráciou bolo zistené, že na súde nie je vedené konanie v právnej veci žalobcu D. D. a G.. F. F.), I.č.136, výpis z LV č. XX.XX.XXXX), (vlastníkom nehnuteľnosti sa stala Y. H. na základe kúpnej zmluvy, vklad bol povolený dňa 01.04.2016), I.č.137-138, zápisnica o pojednávaní zo dňa 21.03.2019 (výsluch svedkyne S. F., pojednávanie odročené na termín 03.06.2019), I.č.139-141, zápisnica o pojednávaní z 03.06.2019 (pojednávanie odročené na 04.07.2019), I.č.145, zápisnica o pojednávaní zo dňa 04.07.2019 (pojednávanie odročené na 01.08.2019), I.č.153-154, zápisnica o pojednávaní z 01.08.2019 (odročené na 12.09.2019), I.č.166-167, vyúčtovacie faktúry za elektrinu znejúce na meno D. D.) a zistil nasledovný skutkový stav :

5. Z obsahu Zmluvy o rezervácii nehnuteľnosti uzatvorenej medzi kupujúcim D.om D.om a predávajúcim F. F.m (I.č. 68-70) vyplýva, že predmetom zmluvy v čl. II bolo nehnuteľnosti zapísané na LV č. XX k.ú. L. L. okres L.. Podľa čl. III sa zmluvné strany dohodli, že kupujúci zaplatí pri podpise zmluvy rezervačný poplatok 500,- eur, ktorý je nevratný a bude započítaný do celkovej kúpnej ceny a v prípade odstúpenia od kúpnej zmluvy na zmluvnú pokutu. Dohodli sa, že záujemca uzatvorí kúpnu zmluvu s predávajúcim najneskôr do 7 dní odo dňa doručenia výzvy predávajúcemu na uzavretie riadnej kúpnej zmluvy po splnení podmienky predávajúceho v čl. IV bod 5 Zmluvy. Podľa čl. IV bod 1 predávajúci sa zaviazal uzatvoriť kúpnu zmluvu s kupujúcim do uvedenej lehoty, pričom kúpna cena za predmetnú nehnuteľnosť bude 54.200,- eur vrátane rezervačného poplatku a bude splatná do 3 dní odo dňa podpisu riadnej

kúpnej zmluvy. Podľa čl.V bod 4 zmluvy sa dohodli, v prípade ak nedôjde k uzavretiu kúpnej zmluvy z akéhokoľvek dôvodu na strane kupujúceho v dohodnutej lehote, kupujúci sa zaväzuje uhradiť zmluvnú pokutu vo výške 25.000,- eur. Podľa čl. VII bod 3 sa zmluva mala vyhotoviť v dvoch origináloch a každá zo zmluvných strán mala obdržať po jednom.

6. Listinnými dôkazmi : Potvrdenie uskutočnenia prevodu mW. zo dňa 21.9.2015 na sumu 2.700,- eur, príkazca D. D., dôvod operácie: záloha za dom, Potvrdenie uskutočnenia prevodu mW. zo dňa 25.9.2015 na sumu 300,- eur, Doklad o vykonaní platby S. banka zo dňa 9.11.2015 na sumu 7.000,- eur doplňujúce údaje: F. F., záloha za dom (I.č.1-6),boli preukázané vykonané platby žalobcu žalovanému.

7. Z výpisu z Listu vlastníctva č. XX (I.č. 65) z 16.10.2015 vyplýva, že k uvedenému dňu žalovaný F. F. bol vedený ako vlastník 1/1 nehnuteľnosti v k.ú. L. L., obec L. L., okres L., parc.č. XX výmera 24 m2 zastavané plochy a nádvoria, parc.č. XXX výmera 100 m2 zastavané plochy a nádvoria, parc.č. 167 výmera 81 m2 zastavané plochy a nádvoria, parc.č. 168 výmera 20 m2 zastavané plochy a nádvoria, parc.č. 169 výmera 20 m2 zastavané plochy a nádvoria, parc.č. 170/1 výmera 379m2 zastavané plochy a nádvoria a stavby súp.č. 0 na parc.č. 168 - hospodárska budova, stavby súp.č. 0 na parc.č. 169 - hospodárska budova, stavby súp.č. 34 na parc.č. XXX - rodinný dom s prístavbou, stavby súp.č. 35 na parc.č. 167 - rodinný dom.

8. Z listinného dôkazu Žaloba o zaplatenie 15.000,- eur s príslušenstvom (I.č. 60-61) vyplýva, že v zmysle §18 ods.1 a nasl. zák.č. 244/2002 Z.z. o rozhodcovskom konaní zo dňa 15.12.2016, bola žaloba adresovaná SORS - Slovenský obchodný rozhodcovský súd, a podaná právnym zástupcom F. F.: JUDr. P. G., advokátom, IČO: 422 041 35. SORS Výzvou zo dňa 31.01.2017 vyzval žalovaného D.a D.a na písomné vyjadrenie sa k žalobe sp.zn. SOSR/13/2016 s tým, že náhodným výberom bol určený rozhodca Mgr. Peter Máčaj.

9. Výzvou zo dňa 25.1.2016 na zaplatenie zmluvnej pokuty a o navrátenie nehnuteľnosti do pôvodného stavu adresovanou žalobcovi D.ovi D.ovi právnym zástupcom žalovaného JUDr. P. G. (I.č.62-64) vyzval žalobcu k úhrade zmluvnej pokuty 25.000,- eur do 7 dní odo dňa doručenia výzvy (čl.V bod 4 Zmluvy o rezervácii) a o navrátenie nehnuteľnosti do pôvodného stavu s tým, že dňa 27.07.2015 uzatvoril ako záujemca o kúpu s predávajúcim Zmluvu o rezervácii a vzájomne sa dohodli na rezervácii predmetnej nehnuteľnosti a na uzavretí kúpnej zmluvy podľa podmienok Zmluvy o rezervácii a nehnuteľnosť bola žalobcovi odovzdaná na užívanie. Nakoľko nedošlo k uzatvoreniu kúpnej zmluvy upozornil žalobcu na povinnosť nehnuteľnosť odovzdanú do užívania vrátiť v pôvodnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. Nehnuteľnosť po vystaňovaní podľa listu mala bez bližšej špecifikácie vykazovať znaky „znehodnotenej, spustošenej a poškodenej veci“.

10. Z výpisu z Listu vlastníctva č. XX (I.č. 3) z 23.03.2017 vyplýva, že k uvedenému dňu H. Y. rod. P. je vedená na základe Kúpnej zmluvy V803/2016 (vklad povolený 01.04.2016 č.z.72/2016) ako vlastník 1/1 nehnuteľnosti v k.ú. L. L., obec L. L., okres L., parc.č. 155 výmera 24 m2 zastavané plochy a nádvoria, parc.č. XXX výmera 100 m2 zastavané plochy a nádvoria, parc.č. XXX výmera 81 m2 zastavané plochy a nádvoria, parc.č. XXX výmera 20 m2 zastavané plochy a nádvoria, parc.č. X výmera 20 m2 zastavané plochy a nádvoria, parc.č. XXX výmera 379 m2 zastavané plochy a nádvoria a stavby súp.č. 0 na parc.č. XXX - hospodárska budova, stavby súp.č. 0 na parc.č. XXX - hospodárska budova, stavby súp.č. 34 na parc.č. XXX - rodinný dom s prístavbou, stavby súp.č. 35 na parc.č. XXX - rodinný dom.

11. Z vyjadrenia D.a D.a adresovaného SORS (I.č. 123 - 125) zo dňa 23.03.2017 okrem iného vyplýva, že vzniesol námietku nedostatku právomoci rozhodcovského súdu nakoľko neexistuje rozhodcovská dohoda, doložka. Namietal, že existuje viacero verzií podpísanej zmluvy keď že v rámci vyšetrovania (OR PZ BA II ČVS: ORP-445/4-VYS-B2-2017) žalobca predložil inú zmluvu s inou kúpnu cenou ako predložil rozhodcovskému súdu. Poukázal na to, že F. F. Výzvu na uzavretie zmluvy mu nedoručil čím porušil čl. III Zmluvy a rozhodol sa , že nehnuteľnosť predá inej osobe. Finančný poradca mu predložil Návrh kúpnej zmluvy v ktorej bola uvedená cena 80.700,- eur, ale v rezervačnej zmluve bola dohodnutá 54.200,- eur. Namietal, že predávajúci nepreukázal, že by k neuzavretiu kúpnej zmluvy došlo zavinením kupujúceho a k uzavretiu kúpnej zmluvy neprišlo z dôvodu na strane predávajúceho ktorý začal požadovať navýšenie kúpnej ceny a našiel si iného záujemcu. Miesto na uzatvorenie kúpnej zmluvy ho predávajúci začal vyzývať na vystaňovanie sa z nehnuteľnosti a na zaplatenie zmluvnej

pokuty. K formulácii „akomkoľvek dôvode“ uviedol, že ustanovenie o zmluvnej pokute v zmluve by malo byť neplatné, lebo je neurčité.

12. Slovenský obchodný rozhodcovský súd, Turčianska 2, Bratislava je neaktívny (I.č. 126) od 09.04.2015.

13. Z Kúpnej zmluvy (nepodpísanej účastníkmi zmluvy) z čl.3 bod 3.1 vyplýva, že kúpna cena bola predávajúcim stanovená v sume 80.700,- eur (I.č. 129 -130).

14. Z výpovede žalobcu do zápisnice pred súdom (I.č. 112-114) dňa 19.11.2018 okrem iného vyplýva, že so žalovaným F. F.m sa dohodli na kúpe predmetnej nehnuteľnosti s tým, že nehnuteľnosť odpredá žalobcovi za cca 55.000,- eur s tým, že sa bude brať úver na sumu 65.000,- eur, pričom z rozdielu sa vykryje prerábka nehnuteľnosti a prípadne cena prác. Počas prerábky sa obrátil na žalobcu žalovaný so žiadosťou, že treba zaplatiť sumu 3.000,- eur z dôvodu odblokovania nehnuteľnosti a na základe toho sa vybavil úver, ktorý sa preposielal na dvakrát z P.. Potom pokračovala rekonštrukcia, prvotnú investíciu dával žalovaný do nehnuteľnosti, následne investície do prerábky a materiálu investoval žalobca. Po prerobení nehnuteľnosti, začal žalovaný navyšovať hodnotu nehnuteľnosti z pohľadu odpredaja, najprv na sumu cca 70.000,- eur - na základe toho si žalobca vybavoval úver . Žalovaný nakoniec zvýšil predajnú cenu nehnuteľnosti na 80.000,- eur s čím žalobca nesúhlasil, nakoľko dohoda bola zhruba na sumu cca 65.000,- eur ako predajná hodnota domu. So žalovaným mal žalobca uzatvorenú rezervačnú zmluvu, ale po podpise rezervačnej zmluvy žalovaný odišiel s obidvoma výtlačkami s tým, že potrebuje ísť vybaviť úver, žalovaný mal finančného poradcu. Žalobca a jeho právna zástupkyňa uviedli, že oni sa k rezervačnej zmluve dostali v rámci konania pred rozhodcovským súdom, ale nevedeli potvrdiť, či ide o tú istú rezervačnú zmluvu. Do súdneho spisu boli založené doklady o vykonaných úhradách za materiál investovaný do nehnuteľnosti a poukázali na to, že žalovaný v rámci rozhodcovského konania sám v žalobe uvádza, že uznal uhradených 10.000,- eur, ale tieto si započítal na ním uplatnenú zmluvnú pokutu.

15. Z výpovede svedkyne S. F. (I.č. 139-141) vyplýva, že v danom čase sa rozvádzala s manželom a potrebovala som niekam ísť bývať, obrátila sa so žiadosťou o pomoc na žalovaného pána F., lebo mala vedomosť, že má viacero nehnuteľností. Ponúkol svedkyňi predmetný dom vo Q. L.e s tým, že v dome nebolo okrem elektryny nič, ani sanita, bol to „holodom“. Dohodli sa, že ten dom si svedkyňa kúpi. Nakoľko bola po materskej dovolenke, poprosila som žalobcu p. D.a D.a, ktorý je krstný otec jej detí, či nezoberie hypotéku na predmetný dom. Dohodli sa aj so žalovaným p. F. F.m a ten svedkyňi ukázal starý Znalecký posudok na hodnotu domu, ktorý bol 55.400,- eur. Spoločne aj žalobca p. D. aj žalovaný p. F. a svedkyňa, išli na predmetný dom, kde prišiel nejaký známy pána F. - nejaký majster, ktorý im povedal, že keby on robil ten dom na kľúč, tak celá prerábka by vyšla 10.000,- eur. Tak sa dohodli, že si ho spravia svojpomocne s tým, že suma neprevýši tých 65.000,- eur - tak sa dohodol p. D., p. F. a svedkyňa. Na rekonštrukcii domu začali pracovať. Niekedy koncom augusta prišiel p. F. (žalovaný) s tým, že dom treba oddížiť, aby sa naňho dala zobrať hypotéka a vypýtal od žalobcu p. D.a D.a okolo 3.000,- eur na toto oddíženie. Pán D. D. tie peniaze dal žalovanému. Potom ďalej pokračovali v prácach, s opravami a skončili s prerábkou približne v polovici októbra a medzitým sa snažil žalobca p. D. zobrať hypotéku. Žalovaný p. F. F. žalobcovi dohodil finančného poradcu, lenže ten zjednal nevýhodné podmienky k hypotéke, a tak na pôžičke začali pracovať sami, bez finančníka. Žalovanému p. F.vi sa to zdalo dlho, tak si pýtal zálohu, ktorú mu žalobca p. D. bol ochotne vložiť na účet na začiatku novembra v sume 7.000,- eur a v ten deň sa do domu presťahovali. Žalovaný bol medzitým v Dominikánskej republike a pred sviatkami sa vrátil a počas sviatkov písal svedkyňi a aj žalobcovi p. D.ovi sms správu, že pokiaľ sa nevybaví hypotéka, alebo sa nezačne platiť nájom, budú sa musieť z domu vysťahovať. Ešte tam bol medzitým na ohliadke domu znalec, ktorý ohodnotil dom. Svedkyňa nemala vedomosť ako bol dom ohodnotený, znalecký posudok nevideli. Od žalovaného p. F. počuli, že cena stanovená znaleckým posudkom bola nad 80.000,- eur, a na základe tohto znaleckého posudku žalovaný navyšoval cenu domu. K okolnostiam, prečo nedošlo k uzatvoreniu Kúpnej zmluvy na predmetný dom svedkyňa vypovedala, že dôvodom bola skutočnosť, že sa stále navyšovala cena nehnuteľností, pričom podpísaná rezervačná zmluva, sa od žalovaného p. F. k nim nedostala. Svedkyňa mala vedomosť o tom, že o kúpu predmetného domu mal záujem aj iný záujemca - kupujúci a to od žalovaného p. F., v decembri. Stavebné úpravy na dome realizovali svedkyňa a žalobca p. D., ale nie žalovaný p. F.. Potvrdila, že disponuje čestnými prehláseniami od tých ľudí, ktorí tam pracovali, že nedostali peniaze od žalovaného p. F. a ak dostali tak akú sumu. Svedkyňa v čase keď sa realizovali

tieto zmeny na nehnuteľnosti nemala písomný súhlas vlastníka nehnuteľnosti. Predmetnú nehnuteľnosť opustili v decembri, keď žalovaný začal písať sms-ky a telefonovať, že ak sa nebude platiť nájom, alebo nebude vybavená hypotéka k 15.1., majú sa vysťahovať. Hypotéka sa začala vybavovať v septembri - októbri. Žalovaný im odporučil finančného poradcu, ktorý im nevybavil vhodné podmienky a tak oslovili iného finančného poradcu čo chvíľu trvalo. Úver nedovybavovali nakoľko nemali ani Znalecký posudok na predmetnú nehnuteľnosť. Vyslovila domnienku, že znalec od žalovaného p. F. bol zo F.. Pri prvej žiadosti bol problém vysoká splátka a malý kredit. Posudzovali aj bonitu žalobcu p. D.a, bonitu mal dobrú. Problém vznikol kvôli výške platu. Potvrdila, že rezervačná zmluva s p. F.m mala byť uzatvorené na prelome júla, nevedela uviesť, čo bolo uvedené v rezervačnej zmluve, pri podpise zmluvy nebola prítomná. Mala vedomosť o tom, že p. D. podpisoval nejakú zmluvu a v tej zmluve bola uvedená aj nejaká suma toho pôvodného domu na základe starého znaleckého posudku. O tom, že by v zmluve bola dohodnutá nejaká sankcia svedkyňa vedomosť nemala. Potvrdila, že až v decembri žalovaný p. F. chcel 25.000,- eur že ak nezoberú ten dom. Za to obdobie 2,5 mesiaca, kedy užívali predmetnú nehnuteľnosť, neplatili žalovanému p. F.vi nijaké finančné prostriedky. Svedkyňa uviedla, že keď opustili nehnuteľnosť, vzala si iba to, čo bolo jej, nič nepoškodila, lebo by jej to bolo ľúto. Bolo to: kotol 500,- eur, bojler okolo 180,- eur, linka 200,- eur, vodárnička okolo 200,- eur. Ešte v decembri, keď bol p. F. v Dominikánskej republike svedkyňa komunikovala so zamestnancom žalovaného pánom B., oznámila mu, že zatiekla električka, poslala mu fotografické zábery a p. N. sa tam bol pozrieť aj osobne. Žalovaný pán F. na svedkyňu do telefónu kričal, že mu vzala bojler aj kotol. Elektrickú energiu v dome platil žalobca p. D. a bola aj naňho napísaná. Bol to dvojgeneračný dom, a v obidvoch domoch nechali podlahy, maľby, kachličky, kuchynský obklad a kompletne kúpeľne s toaletami. Dom bol pred ich nasťahovaním „holodom“ a mal hodnotu 55.000,- eur a jeho hodnota rekonštrukciou stúpla.

16. Z listinného dôkazu Vyúčtovacia faktúra za elektrinu (l.č. 1XX-185) vyplýva, že ZSE energia a.s. adresovala žalobcovi D.ovi D.ovi vyúčtovaciu faktúru za miesto spotreby : XXXX), XXXX L. L. (finančné vyrovnanie za mesiac august 2015 - máj 2016).

17. Podľa § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka, výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi.

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

19. Podľa § 451 ods. 2 Občianskeho zákonníka, bezdôvodným obohatením je majetkový prospech získaný plnením bez právneho dôvodu, plnením z neplatného právneho úkonu alebo plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol, ako aj majetkový prospech získaný z nepoctivých zdrojov.

20. Podľa § 456 /veta prvá/ Občianskeho zákonníka, predmet bezdôvodného obohatenia sa musí vydať tomu, na úkor koho sa získal.

21. Podľa § 458 ods. 1 Občianskeho zákonníka, musí sa vydať všetko, čo sa nadobudlo bezdôvodným obohatením. Ak to nie je dobre možné, najmä preto, že obohatenie spočívalo vo výkonoch, musí sa poskytnúť peňažná náhrada.

22. Podľa § 100 ods. 1 Občianskeho zákonníka, právo sa premlčí, ak sa nevykonalo v dobe v tomto zákone ustanovenej (§ 101 až 110). Na premlčanie súd prihladne len na námietku dlžníka. Ak sa dlžník premlčania dovoľá, nemožno premlčané právo veriteľovi priznať.

23. 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.

24. Podľa § 107 ods. 1 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.

25. Podľa § 107 ods. 2 Občianskeho zákonníka, najneskôr sa právo na vydanie plnenia z bezdôvodného obohatenia premlčí za tri roky, a ak ide o úmyselné bezdôvodné obohatenie, za desať rokov odo dňa, keď k nemu došlo.

26. Podľa § 107 ods. 3 Občianskeho zákonníka, ak sú účastníci neplatnej alebo zrušenej zmluvy povinní navzájom si vrátiť všetko, čo podľa nej dostali, prihladne súd na námietku premlčania len vtedy, ak by aj druhý účastník mohol premlčanie namietat'.

27. Podľa ust. § 517 ods. 1 Občianskeho zákonníka, dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškaní. Ak ho nesplní 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.

28. Podľa ust. § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka, 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.

29. S poukazom na vykonané dokazovanie mal súd za preukázané, že žalovaný F. F. bol vedený ako vlastník 1/1 predmetnej nehnuteľnosti v k.ú. L. L., obec L. L., okres L., parc.č. XXX výmera 24 m² zastavané plochy a nádvoria, parc.č. XXX výmera 100 m² zastavané plochy a nádvoria, parc.č. XXX výmera 81 m² zastavané plochy a nádvoria, parc.č. XXX výmera 20 m² zastavané plochy a nádvoria, parc.č. XXX výmera 20 m² zastavané plochy a nádvoria, parc.č. 170/1 výmera 379 m² zastavané plochy a nádvoria a stavby súp.č. 0 na parc.č. XXX - hospodárska budova, stavby súp.č. 0 na parc.č. XXX - hospodárska budova, stavby súp.č. 34 na parc.č. XXX - rodinný dom s prístavbou, stavby súp.č. 35 na parc.č. XXX - rodinný dom Zmluvou o rezervácii nehnuteľnosti uzatvorenou medzi kupujúcim D.om D.om a predávajúcim F. F.m (I.č. 68-70) boli predmetom zmluvy v čl. II nehnuteľnosti zapísané na LV č. XX k.ú. L. L. okres L.. Podľa čl. III sa zmluvné strany dohodli, že kupujúci zaplatí pri podpise zmluvy rezervačný poplatok 500,- eur, ktorý je nevratný a bude započítaný do celkovej kúpnej ceny a v prípade odstúpenia od kúpnej zmluvy na zmluvnú pokutu. Dohodli sa, že záujemca uzatvorí kúpnu zmluvu s predávajúcim najneskôr do 7 dní odo dňa doručenia výzvy predávajúcemu na uzavretie riadnej kúpnej zmluvy po splnení podmienky predávajúceho v čl. IV bod 5 Zmluvy. Podľa čl. IV bod 1 predávajúci sa zaviazal uzatvoriť kúpnu zmluvu s kupujúcim do uvedenej lehoty, pričom kúpna cena za predmetnú nehnuteľnosť bude 54.200,- eur vrátane rezervačného poplatku a bude splatná do 3 dní odo dňa podpisu riadnej kúpnej zmluvy. Podľa čl.V bod 4 zmluvy sa dohodli, v prípade ak nedôjde k uzavretiu kúpnej zmluvy z akéhokoľvek dôvodu na strane kupujúceho v dohodnutej lehote, kupujúci sa zaväzuje uhradiť zmluvnú pokutu vo výške 25.000,- eur. Podľa čl. VII bod 3 sa zmluva mala vyhotoviť v dvoch origináloch a každá zo zmluvných strán mala obdržať po jednom. Žalobca preukázal listinnými dôkazmi (Potvrdenie uskutočnenia prevodu mW. zo dňa 21.9.2015 na sumu 2.700,- eur, príkazca D. D., dôvod operácie: záloha za dom, Potvrdenie uskutočnenia prevodu mW. zo dňa 25.9.2015 na sumu 300,- eur, Doklad o vykonaní platby S. banka zo dňa 9.11.2015 na sumu 7.000,- eur dopĺňujúce údaje: F. F., záloha za dom), že vykonal uvedené platby žalovanému.

30. F. F. sa Žalobou o zaplatenie 15.000,- eur s príslušenstvom (I.č. 60-61) v zmysle §18 ods.1 a nasl. zák.č. 244/2002 Z.z. o rozhodcovskom konaní zo dňa 15.12.2016, obrátil na SORS - Slovenský obchodný rozhodcovský súd. SORS Výzvou zo dňa 31.01.2017 vyzval žalovaného D.a D.a na písomné vyjadrenie sa k žalobe sp.zn. SOSR/13/2016 s tým, že náhodným výberom bol určený rozhodca Mgr. Peter Máčaj. Z vyjadrenia D.a D.a adresovaného SORS (I.č. 123 - 125) zo dňa 23.03.2017 okrem iného vyplýva, že namietal, že existuje viacero verzií podpísanej zmluvy keď že v rámci vyšetrovania (OR PZ BA II ČVS: ORP-445/4-VYS-B2-2017) žalobca predložil inú zmluvu s inou kúpnu cenou ako predložil rozhodcovskému súdu. Poukázal na to, že F. F. Výzvu na uzavretie zmluvy mu nedoručil čím porušil čl. III Zmluvy a rozhodol sa, že nehnuteľnosť predá inej osobe. Finančný poradca mu predložil Návrh kúpnej zmluvy v ktorej bola uvedená cena 80.700,- eur, ale v rezervačnej zmluve bola dohodnutá 54.200,-eur.Namietal, že predávajúci nepreukázal, že by k uzavretiu kúpnej zmluvy došlo zavinením kupujúceho a k uzavretiu kúpnej zmluvy neprišlo z dôvodu na strane predávajúceho ktorý začal požadovať navýšenie kúpnej ceny a našiel si iného záujemcu. Miesto na uzatvorenie kúpnej zmluvy ho predávajúci začal vyzývať na vysťahovanie sa z nehnuteľnosti a na zaplatenie zmluvnej pokuty. K formulácii o „akomkoľvek dôvode“ uviedol, že ustanovenie o zmluvnej pokute v zmluve by

malo byť neplatné, lebo je neurčité. Slovenský obchodný rozhodcovský súd, Turčianska 2, Bratislava je neaktívny (I.č. 126) od 09.04.2015.

31. Právny zástupca žalovaného namietal, že došlo k započítaniu 10.000,- eur s poukazom na predmetné konanie o zaplatenie zmluvnej pokuty. Započítanie (kompenzácia) je zánik vzájomne sa kryjúcich pohľadávok patriacich vzájomne veriteľovi a dlžníkovi, ktorých plnenie je rovnakého druhu (najčastejšie peniaze), ak niektorý z účastníkov i bez súhlasu, prípadne i proti vôli druhého účastníka urobí prejav smerujúci k započítaniu alebo ak medzi účastníkmi dôjde k dohode o započítaní takýchto pohľadávok. Započítanie je forma bezhotovostného vyrovnania, ktoré sa nevykonáva skutočným plnením, ale odpočítaním vzájomných pohľadávok veriteľa a dlžníka. Právnym následkom započítania je zánik vzájomných pohľadávok, pokiaľ sa vzájomne kryjú. Zánik nastáva okamihom, keď sa stretli pohľadávky spôsobilé na započítanie a nie až od kompenzačného prejavu, ak sú splnené všetky predpoklady pre započítanie, a to: vzájomnosť pohľadávok, plnenie rovnakého druhu, spôsobilosť pohľadávok na započítanie, prejav smerujúci k započítaniu započítací prejav.

32. Započítací prejav možno účinne urobiť po tom, keď sa pohľadávky stretnú. K tomuto okamihu nastávajú aj následky započítania, t. j. zánik pohľadávok v rozsahu, v akom sa vzájomne kryjú. Právne účinky započítania nenastanú však ani vtedy, ak takýto jednostranný prejav bol urobený skôr, než sa vzájomné pohľadávky stretli. Ak jedna z pohľadávok prevyšuje druhú, zaniká len do výšky protipohľadávky a v prevyšujúcej časti zostáva naďalej v platnosti. V danom prípade ale chýba základný predpoklad započítania a to existencia zmluvnej pokuty 25.000,- eur na strane žalovaného, a preto právne účinky započítania nenastali, t.j. kompenzačný prejav zo strany žalovaného nebol úspešne urobený nakoľko pohľadávky neboli spôsobilé na započítanie, ale je zrejmé, že žalovaný uznal týmto uplatnený nárok žalobcu v tomto konaní a to do výšky 10.000,- eur, ktoré chcel voči neexistujúcej pohľadávke 25.000,- eur započítať. Žalovaný nepreukázal, že vyzval žalobcu na uzatvorenie kúpnej zmluvy a nepreukázal, že zavinením žalobcu nedošlo k uzatvoreniu kúpnej zmluvy na predmetnú nehnuteľnosť, pričom žalovaný navýšil kúpnu cenu v rozpore s rezervačnou zmluvou zo sumy 54.200,- eur na sumu 80.700,- eur.

33. Z obsahu Kúpnej zmluvy (nepodpísanej účastníkmi zmluvy) z čl.3 bod 3.1 vyplýva, že kúpna cena bola predávajúcim stanovená v sume 80.700,- eur (I.č. 129 -130). Výzvou zo dňa 25.1.2016 na zaplatenie zmluvnej pokuty a o navrátenie nehnuteľnosti do pôvodného stavu adresovanou žalobcovi D.ovi D.ovi právnym zástupcom žalovaného JUDr. P. G. (I.č.62-64) vyzval žalobcu k úhrade zmluvnej pokuty 25.000,- eur do 7 dní odo dňa doručenia výzvy (čl.V bod 4 Zmluvy o rezervácii) a o navrátenie nehnuteľnosti do pôvodného stavu s tým, že dňa 27.07.2015 uzatvoril ako záujemca o kúpu s predávajúcim Zmluvu o rezervácii a vzájomne sa dohodli na rezervácii predmetnej nehnuteľnosti a na uzavretí kúpnej zmluvy podľa podmienok Zmluvy o rezervácii a nehnuteľnosť bola žalobcovi odovzdaná na užívanie. Nakoľko nedošlo k uzatvoreniu kúpnej zmluvy upozornil žalobcu na povinnosť nehnuteľnosť odovzdanú do užívania vrátiť v pôvodnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. Z výpovede svedkyne S. F. (I.č. 139-141) vyplýva, že v danom čase sa rozvádza s manželom a potrebovala som niekam ísť bývať, obrátila sa so žiadosťou o pomoc na žalovaného pána F., lebo mala vedomosť, že má viacero nehnuteľností. Ponúkol svedkyňi predmetný dom vo Q. L.e s tým, že v dome nebolo okrem elektriny nič, ani sanita, bol to „holodom“. Dohodli sa, že ten dom si svedkyňa kúpi. Nakoľko bola po materskej dovolenke, poprosila som žalobcu p. D.a D.a, ktorý je krstný otec jej detí, či nezoberie hypotéku na predmetný dom. Dohodli sa aj so žalovaným p. F. F.m a ten svedkyňi ukázal starý Znalecký posudok na hodnotu domu, ktorý bol 55.400,- eur. Spoločne aj žalobca p. D. aj žalovaný p. F. a svedkyňa, išli na predmetný dom, kde prišiel nejaký známy pána F. - nejaký majster, ktorý im povedal, že keby on robil ten dom na kľúč, tak celá prerábka by vyšla 10.000,- eur. Tak sa dohodli, že si ho spravia svojpomocne s tým, že suma neprevýši tých 65.000,- eur - tak sa dohodol p. D., p.F. a svedkyňa. Na rekonštrukcii domu začali pracovať. Niekedy koncom augusta prišiel p. F. (žalovaný)s tým, že dom treba oddziť, aby sa naňho dala zobrať hypotéka a vypýtal od žalobcu p. D.a D.a okolo 3.000,- eur na toto oddziť. Pán D. D. tie peniaze dal žalovanému. Potom ďalej pokračovali v prácach, s opravami a skončili s prerábkou približne v polovici októbra a medzitým sa snažil žalobca p. D. zobrať hypotéku. Žalovaný p. F. F. žalobcovi dohodil finančného poradcu, lenže ten zjednal nevýhodné podmienky k hypotéke, a tak na pôžičke začali pracovať samy, bez finančníka. Žalovanému p. F.vi sa to zdalo dlho, tak si pýtal zálohu, ktorú mu žalobca p. D. bol ochotne vložiť na účet na začiatku novembra v sume 7.000,- eur a v ten deň sa do domu presťahovali. Žalovaný bol medzitým v Dominikánskej republike a pred sviatkami sa vrátil a počas sviatkov písal svedkyňi a aj žalobcovi p. D.ovi sms správu, že pokiaľ sa nevybaví hypotéka, alebo

sa nezačne platiť nájom, budú sa musieť z domu vysťahovať. Ešte tam bol medzitým na ohliadke domu znalec, ktorý ohodnotil dom. Svedkyňa nemala vedomosť ako bol dom ohodnotený, znalecký posudok nevideli. Od žalovaného p. F. počuli, že cena stanovená znaleckým posudkom bola nad 80.000,- eur, a na základe tohto znaleckého posudku žalovaný navyšoval cenu domu. K okolnostiam, prečo nedošlo k uzatvoreniu Kúpnej zmluvy na predmetný dom svedkyňa vypovedala, že dôvodom bola skutočnosť, že sa stále navyšovala cena nehnuteľnosti, pričom podpísaná rezervačná zmluva, sa od žalovaného p. F. k nim nedostala. Svedkyňa mala vedomosť o tom, že o kúpu predmetného domu mal záujem aj iný záujemca - kupujúci a to od žalovaného p. F., v decembri. Stavebné úpravy na dome realizovali svedkyňa a žalobca p. D., ale nie žalovaný p. F..

34. Právnym zástupcom žalovaného skutočnosť, že by predmetná nehnuteľnosť po vysťahovaní podľa listu mala bez bližšej špecifikácie vykazovať znaky „znehodnotenej, spustošenej a poškodenej veci“ nebola nijakým dôkazom preukázaná.

35. Pani H. Y. rod. P. je vedená na základe Kúpnej zmluvy V803/2016 (vklad povolený 01.04.2016 č.z.72/2016) ako vlastníčka 1/1 nehnuteľnosti v k.ú. L. L., obec L. L., okres L., parc.č. XXX výmera 24 m² zastavané plochy a nádvoria, parc.č. XXX výmera 100m² zastavané plochy a nádvoria, parc.č. XXX výmera 81 m² zastavané plochy a nádvoria, parc.č. XXX výmera 20 m² zastavané plochy a nádvoria, parc.č. XXX výmera 20 m² zastavané plochy a nádvoria, parc.č. 170/1 výmera 379 m² zastavané plochy a nádvoria a stavby súp.č. 0 na parc.č. XXX - hospodárska budova, stavby súp.č. 0 na parc.č. XXX - hospodárska budova, stavby súp.č. 34 na parc.č. XXX - rodinný dom s prístavbou, stavby súp.č. 35 na parc.č. XXX - rodinný dom.

36. Z výpovede žalobcu do zápisnice pred súdom (l.č. 112-114) dňa 19.11.2018 okrem iného vyplýva, že so žalovaným F. F.m sa dohodli na kúpe predmetnej nehnuteľnosti s tým, že nehnuteľnosť odpredá žalobcovi za cca 55.000,- eur a z rezervačnej zmluvy vyplýva dohodnutá cena predmetnej nehnuteľnosti 54.200,- eur, ale z obsahu Kúpnej zmluvy (nepodpísanej účastníkmi zmluvy) z čl.3 bod 3.1 vyplýva, že kúpna cena bola predávajúcim (žalovaným) stanovená v sume 80.700,- eur (l.č. 129 -130), t.j. o 26.500,- eur vyššia.

37. Z listinného dôkazu Vyúčtovacia faktúra za elektrinu (l.č. 1XX-185) vyplýva, že ZSE energia a.s. adresovala žalobcovi D.ovi D.ovi vyúčtovaciu faktúru za miesto spotreby: veľký L. 34, 925 27 L. L. (finančné vyrovnanie za mesiac august 2015 - máj 2016).

38. S poukazom na uvedené listinnými dôkazmi (bod 4 - 16 odôvodnenia) a výpoveďou žalobcu a svedkyne S. F., mal súd za preukázané, že žalobca uhradil zo svojho účtu na požiadanie žalovaného zálohu na kúpnu cenu za dom v troch platbách: 2.700,- eur a 300,- eur a 7.000,- eur, čo žalovaný žiadnymi dôkazmi nevyvrátil. K uplatnenému nároku žalobcu za náklady za materiál, ktorý investoval so súhlasom žalovaného do rekonštrukcie predmetnej nehnuteľnosti v čase kedy bol vlastníkom žalovaný, výšku vnosu do predmetnej nehnuteľnosti žalobca preukázal pokladničnými dokladmi, fotografickými zábermi (žalovaný toto tvrdenie žalobcu nijakým spôsobom nevyvrátil, na pojednávania sa na predvolania súdu a žiadosti právneho zástupcu nedostavil). Žalovaný Zmluvu o rezervácii nehnuteľnosti uzatvorenej medzi kupujúcim D.om D.om a predávajúcim F. F.m (l.č. 68-70) nevypovedal, nepredložil doklad - Výzvu na uzatvorenie kúpnej zmluvy v zmysle čl. III (účastníci zmluvy sa dohodli, že záujemca uzatvorí kúpnu zmluvu s predávajúcim najneskôr do 7 dní odo dňa doručenia výzvy predávajúcemu na uzavretie riadnej kúpnej zmluvy) a predmetnú nehnuteľnosť previedol do vlastníctva tretej osoby k 01.04.2016 pani Y. H..

39. Podľa § 154 CSP, prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany možno uplatniť najneskôr do vyhlásenia uznesenia, ktorým sa dokazovanie končí.

40. Podľa § 153 ods. 1 CSP, strany sú povinné uplatniť prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany včas. Prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany nie sú uplatnené včas, ak ich strana mohla predložiť už skôr, ak by konala starostlivo so zreteľom na rýchlosť a hospodárnosť konania.

41. Podľa § 153 ods. 2 CSP, na prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany, ktoré strana nepredložila včas, nemusí súd prihliadnuť, najmä ak by to vyžadovalo nariadenie ďalšieho pojednávania alebo vykonanie ďalších úkonov súdu.

42. Podľa § 153 ods. 3 CSP, ak súd na prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany neprihliadne, uvedie to v odôvodnení rozhodnutia vo veci samej.

43. Právny zástupca žalovaného vzniesol námietku premlčania uplatneného nároku vo výške 3.000,- eur v rámci záverečnej reči dňa 12.09.2019 (l.č. 186-188). Ustanovenie § 107 Obč.zák. ustanovuje kombinované premlčanie doby, a to subjektívnu, ktorá je dvojročná, a objektívnu, ktorú nemožno prekročiť, hoci by ešte boli podmienky pre uplynutie subjektívnej premlčacej doby, a ktorej dĺžka je určená rozdielne podľa charakteru získania bezdôvodného obohatenia. V prípade, že bolo bezdôvodné obohatenie získané bez úmyselného konania, jej dĺžka je tri roky a ak bol taký prospech získaný úmyselne, určil Občiansky zákonník jej dĺžku v rozsahu desať rokov. V prípade bezdôvodného obohatenia sa okrem objektívnej lehoty uplatňuje aj osobitná subjektívna premlčacia doba (§ 107 ods. 1 Obč.zák.). V danom prípade došlo zo strany žalovaného k úmyselnému bezdôvodnému obohateniu, na ktoré sa vzťahuje 10- ročná premlčacia lehota.

44. Na tento prostriedok procesného útoku a prostriedky procesnej obrany, ktorý právny zástupca žalovaného nepredložil včas, ale v rámci záverečnej reči, súd neprihliadol, nakoľko by si to vyžadovalo nariadenie ďalšieho pojednávania a vykonanie ďalších úkonov (odročenie pojednávania, písomné vyjadrenie žalobcu a výsluch žalovaného pod., pričom s poukazom na vykonané dokazovanie je súd toho názoru, že žalovaný sa úmyselne bezdôvodne obohatil na úkor žalobcu). Žalovaný sa dostal s plnením do omeškania (§ 517 Občianskeho zákonníka), nakoľko vedel, že sa na úkor žalobcu obohatil, žalobca mu zaslal výzvu na úhradu dlžnej sumy 14.500,- eur listom dňa 09.02.2016. S poukazom na ustálený skutkový stav súd zaviazal žalovaného k zaplateniu sumy 14.500,- eur, t.j. k zaplateniu sumy 10.000,- eur (na žiadosť žalovaného žalobcom už vyplatených súm: 2.700,- eur a 300,- eur a 7.000,- eur) a k zaplateniu sumy 4.500,- eur (žalobcom zaplatené náklady na rekonštrukciu predmetnej nehnuteľnosti, v danom čase vo výlučnom vlastníctve žalovaného) spolu s úrokom z omeškania 5,05% odo dňa 09.02.2016 zo sumy 14.500,- eur do zaplatenia tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozsudku.

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

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

47. Žalobca uhradil súdny poplatok v sume 870,- eur dňa 16.04.2018 (l.č. 22). Citované ustanovenie § 262 ods. 1 a 2 Civilného sporového poriadku predpokladá rozhodovanie súdu o trovách konania v dvoch fázach (v prvej fáze súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí rozhoduje o tom, komu sa priznáva nárok na náhradu trov konania, v druhej fáze po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí súd rozhodne o samotnej výške náhrady trov konania). Žalobcovi ako plne úspešnej strane sporu súd priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%. O výške trov konania rozhodne súd podľa citovaného ustanovenia CSP samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie.

Odvolanie sa podáva v lehote 15 dní od doručenia rozhodnutia na súde, proti ktorého rozhodnutiu smeruje. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plyní znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy. (§ 362 ods. 1 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).

Ak podá ten, kto je na to oprávnený, včas odvolanie, nenadobúda rozhodnutie právoplatnosť, dokiaľ o odvolaní právoplatne nerozhodne odvolací súd. (§ 367 ods. 1 CSP).

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

a) neboli splnené procesné podmienky,

- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonával 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).

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 nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie.