



Sp. zn.: 5C/66/2022 - 215
IČS: 6122377100

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Stará Ľubovňa, sudkyňa JUDr. Emíliou Mišenková, v spore **žalobcu:** Slovenská republika, Ministerstvo vnútra SR, 812 72 Pribinova 2, Bratislava, IČO: 00151866, proti **žalovanému:** Mesto Podolíneec, Námestie Mariánske 3/3, 065 03 Podolíneec, IČO: 00 330 132, právne zast.: JUDr. Rastislav Stašák, advokát, so sídlom 17. novembra 14, 064 01 Stará Ľubovňa, IČO: 420 859 51, o zaplatenie 320.423,08 eur s prísl., takto

rozhodol:

I. Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi sumu 320.423,08 eur a úrok z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 320.423,08 eur odo dňa 12.8.2022 do zaplatenia, to všetko do 3 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku.

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

III. Žalobcovi **p r i z n á v a** nárok na náhradu trov konania voči žalovanému v rozsahu 100 % s tým, že o výške náhrady trov konania bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

O d ô v o d n e n i e

1. Žalobca sa návrhom na vydanie platobného rozkazu, doručeným Okresnému súdu Banská Bystrica, domáhal od žalovaného zaplatenia sumy 320.423,08 eur s príslušenstvom.

1.1 Podaný návrh odôvodnil tým, že Slovenská republika zastúpená Ministerstvom vnútra Slovenskej republiky ako predávajúci a Mesto Podolíneec ako kupujúci uzatvorili dňa 17.02.2017 kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol predaj nehnuteľností v správe MV SR zapísaných na LV č. 2505, nachádzajúcich sa v k. ú. Podolíneec, obec Podolíneec, tak, ako je to

presne špecifikované v podanej žalobe. Predmetom kúpnej zmluvy boli aj vedľajšie stavby a drobné stavby tak, ako sú označené v znaleckom posudku č. 68/2014 zo dňa 16.4.2014 vypracovanom Ing. Milanom Gardošom. Všeobecná hodnota nehnuteľností bola stanovená na základe znaleckého posudku č. 68/2014 zo dňa 16.04.2014 vo výške 355.769,23 eur, zaokrúhlene 356.000,00 eur. Žalovaný viackrát žiadal o odkúpenie nehnuteľností, naposledy listom zo dňa 24.07.2014, uvedené nehnuteľnosti chcel využívať na poskytovanie všeobecne prospešných služieb. Správca nehnuteľného majetku štátu stanovil kúpnu cenu vo výške 35.576,92 eur. Kúpna cena bola nižšia ako primeraná cena, s prihliadnutím na ustanovenie § 8c písm. d) a ustanovenie § 11 ods. 2 písm. a) zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu, pretože išlo o prevod vlastníctva majetku štátu do vlastníctva žalovaného za účelom poskytovania všeobecne prospešných služieb. Podľa čl. 5 bod 1.3 kúpnej zmluvy žalovaný bol povinný do dvoch rokov od nadobudnutia vlastníckeho práva začať s výkonom poskytovania všeobecne prospešných služieb. Podľa čl. 5 bodu 1.4 kúpnej zmluvy žalovaný bol povinný žalobcovi, bez zbytočného odkladu, najneskôr do 15 kalendárnych dní, oznámiť začatie užívania predmetu kúpy na poskytovanie všeobecne prospešných služieb. Žalovaný bol povinný dodržať v zmluve dohodnutý účel využitia predmetu zmluvy najmenej počas piatich rokov odo dňa začatia poskytovania všeobecne prospešných služieb. Kúpna zmluva bol schválená Ministerstvom financií SR dňa 04.04.2017, účinnosť nadobudla dňa 21.04.2017 po zverejnení v Centrálnom registri zmlúv. Žalovaný kúpnu cenu uhradil dňa 15.05.2017 v dohodnutej výške 35 576,92 eur.

1.2 Žalobca v návrhu ďalej uviedol, že preverením na mieste dňa 13.06.2022 bolo zo strany žalobcu zistené, že účel deklarovaný v čl. 5 bod 1.1 kúpnej zmluvy nebol zo strany žalovaného dodržaný, pretože žalovaný nezačal s poskytovaním všeobecne prospešných služieb uvedených v čl. 5 bod 1.1 do dvoch rokov od nadobudnutia vlastníckeho práva. Podľa čl. 8 bod 1.1 písm. d) kúpnej zmluvy je žalovaný povinný doplatiť rozdiel medzi kúpnu cenou a primeranou cenou, t.j. cenou stanovenou na základe znaleckého posudku č. 68/2014 zo dňa 16.04.2014. Takto vypočítaný rozdiel predstavuje sumu 320 423,08 eur. Žalobca zaslal žalovanému predžalobnú výzvu, ktorá bola žalovanému doručená dňa 27.07.2022. Žalovaný na predžalobnú výzvu reagoval e-mailom dňa 29.06.2022, prostredníctvom ktorého sa informoval o možnosti posunu lehoty na zaplatenie uvedeného rozdielu a o možnosti prípadného zaplatenia rozdielu v splátkach. Taktiež sa dopytoval na zmenu účelu prevodu vlastníckeho práva deklarovaného v čl. 5 bod 1.1 kúpnej zmluvy, a tiež o možnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy. Na vyššie uvedené „otázky“ dostal relevantnú odpoveď dňa 12.07.2022, s poukazom na príslušné zákonné ustanovenia zák. č. 374/2014 Z. z., v zmysle ktorých je žalobca povinný postupovať a tým chrániť majetok štátu.

1.3 S poukazom na uvedené skutočnosti žalobca navrhol, aby súd zaviazal žalovaného zaplatiť žalobcovi istinu vo výške 320 423,08 eur aj s úrokmi z omeškania odo dňa 11.08.2019 až do ich úplného zaplatenia.

2. Upomínací súd vydal dňa 27.7.2022 platobný rozkaz č.k. 9Up/580/2022-52, ktorým návrhu žalobcu v celom rozsahu vyhovel.

3. Proti platobnému rozkazu podal žalovaný odpor, v ktorom uviedol, že žalovaný kúpil v žalobe špecifikované nehnuteľnosti „za účelom poskytovania všeobecne prospešných služieb, a to na rozvoj sociálnych služieb so zameraním na vzdelávanie, výchovu, kultúrny a sociálny rozvoj a rozšírenie športových aktivít pre obyvateľov mesta zrekonštruovaním

budovy kina a telocvične, vybudovaním multifunkčného športového ihriska pre školopovinné deti a dospelých a detského ihriska pre deti predškolského veku“.

3.1 Vo vzťahu k rekonštruovaniu budov a výstavbe ihrísk poukázal na to, že:

1. rekonštrukcia kina: podľa územného plánu Mesta Podolíneca sa pozemok, na ktorom je umiestnená budova označená ako kino, nachádza v oblasti, ktorej hlavná funkcia, podľa záväznej časti územného plánu, je určená na bývanie, resp. polyfunkčné bývanie s občianskou vybavenosťou, s potrebným parkovaním. Rekonštrukcia kina, ktorá by si, vzhľadom na zlý technický stav budovy, nepochybne vyžadovala stavebné povolenie (nielen ohlásenie stavby), by podľa vyššie uvedeného bola v rozpore s územným plánom Mesta Podolíneca, keďže jednak by nebola splnená podmienka polyfunkcie a zároveň by bol porušený zákaz zvýšeného nároku na parkovanie, keďže kino bez parkovacích plôch by nebolo povolitelné, ani skolaudovateľné.

2. zrekonštruovanie telocvične: podľa zmluvy žalovaný mal vykonať aj rekonštrukciu telocvične. Tento bod sa javí ešte problematickejší ako ten predošlý. V kúpnej zmluve, ani na liste vlastníctva 2262, na ktorom sú stavby vedené, nie je žiadna z budov označená ako telocvična. V tomto bode nie je, podľa názoru žalovaného, zmluva dostatočne určitá, keďže stanovuje žalovanému povinnosť rekonštrukcie telocvične, avšak nešpecifikuje, o ktorý objekt má ísť. V tejto súvislosti poukázal na ustanovenie § 36 ods. 1 a § 37 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Vzhľadom na uvedené má za to, že rekonštrukciu objektu telocvične nebolo možné zo strany žalovaného vykonať, keďže žiaden z objektov, ktoré žalovaný nadobudol, nie je telocvična. Navyše, podobne ako pri kine, aj v tomto prípade má za to, že rekonštrukcia ktorejkoľvek z budov na telocvičnu by bola v rozpore s platným územným plánom Mesta Podolíneca.

3. vybudovanie multifunkčného športového ihriska a detského ihriska: žalovaný mal na základe zmluvy vybudovať multifunkčné športové ihrisko a detské ihrisko. To znamená, že mali byť postavené nové stavby, ktoré v danom území v čase predaja neboli. Preto je pre ich výstavbu potrebné vykonať konanie podľa stavebného zákona. V nich by bol opäť preverovaný súlad s územným plánom Mesta Podolíneca. Vybudovanie multifunkčného športového ihriska by bolo v rozpore s územným plánom. Vybudovanie detského ihriska, ako súčasť individuálnej bytovej výstavby alebo bytovej výstavby v bytových domoch, by bola prípustná, avšak iba ako súčasť celku. V prípravách územia pre výstavbu rodinných alebo bytových domov ich limituje vlastnícke právo k pozemkom. Preto žalovaný dňa 20.8.2019 listom požiadal Ministerstvo obrany SR o predaj pozemkov v areáli kasární. V liste uviedli aj to, že na základe zmluvy nadobudli nehnuteľnosti v areáli kasární a žiadajú o odkúpenie pozemkov na účely poskytovania všeobecne prospešných služieb, výstavby verejnoprospešných stavieb alebo prestavby existujúcich budov na verejnoprospešné účely. Na ich žiadosť dostali odpoveď až v júli 2020, keď im bol doručený návrh kúpnej zmluvy na predaj pozemkov. Po ďalších jednaniach sa proces prerušil na tom, že na niektoré z pozemkov, ktoré mali byť prevedené Ministerstvom obrany SR na žalovaného, boli uplatnené reštitučné nároky. Následne bola v novembri 2021 podpísaná kúpna zmluva na pozemky v areáli kasární s výnimkou pozemkov, na ktorých boli uplatnené reštitučné nároky. Podľa im dostupných informácií nebol Ministerstvom financií SR udelený súhlas s danou kúpnu zmluvou. To znamená, že žalovaný je v areáli kasární naďalej vlastníkom len pozemkov KN-C 290/13 a KN-C 290/51. Pozemok KN-C 290/13 je celý zastavaný stavbou so súpisným č. 702, a teda výstavba ihriska na ňom je nemožná. Pozemok KN-C 290/51 sa nachádza v juhovýchodnom rohu areálu, najďalej od vstupnej brány. Vzhľadom na ťažkú dostupnosť je nevhodné na tomto mieste stavať ihrisko pre verejnosť, keďže by jeho návštevnosť bola takmer nulová.

Napriek snahe sa žalovanému nepodarilo nadobudnúť ďalšie pozemky, kde by to možné bolo.

3.2 V ďalšej časti odporu žalovaný poukázal na to, že žalovaný v januári 2019 oznámil Ministerstvu vnútra SR využívanie nehnuteľností nadobudnutých zmluvou v auguste 2017 na všeobecne prospešné účely, a to tým spôsobom, že: „Zo stavby súp. č. 716 (veliteľská budova) sa vytvoril cvičný dom pre použitie autonómnych dýchacích prístrojov - tzv. Polygón. Cvičení sa zúčastňujú profesionálni hasiči zo Starej Ľubovne a jednotky DHZ Podolíneč, Lipany, Plaveč. V objekte prebieha aj športová hasičská činnosť žien a je vytvorený sklad pre ich potreby. Na voľnom priestranstve je vytvorená trať pre cvičenie hasičského útoku s hasičskou striekačkou.“ V júni 2019 boli na kontrole na mieste dvaja zamestnanci Ministerstva vnútra SR, Centrum podpory Prešov, pri osobnej obhliadke využívaní objektov nevyjadrili žiadne výhrady k užívaniu nehnuteľností žalovaným. Z kontroly nespísali žiaden záznam a ani následne im neboli doručené žiadne pripomienky. Na základe žiadosti o odkúpenie pozemkov v areáli kasárni, na základe dopytu od Ministerstva financií SR, ich Ministerstvo obrany SR vyzvalo na vyjadrenie k využívaniu nehnuteľností. Listom zo dňa 14.1.2022 Ministerstvu obrany SR oznámili spôsob využívania nehnuteľností, kde od roku 2019 pribudol sklad civilnej ochrany v stavbe so súp. č. 717. V areáli sa organizujú cyklistické preteky pre deti, pod prístreškami skladujú posypový materiál na údržbu miestnych komunikácií a v areáli zriadili kompostovisko pre účely zhromažďovania biologicky rozložiteľného odpadu z verejnej zelene. Až v tomto bode Ministerstvo vnútra SR po prvýkrát vyjadrilo akúkoľvek výhradu voči využívaniu nehnuteľností v areáli kasárni v Podolíneči žalovaným, a to priamo zaslaním predžalobnej výzvy zo dňa 22.6.2022. V komunikácii s príslušnými zamestnancami Ministerstva vnútra SR žalovaný nebol nikdy upozornený na to, že by mohol porušovať podmienky zmluvy. Ak by došlo k skoršiemu upozorneniu zo strany Ministerstva vnútra SR, dnes by bola pravdepodobne situácia iná a nemusel by sa riešiť tento súdny spor.

3.3 Záverom žalovaný konštatoval, že vlastnícke právo k nehnuteľnostiam nadobudol v auguste 2017 a od tohto momentu vykonával údržbu nielen týchto nehnuteľností, ale aj celého areálu, aj pozemkov vo vlastníctve SR. Vznikli mu tak nemalé náklady. Na druhej strane, od získania vlastníckeho práva, žalovaný nemal z nehnuteľností žiaden príjem. Napriek viacerým žiadostiam neprenajal budovy ani pozemky a žiadne nehnuteľnosti nepredal. Ďalej uviedol, že všetky nehnuteľnosti, ktoré žalovaný na základe zmluvy nadobudol od Ministerstva vnútra SR, využíva výhradne na poskytovanie všeobecne prospešných služieb. Na údržbu veľkého areálu vynakladajú nemálo energie a prostriedkov. S poukazom na uvedené má za to, že neporušil ustanovenie zmluvy, ktoré je spojené s povinnosťou doplatiť rozdiel kúpnej a primeranej ceny a preto žalobca nemôže od žalovaného požadovať zaplatenie sumy 320.423,08 eur.

4. Žalobca v replike k odporu žalovaného, pokiaľ žalovaný vo vzťahu k rekonštrukcii kina namieta presnú špecifikáciu budovy v zmluve tvrdiac, že podľa LV. č. 2262 ide o administratívnu budovu, uviedol, že budova kina je zapísaná na liste vlastníctva č. 2262 ako „kino“, teda budovu nie je možné zameniť s inou budovou a podľa priloženej fotodokumentácie v znaleckom posudku č. 68/2014 zo dňa 16.04.2014 - 2. časť, je na nej aj zreteľný nápis „kino“. K námietke žalovaného, že rekonštrukcia budovy kina by bola v rozpore s územným plánom mesta Podolíneč, uviedol, že v rozpore s územným plánom mesta Podolíneč by mohla byť výstavba nového objektu, ale v tomto prípade by išlo o rekonštrukciu už existujúcej stavby. Pokiaľ žalovaný vo vzťahu k záväzku, ku ktorému sa zaviazal ako

kupujúci podľa kúpnej zmluvy, t.j. zrekonštruovať budovu telocvične, namietal, že v kúpnej zmluve nie je presne špecifikovaný objekt, ktorý mal slúžiť ako telocvičňa a že zrekonštruovanie budovy telocvične by bolo v rozpore v územným plánom mesta Podolíneec, žalobca uviedol, že budova telocvične nie je presne špecifikovaná na liste vlastníctva č. 2262 (predtým list vlastníctva č. 2505), predmetom kúpnej zmluvy však boli stavby označené ako sklady. Poznamenal, že niektoré z nich slúžili ako ubytovne pre mužstvo (viď napr. strana 41, 50, 55 ZP č. 68/2014 - 1.časť). Žalovaný mohol z budov, ktoré získal do svojho vlastníctva, vybrať najvhodnejšiu stavbu a zrekonštruovať ju ako telocvičňu. V kúpnej zmluve preto nebolo potrebné konkrétne určiť, ktorá zo stavieb má byť zrekonštruovaná ako telocvičňa.

4.1 Žalobca takisto nesúhlasí s tvrdením, že zrekonštruovaním telocvične by Mesto Podolíneec porušilo územný plán, pretože by išlo o výstavbu novej telocvične, ale o rekonštrukciu už existujúcej stavby, čím by boli zároveň zabezpečené komplexné kultúrne a sociálne služby pre obyvateľov. Pokiaľ žalovaný namietal, že nemohol splniť ani záväzok vybudovať multifunkčné športové ihrisko pre školopovinné deti a dospelých a detské ihrisko pre deti predškolského veku, k tomuto uviedol, že tieto dôvody žalovaného považuje žalobca za irelevantné, pretože vybudovanie multifunkčného športového a detského ihriska je možné realizovať aj na pozemkoch, na ktoré by Mesto Podolíneec uzavrelo nájomné zmluvy s vlastníckmi pozemkov.

4.2 Žalobca zdôraznil, že žalovaný uzatvorením kúpnej zmluvy sa zaviazal dodržať všetky ustanovenia kúpnej zmluvy, vrátane stanoveného účelu a lehôt, ktoré vyplývajú zo zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov. Spochybňovanie platnosti uzavretia kúpnej zmluvy je absolútne bez právnej relevancie a slúži žalovanému iba na jeho „obranu“, nič to však nemení na skutočnosti, že žalovaný nedodržiaval podmienky stanovené v kúpnej zmluve a žalobca oprávnenne žiada, v súlade so zákonom o správe majetku štátu, doplatenie rozdielu medzi kúpnu cenou a primeranou cenou.

5. Žalovaný k replike žalobcu uviedol, že je pravdou, že v čl. 5 bod 1, ods. 1.1 kúpnej zmluvy je špecifikovaný účel využitia predmetu prevodu vlastníctva. Z logického výkladu tohto ustanovenia však vyplýva, že týmto účelom je poskytovanie všeobecne prospešných služieb, a to na rozvoj sociálnych služieb so zameraním na vzdelávanie, výchovu, kultúrny a sociálny rozvoj a rozšírenie športových aktivít pre obyvateľov mesta. Zo znenia tohto ustanovenia ďalej vyplýva, že rekonštrukcia budovy kina a telocvične a vybudovanie ihrísk sú prostriedky, ktorými možno stanovený účel dosiahnuť. Rekonštrukcia budov a vybudovanie ihrísk nie je teda samotným účelom, ale len prostriedkom na jeho dosiahnutie. Žalovaný tvrdí, že tento prostriedok je v podstate neuskutočniteľný, nejednoznačne dojednaný a neurčitý. V citovanom ustanovení zmluvy sa totiž uvádza len všeobecný pojem rekonštrukcie budovy kina, pričom nie je zjavné, v čom má takáto rekonštrukcia spočívať, aký má byť jej rozsah a podobne. Samotný pojem „rekonštrukcia“, bez jeho konkrétnej špecifikácie, je absolútne neurčitý, a teda podľa názoru žalovaného dojednanie týkajúce sa povinnosti zrekonštruovať budovu kina nie je platné. V zmysle § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka (OZ) sa právny úkon musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný. Ak teda nie je zo zmluvy zjavné, čo a akým spôsobom má byť zrekonštruované, je zmluva v tejto časti neurčitá a nezrozumiteľná, preto je, podľa jeho názoru, táto časť zmluvy neplatná.

5.1 Žalovaný k podmienke zrekonštruovať telocvičňu uviedol, že táto podmienka je

absolútne neuskutočiteľná, keďže v celom areáli, ktorý bol na neho prevedený, sa žiadna telocvičňa nenachádza. V súvislosti s tým poukázal na ustanovenie § 36 ods. 1 OZ, v zmysle ktorého sa na nemožnú podmienku neprihliada. Argumentácia žalobcu, že si mohli vybrať „najvhodnejšiu stavbu a zrekonštruovať ju ako telocvičňu“ považujú za irelevantnú. Pojem „rekonštrukcia telocvične“ totiž neznamená zmena účelu inej stavby a jej prestavba na telocvičňu, ale len rekonštrukcia už existujúcej stavby, ktorá už predtým musela byť využívaná a aj označená ako telocvičňa. Aj v tomto prípade však zmluva postráda konkrétnu špecifikáciu rekonštrukcie, a teda ju považuje za neurčitú. Čo sa týka podmienky vybudovania ihrísk, aj v tomto prípade ide o neuskutočiteľnú podmienku. Ako už uviedli, žalobca prevádzal na žalovaného iba vlastníctvo k stavbám, nie aj vlastníctvo k pozemkom. Tieto pozemky sú síce tiež vlastníctvom Slovenskej republiky, avšak ich správcom je Ministerstvo obrany SR. Správcu síce požiadali o predaj týchto pozemkov, čo súdu zdokladovali, avšak, z dôvodu na strane správcu, k predaju týchto pozemkov nedošlo. Výstavbu ihrísk teda nebolo možné zrealizovať.

5.2 Žalovaný ďalej poukázal na to, že v čl. 8, ods. 1, bod 1.1, písm. d) Zmluvy chýba podrobnejšia špecifikácia všeobecne prospešných služieb, resp. odkaz na čl. 5 bod 1.1 - má teda za to, že toto ustanovenie nie je viazané na samotnú rekonštrukciu budov, resp. výstavbu ihrísk. Z textu „nezačne nehnuteľný majetok štátu užívať na poskytovanie všeobecne prospešných služieb“ nemožno ani pri extenzívnom výklade vyvodit' podmienku rekonštrukcie budov alebo výstavby ihrísk. Vo vzťahu k podmienke ad 2 - dodržania dohodnutého účelu počas najmenej piatich rokov odo dňa začatia poskytovania všeobecne prospešných služieb - taktiež nemôže znamenať realizáciu rekonštrukcie alebo výstavby, nakoľko v tomto prípade je podmienka viazaná od okamihu začatia poskytovania všeobecne prospešných služieb a zároveň je časovo obmedzená na dobu minimálne piatich rokov. Je nezmyselné, aby sa rekonštrukcia alebo výstavba začala až po začatí poskytovania všeobecne prospešných služieb a rovnako je nezmyselné, aby rekonštrukcia alebo výstavba prebiehala minimálne päť rokov. V súvislosti s tým poukázal na ustanovenie § 11 ods. 3 zák.č. 278/1993, Z.z. o správe majetku štátu, z ktorého znenia je evidentné, že zákon striktne rozlišuje medzi pojmami „poskytovanie všeobecne prospešných služieb“ a „začatie výstavby verejnoprospešnej stavby a začatie prevádzky stavby“. Je teda zjavné, že pod pojem všeobecne prospešné služby nemožno subsumovať výstavbu resp. povolenie užívania stavby a tieto dva pojmy nemožno ani vzájomne zamieňať. Z rovnakej konštrukcie vychádza aj ustanovenie § 8e zákona o správe majetku štátu.

5.3 Napokon žalovaný tvrdí, že všeobecne prospešné služby na predmete prevodu skutočne začal poskytovať a tieto poskytuje doposiaľ, pričom od nadobudnutia vlastníctva ešte neuplynulo päť rokov predpokladaných v čl. 8 bod 1.1., písm. d) zmluvy. Z uvedeného dôvodu má za to, že žalobca nie je oprávnený požadovať predmetný doplatok. Poukázal na to, že žalovaný, hneď ako začal predmet prevodu užívať na všeobecne prospešné služby, túto skutočnosť žalobcovi bezodkladne, dokonca ešte pred uplynutím dvoch rokov od nadobudnutia vlastníctva, písomne oznámil, a to podaním zo dňa 09.01.2019. Žalobca sa teda hneď dozvedel, aké činnosti žalovaný prevádzkuje na predmete prevodu, žiadnym podaním žalovanému neoznámil, že ním poskytované služby sú v rozpore so zmluvou alebo so zákonom. Keďže v priebehu viac ako dvoch rokov žalovanému žiadne upozornenie na porušenie nedošlo, mal za to, že povinnosti vyplývajúce zo zmluvy riadne plní.

5.4 Žalovaný zároveň vzniesol námietku premlčania uplatneného nároku, pričom mal

za to, že žalobcom uplatnený nárok je potrebné posudzovať ako nárok z titulu bezdôvodného obohatenia, pri ktorom je subjektívna premlčacia lehota dvojročná a začína plynúť okamihom, keď sa oprávnená osoba dozvie, že došlo k bezdôvodnému obohateniu. O tom, ako žalovaný využíval predmet kúpy, bol žalobca upovedomený listom zo dňa 09.01.2019, t.j. ešte pred termínom určeným zmluvou (10.08.2019). Ak teda dnes žalobca tvrdí, že účel splnený nebol, uplynutím dňa 10.08.2019 sa mohol prvýkrát domáhať zaplataenia predmetného doplatku. Vtedy mu začala plynúť dvojročná subjektívna premlčacia lehota, ktorá uplynula dňa 10.08.2021. Ak žalobca podal žalobu až po uplynutí tohto dátumu, jeho nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia je tak premlčaný. Preto žalovaný vzniesol námietku premlčania uplatneného nároku a navrhol, aby súd podanú žalobu zamietol v celom rozsahu uplatneného nároku.

6. Prvoinštančný súd vo veci rozhodol rozsudkom č.k. 5C/66/2022-120 zo dňa 2.2.2024, ktorým žalobu zamietol a žalovanému priznal voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

7. Na podklade odvolania žalobcu Krajský súd v Prešove uznesením č. k. 9Co/26/2024-184 zo dňa 30.7.2024 zrušil rozsudok v spojení s opravným uznesením a vrátil vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

8. Po vrátení veci prvoinštančný súd zaslal uznesenie odvolacieho súdu na vedomie sporovým stranám a nariadil pojednávanie na deň 25.10.2024.

9. Žalobca v podaní zo dňa 15.10.2024 zhrnul závery odvolacieho súdu. Ďalej uviedol, že z vykonaného dokazovania, z tvrdení žalovaného, ako aj zo záverov odvolacieho súdu a zo všetkých okolností je zrejmé, že žalovaný ani len nezačal využívať predmetné nehnuteľnosti na žiadny účel z tých, ktoré boli dohodnuté v kúpnej zmluve, preto sú naplnené obe podmienky pre to, aby bol kupujúci povinný doplatiť rozdiel v kúpnej cene. Keďže žalovaný nedodržiaval účel zmluvy zriadením alebo rekonštrukciou tam dohodnutých prvkov, následne tento účel ani nemohol dodržiavať ďalších 5 rokov, keďže od počiatku nebol účel zmluvy naplnený. K možnosti premlčania nároku uviedol, že kúpna zmluva medzi žalobcom a žalovaným bola uzatvorená dňa 4.4.2017, zverejnená v centrálnom registri zmlúv dňa 21.4.2017. Rozhodnutie katastrálneho odboru Okresného úradu Stará Ľubovňa o povolení vkladu bolo vydané dňa 10.8.2017. Z uvedeného a s poukazom na ustanovenie § 11 zákona č. 278/1993 Z.z. je zrejmé, že žalovaný sa zaviazal do 2 rokov odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva začať užívať nadobudnuté nehnuteľnosti v súvislosti s účelom zmluvy a následne ich využívať na tento účel 5 rokov. Zmluvou dohodnuté dva roky uplynuli dňa 10.8.2019, odkedy žalobcovi najskôr plynula všeobecná trojročná premlčacia lehota na domáhanie sa doplataenia rozdielu kúpnej ceny a táto uplynula dňa 10.8.2022. Nakoľko žalobca sa na súde svojho nároku domáhal žalobou podanou dňa 25.7.2022, čiže pred uplynutím tejto premlčacej lehoty, nárok žalobcu nie je možné považovať za premlčaný. Žalobca má naďalej za to, že jeho nárok je uplatnený riadne a včas, je dôvodný a nie je možné ho považovať za premlčaný, preto navrhol, aby súd podanej žalobe v celom rozsahu vyhovel.

10. Súd vo veci vykonal pojednávanie dňa 25.10.2024. Na pojednávanie sa dostavila zástupkyňa žalobcu, štatutárny orgán žalovaného - primátor Mesta Podolíneca a jeho právny zástupca.

11. Zástupkyňa žalobcu na pojednávaní zotrvala na svojich doterajších písomných a ústnych prednesoch. Žiadala, aby súd žalobe vyhovel v celom rozsahu.

12. Právny zástupca žalovaného na pojednávaní, vo vzťahu k otázke premlčania, ktorú naznačil krajský súd vo svojom zrušovacom rozhodnutí, poukázal na to, že žalovaný listom v januári r. 2019 oznámil žalobcovi, aké verejno-prospešné činnosti začal vykonávať v súvislosti s výkonom zmluvy. Zo strany žalobcu nedošlo k žiadnej odpovedi, ani k žiadnemu usmerneniu, resp. k výzve, aby začal plniť iné skutočnosti, alebo iné činnosti vyplývajúce zo zmluvy. Teda žalovaný má za to, že pokiaľ žalobca bral za to, že tieto skutočnosti sú skutočne vykonávané, tak práve od toho okamihu by mala začať plynúť premlčacia doba. A teda, ak žalobca podal žalobu až po uplynutí troch rokov od tohto okamihu, tak je toho názoru, že uvedený nárok je premlčaný. Zároveň poukázal aj na tú skutočnosť, že otázka rekonštrukcie telocvične, aj keď už na to viackrát poukazovali, táto otázka nebola nijakým spôsobom náležite vyriešená, ani rozhodnutím súdu prvej, ani rozhodnutím súdu druhej inštancie, tak je toho názoru, že táto podmienka je v podstatne absolútne nemožná, pretože telocvična v danom objekte neexistuje, čiže nie je možné rekonštruovať niečo, čo v podstate neexistuje, teda má za to, že táto podmienka nie je dojednaná platne. Čo sa týka otázky rekonštrukcie ďalších objektov, je toho názoru, že nakoľko nebolo možné realizovať kúpu pozemkov pod jednotlivými objektami, nebolo možné pristúpiť ani k ich rekonštrukcii a teda zastáva názor, že dané plnenie vo vzťahu k tejto podmienke sa stalo objektívne nemožným, čo v podstate má za následok iné inštitúty, ako možnosť domáhať sa vyplatenia kúpnej ceny, ako to navrhuje žalobca.

13. Štatutárny orgán žalovaného, primátor Mesta Podolíne, na pojednávaní dňa 25.10.2024 uviedol, že rozsudok prvoinštančného súdu, voči ktorému sa žalobca odvolal, považuje aj dnes za spravodlivý a zákonný. Nakoľko Krajským súdom v Prešove došlo k zrušeniu tohto rozsudku a vráteniu veci na nové konanie, považuje za nevyhnutné upriamiť pozornosť na skutočnosť týkajúcu sa premlčania lehôt. Žalovaný má na zreteli, že výpočty premlčania lehôt sa môžu v rámci sporových strán a tiež zo strany súdu líšiť, preto je mu zrejmé, že sa dostáva, ako žalovaný, do rizika, ktoré by nazval hop alebo trop. Konštatoval, že Mesto Podolíne, by nikdy nebolo žalované v predmetnej veci zo strany Ministerstva vnútra SR, ak by ono samotné neiniciovalo a neriešilo vysporiadanie pozemkov pod prevedenými budovami, pretože podaniu samotnej žaloby predchádzalo nariadenie Ministerstva financií SR, ktoré malo schváliť už pripravenú zmluvu na prevod pozemkov v správe Ministerstva obrany SR, o čom svedčia listinné dôkazy, ktoré sú súčasťou spisového materiálu. Čiže za to, že dnes stoja pred súdom ako žalovaní, si môžu sami, ale nie preto, že porušili zákon, ale preto, že chceli vysporiadať pozemky, dať veci na správnu mieru. Toto je moment, kedy sa Ministerstvo vnútra SR začalo vôbec zaoberať plnením kúpnej zmluvy. Zastáva názor, že ak by sa Mesto Podolíne predmetným vysporiadaním pozemkov pod budovami nezaoberalo, tak by Ministerstvo vnútra SR žiadnu žalobu nepodalo. Ďalej poukázal na skutočnosť, že samotné Ministerstvo vnútra SR, žiadalo o odročenie pojednávania v prvostupňovom konaní s uvedením dôvodu - mimosúdna dohoda. Dnes to isté ministerstvo tvrdí, že mimosúdna dohoda nikdy neprichádzala do úvahy, pretože by bola nezákonná. Žalovaný tvrdí, že k mimosúdnej dohode boli zo strany žalobcu záväzky, alebo samotné ministerstvo nemalo v danom čase jasno v tom, či môže, alebo nemôže dôjsť k mimosúdnej dohode. Z pozície štatutára Mesta Podolíne, ako žalovaného, osobným listom oslovil aktuálneho ministra vnútra SR za účelom rokovania vo veci súdneho sporu. Odpoveď

pána ministra bola jednoznačná, že nie je o čom rokovať, kým neskončí súdny spor, minister musí hájiť záujmy ministerstva. Rovnako tak ako ministrom, aj jemu, ako zvolenému primátorovi Mesta Podolíne, z jeho funkcie, vyplýva povinnosť hájiť záujmy Mesta Podolíne a jeho občanov. Z tohto dôvodu žiadal, aby súd rozhodol vo veci tak, že nárok žalobcu na doplatenie kúpnej ceny je premlčaný.

14. Súd vykonal dokazovanie oboznámením žaloby a listinných dôkazov založených v spisovom materiáli a **zistil tento skutkový stav:**

15. Dňa 17.2.2017 strany sporu uzatvorili kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva zo žalobcu ako predávajúceho na žalovaného ako kupujúceho, vo vzťahu k nehnuteľnostiam presne špecifikovaným v návrhu na vydanie platobného rozkazu. Predmetná kúpna zmluva bola uzatvorená v zmysle ustanovení § 11 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu a ustanovení § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka. Všeobecná hodnota nehnuteľností bola stanovená na základe znaleckého posudku č. 68/2014 zo dňa 16.04.2014, vypracovaného p. Ing. Milanom Gardošom, vo výške 355.769,23 eur, zaokrúhlene 356.000,00 eur. Žalobca stanovil pre žalovaného kúpnu cenu vo výške 35 576,92 eur, ktorá bola nižšia ako primeraná cena s prihliadnutím na ustanovenie § 8e písm. d) a ustanovenie § 11 ods. 2 písm. a) zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu, pretože išlo o prevod vlastníctva majetku štátu do vlastníctva žalovaného za účelom poskytovania všeobecne prospešných služieb. Vlastnícke právo k prevádzaným nehnuteľnostiam žalovaný nadobudol dňom 10.8.2017.

16. Podľa čl. 5, bodu 1.1. kúpnej zmluvy žalovaný uvedené nehnuteľnosti kupuje za účelom poskytovania všeobecne prospešných služieb, a to na rozvoj sociálnych služieb so zameraním na vzdelávanie, výchovu, kultúrny a sociálny rozvoj a rozšírenie športových aktivít pre obyvateľov mesta zrekonštruovaním budovy kina a telocvične, vybudovaním multifunkčného športového ihriska pre školopovinné deti a dospelých a detského ihriska pre deti predškolského veku.

17. Podľa čl. 5, bodu 1.3. kúpnej zmluvy žalovaný je povinný začať s výkonom poskytovania verejnoprospešných služieb do dvoch rokov od nadobudnutia vlastníckeho práva.

18. Podľa čl. 5, bodu 1.4. kúpnej zmluvy žalovaný je povinný žalobcovi, bez zbytočného odkladu, najneskôr do 15 kalendárnych dní, oznámiť začatie užívania predmetu kúpy na poskytovanie všeobecne prospešných služieb. Žalovaný bol povinný dodržať v zmluve dohodnutý účel využitia predmetu zmluvy najmenej počas piatich rokov odo dňa začatia poskytovania všeobecne prospešných služieb.

19. V čl. 8 kúpnej zmluvy, v bode 1.1. kupujúci vyhlásil, že si je vedomý skutočnosti, že v súlade s § 11 ods. 3 zákona o správe majetku štátu

a) je povinný s výkonom poskytovania všeobecne prospešných služieb začať do dvoch rokov odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva;

b) je povinný začatie užívania nehnuteľného majetku štátu na poskytovanie všeobecne prospešných služieb oznámiť predávajúcemu bez zbytočného odkladu;

c) je povinný dodržať v tejto zmluve dohodnutý účel (čl. 5 tejto zmluvy) najmenej počas piatich rokov odo dňa začatia poskytovania všeobecne prospešných služieb;

d) je povinný doplatiť rozdiel medzi kúpnu cenou (Čl. 3 bod 4. ods. 4.1 tejto zmluvy) a primeranou cenou (Čl. 3 bod 3. ods. 3.1 tejto zmluvy), ak nezačne nehnuteľný majetok štátu užívať na poskytovanie všeobecne prospešných služieb do dvoch rokov od nadobudnutia vlastníckeho práva alebo nedodrží dohodnutý účel počas najmenej piatich rokov odo dňa začatia poskytovania všeobecne prospešných služieb.

20. Z predžalobnej výzvy zo dňa 22.6.2022 (č.l. 41) je zrejmé, že žalobca oznámil žalovanému, že preverení na mieste dňa 13.6.2022 bolo zo strany Ministerstva vnútra SR zistené, že účel deklarovaný v čl. 5 bod 1.1. kúpnej zmluvy nebol zo strany Mesta Podolíneč dodržaný, pretože kupujúci nezačal s poskytovaním všeobecne prospešných služieb uvedených v čl. 5 bod 1.1. do dvoch rokov od nadobudnutia vlastníckeho práva. Žalobca poukázal na ustanovenie čl. 8 bod 1.1 písm. d/ kúpnej zmluvy a konštatoval, že v zmysle uvedeného ustanovenia je kupujúci povinný doplatiť rozdiel medzi kúpnu cenou a primeranou cenou, t.j. cenou na základe znaleckého posudku č. 68/2014 zo dňa 16.4.2014. Takto vypočítaný rozdiel predstavuje sumu 320.423,08 eur. Vzhľadom na uvedené vyzval žalovaného, aby uhradil sumu vo výške 320.423,08 eur najneskôr do 15 dní odo dňa doručenia tejto výzvy.

21. Z e-mailového podania primátora mesta Podolíneč zo dňa 29.6.2022 (č.l. 45) vyplýva, že primátor žalovaného sa obrátil na žalobcu s otázkami: 1. či je možné písomne požiadať o primeraný posun lehoty na zaplatenie uvedeného rozdielu, 2. či je možné písomne požiadať o rozloženie zaplatenia uvedeného rozdielu v troch splátkach, ďalej 3. či je možné odstúpiť od predmetnej zmluvy, resp. 4. zmeniť účel prevodu vlastníckeho práva deklarovaný v čl. 5 bod 1.1. kúpnej zmluvy.

22. Z odpovede žalobcu, odoslanej žalovanému e-mailom dňa 12.7.2022 (č.l. 46) je zrejmé, že žalobca oznámil žalovanému, že ním navrhovaný postup je možný, avšak v tomto štádiu ho považuje za predčasný (otázka 1. a 2. žiadosti). Ďalej uviedol, že odstúpenie od kúpnej zmluvy aktuálne neumožňuje ani zákon a ani predmetná zmluva. Taktiež nie je možné zmeniť účel prevodu vlastníckeho práva, ktorý je deklarovaný v článku 5. bod 1.1 kúpnej zmluvy, takéto konanie by bolo v rozpore so zákonom o správe majetku štátu.

23. Z podania žalovaného zo dňa 9.1.2019 (č.l. 56 p.v.) vyplýva, že žalovaný oznámil žalobcovi, že na základe kúpnej zmluvy č. 16/ON-2017, čl. 5, bod 1.4. oznamuje žalobcovi, že od 1.1.2019 začali užívať nadobudnuté nehnuteľnosti na poskytovanie všeobecne prospešných služieb. Zo stavby súp. č. 716 (Veliteľská budova) sa vytvoril cvičný dom pre použitie autonómnych dýchacích prístrojov - tzv. polygón. Cvičení sa zúčastňujú profesionálni hasiči zo Starej Ľubovne a jednotky DHZ Podolíneč, Lipany, Plaveč. V objekte prebieha aj športová hasičská činnosť žien a je vytvorený sklad pre ich potreby. Na voľnom priestranstve je vytvorená trať pre cvičenie hasičského útoku s hasičskou strickačkou.

24. Žalovaný v záujme doriešenia vlastníckych vzťahov k pozemkom v areáli bývalých kasární, kde malo dôjsť k vybudovaniu multifunkčného ihriska, požiadal dňa 20.8.2019 Ministerstvo obrany SR o predaj pozemkov v areáli kasární. Na základe uvedenej žiadosti Ministerstvo obrany SR vyzvalo žalovaného na vyjadrenie k využívaniu predmetných nehnuteľností. Žalovaný v liste zo dňa 14.1.2022 (č.l. 57) podal Ministerstvu obrany SR vyjadrenie k využívaniu predmetných nehnuteľností a popísal spôsob využívania nadobudnutých nehnuteľností na verejnoprospešné účely. Následne v novembri 2021 bola

podpísaná kúpna zmluva na pozemky v areáli kasárni s výnimkou pozemkov, na ktorých boli uplatnené reštitučné nároky. Nakoľko Ministerstvom financií SR nebol udelený súhlas s danou kúpnu zmluvou, pozemky v areáli bývalých kasárni sa žalovanému nepodarilo nadobudnúť.

25. V priebehu súdneho konania žalovaný podaním zo dňa 18.9.2023 predostrel žalobcovi návrh Dohody o urovnaní v zmysle § 585 a nasl. Občianskeho zákonníka, v ktorej poukázal najmä na skutočnosť, že v rámci kúpnej zmluvy došlo k spornej špecifikácii účelu zmluvy, kde chýba presná špecifikácia rekonštrukcie a následného využitia predmetu kúpy. Preto navrhol v rámci mimosúdnej dohody upraviť najmä predmet rekonštrukcie a príkladmo uviedol spôsob navrhovanej úpravy. Žalovaný v liste adresovanom žalobcovi ďalej uviedol, že účelom kúpnej zmluvy z r. 2017 bolo, aby sa zhodnotil nepotrebný majetok štátu v prospech obyvateľov Mesta Podolínece a širokej verejnosti. Mesto Podolínece malo dobrý úmysel s rekonštrukciou objektov, no nikdy nebolo mestu ako kupujúcemu umožnené, aby samotný účel uvedený v kúpnej zmluve pripomienkovalo, resp. doplňalo samotnú kúpnu zmluvu v časti účelu využitia kupovaných objektov, to kupujúcemu ani nebolo umožnené a Mesto Podolínece bolo postavené pred „hotovú vec“. Mesto napriek tomu vyvíjalo počas rokov 2018 - 2023 úsilie o uzatvorenie kúpnej zmluvy na majetok vo vlastníctve Ministerstva obrany SR, ktorý bezprostredne súvisí s majetkom kúpeným od Ministerstva vnútra SR a bez ktorého sa nedajú realizovať všetky nejasne stanovené účely využitia predmetu kúpy. V prípade doplatenia kúpnej ceny by sa teda stratil akýkoľvek charakter verejnoprospešného účelu využitia majetku štátu, ktorý bol prvotným účelom odpredaja. Preto žalovaný navrhol, aby v rámci dohody o urovnaní vznikol stav, ktorý bude jasný pre obe zmluvné strany a zároveň bude naplnený verejnoprospešný účel kúpy majetku.

26. Mimosúdne rokovania, ktoré prebiehali medzi sporovými stranami v priebehu tohto konania, neboli úspešné. Žalobca dohodu o urovnaní, navrhnutú žalovaným dňa 18.9.2023, neprijal. Zotrval na podanej žalobe a žiadal, aby jej súd vyhovel.

Zistený skutkový stav súd podriadil pod tieto zákonné ustanovenia:

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

28. Podľa § 3 ods. 3 zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu (ďalej len „Zákona o SMŠ“) majetok štátu, ktorý neslúži a ani v budúcnosti nebude slúžiť správcovi na plnenie úloh v rámci predmetu jeho činnosti alebo v súvislosti s ním, sa považuje za prebytočný majetok štátu. Správca je povinný s prebytočným majetkom štátu naložiť bez zbytočného odkladu, účelne a s maximálnou hospodárnosťou v súlade s týmto zákonom a osobitnými predpismi.

29. Podľa § 8 ods. 8 Zákona o SMŠ ak sa prebytočný nehnuteľný majetok štátu neprevedie do správy iného správcu, správca prevedie jeho vlastníctvo, ak osobitný predpis neustanovuje inak. Prebytočný nehnuteľný majetok štátu je správca povinný ponúknuť v osobitnom ponukovom konaní alebo v elektronickej aukcii, ak § 8e neustanovuje inak.

30. Podľa § 8e písm. d) Zákona o SMŠ správca nie je povinný vykonať osobitné

ponukové konanie alebo elektronickú aukciu pri prevode nehnuteľného majetku štátu do vlastníctva obce, mestskej časti hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a mestskej časti mesta Košice alebo vyššieho územného celku za podmienky, že obec alebo vyšší územný celok alebo nimi zriadená rozpočtová organizácia alebo príspevková organizácia bude tento nehnuteľný majetok vo svojom mene užívať na poskytovanie všeobecne prospešných služieb alebo na výstavbu verejnoprospešných stavieb.

31. Podľa § 11 ods. 1 Zákona o SMŠ prevod vlastníctva majetku štátu sa uskutočňuje zmluvami podľa osobitných predpisov. Kúpne zmluvy musia obsahovať dohodu o účele, na ktorý bude majetok štátu slúžiť jeho nadobúdateľovi, a dohodu o dobe splatnosti ceny, ktorá nesmie byť dlhšia ako 60 dní odo dňa nadobudnutia platnosti kúpnej zmluvy. Dohodnutú cenu je nadobúdateľ povinný zaplatiť pred podaním návrhu na vklad do katastra nehnuteľností; návrh na vklad vlastníctva k nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností je oprávnený podať len správca, a to až po zaplatení dohodnutej ceny. Ak nadobúdateľ nezaplatí dohodnutú cenu najneskôr v posledný deň dohodnutej doby splatnosti, je správca povinný odstúpiť od zmluvy.

32. Podľa § 11 ods. 2 písm. a) Zákona o SMŠ prevod nehnuteľného majetku štátu musí byť vždy odplatný, a to najmenej za primeranú cenu alebo za primeranú cenu zníženú podľa § 8a ods. 8, 9 alebo 11, okrem prevodu nehnuteľného majetku štátu do vlastníctva obce alebo vyššieho územného celku podľa § 8a ods. 10 a § 8e písm. d),

33. Podľa § 11 ods. 3 Zákona o SMŠ kupujúci podľa § 8e písm. d) je povinný s výkonom poskytovania všeobecne prospešných služieb alebo s výstavbou verejnoprospešnej stavby začať do dvoch rokov odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva. Začatie užívania majetku na poskytovanie všeobecne prospešných služieb, začatie výstavby verejnoprospešnej stavby a začatie prevádzky verejnoprospešnej stavby je kupujúci povinný správcovi oznámiť bez zbytočného odkladu. Kupujúci je povinný dodržať v zmluve dohodnutý účel najmenej počas piatich rokov odo dňa začatia poskytovania všeobecne prospešných služieb alebo odo dňa právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, ktorým sa povoľuje užívanie verejnoprospešnej stavby na určený účel. Kupujúci je povinný doplatiť rozdiel medzi kúpnou cenou a primeranou cenou, ak nezačne nehnuteľný majetok užívať na poskytovanie všeobecne prospešných služieb do dvoch rokov od nadobudnutia vlastníckeho práva, nezačne s výstavbou verejnoprospešnej stavby do dvoch rokov od nadobudnutia vlastníckeho práva alebo nedodrží dohodnutý účel počas najmenej piatich rokov odo dňa začatia poskytovania všeobecne prospešných služieb alebo odo dňa právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, ktorým sa povoľuje užívanie verejnoprospešnej stavby na určený účel.

34. Podľa § 451 Občianskeho zákonníka kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať. Bez dôvodným 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.

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

36. Podľa § 100 ods. 1 Občianskeho zákonníka právo sa premlčí, ak sa nevykonalo v dobe v tomto zákone ustanovenej. Na premlčanie súd prihlíadne len na námietku dlžníka. Ak

sa dlžník premlčania dovoľá, nemožno premlčané právo veriteľovi priznať.

37. Podľa § 101 Občianskeho zákonníka pokiaľ nie je v ďalších ustanoveniach uvedené inak, premlčacia doba je trojročná a plyní odo dňa, keď sa právo mohlo vykonať po prvý raz.

38. Podľa § 107 ods. 1 Občianskeho zákonníka právo na náhradu škody sa premlčí za dva roky odo dňa, keď sa poškodený dozvedel o škode a tom, kto za ňu zodpovedá.

39. Podľa § 151 ods. 2 CSP skutkové tvrdenia strany, ktoré protistrana výslovne nepoprela, sa považujú za nesporné.

40. Podľa § 391 ods. 2 CSP ak bolo rozhodnutie zrušené a ak vec bola vrátená na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, súd prvej inštancie je viazaný právnym názorom odvolacieho súdu.

41. Na základe vyššie popísaného skutkového stavu, po právnom posúdení veci v zmysle vyššie citovaných zákonných ustanovení, riadiac sa právnym názorom odvolacieho súdu, dospel súd k tomuto **právnemu záveru**:

42. Súd vykonaným dokazovaním mal preukázané, že na základe kúpnej zmluvy zo dňa 17.2.2017 vznikol medzi sporovými stranami záväzkový zmluvný vzťah. Nakoľko kúpna zmluva bola uzatvorená v zmysle § 11 zák. č. 278/1993 Z.z. a § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka, tento zmluvný vzťah je potrebné posudzovať jednak v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka, ale aj podľa ustanovení zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu.

43. Vzhľadom na to, že žalovaný vzniesol námietku premlčania nároku žalobcu, majúca za to, že žalobcom uplatnený nárok by sa mal posudzovať titulom bezdôvodného obohatenia v zmysle § 451 a nasl. Občianskeho zákonníka, musel sa súd v prvom rade zaoberať touto (žalovaným vznesenou) námietkou premlčania.

44. Bez dôvodné obohatenie je v ustanovení § 451 Občianskeho zákonníka konštruované ako predmet plnenia, ktorý sa má vydať. V ods. 1 je pritom vyjadrená všeobecná zásada, že ten, kto sa na úkor iného bez dôvodne obohatí, musí toto obohatenie vydať. V odseku 2 tohto ustanovenia je vymedzený pojem bez dôvodného obohatenia. Záväzkový právny vzťah z bez dôvodného obohatenia vznikne však len za splnenia určitých (zákonných) predpokladov, ktorými sú získanie bez dôvodného obohatenia na strane určitej osoby (obohateného), protiprávnosť získania bez dôvodného obohatenia, majetková ujma, ktorá postihuje inú určitú osobu (postihnutého) a príčinná súvislosť medzi protiprávnym získaním bez dôvodného obohatenia určitou osobou a majetkovou ujmov inej určitej osoby.

45. O bez dôvodné obohatenia ide v tom prípade, keď sa vznik obohatenia viaže na to, že na takéto obohatenie nie je právny dôvod, žiadna zmluva, resp. dohoda, alebo zákonné ustanovenie, čiže ide o obohatenie neoprávnené a pre jeho vznik resp. pre vznik zodpovednosti za bez dôvodné obohatenie nie je nevyhnutné, aby k tomuto obohateniu došlo úmyselne alebo nejakým protiprávnym úkonom, aj keď to nie je vylúčené.

46. Právna úprava bezdôvodného obohatenia je subsidiárna vo vzťahu k iným inštitútom súkromného práva v tom, že sa uplatní výlučne vtedy, ak právne následky majetkovej nerovnováhy nie sú pokryté inou právnou úpravou predstavujúcou právny dôvod vzniku záväzku, a teda i príslušných reparačných ustanovení. Ak je právnym dôvodom vzniku majetkovej povinnosti reparaovať vzniknutú majetkovú nerovnováhu iná právna skutočnosť kontraktného či deliktneho charakteru, právna úprava bezdôvodného obohatenia sa neuplatní. *A contrario* sa právna úprava bezdôvodného obohatenia uplatní výlučne vtedy, ak nerovnováha v majetkovej sfére subjektov súkromnoprávných vzťahov vznikla v dôsledku absencie relevantného právneho dôvodu. (porov. Števček, M., Dulak, A., Bajánková, J., Fečík, M., Sedlačko, F., Tomašovič, M., a kol. Občiansky zákonník II. § 451 - 880. 2. vydanie. Komentár. Praha: C. H. Beck, 2019. s. 1724).

47. V prejednávanej veci právny vzťah medzi sporovými stranami vznikol uzatvorením kúpnej zmluvy dňa 17.2.2017. Predmetná kúpna zmluva bola uzatvorená v zmysle ustanovení § 11 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu a ustanovení § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka. S poukazom na uvedený charakter zmluvného vzťahu sporových strán má súd v danom prípade za to, že nárok žalobcu, ktorým sa domáha voči žalovanému zaplata peňažného plnenia, je potrebné posudzovať v zmysle zákonných ustanovení Občianskeho zákonníka, upravujúcich kúpnu zmluvu, ako aj v zmysle zákona č. 278/1993 Z.z. Na základe uvedeného dospel súd k záveru, že aplikácia ustanovení Občianskeho zákonníka o bezdôvodnom obohatení nie je na daný prípad aplikovateľná.

48. Následne súd preskúmaval opodstatnenosť námietky premlčania, vznesenej žalovaným, z hľadiska právneho dôvodu vzniku záväzkového vzťahu sporových strán v predmetnej veci, t.j. posudzoval možnosť premlčania nároku žalobcu, ktorý sa ho domáha titulom nesplnenia podmienok kúpnej zmluvy zo dňa 17.2.2017 žalovaným, čo má za následok povinnosť žalovaného doplatiť rozdiel kúpnej ceny.

49. V danom prípade je nesporným to, že kúpna zmluva medzi žalobcom a žalovaným bola uzatvorená dňa 17.2.2017. Žalovaný nadobudol vlastnícke právo k predmetným nehnuteľnostiam dňa 10.8.2017, t.j. dňom právoplatnosti rozhodnutia katastrálneho odboru Okresného úradu Stará Ľubovňa o povolení vkladu. V zmysle čl. 8 Osobitné ustanovenia, bod 1. Vyhlásenia kupujúceho ohľadom jeho povinností, bod 1.1 písm. a) žalovaný vyhlásil, že si je vedomý skutočnosti, že je povinný s výkonom poskytovania všeobecne prospešných služieb začať do dvoch rokov odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva. Rovnako aj podľa hore citovaného zákonného ustanovenia § 11 ods. 3 Zákona o SMŠ kupujúci je povinný s výkonom poskytovania všeobecne prospešných služieb alebo s výstavbou verejnoprospešnej stavby začať do dvoch rokov odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva. Z vyššie uvedeného je zrejmé, že žalovaný nadobudol vlastnícke právo k daným nehnuteľnostiam dňa 10.8.2017. Zmluvou dohodnuté a zákonom stanovené (§ 11 ods. 3 Zákona o SMŠ) dva roky odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva žalovaným uplynuli dňa 10.8.2019. Od uvedeného dňa žalobcovi začala plynúť všeobecná trojročná premlčacia lehota na domáhanie sa doplatenia rozdielu kúpnej ceny a táto plynula do dňa 10.8.2022. Žalobca podal žalobu na súde dňa 25.7.2022, teda podal ju pred uplynutím premlčacej lehoty. Námietka premlčania vznesená žalovaným preto nie je opodstatnená a nárok žalobcu nie je možné považovať za premlčaný.

50. Pokiaľ ide o posúdenie, či žalobca bol oprávnený pristúpiť k požadovaniu

doplatenia kúpnej ceny z dôvodu, že nebol dodržaný účel zmluvy deklarovaný v čl. 5 kúpnej zmluvy, k tomuto súd uvádza, že z čl. 8 kúpnej zmluvy vyplývali pre žalovaného povinnosti: a) začať s výkonom poskytovania všeobecne prospešných služieb do 2 rokov odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva; b) uvedenú skutočnosť oznámiť žalobcovi bez zbytočného odkladu a c) dodržať v tejto zmluve dohodnutý účel najmenej počas piatich rokov.

51. V čl. 8, bod 1.1, písm. d) je stanovené, že žalovaný je povinný doplatiť rozdiel medzi kúpnou a primeranou cenou, ak: 1. nezačne nehnuteľný majetok štátu užívať na poskytovanie všeobecne prospešných služieb do dvoch rokov od nadobudnutia vlastníckeho práva alebo nedodrží dohodnutý účel počas najmenej piatich rokov odo dňa začatia poskytovania všeobecne prospešných služieb.

52. V danom prípade nebolo sporným to, že žalovaný po uzatvorení kúpnej zmluvy začal využívať nadobudnuté nehnuteľnosti tým spôsobom, že zo stavby súp. č. 716 (veliteľská budova) vytvoril cvičný dom pre použitie autonómnych dýchacích prístrojov - tzv. polygón, kde sa vykonávali cvičenia, ktorých sa zúčastňovali profesionálni hasiči zo Starej Ľubovne a jednotky DHZ Podolíneč, Lipany, Plaveč. V objekte prebiehala aj športová hasičská činnosť žien a bol vytvorený sklad pre ich potreby. Na voľnom priestranstve bola vytvorená trať pre cvičenie hasičského útoku s hasičskou striekačkou. Uvedené skutočnosti žalovaný oznámil žalobcovi listom zo dňa 9.1.2019, ktorému bolo oznámenie doručené dňa 14.1.2019.

53. Žalobca sa však v tomto konaní domáha voči žalovanému doplatenie kúpnej ceny z dôvodu, že nebol dodržaný účel zmluvy deklarovaný v čl. 5 kúpnej zmluvy, nakoľko žalovaný nezačal využívať nadobudnuté nehnuteľnosti na účely dohodnuté v kúpnej zmluve, t.j. že nedošlo k zrekonštruovaniu kina a telocvične a ani k vybudovaniu multifunkčného športového ihriska pre školopovinné deti a dospelých a detského ihriska pre deti predškolského veku.

54. Tvrdenie žalobcu, že žalovaný nezrealizoval využívanie predmetných nehnuteľností na účely uvedené v čl. 5 bod 1.1, kúpnej zmluvy, t.j. že nedošlo k zrekonštruovaniu budovy kina a telocvične, k vybudovaniu multifunkčného športového ihriska pre školopovinné deti a dospelých a detského ihriska pre deti predškolského veku, žalovaný nepoprel, preto ich súd v zmysle § 151 ods. 1 CSP považuje za nesporné skutkové tvrdenia.

55. Pre rozhodnutie veci je podstatné posúdiť, či žalovaný po nadobudnutí vlastníckeho práva postupoval v zmysle čl. 8 ods. 1.1., t.j. či si splnil svoje zmluvné povinnosti, ku ktorým sa zaviazal v kúpnej zmluve, resp. či žalobca má právo na vrátenie žalovanej sumy, titulom porušenia zmluvných povinností žalovaným tým, že žalovaný nezačal s výkonom poskytovania všetkých všeobecne prospešných služieb vymedzených v kúpnej zmluve, nakoľko nezrekonštruoval budovu kina a telocvične, nevybudoval multifunkčné športové ihrisko pre školopovinné deti a dospelých a detské ihrisko pre deti predškolského veku.

56. Odvolací súd v zrušujúcom uznesení sp. zn. 9Co/26/2024-184 zo dňa 30.7.2024 konštatoval, že:

„53. Súd prvej inštancie vychádzal rýdzo z doslovného jazykového výkladu ust. čl. 8 bod 1.1 písm. d/ kúpnej zmluvy a vykladal ho izolovane bez vzťahu k dotknutým ustanoveniam

zákona č. 278/1993 Z.z. a ostatným ustanoveniam zmluvy, ale aj tomuto samotnému ustanoveniu, ostatných písmen. Takýmto výkladom vec nesprávne právne posúdil.

55. Súd prvej inštancie uviedol, že je potrebné zodpovedať otázku, či povinnosť žalovaného doplatiť kúpnu cenu v zmysle ust. čl. 8 bod 1.1 písm. d) zmluvy nastupuje v prípade, ak žalovaný vôbec nezačne užívať nehnuteľnosti na poskytovanie všeobecne prospešných služieb, alebo nastupuje aj v prípade, že žalovaný začne s poskytovaním verejnoprospešných služieb, avšak nezrealizuje niektorú (jednu či viac) aktivít uvedených v čl. 5 bod 1.1 zmluvy. Pripustil tak dvojaký výklad ust. čl. 8 bod 1.1 písm. d) zmluvy. Pokiaľ ustanovenie zmluvy môže byť interpretované dvoma rôznymi spôsobmi, čisto jazykový výklad nie je namieste. Na overenie (ne)správnosti výkladu, je potrebné použiť iné interpretačné prístupy, postavené na roveň gramatickému výkladu, napr. systematický, teleologický výklad, ktoré predstavujú významný korektív pri zistení obsahu a zmyslu aplikovanej normy.“

57. V ďalšej časti zrušujúceho uznesenia odvolací súd konštatoval, že: „63. Ostatné okolnosti, ktoré zohľadnil súd prvej inštancie pri svojom rozhodovaní, ako to, že žalovaný nie je vlastníkom pozemkov pod stavbami, snahu žalovaného o odkúpenie pozemkov nachádzajúcich sa pod nadobudnutými stavbami ako aj v areáli bývalých kasární a o mimosúdne rokovania, zlý stav stavieb a likvidačnú výšku žalovanej sumy pre žalovaného ako obec, na tieto nie je možné pri rozhodovaní daného sporu prihliadať, keďže nie sú ani v zákone č. 278/1993 Z.z. a ani v kúpnej zmluve ako okolnosti vylučujúce požadovať doplatok ceny uvedené. Takéto posudzovanie by bolo v rozpore so zákonom č. 278/1993 Z.z., ktorý tiež v ust. § 11 ods. 3 vymedzuje dôvody doplatenia rozdielu medzi kúpnu cenou a primeranou cenou ako aj v rozpore so zmluvnou vôľou účastníkov kúpnej zmluvy, ktorí žiadne okolnosti vylučujúce aplikáciu čl. 8 bod 1.1 písm. d) do zmluvy nezahrnuli.“

58. V zmysle § 391 ods. 2 CSP ak bolo rozhodnutie zrušené a ak vec bola vrátená na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, súd prvej inštancie je viazaný právnym názorom odvolacieho súdu.

59. Po opätovnom vyhodnotení dôkazov získaných vykonaným dokazovaním, riadiac sa vyššie citovanými zákonnými ustanoveniami a právnym názorom odvolacieho súdu súd znovu pristúpil k posúdeniu splnenia podmienok pre doplatenie rozdielu medzi kúpnu cenou a primeranou cenou (čl. 8 bod. 1.1 písm. d) zmluvy) z pohľadu naplnenia účelu deklarovaného v čl. 5 bod 1.1 kúpnej zmluvy.

60. Podľa čl. 8 bod 1.1 písm. a) kúpnej zmluvy kupujúci (žalovaný) v súlade s § 11 ods. 3 zákona o správe majetku štátu je povinný s výkonom poskytovania všeobecne prospešných služieb začať do dvoch rokov od nadobudnutia vlastníckeho práva.

61. Podľa čl. 8 bod 1.1 písm. c) kúpnej zmluvy kupujúci (žalovaný) v súlade s § 11 ods. 3 zákona o správe majetku štátu je povinný dodržať v zmluve dohodnutý účel (čl. 5 zmluvy) najmenej počas piatich rokov odo dňa začatia poskytovania všeobecne prospešných služieb.

62. Čl. 8 bod 1.1 písm. d) zmluvy upravuje dva prípady povinnosti kupujúceho (žalovaného), kedy je povinný doplatiť rozdiel medzi kúpnu cenou a primeranou cenou. Prvým dôvodom, pre ktorý žiada doplatiť žalobca rozdiel medzi kúpnu cenou a primeranou cenou, je nezačatie nehnuteľného majetku štátu užívať na poskytovanie všeobecne

prospešných služieb do dvoch rokov od nadobudnutia vlastníckeho práva. Druhou príčinou je nedodržanie dohodnutého účelu počas najmenej piatich rokov odo dňa začatia poskytovania všeobecne prospešných služieb.

63. Z citovaných zmluvných ustanovení (čl. 8 bod 1.1 písm. c/ a d/ zmluvy) teda plynie, že žalovaný je povinný začať užívať nehnuteľný majetok štátu na poskytovanie všeobecne prospešných služieb do dvoch rokov od nadobudnutia vlastníckeho práva a dodržať v zmluve dohodnutý účel počas najmenej piatich rokov odo dňa začatia poskytovania všeobecne prospešných služieb.

64. Podľa § 11 ods. 1 zákona č. 278/1993 Z.z. prevod vlastníctva majetku štátu sa uskutočňuje zmluvami podľa osobitných predpisov. Kúpne zmluvy musia obsahovať dohodu o účele, na ktorý bude majetok štátu slúžiť jeho nadobúdateľovi, a dohodu o dobe splatnosti ceny, ktorá nesmie byť dlhšia ako 60 dní odo dňa nadobudnutia platnosti kúpnej zmluvy. Dohodnutú cenu je nadobúdateľ povinný zaplatiť pred podaním návrhu na vklad do katastra nehnuteľností; návrh na vklad vlastníctva k nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností je oprávnený podať len správca, a to až po zaplatení dohodnutej ceny. Ak nadobúdateľ nezaplatí dohodnutú cenu najneskôr v posledný deň dohodnutej doby splatnosti, je správca povinný odstúpiť od zmluvy.

65. Vychádzajúc z citovaného zákonného ustanovenia kúpna zmluva o prevode vlastníctva majetku štátu musí obsahovať dohodu o účele, na ktorý bude majetok štátu slúžiť jeho nadobúdateľovi. Účel využitia predmetu prevodu je tak podstatnou náležitosťou kúpnej zmluvy.

66. V teraz prejednávanej veci v kúpnej zmluve zo dňa 17.2.2017 bol účel využitia vymedzený v čl. 5 bod 1.1., v ktorom sa zmluvné strany dohodli, že kupujúci kupuje nehnuteľný majetok štátu za účelom poskytovania všeobecne prospešných služieb, a to na rozvoj sociálnych služieb so zameraním na vzdelávanie, výchovu, kultúrny a sociálny rozvoj a rozšírenie športových aktivít pre obyvateľov mesta zrekonštruovaním budovy kina a telocvične, vybudovať multifunkčného športového ihriska pre školopovinné deti a dospelých a detské ihrisko pre deti predškolského veku. V bode 1.3. zmluvy sa zmluvné strany dohodli, že kupujúci je povinný začať s výkonom poskytovania všeobecne prospešných služieb do dvoch rokov odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva.

67. V tejto súvislosti je podstatné aj zmluvné dojednanie v čl. 3 bod 4 kúpna cena (35.576,92 eur), ktorá bola nižšia ako primeraná z dôvodu, že vlastnícke právo nehnuteľného majetku štátu sa prevádzalo za účelom poskytovania všeobecne prospešných služieb s odkazom na čl. 5 zmluvy. Všeobecná hodnota nehnuteľného majetku štátu bola znaleckým posudkom stanovená na 355 769,23 eur.

68. Účel využitia prevádzaného majetku štátu je v súlade s § 11 ods. 1 zákona č. 278/1993 Z.z. obligatórnou náležitosťou kúpnej zmluvy. S odkazom na účel deklarovaný v zmluve, bola kúpna cena nehnuteľností (podstatne) nižšia ako primeraná.

69. S poukazom na tieto skutočnosti súd uzatvára, že žalovaný bol povinný, v zmysle zmluvných dojednaní so žalobcom, ale aj v zmysle § 11 ods. 1 Zákona o SMŠ začať využívať prevádzaný majetok na (v zmluve) dohodnutý účel tak, ako bol presne

špecifikovaný v článku 5, bod 1.1 zmluvy, do dvoch rokov odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva, resp. dodržať tento účel využitia predmetu prevodu vlastníckeho práva najmenej počas piatich rokov.

70. V prejednávanej veci je nesporným to, že žalovaný nezrealizoval využívanie predmetných nehnuteľností na účely uvedené v čl. 5 bod 1.1, kúpnej zmluvy, t.j. že nedošlo k zrekonštruovaniu budovy kina a telocvične, k vybudovaniu multifunkčného športového ihriska pre školopovinné deti a dospelých a detského ihriska pre deti predškolského veku.

71. Z uvedeného je zrejme, že žalovaný v lehote dohodnutej v kúpnej zmluve zo dňa 17.2.2017 a stanovenej v § 11 ods. 3 Zákona o SMS, t.j. do 2 rokov odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva, nezačal využívať nadobudnuté nehnuteľnosti na zmluvne dohodnutý účel, t.j. na poskytovanie všeobecne prospešných služieb tak, ako je to presne špecifikované v čl. 5, bod 1.1 kúpnej zmluvy.

72. Žalovaný tak nesplnil zmluvnú podmienku dojednanú v čl. 8 bod 1.1 písm. a/ kúpnej zmluvy, preto žalobca je oprávnený požadovať od žalovaného doplatiť rozdiel medzi kúpnu cenou a primeranou cenou, postupom dohodnutým v kúpnej zmluve, v čl. 8, bod 1.1 písm. d/.

73. Pre úplnosť súd dodáva, že nezohľadil opodstatnenosť námietok žalovaného, pokiaľ tento tvrdil, že (i) v zmluve uvedená podmienka rekonštrukcie telocvične bola absolútne nemožná, nakoľko v danom objekte sa nenachádzala telocvična, teda nemožno rekonštruovať niečo čo neexistuje, a (ii) podobne aj zmluvná podmienka vybudovania ihrísk bola objektívne nemožná, nakoľko žalovaný nie je vlastníkom pozemkov, na ktorých by bolo možné tieto ihriská vybudovať a kúpu vhodných pozemkov nebolo možné realizovať. K tomuto súd uvádza, že žalovaný sa stal vlastníkom viacerých budov nachádzajúcich sa v objekte bývalých kasární a bolo len na ňom, ktorú stavbu a akým spôsobom zrekonštruuje tak, aby slúžila ako telocvična, ako sa k tomu zaviazal v zmluve so žalobcom. Pritom, podľa názoru súdu, nebolo nevyhnutné, aby muselo ísť o budovu, ktorá už v minulosti slúžila na rovnaký účel. Pokiaľ ide o námietku objektívnej nemožnosti vybudovania ihrísk, k tomuto súd uvádza, že žalovaný podpisom zmluvy vyhlásil, že si je vedomý podmienok, ktoré je povinný dodržať v čl. 5, čl. 8 kúpnej zmluvy, t.j. okrem iných aj vybudovanie tam špecifikovaných ihrísk a preto, žalovaný si pred podpisom, resp. v čase podpisu zmluvy mal zodpovedne zvážiť svoje (subjektívne, ale aj objektívne) možnosti splnenia podmienok, ku ktorým sa zaväzuje podpisom zmluvy. Ak so znením kúpnej zmluvy (a s podmienkami v nej uvedenými) prejavil svoj súhlas a tento potvrdil podpisom na tejto zmluve, plne prevzal na seba záväzky, ku ktorým sa v tejto kúpnej zmluve zaviazal. V tejto súvislosti súd pripomína starú rímsku zásadu „*pacta sunt servanda*“ (zmluvy sa musia dodržiavať) - a to aj v prípadoch, keď je to pre niektorú zo zmluvných strán nevýhodné. Zmluvná strana si musí byť vedomá svojej zodpovednosti v zmluvných vzťahoch a nemôže zmluvy uzatvárať a neskôr namietat ich neplatnosť podľa svojej vlastnej vôle.

74. Na základe týchto dôvodov dospel súd k záveru, že nárok žalobcu na zaplatenie doplatku kúpnej ceny v sume 320.423,08 eur je v celom rozsahu dôvodný a opodstatnený,

75. Žalobca si uplatnil voči žalovanému aj nárok na zaplatenie úroku z omeškania v zmysle § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka, a to odo dňa 11.8.2019. Pre ozrejmenie uviedol,

že žalovaný sa stal vlastníkom uvedených nehnuteľností dňa 10.8.2017 a v zmysle ustanovenia § 11 ods. 3 Zákona o SMS je kupujúci povinný doplatiť rozdiel medzi kúpnu cenou a primeranou cenou, ak nezačne nehnuteľný majetok užívať na poskytovanie všeobecne prospešných služieb do dvoch rokov odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva, preto má za to, že je legitímne požadovať od žalovaného úroky z omeškania odo dňa 11.8.2019.

76. S uvedeným názorom žalobcu sa súd nestotožňuje.

77. Podľa § 517 ods. 1, veta prvá Občianskeho zákonníka dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškaní.

78. Podľa § 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.

79. Podľa § 3 ods. 1 Nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z.z. účinného od 1.2.2013, výška úrokov z omeškania je o 5 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

80. Ak nebola doba splatnosti dohodnutá, nie je uvedená v právnom predpise a nie je ani určená súdnym rozhodnutím, záväzok sa stáva splatným prvý deň po tom, ako bol dlžník veriteľom vyzvaný na plnenie. (porov. Števček, M., Dulak, A., Bajánková, J., Fečík, M., Sedlačko, F., Tomašovič, M., a kol. Občiansky zákonník II. § 451 - 880. 2. vydanie. Komentár. Praha: C. H. Beck, 2019. s. 1927).

81. V danom prípade doba splatnosti doplatku kúpnej ceny, pre prípad nesplnenia podmienok stanovených v kúpnej zmluve, nebola v zmluve zmluvnými stranami dohodnutá a nie je uvedená ani v právnom predpise, t. j. v zákone č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu (napr. ako je to stanovené v § 671 ods. 2 Občianskeho zákonníka). Preto, podľa názoru súdu, má žalobca voči žalovanému nárok na úrok z omeškania od prvého dňa po tom, keď žalovanému uplynula lehota na úhradu doplatku kúpnej zmluvy, stanovená žalobcom v predžalobnej výzve zo dňa 22.6.2022.

82. Z predžalobnej výzvy žalobcu zo dňa 22.6.2022 a z doručenky k nej pripojenej (č.l. 41 spisu) vyplýva, že predžalobná výzva, ktorou žalobca vyzval žalovaného na zaplatenie doplatku kúpnej ceny vo výške 320.423,08 eur, bola žalovanému doručená dňa 27.7.2022. Žalobca touto výzvou zároveň vyzval žalovaného, aby uvedenú sumu vyplatil na jeho účet vedený v Štátnej pokladnici najneskôr do 15 dní odo dňa doručenia tejto výzvy. Lehota na úhradu doplatku kúpnej zmluvy uplynula žalovanému dňa 11.8.2022. Žalovaný žalobcom požadovanú sumu nezaplatil, preto nasledujúcim dňom, t.j. dňom 12.8.2022 sa dostal do omeškania s úhradou žalobcom požadovanej sumy.

83. Vzhľadom na uvedené skutočnosti súd priznal žalobcovi úrok z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 320.423,08 eur od 12.8.2022 do zaplatenia a v prevyšujúcej časti uplatnených úrokov z omeškania zo sumy 320.423,08 eur od 11.8.2019 do 11.8.2022 žalobu

zamietol.

84. O nároku na náhradu trov súd rozhodol v súlade s § 262 ods. 1 CSP v spojení s § 255 ods. 1 CSP tak, že žalobca bol v konaní takmer v celom rozsahu úspešný (neúspešným bol len v nepatrnej časti úroku z omeškania), preto má nárok na náhradu trov konania voči žalovanému v rozsahu 100 %. O výške náhrady trov konania bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

P o u č e n i e : Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie, ktoré sa podáva do 15 dní od doručenia tohto rozsudku na súde, proti rozhodnutiu ktorého odvolanie smeruje.

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané. V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh). Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstoí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zák. č. 233/1995 Z.z.

V Starej Ľubovni dňa 25. novembra 2024

JUDr. Emília Mišenková
sudkyňa

Za správnosť vyhotovenie:
Mgr. Beáta Starosundecká