

Súd: Okresný súd Trenčín
Spisová značka: 20C/19/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3119205280
Dátum vydania rozhodnutia: 10. 07. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Peter Hvizdoš
ECLI: ECLI:SK:OSTN:2019:3119205280.1

Uznesenie

Okresný súd Trenčín v spore žalobcu H.C., nar. XX.XX.XXXX, bytom B. XXXX/XXX, J. L., práv. zast. JUDr. Katarínou Gahírovou, advokátkou so sídlom Centrum 27/32, Považská Bystrica proti žalovanej G. Y., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom J. XXX, o vypratanie nehnuteľností, a o návrhu žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia takto

rozhodol:

Súd návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia **z a m i e t a**.

odôvodnenie:

Návrhom doručeným tunajšiemu súdu sa žalobca po podaní žaloby vo veci samej domáhal, aby súd nariadil neodkladné opatrenie, ktorým by žalovanej uložil povinnosť zdržať sa užívania nehnuteľností nachádzajúcich sa v k. ú. J., obec J., okres A., zapísaných na liste vlastníctva č. XXXX k.ú. J., a to: parc. č. KN-C XXX/X záhrada o výmere 142 m², parc. č. KN-C XXX/X zastavaná plocha a nádvorie o výmere 854 m², parc. č. KN-C XXX/X zastavaná plocha a nádvorie o výmere 218 m², rodinný dom súp. č. XXX, a to tak, že žalovaná ich opustí dňom právoplatnosti a vykonateľnosti tohto neodkladného opatrenia. Podaný návrh odôvodnil tým, že konaním žalovanej dochádza ku škode na majetku žalobcu, pričom všetky jeho pokusy o mimosúdny prístup a mimosúdne vyriešenie veci zlyhali a žalovaná jeho nároky ignoruje, žalobca mesačne platí úver vo výške 329,57 Eur. Žalobca poukázal na to, že napriek tomu nepristúpil v žiadnom ohľade k svojpomocnému riešeniu situácie, podal návrh na súd na vypratanie nehnuteľností a verí, že súd jeho žiadosť na vydanie neodkladného opatrenia posúdi kladne a umožní tak vlastníčkovi užívať vlastné nehnuteľnosti do doby rozhodnutia súdu vo veci.

V konaní vo veci samej žalobca žiada, aby súd uložil žalovanej povinnosť vypratať v celosti uvedené nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva č. XXXX k.ú. J., a to tak že tieto žalovaná opustí do 30 dní od právoplatnosti a vykonateľnosti tohto rozsudku. Okrem toho žiada zaviazať žalovanú povinnosťou vypratať všetky hnutelné veci, ktoré sa v predmetných nehnuteľnostiach alebo na nich nachádzajú a preukázateľne vlastnícky patria žalovanej a to do 30 dní od právoplatnosti a vykonateľnosti tohto rozsudku. Vo svojej žalobe uviedol, že vlastníkom predmetných nehnuteľností sa stal na základe kúpnej zmluvy zo dňa 23. 05. 2017 od predávajúceho: Balard s.r.o., so sídlom Mikovíniho 10, 917 01 Trnava, IČO: 47 092 424, za kúpnu cenu XX.XXX Eur. Vklad kúpnej zmluvy bol povolený pod č. V XXXX/XXXX, XXX/XXXX. Žalobca financoval kúpu uvedených nehnuteľností prostredníctvom hypotekárneho úveru od financujúcej banky - Slovenská sporiteľňa, a. s., pričom vklad záložného práva v prospech záložného veriteľa - financujúcej banky je zapísaný v časti C LV č. XXXX k.ú. J. pod č. V XXXX/XXXX. Žalobcovi bol poskytnutý úver v celkovej výške 90.000 Eur a je povinný banke vrátiť sumu 118.638,32 Eur; žalobca tak spláca úver mesačne vo výške 329,57 Eur od 20. 05. 2017 do 20. 04. 2047. Do doby podania tejto žaloby splatil úver v celkovej výške 7.909,68 Eur (24 splátok). Uviedol, že v súčasnosti nehnuteľnosti, ktorých vypratania sa touto žalobou domáha, užíva žalovaná, prípadne ďalšie osoby, ktoré tak odvodzujú od jej prítomnosti, resp. s jej súhlasom. Tieto osoby tak robia bez právneho dôvodu, bez uzatvorenej nájomnej zmluvy, či iného právneho titulu. Žalobca podal na ohlasovňu pobytu návrh na zrušenie trvalého pobytu žalovanej na adrese J. XXX, XXX XX J.. Žalovaná tam mala trvalý

pobyt titulom jej vlastníckeho práva, keď žalovaná bola vlastníčkou nehnuteľností, a to pred vlastníkom Balard s.r.o., od ktorého nehnuteľnosti kúpil žalobca. Žalobca bol pri kúpe nehnuteľnosti predávajúcim ubezpečený v čl. IV bod 4. 1. kúpnej zmluvy, že na predmete prevodu vlastníckeho práva neviaznu žiadne ťarchy, nájomné práva, podnájomné práva alebo iné užívacie práva, či práva zodpovedajúce vecným bremenám. Žalobca poskytol žalovanej niekoľko termínov, dokedy sú povinní nehnuteľnosti vypratať, avšak do dnešného dňa tak neurobili. Splnomocnená advokátska kancelária zaslala žalovanej výzvu na vypratanie nehnuteľnosti (vzťahujúcu sa i na všetky osoby, ktoré nehnuteľnosti s ňou užívajú) dňa 17. 05. 2019, ktorú v odbernej lehote neprevzala. Výzva bola zaslaná aj obyčajnou poštou, na ktorú sa prevzatie nevyžaduje, a je tak presvedčený, že žalovaná sa s obsahom zaslanej písomnosti oboznámila. Konaním žalovanej dochádza k porušeniu práva žalobcu garantovaného okrem iného aj čl. 20 ods. 1 Ústavy SR, keď má každý právo vlastníť majetok. Toto právo požíva najvyšší stupeň ochrany, a má vlastníkovi umožňovať nakladať s vecou v zmysle § 123 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení podľa vlastného uváženia, najmä ju držať, užívať, brať z nej plody, prípadne ju scudziť. V súčasnosti je však vlastník - žalobca obmedzovaný pri nakladaní s jeho vlastníctvom faktom, že nehnuteľnosti neoprávnene užíva žalovaná (eventuálne s rodinnými príslušníkmi). Žalobca tak nehnuteľnosti formálne vlastní, platí úver, aby banka nepristúpila k výkonu záložného práva, avšak nemôže s vecou nakladať podľa svojho uváženia. Žalovaná sa tak bezdôvodne obohacuje na jeho úkor. Preto je nútený obrátiť sa so žalobou o ochranu jeho práva na súd a žiadať, aby jeho nehnuteľnosti boli vypratane - odstránené všetky hnutelné veci nachádzajúce sa v priestoroch nehnuteľností a aby bolo zabezpečené opustenie týchto priestorov osobami tam sa nachádzajúcimi.

Pre účely rozhodnutia o neodkladnom opatrení sa súd oboznámil s návrhom žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia, žalobou vo veci samej, fotokópiou výpisu z LV č. XXXX, k.ú. J., kúpnu zmluvou zo dňa XX.XX.XXXX, zmluvou o splátkovom úvere zo dňa XX.XX.XXXX, splátkovým kalendárom a výzvou na vypratanie nehnuteľností zo dňa XX.XX.XXXX.

Z kúpnej zmluvy uzatvorenej dňa XX.XX.XXXX medzi spoločnosťou Balard s.r.o. ako predávajúcim na jednej strane a H. Y. ako kupujúcim na strane druhej (ďalej iba kúpna zmluva) vyplýva, že predávajúci ako výlučný vlastník nehnuteľností nachádzajúcich sa v k. ú. J., obec J., okres A., zapísaných na liste vlastníctva č. XXXX vedenom Okresným úradom A., katastrálny odbor, a to: a) záhrada, parc. č. KN-C XXX/X o výmere 142 m², b) zastavaná plocha a nádvorie, parc. č. KN-C XXX/X o výmere 854 m², c) zastavaná plocha a nádvorie, parc. č. KN-C XXX/X o výmere 218 m², d) rodinný dom, súp. č. XXX za podmienok uvedených v tejto zmluve prevádza na kupujúceho vlastnícke právo k predmetu prevodu za kúpnu cenu uvedenú v čl. III. bod 3.1 tejto zmluvy a kupujúci predmet prevodu kupuje do svojho výlučného vlastníctva. V zmysle čl. IV. bod 4.1 kúpnej zmluvy predávajúci záväzne vyhlásil, že je vlastníkom predmetu prevodu a na predmete prevodu neviaznu žiadne ťarchy, nájomné práva, podnájomné práva alebo iné užívacie práva a práva zodpovedajúce vecným bremenám. Z čl. IV. bodu 4.3.2. kúpnej zmluvy okrem iného vyplýva, že kupujúci vyhlásil/potvrdil, že sa podrobne oboznámil so stavom predmetu prevodu, jeho stav dobre pozná, pred uzatvorením zmluvy vykonal opakovanú a podrobne obhliadku predmetu prevodu. Z čl. VII. bod 7.1 kúpnej zmluvy vyplýva, že zmluvné strany sa dohodli, že k odovzdaniu a prevzatíu predmetu prevodu dôjde do 10 dní po povolení vkladu vlastníckeho práva, ak sa strany nedohodnú inak.

Zo zmluvy o splátkovom úvere č. XXXXXXXXXXXX uzatvorenej dňa 18.04.2017 medzi Slovenskou sporiteľňou, a.s. ako veriteľom a žalobcom ako dlžníkom vyplýva, že banka sa zaviazala poskytnúť žalobcovi za účelom kúpy nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX pre k.ú. J. úver vo výške 90 000,- Eur s výškou mesačnej splátky vo výške 329,57 Eur, so splatnosťou prvej splátky dňa 20.05.2017 a konečnou splatnosťou dňa 20.04.2047. Prílohu zmluvy tvorí splátkový kalendár úveru.

Z výpisu LV č. XXXX pre k.ú. J. vyplýva, že žalobca je evidovaný ako výlučný vlastník nehnuteľností zapísaných Okresným úradom A., odbor katastrálny na LV č. XXXX pre okres A., obec G. nad Y., k.ú. J., a to: parc. č. KN-C XXX/X záhrada o výmere 142 m², parc. č. KN-C XXX/X zastavaná plocha a nádvorie o výmere 854 m², parc. č. KN-C XXX/X zastavaná plocha a nádvorie o výmere 218 m², rodinný dom súp. č. XXX postavený na parc.č. 810/2. Z výpisu listu vlastníctva ďalej vyplýva, že nehnuteľnosti sú zaťažené záložným právom v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s. na základe záložnej zmluvy zo dňa 18.04.2017, iné ťarchy z výpisu uvedeného listu vlastníctva nevyplývajú.

Z výzvy na vypratanie zo dňa 17.05.2019 vyplýva, že žalobca prostredníctvom právnej zástupkyne JUDr. Kataríny Gahírovej vyzval žalovanú na vypratanie nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX pre k.ú. J., v termíne do 31.05.2019.

Podľa § 324 ods. 1, ods. 2, ods. 3 zákona č. 160/2015 Z.z. civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“) pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie. Na konanie o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia je príslušný okresný súd. Neodkladné opatrenie súd nariadi iba za predpokladu, ak sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením.

Podľa § 325 ods. 1 CSP neodkladné opatrenie môže súd nariadiť, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená.

Podľa § 325 ods. 2 písm. d) CSP neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä aby niečo vykonala, niečo sa zdržala alebo niečo znášala.

Podľa § 326 ods. 1 CSP v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia sa popri náležitostiach žaloby podľa § 132 uvedie opísanie rozhodujúcich skutočností odôvodňujúcich potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu, že exekúcia bude ohrozená, opísanie skutočností hodnoverne osvedčujúcich dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana a musí byť z neho zrejmé, akého neodkladného opatrenia sa navrhovateľ domáha.

Predpokladom nariadenia neodkladného opatrenia je existencia právneho vzťahu a osvedčenie skutočnosti, že právo z tohto právneho vzťahu je ohrozované alebo porušované. Ďalším predpokladom je dočasná úprava právnych vzťahov medzi stranami konania s dôrazom na konkrétne právo. Na nariadenie neodkladného opatrenia je potrebné, aby žalobca osvedčil bezodkladnosť dočasnej úpravy pomerov.

Predmetom navrhovaného neodkladného opatrenia podaného po začatí konania vo veci samej bolo uloženie povinnosti žalovanej zdržať sa užívania nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva č. XXXX k.ú. J., a to tak, že žalovaná ich opustí dňom právoplatnosti a vykonateľnosti tohto neodkladného opatrenia. Žalobou vo veci samej doručenou tunajšiemu súdu sa žalobca voči žalovanej domáha vypratania predmetných nehnuteľností.

Z predloženého listu vlastníctva č. XXXX pre k.ú. J. vyplýva, že žalobca sa stal v roku 2017 výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, ktorých užívanie žalovanou má súd zakázať, s tým, že jej uloží povinnosť opustiť uvedené nehnuteľnosti, a to dňom právoplatnosti a vykonateľnosti tohto neodkladného opatrenia. V tejto súvislosti súd poukazuje na neurčitosť petitu navrhovaného neodkladného opatrenia, nakoľko vykonateľnosť uznesenia o neodkladnom opatrení nastáva skôr ako jeho právoplatnosť, keďže toto uznesenie je vykonateľné už jeho doručením. Nárokom, ktorému sa má poskytnúť ochrana neodkladným opatrením je v tomto prípade vlastnícke právo žalobcu k rodinnému domu a pozemkom, ktoré má žalovaná, ich bývalá vlastníčka užívať, podľa vyjadrenia žalobcu, bez právneho titulu.

Potreba bezodkladnej dočasnej úpravy pomerov znamená, že strane konania bez vydania neodkladného opatrenia bezprostredne hrozí nenapraviteľná alebo v budúcnosti ťažko napraviteľná škoda. Osvedčenie splnenia uvedenej podmienky zaťažuje žalobcu, a to pod sankciou zamietnutia návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia. Z podaného návrhu a predložených listinných dôkazov nevyplýva, že by žalobca osvedčil potrebnosť dočasnej úpravy. Dokazovanie sa v tomto prípade nevykonáva, ale súd, ktorý rozhoduje o návrhu, musí mať osvedčené, že je potrebné bezodkladne upraviť pomery. Z hľadiska osvedčenia relevantných skutočností by mal žalobca súdu poskytnúť dôkazy, ktoré by jednoznačne osvedčili potrebu neodkladnej úpravy pomerov. Vzhľadom na závažnosť právnych následkov, ktoré zákon spája s nariadením neodkladného opatrenia a skutočnosť, že zasahuje podstatným spôsobom do práv druhého subjektu a obmedzuje ho, a to bez existencie samotného meritérneho rozhodnutia súdu, jeho nariadenie je na mieste len v prípadoch, kedy existujú konkrétne okolnosti preukazujúce „neodkladnosť“ takejto úpravy pomerov strán, najmä vzhľadom na preukázanie reálnej a bezprostredne hroziacej ujmy.

Z citovaného ustanovenia § 325 ods. 1 CSP je teda zrejmé, že súd môže nariadiť neodkladné opatrenie iba vtedy, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery strán alebo existuje obava, že exekúcia rozhodnutia bude ohrozená. Jeho nariadenie je prípustné a opodstatnené vtedy, ak sa tvrdí a osvedčí, že existuje právny vzťah medzi stranami, tento vyžaduje bezodkladnú úpravu a osvedčí sa dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana. Neodkladným opatrením by nemalo dochádzať k zásahu do práv nad nevyhnutnú mieru.

Po preskúmaní návrhu a listín na účely rozhodnutia o návrhu o neodkladnom opatrení súd dospel k záveru, že v danej veci žalobca síce osvedčil existenciu právneho vzťahu medzi ním a žalovanou, avšak dostatočným spôsobom neosvedčil potrebu bezodkladnej úpravy pomerov medzi stranami sporu. Okrem toho vychádzajúc z návrhu žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia a z dokladov k nemu doložených dospel súd k záveru, že vyhovením jeho návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia by faktickým dôsledkom tohto neodkladného opatrenia bolo vytvorenie podobného stavu, aký by nastal uložením povinnosti žalovanej meritórnym rozhodnutím predmetné nehnuteľnosti vypratať. Žalovaná by tak bola vylúčená z užívania domu, ktorý obýva, a to na základe neodkladného opatrenia, ktoré nie je výsledkom dokazovania medzi stranami sporných skutočností, ale iba osvedčenia základných relevantných okolností. Svojimi dôsledkami by takýto závažný zásah do bytovej situácie žalovanej bol nielen v rozpore s ustanovením § 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky, ale aj Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd. Každý, kto je stranou v konaní, má garantované právo, aby sa jeho vec prejedнала v konaní, v ktorom bude môcť predniesť všetky svoje argumenty a predložiť všetky dôkazy na svoju obranu, až následne sa podrobí povinnosti uloženej mu rozhodnutím súdu. Naviac vydanie neodkladného opatrenia s petitom, tak ako ho navrhuje žalobca by došlo k porušeniu práva žalovanej na súkromie, resp. ochranu obydľia. Uložením povinnosti žalovanej zdržať sa užívania predmetných nehnuteľností by došlo k značne nevyváženému vzťahu medzi stranami konania, a to vzhľadom na skutočnosť, že ich vzájomný vzťah by mal byť posudzovaný v konaní vo veci samej. Pokiaľ ide o osvedčovanie potreby bezodkladnej dočasnej úpravy pomerov, žalobca neosvedčil, že bez vydania neodkladného opatrenia mu bezprostredne hrozí reálna nenapraviteľná ujma. Samotná skutočnosť, že žalobca je vlastníkom nehnuteľností, na ktorých kúpu si vzal úver a ktoré obýva žalovaná podľa jeho tvrdenia bez právneho titulu, nemôže byť dôvodom pre nariadenie navrhovaného neodkladného opatrenia. Žalobca vo svojom návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia síce tvrdil, že konaním žalovanej dochádza ku škode na majetku žalobcu, ale tieto skutočnosti bližšie nekonkretizoval a nijako ich neosvedčil, taktiež netvrdil, že by konanie žalovanej smerovalo k zániku alebo likvidácii predmetných nehnuteľností ako takých. Prípadná ujma žalobcu z titulu bezdôvodného obohatenia vzniknutého neoprávneným užívaním jeho nehnuteľností žalovanou nie je nenapraviteľnou ujmom. Z uvedených dôvodov súd návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol. Žalobca má možnosť domôcť sa ochrany svojho vlastníckeho práva v konaní o vypratanie, vedenom na tunajšom súde pod spis. zn. 20C/19/2019, a to po ďalšom vykonanom dokazovaní za účelom zistenia celkového skutkového stavu.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom Okresného súdu Trenčín ku Krajskému súdu v Trenčíne v dvoch vyhotoveniach. (§ 357 písm. d) CSP)

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach (§ 127 CSP) 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 zákon na podanie nevyžaduje osobitné náležitosti, v podaní sa uvedie,

- a) ktorému súdu je určené,
- b) kto ho robí,
- c) ktorej veci sa týka,
- d) čo sa ním sleduje a
- e) podpis.

Ak ide o podanie urobené v prebiehajúcim konaní, náležitosťou podania je aj uvedenie spisovej značky tohto konania (§ 127 CSP).

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,

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

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 365 ods. 1,2,3 CSP).