

Súd: Okresný súd Senica  
Spisová značka: 9C/96/2012  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2612205964  
Dátum vydania rozhodnutia: 13. 05. 2013  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Katarína Škrovanová  
ECLI: ECLI:SK:OSSE:2013:2612205964.4

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Senica samosudkyňou Mgr. Katarínou Škrovanovou v právnej veci navrhovateľa: O. C., G.. X.X.XXXX, K. Z. L., G. XXXX, zastúpený advokátom: JUDr. Peter Schmidl, AK Malacky, Malé námestie 5402/1A proti odporcom v 1. rade: B. Č., G.. XX.X.XXXX, E. K. K. M., G. Z. XXXX/X, E.Č.. Ú. I.T. G. O., v 2. rade: J. Č., G.. XX.XX.XXXX, U. K. M., G. Z. XXXX/X o vypratanie nehnuteľnosti takto

### rozhodol:

Odporca v 1. rade a odporkyňa v 2.rade sú povinní vypratať rodinný dom A.. Č.. XXX nachádzajúci sa v obci K. M., N. G. L. XXXX pre okres A. C..Ú.. K. M., postavený na pozemku O.. Č.. XXX/X - J. O. Q. G. Z. Z. XXX M. X a k nemu príslušný O. O.. Č.. XXX/X - J. O. Q. G. Z. Z. XX M., a to do konca mesiaca B. XXXX.

Odporca v 1. rade a odporkyňa v 2.rade sú povinní spoločne a nerozdielne nahradiť navrhovateľovi trovy konania pozostávajúce zo zaplateného súdneho poplatku v sume 99,50 € k rukám navrhovateľa, a to 15 dní odo dňa právoplatnosti rozsudku.

### odôvodnenie:

Navrhovateľ sa svojím návrhom podaným na tunajšom súde dňa 15.6.2012 voči odporcom v 1. a 2. rade domáhal vypratania nehnuteľností evidovaných na A. C. A., nachádzajúcich sa v obci K. M., zapísaných na L. Č.. XXXX, a to pozemkov O.. Č.. XXX/X, O.. Č.. XXX/X a rodinného domu A.. Č.. XXX postaveného na O.. Č.. XXX/X (ďalej len predmetné nehnuteľnosti). V návrhu uviedol, že je vlastníkom predmetných nehnuteľností, zapísaných v LV Č.. XXXX A. C. A.. Navrhovateľ sa zároveň domáhal náhrady trov konania pozostávajúcich zo zaplateného súdneho poplatku vo výške 99,50 Eur a trov právneho zastúpenia vo výške 215,30 €.

Okresný súd Senica rozhodol vo veci rozkazom na plnenie č.k. 9C 96/2012 - 22 zo dňa 28.9.2012. Z dôvodu, že odporcovia podali proti rozkazu na plnenie včas odpor s odôvodnením vo veci samej, rozkaz na plnenie bol zo zákona zrušený a súd nariadil pojednávanie.

Súd vykonal dokazovanie výsluchom účastníkov, zmluvou o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 26.11.2010 a dodatkom k zmluve zo dňa 7.12.2011, výpisom z listu vlastníctva z C. G. A. Č.. XXXX, výzvami na uvoľnenie predmetných nehnuteľností, správou z Okresného riaditeľstva PZ v Senici a zistil nasledovný skutkový stav veci:

Výsluchom navrhovateľa mal súd preukázané, že navrhovateľ je výlučným vlastníkom domu a príslušných pozemkov, ktoré majú byť vypratane. Navrhovateľ uzavrel s odporcami v 1. a 2. rade zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, v ktorej sa odporcovia zaviazali uzavrieť kúpnu zmluvu na predmetné nehnuteľnosti do určitého dátumu, pričom dovtedy mali postavenie nájomcov predmetných nehnuteľností, a preto

boli povinní platiť dohodnuté nájomné. Dodatkom č. 1 ku kúpnej zmluve bola predĺžená lehota na uzatvorenie kúpnej zmluvy, avšak k uzavretiu kúpnej zmluvy nedošlo. Odporcovia neplatili nájomné riadne a včas, v dôsledku čoho majú dlh na nájomnom za obdobie od decembra 2011. Navrhovateľ uviedol, že v súčasnosti má záujem v predmetnom dome bývať spolu s priateľkou, potrebuje ho na vlastné bývanie. Navrhovateľ sa pokúšal s odporcami mimosúdne dohodnúť, bol ochotný poskytnúť im lehotu na doplatenie dlžného nájomného, avšak toho času už dlhujú na nájomnom vyše roka, žiada teda vypratanie nehnuteľností.

Výsluchom odporcu v 1. rade, vykonaným dožiadaným súdom, mal súd preukázané, že kúpna zmluva uzatvorená nebola, nakoľko odporcovia sa dostali do finančnej tiesne a neboli schopní platiť nájomné. Odporca v 1. rade prišiel o prácu, zavreli ho do väzenia a odporkyňa v 2. rade poberá len dávky v hmotnej núdzi. Zmluvu o budúcej kúpnej zmluve spolu s odporkyňou v 2. rade podpísali, v K. M. na obecnom úrade. Odporca uviedol, že nájomné riadne platili celý prvý rok 2011, do omeškania sa odstali hneď začiatkom roku 2012. Odporca je ochotný sa z domu vysťahovať, ak sa im poskytne primeraná lehota na vysťahovanie a na demontovanie vykonaných rekonštrukčných prác, čo ale v zime nie je možné, keďže sa jedná napr. letnú záhradu, kúrenie a pod. Odporca prejavil záujem o uzatvorenie kúpnej zmluvy s navrhovateľom, a to hneď po prepustení z väzenia a po tom, čo sa vráti do práce, zaplatí omeškané nájomné a zoberie si úver na kúpu predmetných nehnuteľností.

Výsluchom odporkyne v 2. rade mal súd preukázané, že dlhujú navrhovateľovi nájomné za obdobie jedného roka. Neplatili od januára 2012 z dôvodu zlej finančnej situácie, do ktorej sa dostali. V posledných mesiacoch odporkyňa platila nájomné riadne a dlžné nájomné chce tiež v blízkej budúcnosti vyplatiť. Je ochotná sa z domu vysťahovať, pravdepodobne pôjde bývať so synom do Q. V.. V tejto súvislosti odporkyňa požiadala, či by v predmetnom dome navrhovateľa mohli bývať do konca B. XXXX, aby jej maloletý syn dochodil ročník základnej školy.

Navrhovateľ s návrhom odporkyne v 2. rade súhlasil.

Zmluvou o budúcej kúpnej zmluve mal súd preukázané, že dňa 26.11.2010 navrhovateľ uzatvoril s odporcami v 1. a 2. rade zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, na základe ktorej vznikol medzi zmluvnými stranami nájomný vzťah k predmetným nehnuteľnostiam s tým, že do 31.8.2011 sa zmluvné strany zaviazali uzatvoriť kúpnu zmluvu na predmetné nehnuteľnosti, kúpna cena bola dohodnutá vo výške 39 000,- €. Do dňa uzatvorenia kúpnej zmluvy sa odporcovia v 1. a 2. rade zaviazali platiť navrhovateľovi za užívanie predmetných nehnuteľností nájomné vo výške 130,- € mesačne a to vždy k 26. dňu v mesiaci. V čl. IV bod 3 zmluvy bolo dohodnuté, že v prípade, ak odporcovia budú v omeškaní s platbou viac ako 1 mesiac, navrhovateľ je oprávnený účtovať si sankčný poplatok vo výške 3,- € za deň. V prípade, že nájomné v stanovenej výške nebude navrhovateľovi vyplatené viac ako 2 po sebe nasledujúce mesiace, je navrhovateľ oprávnený vysťahovať odporcov na ich náklady a bez náhrady, pričom týmto dňom bude splatná zmluvná pokuta vo výške uvedenej čl. III bod 3. Čl. IV bod 4 zmluvy obsahuje vyhlásenie, v zmysle ktorého ak nepríde k uzavretiu kúpnej zmluvy v dohodnutom termíne zavinením odporcov, zmluva sa od počiatku zrušuje.

Dodatkom k zmluve zo dňa 7.12.2011 sa navrhovateľ a odporcovia v 1. a 2. rade dohodli na zmene termínu uzatvorenia kúpnej zmluvy a to na 30.4.2012, ako aj na zmene kúpnej ceny za predmetné nehnuteľnosti, keď kúpna cena sa zvýšila na sumu 45 000,- € vrátane poplatku realitnej agentúre vo výške 3 000,- €.

Výpisom z L. Č.. XXXX A. C. A. mal súd preukázané, že navrhovateľ je v katastri nehnuteľností zapísaný ako výlučný vlastník predmetných nehnuteľností v podiele 1/1, titulom nadobudnutia je kúpna zmluva Z. - XXXX/XX.

Výzvami na uvoľnenie predmetných nehnuteľností mal súd preukázané, že navrhovateľ v zastúpení právny zástupcom vyzval odporcov v 1. a 2. rade na okamžité vypratanie predmetných nehnuteľností

v zmysle čl. IV bod 3 zmluvy a doplatenie dlžného nájomného za mesiace december 2011 až máj 2012 a uhradenie zmluvnej pokuty vo výške 10 000,- € v zmysle čl. III bod 3 zmluvy.

Správou z Okresného riaditeľstva PZ v A. mal súd preukázané, že U. U. O. Š.G.-A. začalo trestné stíhanie voči odporcom v 1. a 2. rade pre prečin neoprávneného zásahu do práva k domu, bytu alebo k nebytovému priestoru podľa § 218 ods. 1 Trestného zákona. Jedná sa o zásah do vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam, ktorých vlastníkom je navrhovateľ.

Podľa § 123 OZ v znení neskorších predpisov vlastník je v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním.

Podľa § 126 ods. 1 OZ v znení neskorších predpisov vlastník má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnene zasahuje; najmä sa môže domáhať vydania veci od toho, kto mu ju neprávom zadržuje.

Z vykonaného dokazovania a zisteného skutkového stavu veci vyvodil súd ten právny záver, že návrh na vypratanie nehnuteľností bol podaný dôvodne. V konaní bolo jednoznačne preukázané, že navrhovateľ je výlučným vlastníkom predmetných nehnuteľností. Táto skutočnosť nebola medzi účastníkmi sporná, navyše bola preukázaná i listinnými dôkazmi. Odporcovia ako bývalí nájomcovia t.č. bez akéhokoľvek právneho titulu predmetné nehnuteľnosti naďalej užívajú. V priebehu konania bolo preukázané, že odporcovia sú ochotní sa z predmetných nehnuteľností vyťahovať, pričom požiadali o termín do konca školského roka 2012/2013, aby si ich maloletý syn riadne dokončil školskú dochádzku, s čím navrhovateľ súhlasil. Navrhovateľ ako vlastník, do ktorého vlastníckeho práva odporcovia neoprávnene zasahujú, má právo na ochranu svojho práva proti odporcom, na základe čoho rozhodol súd tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozsudku a odporcom nariadil vypratať predmetné nehnuteľnosti a tieto odovzdať navrhovateľovi v určenej lehote.

O trovách konania rozhodol súd v zmysle § 142 ods. 1 a § 151 ods. 2 O.s.p.. a navrhovateľovi, ktorý mal vo veci plný úspech, priznal náhradu trov konania spočívajúcich v zaplatenom súdnom poplatku vo výške 99,50 Eur. Jedná sa o trovy konania vyplývajúce zo spisu ku dňu vyhlásenia rozsudku okrem trov právneho zastúpenia, keďže trovy právneho zastúpenia neboli v lehote troch pracovných dní od vyhlásenia rozsudku vyčíslené.

Navrhovateľ, jeho právny zástupca a odporkyňa v 2. rade sa po vyhlásení rozsudku, jeho odôvodnení a poučení o opravnom prostriedku vzdali práva podať odvolanie voči celému rozsudku.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa

jeho doručenia prostredníctvom Okresného súdu Senica ku Krajskému súdu v Trnave, v troch vyhotoveniach. Právo podať odvolanie nemajú tí účastníci konania, ktorí sa tohto práva vzdali.

Z odvolania musí byť zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí,

ktorej veci sa týka a čo sleduje, a musí byť podpísané a datované.

V odvolaní sa má ďalej uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje,

v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup

súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha.

Odvolaie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že

- a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1,
- b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonával navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- d) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- e) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov, ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.