

Súd: Okresný súd Levice
Spisová značka: 9C/81/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4313205126
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 05. 2014
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Gertrúda Rennerová
ECLI: ECLI:SK:OSLV:2014:4313205126.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Levice v konaní pred sudkyňou JUDr. Gertrúdou Rennerovou v právnej veci navrhovateľky : U. K. Z.. XX.XX.XXXX, B. R.. XX. T. XXX/XX, A. Z. O., zast. JUDr. Pavlom Koczánom advokátom Advokátskej kancelárie so sídlom L. Štúra 33 Levice, proti odporcom : v 1. rade A. A. Z.. XX.XX.XXXX, B. Z. K. XXX, v 2. rade F. A. Z.. XX.XX.XXXX, B. K. Z. V. XXX Z. L., v 3. rade F. U. Z.. XX.XX.XXXX, B. X. K. XXXX/X E., zast. JUDr. Petrom Šebom advokátom Advokátskej kancelárie so sídlom Mlynská 2238 Levice, o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, takto

rozhodol:

Návrh sa **z a m i e t a**.

Odporcom sa náhrada trov konania **n e p r i z n á v a**.

odôvodnenie:

Navrhovateľka v návrhu podanom dňa 26.03.2013 prostredníctvom svojho právneho zástupcu žiadala, aby súd určil, že je výlučnou vlastníčkou nehnuteľnosti - bytu č. XX na X. poschodí bytového domu súpisné číslo XXX v chod XX, vedenej na E. XXX k. ú. A., parcely registra „ C. „, parc. č. XXX/ X zastavané plochy a nádvoria o výmere 700 m² a spoluvlastníckeho podielu na pozemku parc. č. XXX/X, veľkosti podielu XXXX/XXXXXX, ako aj spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve domu o veľkosti podielu XXXX/XXXXXX. V návrhu a na pojednávaní uviedla, že na základe zmluvy uzavretej na jeseň roku 1998 dojednala u advokáta kúpu uvedenej nehnuteľnosti od odporcov v 1. a 2. rade. Dojednaná kúpna cena 400. 000 Sk bola predávajúcim aj v plnom rozsahu vyplatená. Vybavením ďalších formalít poverila svojho syna P. K. a manželku M.. Od 13.09.1998 nie ej vo svojom vlastníckom práve nikým rušená, od kúpy nehnuteľnosti ju užíva pokojne, slobodne a vážne ako vlastníčka, pričom jej vlastnícke právo je verejne rešpektované. Byt užíva po dobu dlhšiu ako 10 rokov. Tvrdila s poukazom na § 130 ods. 1 Občianskeho zákonníka, že byt užívala od 13.09.1998 až do marca 2013 ako jej vlastníctvo nikým nerušené a rešpektované, vzhľadom na právne úkony, ktoré urobila nemala žiadne pochybnosti o svojom vlastníctve. Poukázala aj na nález ÚS ČR z 13.03.2013 sp. zn. IVUS 1241/14.

Odporca v 1. rade tvrdil, že predmetný byt, ktorý získali s odporkyňou v 2. rade do osobného vlastníctva od Obce prevodom vlastníctva, mienili predat'. Navrhovateľkin syn ho oslovil, že majú záujme ho kúpiť a pôvodne sa dohodli, že kupujúcou bude navrhovateľka. Bola spísaná prvá dohoda, neskôr ale navrhovateľkin syn K. ho informoval, že byt kúpi on s manželkou a následne sa spísala druhá dohoda. Bola dohodnutá kúpna cena 400 000 Sk, ktorú mu vyplatili. Pán K. však odmietol vyplatiť ešte navyše 100 000 Sk , na ktorej sume sa predtým dohodli. V priebehu predchádzajúceho konania mu navrhol dohodu, navrhovanú dohodu však odporca odmietol. Aj on mal záujem vec doriešiť, napokon ale k stretnutiu nedošlo. Podľa neho mali záležitosť riešiť do troch rokov od uzavretia predbežnej zmluvy, čo neriešili, on neskôr

stratil záujme o celú záležitosť a tak sa to Ťahalo doposiaľ. Navrhovateľka bola prítomná u advokáta pri spisovaní druhej dohody, vedela, čo podpisuje. Spočiatku vyzýval tak navrhovateľku, ako aj jej syna ukončiť vec, dožadoval sa doplatenia kúpnej ceny.

Odporkyňa v 2. rade uviedla, že sa s manželom, odporcom v 1. rade dohodli, že predmetný byt predajú a všetky záležitosti s tým spojené vybavoval on. Bola osobne u advokáta podpísať dohodu a prevzala si časť kúpnej ceny. Nevedela, kto konkrétne bol u advokáta prítomný.

Uznesením z 30.08.2013 č. k. 9C/81/2013 - 17 bol pribratý do konania odporca v 3. rade, nakoľko v priebehu konania nadobudol byt do svojho vlastníctva kúpnu zmluvou uzavretou s odporcami v 1. a 2. rade.

Odporca v 3. rade uviedol, že byt odkúpil od odporcov v 1. a 2. rade po skončení predchádzajúceho konania. Odporca v 1. rade ho informoval, že prebieha súdne konanie a preto bola na liste vlastníctva Ťarcha. Vedel o tom, že v byte býva matka pána K..

Boli vypočutí syn navrhovateľky P. K. a jeho manželka. P. K. sa osvedčil, že sa manželkou rozhodli, že oni kúpia byt od odporcov v 1. a 2. rade a taktodoriešia bytovú otázku svojej matky, ktorú nechali v byte bývať. Od počiatku to bolo tak, že v byte bude bývať matka. Od tej doby navrhovateľka v byte bývala, platila všetky úhrady spojené s bývaním. Časť kúpnej ceny zaplatila navrhovateľka a časť on s manželkou. Navrhovateľka nevedela o probléme s odporcami v 1. a 2. rade. Celý proces nedokončili z dôvodu, že s odporcom sa ďalej jednať nedalo. Svedkyňa M. K. vypovedala, že s manželom odkupovali byt do svojho vlastníctva a prenechajú ho navrhovateľke do užívania. Navrhovateľka vedela, že byt kupujú do svojho vlastníctva, keďže aj oni dali peniaze na kúpnu cenu vo výške 200 000 Sk a Obci zaplatili aj pokutu za predčasný prevod bytu.

Dokazovaním zistil súd tento skutkový stav :

Nehnuteľnosť evidovaná na Okresnom úrade odbor katastrálny k. ú. A. Z. O. č. E. XXX parcely registra „ C. „ ako parc. č. XXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 760 m², súpisné číslo XXX na parc. č. XXX/X bytový dom, byt č. XX, vchod XX, X. poschodie a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku v podiele XXXX/XXXXXX je vedená vo vlastníctve odporcu v 3. rade, ktorý ju nadobudol na základe kúpnej zmluvy zo dňa 18.06.2013 vklad povolený pod V.-XXXX/XXXX.

Podľa pôvodného listu vlastníctva číslo XXX vlastníkmi predmetného bytu boli odporcovia v 1. a 2. rade, ktorí ho získali zmluvou o prevode vlastníctva uzavretou s Obcou A. Z. O. dňa 10.09.1998. Z poznámok nachádzajúcich sa na liste vlastníctva vyplýva, že upovedomenie o zriadení exekučného záložného práva na nehnuteľnosť voči povinnému odporcovi v 1. rade bolo vydané dňa 22.05.2009, a boli vykonané ďalšie zápisy o riadení exekučného záložného práva, zákaz disponovať s nehnuteľnosťou bol zapísaný na základe predbežného opatrenia súd z 24.11.1999.

Navrhovateľka a odporcovia v 1. a 2. rade uzavreli dňa 14.08.1998 číslo LM. - X/XX - D. Dohodu o budúcej kúpnej zmluve, podľa ktorej spornú nehnuteľnosť odporcovia ako predávajúci bezodkladne po tom, ako bude byt prevedený do ich vlastníctva, riadnou kúpnu zmluvou odpredajú navrhovateľke ako kupujúcej za kúpnu cenu 400. 000 Sk. Ako z Dohody ďalej vyplýva, od navrhovateľky prevzali zálohu 100. 000 Sk, ktorú jej poskytol syn P. K..

Súd si zadovážil vyjadrenie od Spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov došlého 12.09.2013, z ktorého zistil, že navrhovateľka byt užíva a platí zaň úhrady spojené s užívaním bytu. Doposiaľ ako vlastníka bytu Spoločenstvo evidovalo odporcov v 1. a 2. rade.

Ďalej súd dotázal Obec A. Z. O., z oznámenia ktorého zistil, že navrhovateľka je užívateľom sporného bytu a má tam od 04.02.1999 trvalý pobyt na základe Dohody o budúcej zmluve č. E. - X/XX - D. zo 16.09.1998.

Zo spisu vyžiadaného od Správy katastra Levice súd zistil, že odporcovia v 1. a 2. rade ako predávajúci a odporca v 3. rade ako kupujúci uzavreli dňa 18.06.2013 kúpnu zmluvu, vklad povolený pod V.-XXXX/XX dňa 07.08.2013.

Súd sa podrobne oboznámil so spisom tunajšieho sp. zn. 13C/13/2011 a zistil, že P. K. a M. K.Ó. podali dňa 01.02.2011 na tunajší súd návrh smerujúci proti odporcom v 1. a 2. rade, ktorým sa domáhali určenia vlastníckeho práva k spornej nehnuteľnosti. Z tohto spisu tiež podrobne oboznámil Dohodu o budúcej zmluve z 16.09.1998 číslo E. - X/XX - D., z ktorej je možné zistiť, že jej účastníci pozmenili predchádzajúcu Dohodu tak, že nehnuteľnosť odpredajú za súhlasu navrhovateľky nie navrhovateľke, ale jej synovi P. K. s manželkou M., za rovnakých podmienok so zarátaním už vyplatenej zálohy 100.000 Sk. Túto Dohodu podpísali navrhovateľka, odporcovia v 1. a 2. rade a aj K. a M. K.. Rozsudkom Okresného súdu Levice z 07.06.2012 č. k. 13C/13/2011 - 88 v spojení s rozsudkom Krajského súdu Nitra z 31.01.2013 č. k. 9Co/292/2012 - 114 bol ich návrh zamietnutý.

Z pripojeného spisu tunajšieho súdu sp. zn. Nc 3504/99 je možné zistiť, že súd uznesením z 24.11.1999 č. k. Nc 3504/99 - 7 odporcom v 1. a 2. rade predbežne zakázal nakladanie s nehnuteľnosťou, uložil odporcom uzavretie kúpnej zmluvy s navrhovateľmi P. K. a M. K., a že predbežné opatrenie zaniká uzavretím kúpnej zmluvy.

Súd sa tiež oboznámil so spisom sp. zn. 12Er 215/05, z ktorého vyplýva, že sa začalo exekučné konanie voči odporcovi v 1. rade a podľa upovedomenia o začatí exekúcie z 17.06.2005 sa exekučné konanie začalo, okrem iného, aj predajom spornej nehnuteľnosti.

Predmetom konania je určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti vydržaním.

Podľa § 80 písm. c/ O. s. p. návrhom na začatie konania možno uplatniť, aby sa rozhodlo o určení, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem.

Podľa § 134 ods. 1 Občianskeho zákonníka oprávnený držiteľ sa stáva vlastníkom veci, ak ju má nepretržite v držbe po dobu troch rokov, ak ide o hnuťnosť, a po dobu 10 rokov, ak ide o nehnuteľnosť.

Podľa § 129 ods. 1 Občianskeho zákonníka držiteľom je ten, kto s vecou nakladá ako s vlastnou alebo kto vykonáva právo pre seba.

Podľa § 130 ods. 1 veta prvá Občianskeho zákonníka ak je držiteľ so zreteľom na všetky okolnosti dobromyseľný o tom, že mu vec alebo právo patrí, je držiteľom oprávneným.

Navrhovateľka sa domáha určenia vlastníckeho práva k nehnuteľnosti tvrdiac, že vlastníctvo vydržala. Súd skúmal, či je daný naliehavý právny záujem na tomto určení a dospel k záveru, že navrhovateľka má naliehavý právny záujem na určení vlastníckeho práva, nakoľko len rozhodnutím súdu sa dosiahne zmena zápisu v katastri nehnuteľností a odstráni sa spornosť práv navrhovateľky, keďže v katastri nehnuteľností je ako vlastníč zapísaný odporca v 3. rade.

Vydržanie je originálny spôsob nadobudnutia vlastníckeho práva a jeho účelom je uviesť do súladu dlhodobý faktický stav oprávnenej nepretržitej držby oprávneným držiteľom, ktorý je po stanovenú dobu objektívne presvedčený o svojom vlastníckom práve. Predpoklady vydržania, ktoré musia byť splnené po celú vydržaciu dobu sú a/ spôsobilý subjekt, b/ spôsobilý predmet držby (§ 134 ods. 2 Občianskeho zákonníka), c/ dobrá viera (dobromyseľnosť) vydržateľa, d/ oprávnená držba po zákonom stanovenú dobu (§ 134 ods. 1 Občianskeho zákonníka) a e/ uplynutie premlčacej doby.

Dokazovaním mal súd za preukázané, že navrhovateľka má od 04.02.1999 hlásený trvalý pobyt v byte, ktorý je predmetom určenia jej vlastníckeho práva. Od toho času v byte býva, užíva ho, platí všetky platby súvisiace s užívaním bytu, obci platí aj daň z nehnuteľnosti a v užívaní bytu jej nikto nebránil. Po vykonanom dokazovaní však súd dospel k tomu právnomu záveru, že navrhovateľka nepreukázala nadobudnutie vlastníckeho práva k predmetnej nehnuteľnosti vydržaním. Nie je splnený jeden z predpokladov vydržania, a to jej dobrá viera, že byt užíva ako vlastníčka. Navrhovateľka spĺňa síce základnú podmienku vydržania, a to oprávnenú držbu veci, keďže bolo nepochybne preukázané, že byt užívala v dobrej viere už od roku 1998, nikdy však nemohla považovať byt za svoje vlastníctvo.

Dobrá viera sa posudzuje objektívne, so zreteľom na konkrétne okolnosti a z hľadiska osobného presvedčenia držiteľa. V tejto súvislosti treba poukázať na obsah druhej Dohody o budúcej zmluve uzavretej 16.09.1998, ale aj na výpoveď svedkov P. K. a M. K., ktorí potvrdili aj tvrdenie odporcov v 1. a 2. rade, že nehnuteľnosť kupovali manželka K.. V tejto druhej Dohode o budúcej zmluve navrhovateľka dala súhlas k tomu, že nehnuteľnosť od odporcov v 1. a 2. rade odkúpi manželka K. a nie ona. Títo sa osvedčili, že byť kúpiť do svojho vlastníctva a navrhovateľke umožnia v byte bývať až do jej dožitia, čo sa následne počas plynutia rokov aj realizovalo. Navrhovateľka v Dohode o budúcej zmluve prejavila svoju vôľu, keď súhlasila s tým, že nie ona bude kupujúcou a teda nie ona nadobudne vlastníctvo k bytu, ale jej syn s manželkou. Vzhľadom na tieto okolnosti navrhovateľka nemôže byť ani len subjektívne presvedčená o tom, že je vlastníčka, pretože vedela, že byt patrí inému. Posúdenie toho, či držiteľ je so zreteľom na všetky okolnosti v dobrej viere, že mu vec patrí, teda že je vlastníkom, nemôže vychádzať len z posúdenia subjektívnych predstáv držiteľa. I keď pôvodne navrhovateľka zamýšľala stať sa vlastníčkou, neskôr svoje rozhodnutie zmenila, svoju vôľu aj zrejme prejavila keď dala súhlas na zmenu obsahu Dohody o predbežnej zmluve. Preto ako kupujúci uzavreli dňa 16.09.1998 K. Dohodu o budúcej zmluve. Podľa názoru súdu nie je právne významné, čo viedlo navrhovateľku a manželov K. zmeniť obsah zmluvy o budúcej zmluve, významné je to, že k tejto zmene došlo. Ani skutočnosť, že napokon nedošlo k uzavretiu kúpnej zmluvy nespôsobila, že by sa navrhovateľka mala cítiť ako vlastníčka, keď navyše o tom, ako sama tvrdí, ani nevedela. Je síce pravdou, že pôvodne zamýšľala byť kúpiť, svoje rozhodnutie však zmenila a vyjadrila ho jednoznačne v Dohode zo 16.09.1998. Existenciu dobrej viery navrhovateľky nemožno odvodzovať z prvej Dohody o budúcej kúpnej zmluve zo 14.08.1998, podľa ktorej bola ona kupujúcou, pretože toto svoje rozhodnutie zmenila a jasne ho vyjadrila v druhej Dohode zo 16.09.1998. Navrhovateľka nemôže svoje vlastnícke právo odvodzovať od zmluvy o budúcej zmluve, pretože obsah prvej zmluvy bol zmenený následnou zmluvou. Zmluva o budúcej zmluve nie je konečnou zmluvou, ale sa viaže na inú zmluvu, ktorá sa má v budúcnosti uzavrieť. Navrhovateľka by sa nemohla ani súdnou cestou v zákonom stanovenej lehote domáhať uzavretia hlavnej kúpnej zmluvy. Tvrdenie navrhovateľky, že o žiadnej inej dohode okrem tej, ktorú uzavrela ako kupujúca nevie považuje súd za účelové. Podpis na druhej dohode nepoprela a osobne bola prítomná u advokáta na jednaní o druhej zmluve o budúcej kúpnej zmluve, čo potvrdili tak odporcovia v 1. a 2. rade ako aj ako svedkovia P. K. a M. K..

Nakoľko mal súd za bezpečne preukázané, že navrhovateľka nebola dobromyseľná pri vstupe do držby v dobrej viere, že nehnuteľnosť vlastní, nespĺnila preto podmienky vydržania vlastníctva. Súd návrh z uvedených dôvodov zamietol. Vzhľadom na zistený skutkový stav súd dospel k záveru, že nie sú naplnené podmienky na vydržanie vlastníctva, pričom tento záver nevyplyva z formalistického postupu súdu, ako na to poukázala navrhovateľka v súvislosti s nálezom Ústavného súdu ČR z 13.03.2013 sp. zn. IV. ÚS 1241/12. Vo veci súd rozhodol po posúdení všetkých zistených okolností a vzájomných súvislostí s prihliadnutím aj na ochranu ústavných práv všetkých účastníkov konania.

Súd mal za preukázané, že navrhovateľka nevydržala vlastníctvo k spornej nehnuteľnosti, neriešil súd v ďalšom platnosť, resp. neplatnosť kúpnej zmluvy z 18.06.2013 vklad povolený pod V. - XXXX/XX, ktorou odporcovia v 1. a 2. rade predali nehnuteľnosť odporcovi v 3. rade, ani ako predbežnú otázku, pretože je to vzhľadom na výsledok právne nepodstatné.

O náhrade trov konania rozhodol súd podľa § 142 ods. 1 O. s. p. s použitím § 150 O. s. p. Súd je toho názoru, že na vzniknutej situácii sa podieľajú účastníci spoločne svojim celkovým postojom pri uzatváraní zmluvy, preto odporcom nepatrí náhrada trov konania. Pokiaľ ide o odporcu v 3. rade, kúpnu zmluvu uzavrel v čase, keď už na súde prebiehal tento spor. Vedel, že sa viedol predchádzajúci spor, preto mal svoje rozhodnutie urobiť s náležitou opatrnosťou.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa jeho doručenia v 2-och písomných vyhotoveniach prostredníctvom podpísaného súdu na Krajský súd v Nitre

Podľa § 205 ods. 1 O.s.p. v odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3 O.s.p.) 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.

Podľa ods.2 citovaného ustanovenia ods. 2 odvolanie 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 nevykonal 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 ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Podľa ods. 3 citovaného ustanovenia rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie.