

Súd: Okresný súd Revúca
Spisová značka: 6C/7/2017
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6216205842
Dátum vydania rozhodnutia: 09. 06. 2017
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Miroslav Šedivec
ECLI: ECLI:SK:OSRA:2017:6216205842.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Revúca sudcom JUDr. Miroslavom Šedivcom, v právnej veci žalobcov: 1/ R. R., W.. XX.XX.XXXX, trvale bytom Q. XX/XX, XXX XX H. L., 2/ R. R., W.. XX.XX.XXXX, trvale bytom Q. XX/XX, XXX XX H. L., 3/ R. R., W.. XX.XX.XXXX, trvale bytom I. XXX/XX, XXX XX H. L., 4/ R. R., W.. XX.XX.XXXX, trvale bytom Q. XX/XX, XXX XX H. L., žalobcovia 1/-4/ všetci zastúpení Mgr. Andreou Legényovou, advokátkou so sídlom Komenského 3, 990 01 Veľký Krtíš, proti žalovanému: R. Š., W.. XX.XX.XXXX, trvale bytom XXX XX A. XX, zastúpený Advokátskou kanceláriou JUDr. Tomáš Suchý, spol. s r. o., IČO: 47 234 148, sídlo Horná 13, 974 01 Banská Bystrica, o zapieracej žalobe, takto

rozhodol:

Žalobu z a m i e t a .

Žalobcovia 1/-4/ sú povinní spoločne a nerozdielne zaplatiť žalovanému náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobcovia 1/-4/ sa žalobou podanou dňa 05.10.2016 domáhali uloženia povinnosti žalovanému zdržať sa zásahov do výkonu ich užívacieho práva k dvom bytovým jednotkám nachádzajúcim sa v nehnuteľnosti zapísanej v katastri nehnuteľností na LV č. XXX pre k. ú. H. L. ako rodinný dom č. súp. XX, postavený na pozemku parc. reg. „C“ č. 231/1 na tom skutkovom základe, že žalobcovia 1/-4/ sú nájomcami bytových jednotiek nachádzajúcich sa v tomto rodinnom dome na poschodí a na prízemí. Pôvodnými prenajímateľmi boli E. R., W.. XX.XX.XXXX a Y. R., W.. XX.XX.XXXX, ktorí dňa 16.10.2015 kúpnu zmluvou previedli rodinný dom č. súp. XX na žalovaného, čím podľa § 680 ods. 2 Občianskeho zákonníka došlo k prechodu práv a povinností vyplývajúcich z nájomných vzťahov na žalovaného. Nájomné vzťahy ukončené neboli a stále trvajú. Žalovaný začal nedôvodne brániť výkonu užívacieho práva žalobcov 1/-4/ k predmetu nájmu tým, že neoprávnene zabraňoval žalobcom 1/-4/ vstupovať do prenajatých bytov, kde sa nachádzajú ich osobné veci, čím žalobcom 1/-4/ mala vzniknúť škoda spočívajúca v tom, že si museli obstaráť iné ubytovanie, za ktoré musia platiť mesačne nájomné. Existovala tiež hrozba škody na osobných veciach žalobcov, ktoré sa nachádzajú v predmete nájmu. Písomným podaním zo dňa 05.10.2016 žalobcovia 1/-4/ z rovnakých dôvodov navrhli vydať neodkladné opatrenie, ktorým by bola žalovanému uložená povinnosť zdržať sa akýchkoľvek zásahov do výkonu užívacieho práva žalobcov 1/-4/ a umožniť im prístup k dvom bytovým jednotkám nachádzajúcim sa v nehnuteľnosti zapísanej v katastri nehnuteľností na LV č. XXX pre k. ú. H. L. ako rodinný dom č. súp. XX, postavený na pozemku parc. reg. „C“ č. 231/1.

2. Na základe tvrdení žalobcov v podanej žalobe s prihliadnutím k obsahu žalobcami k žalobe priložených listinných dôkazov (nájomná zmluva č. I. 8, nájomná zmluva č. I. 9, výpis z LV č. XXX (č. I. 10) súd na návrh žalobcov 1/-4/ uznesením č.k. 6C/7/2017-48 zo dňa 01.03.2017 nariadil neodkladné opatrenie, ktorým žalovanému uložil povinnosť zdržať sa akýchkoľvek zásahov do výkonu užívacieho

práva žalobcov 1/-4/ a umožniť žalobcom 1/-4/ prístup k rodinnému domu č. súp. XX, postavenému na pozemku parc. reg. „C“ č. 231/1, zapísanému v katastri nehnuteľností na LV č. XXX pre k. ú. H. L. v rozsahu: obývačka, spálňa, detská izba, kúpeľňa, kuchyňa, WC, špajza a chodba na prvom poschodí, a povala rodinného domu, a žalovanej 3/ aj v rozsahu: obývacia izba, chodba, kúpeľňa a WC na prízemí, do právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej v konaní vedenom Okresným súdom Revúca pod sp. zn. 6C/7/2017, pričom mal za osvedčené, že žalobcovia 1/-4/ sú na základe uzatvorených nájomných zmlúv zo dňa 18.02.1998 a zo dňa 10.03.2014 oprávnení užívať rodinný dom súp. XX v k. ú. H. L., resp. jeho v zmluvách vymedzené časti. Rozhodnutie o neodkladnom opatrení vychádzalo iba zo skutočností osvedčených listinnými dôkazmi, z ktorých vyplývalo právo žalobcov 1/-4/ užívať v nájomných zmluvách vymedzené časti rodinného domu č. súp. XX, a zo skutočností tvrdných žalobcami 1/-4/, z ktorých vyplývalo, že žalovaný do tohto práva žalobcov neoprávnenne zasahoval. Či na základe uzatvorených nájomných zmlúv právo žalobcov 1/-4/ užívať rodinný dom č. súp. XX, resp. jeho časti naozaj vzniklo a prípadne, či na základe ďalšej právnej skutočnosti toto právo nezaniklo, bolo predmetom dokazovania vo veci samej.

3. Žalovaný sa k podanej žalobe vyjadril najskôr sám písomným podaním zo dňa 13.03.2017 tak, že tvrdenia žalobcov 1/-4/ o tom, že sú nájomcami jednotlivých častí rodinného domu č. súp. XX nie sú pravdivé, pretože dňa 25.09.2015 bola uzatvorená kúpna zmluva, ktorou predávajúci E. R. E. Y. R. predali rodinný dom č. súp. XX spolu s prislúchajúcimi pozemkami žalovanému, pričom v kúpnej zmluve prehlásili, že nehnuteľnosti sú bez tiarch, vecných bremien, záložných práv alebo iných obmedzení. Žalobcovia 1/-4/ v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy užívali na bývanie prístavbu rodinného domu, ktorá nebola predmetom prevodu, pričom žalovaná 3/ by mala spolu so svojim maloletým synom bývať v sociálnom byte v H. L. V rodinnom dome č. súp. XX sa v tom čase nikto nezdržoval a dom bol neobývaný. Žalovaný preto do práv žalobcov 1/-4/ nezasahuje, keďže títo predmetný rodinný dom neužívajú a neužívali ho ani v čase prevodu. Ako nový vlastník išiel nadobudnuté nehnuteľnosti skontrolovať po zápise prevodu vlastníckeho práva dňa 17.11.2015, kedy za asistencie polície vstúpil do rodinného domu, ktorý nebol obývaný ani na poschodí, ani na prízemí, a neboli na ňom viditeľné ani žiadne známky rekonštrukcie ani iné zásahy. O existencii nájomných zmlúv sa dozvedel až po podaní tejto žaloby na súd. Žalovaný sa k podanej žalobe vyjadril aj prostredníctvom splnomocneného advokáta písomným podaním zo dňa 20.03.2017 a zo dňa 21.03.2017 tak, že nájomné zmluvy, od ktorých žalobcovia 1/-4/ odvodzujú svoje práva, sú neplatné z dôvodu absencie pojmových znakov nájmu, najmä vymedzenia predmetu nájmu a odplatnosti, a tiež pre neurčitosť a žalovaný má pochybnosť, či vôbec boli uzatvorené oprávnenými osobami. Na tomto základe žalovaný navrhoval podanú žalobu zamietnuť.

4. Medzi účastníkmi neboli žiadne zhodné podstatné skutkové tvrdenia, preto súd vo veci vykonal dokazovanie listinnými dôkazmi: nájomná zmluva č. I. 8, nájomná zmluva č. I. 9, výpis z LV č. XXX T. V. Ú. H. L. č. I. 10, kópia katastrálnej mapy č. I. 46, výpis z LV č. XXX T. V. Ú. H. L. č. I. 47, notárska zápisnica č. I. 61, výzvy č. I. 106-108, preberací protokol č. I. 129, rozsudok Okresného súdu Veľký Krtíš sp. zn. 10C/93/2016 č. I. 130, žiadosť č. I. 136, informácia č. I. 137, faktúra č. I. 138, výsluchom žalobcu 1/ a žalovaného a výsluchom svedka E. R.. Výsluch žalobcov 2/-4/ ani výsluch ďalších navrhnutých svedkov - príslušníkov Obvodného oddelenia PZ SR v Dolnej Strehovej a Y. R. V. (jej výsluch by zrejme nebol vhodný aj z dôvodu jej zdravotného stavu) súd nevykonal z dôvodu, že od ich výsluchu nebolo možné očakávať ďalšie objasnenie skutkového stavu, keď z ostatných vykonaných dôkazov boli dostatočne preukázané všetky rozhodujúce skutočnosti potrebné pre rozhodnutie súdu vo veci. Na základe vykonaného dokazovania s prihliadnutím k tomu, čo uviedli účastníci konania vo svojich písomných podaniach a na pojednávaní, mal súd preukázaný nasledovný skutkový stav:

5. Pôvodnými vlastníckymi nehnuteľnosťami zapísaných na LV č. XXX pre k. ú. H. L. ako rodinný dom č. súp. XX, postavený na pozemku parc. reg. „C“ č. 231/1 (ďalej samostatne iba ako „rodinný dom“) a pozemky parc. reg. „C“ č. 22 - záhrady o výmere 1271 m², parc. reg. „C“ č. 23 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 1407 m², parc. reg. „C“ č. 231/1 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 119 m² a parc. reg. „C“ č. 213/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 70 m² (všetky nehnuteľnosti ďalej spoločne ako „sporné nehnuteľnosti“) boli svedok E. R. a jeho manželka Y. R., ktorí kúpnu zmluvou uzatvorenou vo forme notárskej zápisnice dňa 25.09.2015 zapísanej pod V 1434/2015 dňa 16.10.2015 predali sporné nehnuteľnosti žalovanému, ktorý je v súčasnosti na LV č. XXX evidovaný ako výlučný vlastník sporných nehnuteľností. Podľa obsahu kúpnej zmluvy E. R. E. Y. R. predali sporné nehnuteľnosti žalovanému za vopred zaplatenú kúpnu cenu 20.000,- Eur, sporné nehnuteľnosti mali žalovanému odovzdať a vypratať do konca októbra 2015, pričom zároveň ubezpečili žalovaného (bod 6), že sporné nehnuteľnosti nie

sú zaťažené žiadnymi ťarchami, ani vecnými bremenami, ani záložnými právami, ani právami tretích osôb nevyznačenými v katastri nehnuteľností, a že uzatvorenie kúpnej zmluvy nie je na ujmu právam tretej osoby. Na LV č. XXX sú zapísané poznámky o konaní vedenom Okresným súdom Veľký Krtíš pod sp. zn. 2C/72/2016 o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy a o zákaze nakladania s nehnuteľnosťami do právoplatného rozhodnutia vo veci vedenej Okresným súdom Veľký Krtíš pod sp. zn. 10C/562/2015 s neznámym predmetom konania.

6.Z vyjadrení žalovaného a z výpovede svedka E. R. vyplýva, že kúpna zmluva zo dňa 25.09.2015 bola uzatvorená za tým účelom, aby sporné nehnuteľnosti žalovaný neskôr predal a z utŕženej kúpnej ceny mal kúpiť svedkovi E. R. a jeho manželke byt vo Veľkom Krtíši a zvyšok peňazí si mal žalovaný ponechať na úhradu dlhu žalobcov 1/ a 2/ voči žalovanému na základe pôžičky vo výške 800.000,- Sk z roku 2002, a tiež mal byť takto uhradený aj iný dlh žalobcu 1/ voči T. Q.. Dňa 30.10.2015 bol medzi E. R. V. E. Y. R. na jednej strane ako odovzdávajúcimi a žalovaným na druhej strane ako preberajúcim podpísaný preberací a odovzdávací protokol sporných nehnuteľností, v ktorom formálne deklarovali ich odovzдание a prevzatie, k reálnemu odovzdaniu a prevzatíu však v tento deň nedošlo, žalovaný dostal len kľúče od bráničky a hlavných vchodových dverí rodinného domu.

7.Výlučným vlastníkom susediacich nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX pre k. ú. H. L. ako pozemky parc. reg. „C“ č. 230 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 267 m², parc. reg. „C“ č. 232/1 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 114 m² a parc. reg. „C“ č. 232/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 21 m², je žalobkyňa 4/. Na pozemku parc. reg. „C“ č. 232/1 je postavená prístavba rodinného domu bez súpisného čísla, nezapísaná v katastri nehnuteľností, o ktorej z vykonaného dokazovania nebolo preukázané, či je samostatnou stavbou alebo je ako pevne spojená a technicky a právne neoddeliteľnou súčasťou rodinného domu, ani ktorá osoba je presne vlastníkom tejto prístavby v prípade jej právnej samostatnosti.

8.Dňa 18.02.1998 bola uzatvorená nájomná zmluva medzi E. R., nar. XX.XX.XXXX E. Y. R., W.. XX.XX.XXXX, ako prenajímateľmi a žalobcami 1/-4/ ako nájomcami, predmetom ktorej je trojizbový byt na prvom poschodí v rodinnom dome č. súp. XX U. V. Ú. H. L., pozostávajúci z troch izieb - obývačka, spálňa rodičov, detská izba, kúpeľňa, kuchyňa, WC, špajza, chodba s príslušenstvom, a povala domu na uskladnenie vecí, spolu so záhradami o výmere 1271 m² a 1407 m². Výška a splatnosť nájomného boli dohodnuté tak, že nájomcovia nájomné platiť nebudú z dôvodu vykonaných rekonštrukcií a investícií na prenajatom byte na prvom poschodí a nájomné za záhrady platiť nebudú z dôvodu, že sa budú o záhrady starať, užívať ich, pestovať rastliny a hospodárske zvieratá. Doba nájmu bola dohodnutá na dobu 30 rokov do roku 2028.

9.Dňa 10.03.2014 bola uzatvorená nájomná zmluva medzi E.G. R., W.. XX.XX.XXXX E. Y. R., W.. XX.XX.XXXX, ako prenajímateľmi a žalobkyňou 3/ ako nájomcom, predmetom ktorej je trojizbový byt na prízemí v rodinnom dome č. súp. XX v k. ú. H. L. pozostávajúci z troch izieb a príslušenstva: obývacia izba, chodba, kúpeľňa a WC, pričom dve obytné miestnosti mali zostať v prípade potreby v užívaní prenajímateľov. Výška nájomného aj v tejto zmluve bola dohodnutá tak, že nájomca platiť nájomné nebude z dôvodu vykonaných rekonštrukcií a investícií nájomcom. Doba nájmu bola dohodnutá do 15.03.2020.

10.Rodinný dom užívali spoločne svedok E. R. a jeho manželka Y. a žalobcovia 1/-4/ tak, že svedok a jeho manželka užívali spodnú časť rodinného domu - prízemie a žalobcovia 1/-4/ užívali vrchnú časť rodinného domu - poschodie. Po dokončení prístavby rodinného domu, podľa výpovede svedka E. R. asi pred piatimi rokmi, t. j. asi v roku 2012, sa do prístavby rodinného domu presťahovali žalobcovia 1/, 2/ a 4/ a v rodinnom dome zostali bývať svedok E. R. s manželkou a žalobkyňa 3/, ktorá bývala na poschodí, a to až do jesene roku 2015. Elektrina voda a plyn v prístavbe rodinného domu sú zavedené cez rodinný dom, náklady si delili na polovicu. Svedok E. R. s manželkou sa postupne v priebehu posledných troch rokov presťahovali do rodinného domu v H. L., kde má včely, ktorý rodinný dom postupne upravovali, pretože bývať sa tam trvalo najmä cez zimu nedalo, zimy trávili v rodinnom dome v H. L., v zime 2015/2016 bývali v prenajatom byte vo U. V. W. G. Ž. a poslednú zimu 2016/2017 už bývali v rodinnom dome v H. L.. Žalobca 1/ aj svedok popierali, že by mali navzájom narušené vzťahy, javí sa však ako pravdepodobné, že niečo medzi nimi v poriadku nebolo, keď svedok E. R. s manželkou v podstate postupne opustili voľný rodinný dom v H. L. a presťahovali sa do spočiatku na celoročné bývanie nevyhovujúceho rodinného domu v H. L., a to nezávisle na neskoršom predaji rodinného domu žalovanému.

11.Z výpovede svedka E. R. vyplýva, že obsahom nájomných zmlúv bola dohoda o užívaní rodinného domu tak, že poschodie budú užívať žalobcovia 1/-4/ s tým, že nebudú platiť nájomné, mali len zveľaďovať a udržiavať užívanú časť rodinného domu. Podľa výpovede svedka E. R., žalobcovia 1/ - 4/ na poschodí rodinného domu vymenili podlahy, dvakrát vymaľovali a kúpili zariadenie (chladnička, TV a iné veci), na prízemí rodinného domu žalobcovia 1/-4/ žiadne rekonštrukcie nevykonávali, potrebné práce (výmena plávajúcej podlahy) vykonal svedok sám. Dom však takto užívali nie až od uzatvorenia nájomnej zmluvy, ale už pred 25 rokmi odkedy ho dostávali, teda asi od roku 1989 alebo už aj skôr. Záhradu kosil svedkov kamarát, ktorý choval kravu, niekedy záhradu kosil svedok sám. Nájomná zmluva so žalobkyňou 3/ bola uzatvorená kvôli tomu, aby mala nárok na „podporu“ (zrejme dávku v hmotnej núdzi, resp. príspevok na bývanie). Žalobkyňa 3/ užívala najskôr vymedzené priestory v spodnej časti rodinného domu a po dokončení prístavby užívala sama vrchné poschodie (žalobcovia 1/, 2/ a 4/ v tej dobe už bývali v prístavbe), a na jeseň v roku 2015 sa odsťahovala do obecného nájomného bytu v H. L..

12.Podľa výpovede žalobcu 1/ pre uzatvorenie nájomnej zmluvy nemali žiadny osobitný dôvod, týmto malo byť to, že sa v tej dobe (asi okolo roku 1998) žalobca 1/ venoval chovu hydiny a uzatvorenie nájomnej zmluvy mali vyžadovať predpisy, v inej časti svojej výpovede zas uviedol, že nájomná zmluva mala byť uzatvorená nie pre účely výkonu zárobkovej činnosti ale iba na bývanie. Žalobca 1/ tvrdil, že v rodinnom dome rekonštruoval všetko potrebné, ale nevedel uviesť čo všetko zrekonštruoval. Potvrdil, že v rodinnom dome býval od roku 1985 alebo aj skôr aj s rodinou. Žalovaný obmedzuje žalobcu v užívaní rodinného domu teraz už len tým, že mu nevydal kľúče od vchodových dverí, ktoré žalobca 1/ nemá. Do rodinného domu však žalovaný 1/ chodí cez prístavbu, ktorá je s rodinným domom prepojená. Žalobca 1/ tvrdil, že kľúče od vchodových dverí on sám aj jeho dcéra odovzdali žalovanému, čo tento poprel, pričom žalobca 1/ nevedel uviesť, ako komu a kedy kľúče od rodinného domu odovzdal a nevedel ani to, kde sú kľúče v súčasnosti. Rodinný dom sa dá napojiť na vodu, elektrinu aj plyn, ktorý odpojil ešte svedok E. R.. Prístavba rodinného domu bola postavená na základe stavebného povolenia zo dňa 03.08.1990, dokončená bola pred piatimi rokmi, skolaudovaná nie je. Prestáhovali sa do prístavby v dobe, kedy žalobkyňa 3/ odišla bývať do obecného nájomného bytu, kde si aj prehlásila trvalý pobyt dňa 25.09.2015. Odvtedy poschodie rodinného domu užívali iba tak, že tam mali umiestnené zariadenie domácnosti. Žalovaný odpojil vodu v rodinnom dome a tým došlo k prerušeniu dodávky vody aj do prístavby rodinného domu, žalovaný sa tiež pokúsil odpojiť aj elektrickú prípojku, avšak neúspešne. V súčasnosti je už dodávka vody do prístavby rodinného domu obnovená, elektrina je pripojená tak isto.

13.Žalovaný do rodinného domu vstúpil 17.11.2015, aby pred zimou zabránil možným škodám. Do rodinného domu vstúpil cez bráničku a vchodové dvere, kľúče od ktorých mu odovzdali svedok E. R. s manželkou, iné kľúče nemá, pričom kľúče od bráničky žalobcom na ich žiadosť vrátil a ponechal si iba kľúč od vchodových dverí. Elektrinu v rodinnom dome sa mu odpojiť nepodarilo, vodu odpojil E. R., žalovaný bol odberateľom vody iba krátko, potom bola zmluva prevedená na žalobkyňu 3/ (zrejme v súvislosti s konaním vedeným Okresným súdom Veľký Krtíš pod sp. zn. 10C/93/2016). Žalovaný chcel, aby mu žalobcovia odovzdali kľúče od rodinného domu, ale oni mu ich neodovzdali a on ich nemá. Do užívacieho práva žalobcov nezasahuje nijako, nerobí žiadne aktívne opatrenia, ani žalobcom nič nezakazuje. Ponechal si len jeden kľúč od vchodových dverí, tento žalobcom nevydal, pretože o existencii nájomných zmlúv vedel iba z písomných výziev zo dňa 27.06.2016 a 01.08.2016, ktorými žalobca 1/, resp. žalobkyňa 3/ vyzvali žalovaného na vrátenie kľúčov od rodinného domu, žalobcovia 1/-4/ mu však nájomné zmluvy nepreukázali. Za účasti polície dňa 17.11.2015 žalobcovia 1/-4/ sami odomkli vrchnú časť rodinného domu, zrejme teda kľúče od rodinného domu majú.

14.Rozsudkom Okresného súdu Veľký Krtíš sp. zn. 10C/93/2016 zo dňa 15.06.2016 bolo na základe návrhu žalobkyne 3/ proti žalovanej Stredoslovenskej vodárenskej prevádzkovej spoločnosti, a.s. určené, že zmluva č. XXXXXX o postúpení práv a povinností odberateľa z uzatvorenej zmluvy č. 509105665 zo dňa 20.05.2009 o dodávke vody z verejného vodovodu a odvádzanie odpadových vôd verejnou kanalizáciou je platná. Touto zmluvou mala sa stať odberateľom vody pre rodinný dom žalobkyňa 3/ ako jeho užívateľ na základe uzatvorenej nájomnej zmluvy, pričom oprávnenie na odber vody malo sa stať sporným po tom, čo po prevode sporných nehnuteľností na žalovaného žalovaný spolu s E. R. tento zmluvný vzťah žiadosťou v mesiaci február 2016 o zmenu odberateľa na osobu žalovaného ukončili, pričom žalovaný následne požiadal aj o prerušenie dodávky vody. Za dobu od 25.02. do 03.03.2016 dodávateľ vyfakturoval žalovanému spotrebu vody 5 m³ v sume 7,02 Eur, na základe zmieneného rozsudku Okresného súdu Veľký Krtíš následne došlo k zmene odberateľa na žalobkyňu 3/.

Žiadosť žalovaného o zmenu odberateľa elektriny dodávateľ z dôvodu existujúceho platného zmluvného vzťahu zamietol.

15.Tvrdenie žalobcov 1/-4/ obsiahnuté v podanej žalobe o tom, že si museli obstarat' iné bývanie a že musia platiť mesačne nájomné sa nepreukázalo.

16.Podľa § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka, právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný.

Podľa § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka, 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.

Podľa § 126 ods. 2 Občianskeho zákonníka, obdobné právo na ochranu má aj ten, kto je oprávnený mať vec u seba.

Podľa § 495 Občianskeho zákonníka, platnosti záväzku nebráni, ak nie je vyjadrený dôvod, na základe ktorého je dlžník povinný plniť. Veriteľ je však povinný preukázať dôvod záväzku, s výnimkou cenných papierov hromadne vydaných alebo iných cenných papierov, pre ktoré je zákonom ustanovené, že veriteľ túto povinnosť nemá.

Podľa § 663 Občianskeho zákonníka, nájomnou zmluvou prenajímateľ prenecháva za odplatu nájomcovi vec, aby ju dočasne (v dojednanej dobe) užíval alebo z nej bral aj úžitky.

17.Skutkovými tvrdeniami žalobcov 1/-4/ v podanej žalobe vymedzený predmet konania v tejto veci spočíval v preskúmaní oprávnenia žalobcov 1/-4/ užívať sporné nehnuteľnosti najmä rodinný dom na základe uzatvorených nájomných zmlúv za stavu, keď sa žalovaný na základe kúpnej zmluvy zo dňa 25.09.2015 stal vlastníkom rodinného domu. V písomnom podaní zo dňa 03.05.2017 žalobcovia 1/-4/ okrajovo spomenuli, že vlastnícke právo žalobcu je sporné a má byť predmetom konania o neplatnosť kúpnej zmluvy prebiehajúceho na Okresnom súde Zvolen pod sp. zn. 9C/121/2016, a to z dôvodu, že žalovaný za rodinný dom nezaplatil dohodnutú kúpnu cenu. Ak by skutkovým predmetom konania mala byť aj otázka oprávnenia žalobcov 1/-4/ užívať sporné nehnuteľnosti, najmä rodinný dom za stavu, ak žalovaný nie je vlastníkom sporných nehnuteľností, bolo by to potrebné považovať za podstatné rozšírenie rozhodujúcich skutočností tvrdných v žalobe, bez pripustenia zmeny žaloby súdom na takto doplnené tvrdenia nie je možné prihliadať (§ 140 ods. 2 CSP), pričom zodpovedajúci návrh na pripustenie zmeny žaloby rozšírením skutkových tvrdení zo strany žalobcov 1/-4/ podaný nebol a v odvolacom konaní prípustný nie je (§ 371 CSP). Právna otázka posúdenia platnosti kúpnej zmluvy pre rozhodnutie vo veci podstatná nebola a keďže je predmetom samostatného neskončeného konania, aj z tohto dôvodu sa touto otázkou súd, ani ako predbežnou, nezaoberal.

18.Z vykonaného dokazovania mal súd preukázané, že rodinný dom pôvodne patriaci svedkovi E.Í. R. a jeho manželke Y. R. užívali už od jeho dokončenia v 80-tych rokoch (približne od roku 1985) na bývanie žalobcovia 1/-4/ (žalobkyňa 4/ samozrejme až potom čo sa narodila) a svedok E. R. s manželkou tak, že prízemie rodinného domu užívali svedok E. R. s manželkou a poschodie rodinného domu užívali žalobcovia 1/-4/. Takýto spôsob užívania rodinného domu bol založený zjavne na neformálnej dohode bezodplatného charakteru zodpovedajúcej pravidelným zvyklostiam pri užívaní rodinných domov viacgeneračnými rodinami. Nájomné zmluvy uzatvorené v roku 1998 a 2014 teda neboli takými právnymi úkonmi, ktoré by s konštitutívnymi účinkami založili oprávnenie žalobcov 1/-4/ užívať rodinný dom v rozsahu vymedzenom v nájomných zmluvách, t.j. v tom zmysle, že takéto oprávnenie by dovtedy žalobcovia 1/-4/ nemali na základe predchádzajúcej neformálnej dohody, resp. na základe dovtedy zavedeného spôsobu užívania rodinného domu. Nájomný vzťah možno na základe § 663 Občianskeho zákonníka charakterizovať ako odplatné prenechanie veci do užívania. Z hľadiska naplnenia všetkých základných nevyhnutných obsahových náležitostí nájomného vzťahu nebolo vykonaným dokazovaním preukázané ani to, že by žalobcovia 1/-4/ poskytli prenajímateľom (E. E. Y. R.) kedykoľvek (pred uzatvorením nájomných zmlúv alebo po ich uzatvorení) akúkoľvek odplatu za užívanie vymedzených častí rodinného domu. Najmä nebolo preukázané, že by poskytli v zmluvách uvedené rekonštrukčné práce, keď z vykonaného dokazovania plynie, že boli vykonávané iba bežné udržiavacie práce (maľovanie, výmena niektorých podláh), resp. že užívanú časť rodinného domu

zariadili bežnými spotrebičmi a potrebným hnutelným zariadením. Rodinný dom pritom musel byť užívania schopný približne už v roku 1985, kedy začal byť užívaný na bývanie, a teda ani žiadne zásadnejšie rekonštrukcie zrejme nevyžadoval. Z vykonaného dokazovania je tiež zrejme, že nájomné zmluvy boli uzatvorené z rôznych iných ako v zmluve uvedených dôvodov (podľa prvej časti výpovede žalobcu 1/ bola nájomná zmluva v roku 1998 uzatvorená pre potreby výkonu jeho zárobkovej činnosti, pričom potreba nájomnej zmluvy pre účely výkonu zárobkovej činnosti neodôvodňuje uzatvorenie nájomnej zmluvy pre celú rodinu a výlučne pre užívanie poschodia rodinného domu, a podľa výpovede svedka E. R. bola nájomná zmluva v roku 2014 uzatvorená z dôvodu uplatnenia nárokov žalobkyne 3/ na sociálne dávky) alebo bez akéhokoľvek rozumného hospodárskeho dôvodu (podľa ďalšej časti výpovede žalobcu 1/ iba pre účely bývania, tieto účely však boli dosahované aj na základe dovtedajšej neformálnej dohody). Žalobcovia 1/-4/ ako nájomcovia a svedok E. R. s manželkou Y. ako prenajímatelia teda nemali vážnu vôľu založiť medzi sebou nájomný vzťah formálne predstieraný uzatvorenými nájomnými zmluvami. Tento záver podporuje aj skutočnosť, že žalobkyňa 3/ sa z rodinného domu odsťahovala najneskôr na jeseň roku 2015 (po odsťahovaní dňa 25.09.2015 zmenila adresu trvalého pobytu), teda z pohľadu dohodnutej doby trvania nájomnej zmluvy zo dňa 10.03.2014 (pôvodne dohodnutej do 15.03.2020) už krátko po uzatvorení nájomnej zmluvy, a tiež skutočnosť, že žalobcovia 1/, 2/ a 4/ sa odsťahovali bývať do prístavby rodinného domu taktiež najneskôr na jeseň roku 2015 (podľa výpovede svedka E. R. to bolo aj skôr, pretože určitú dobu bývala na poschodí rodinného domu žalobkyňa 3/ sama), hoci z dohodnutej doby trvania nájomnej zmluvy zo dňa 18.02.1998 ešte uplynula iba polovica. Pokiaľ teda žalobcovia 1/-4/ užívali rodinný dom, resp. jeho časti na bývanie, robili tak nezávisle na uzatvorených nájomných zmluvách.

19. Nebol teda preukázaný ako reálny v nájomných zmluvách predstieraný bezprostredný hospodársky dôvod (kauza) záväzku, ktorý mal byť založený uzatvorenými nájomnými zmluvami, spočívajúci v odplatnom prenechaní veci do užívania. Uzatené nájomné zmluvy sú tak neplatné pre nedostatok reálnej kauzy podľa § 495 Občianskeho zákonníka ako aj podľa § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka pre nedostatok vážnej vôle zmluvných strán takýto právny úkon (nájomnú zmluvu) uzatvoriť a dosiahnuť účinky práve obsahom tohto právneho úkonu sledované. Žalobcovia 1/-4/ preto nemajú žiadne právo (vecného alebo záväzkového charakteru), ktoré by žalobcov 1/-4/ oprávňovalo užívať rodinný dom. Preto žalobcom 1/-4/ právo na ochranu ich tvrdého iba domnelého užívacieho práva podľa § 126 ods. 2 Občianskeho zákonníka nepatrí. Z tohto dôvodu súd žalobu žalobcov 1/-4/ ako nedôvodnú zamietol.

20. Aj keby žalobcom 1/-4/ akékoľvek užívacie právo k rodinnému domu patrilo, z vykonaného dokazovania vyplýva, že žalovaný do takéhoto práva žalobcov 1/-4/ ku dňu rozhodnutia súdu nijako nezasahuje žiadnym aktívnym konaním. Žiadosti žalovaného odpojiť rodinný dom od elektriny nebolo zo strany dodávateľa vyhovieť, dodávky vody aj na podklade rozsudku Okresného súdu Veľký Krtíš sp. zn. 10C/93/2016 zo dňa 15.06.2016 boli obnovené, do pripojenia plynu zo strany žalovaného zasahované nebolo. Od 17.11.2015 žalovaný sa ani nepokúšal do rodinného domu vstúpiť. Jediným žalobcami tvrdým zásahom zo strany žalovaného má byť skutočnosť, že si žalovaný ponechal kľúč od hlavných vchodových dverí rodinného domu. Takéto konanie však za rušenie žalobcov 1/-4/ považovať nemožno s ohľadom na zistenú skutočnosť, že žalobcovia 1/-4/ majú prístup do rodinného domu cez jeho prístavbu, ktorá je s rodinným domom prepojená a zrejme majú k dispozícii aj vlastné kľúče, ktoré žalobcovia 1/-4/ mali a o ktorých nebolo preukázané, že by sa dostali do dispozície žalovaného. Okrem toho vykonaným dokazovaním bolo tiež preukázané, že žalobcovia 1/-4/ rodinný dom postupne opustili, žalobcovia 1/, 2/ a 4/ sa presťahovali do prístavby rodinného domu a žalobkyňa 3/ sa presťahovala do obecného nájomného bytu. K opusteniu rodinného domu žalobcami 1/-4/ došlo najneskôr na jeseň roku 2015 (a to pred 25.09.2015), teda ešte skôr ako žalovaný od svedka E.W. R. a jeho manželky Y. tento rodinný dom kúpil a kým stihol akýkoľvek žalobcami 1/-4/ tvrdý neoprávnený zásah vykonať. Keďže žalobcovia 1/-4/ rodinný dom prestali užívať, žalovaný nemôže akokoľvek zasahovať do ich prípadného užívacieho práva, ktoré nevykonávajú. Zapieracia žaloba podľa § 126 Občianskeho zákonníka je žalobou na plnenie podľa § 137 písm. a) CSP, podmienkou vyhovieť takejto žalobe je preukázanie neoprávneného zásahu, takejto žalobe nemožno vyhovieť iba z dôvodu potreby deklarovať povinnosť zdržať sa zásahov do budúcnosti, ak žalovaný nielen ku dňu rozhodnutia súdu vo veci ale už ku dňu začatia konania žiadne aktívne opatrenia, ktoré by mali brániť žalobcom 1/-4/ v užívaní rodinného domu, nevykonáva (nejde teda ani o situáciu, kedy by žalovaný od protiprávných zásahov upustil až v priebehu konania). Aj z týchto dôvodov preto súd podanú žalobu ako nedôvodnú zamietol a aj preto riešenie otázky platnosti kúpnej zmluvy zo dňa 25.09.2015 v tomto konaní bolo nadbytočné.

21. Žalovaný bol v konaní úspešný v celom rozsahu, o trovách konania preto súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP, podľa ktorého súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci tak, že žalobcovia 1/-4/ sú povinní spoločne a nerozdielne zaplatiť žalovanému náhradu trov konania v rozsahu 100 %. O výške náhrady trov konania rozhodne vyšší súdny úradník po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej samostatným uznesením (§ 262 ods. 2 CSP).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie na Okresnom súde Revúca do 15 dní odo dňa jeho doručenia písomne v dvoch vyhotoveniach.

V odvolaní je potrebné uviesť ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, spisovú značku konania, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody), čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh) a podpis. 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 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.

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, môže oprávnený podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (zákon č. 233/1995 Z. z. Exekučný poriadok).