

Súd: Okresný súd Martin
Spisová značka: 15C/552/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5715216867
Dátum vydania rozhodnutia: 04. 06. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Miriam Štillová
ECLI: ECLI:SK:OSMT:2018:5715216867.9

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Martin pred sudkyňou JUDr. Miriam Štillovou v spore žalobkyne: L. Č., D.. Č., M.. XX.XX.XXXX, Q. G. XXXX/XX, F., zastúpená splnomocneným zástupcom Petrom Čuboňom, nar. 19.10.1980, trvale bytom Varín, ul. Železničná 392/54 proti žalovaným 1/: D. C., W. XXXX/XX, XXX XX A. A., M.. XX.XX.XXXX, X/ R. C., W. XXXX/XX, XXX XX A. A., M.. X.X.XXXX, obidvaja zastúpení Advokátska kancelária Mrázovský & partners, s. r. o. so sídlom Mariánske námestie č. 2, 010 01 Žilina, IČO: 36 855 278 o vypratanie nehnuteľnosti takto

rozhodol:

I. Žalovaní 1/ a 2/ sú povinní vypratať a odovzdať žalobkyňi nehnuteľnosti nachádzajúce sa na ul. Holeška v obci Turčianske Teplice, zapísané na LV č. 176 pre katastrálne územie Dolná Štubňa, a to rodinný dom so súpisným číslom 1870 postavený na parcele registra „C“ parcelné číslo 247/2- zastavané plochy a nádvoria o výmere 121 m², pozemok registra „C“ pod parcelným číslom 247/2 o výmere 121 m² - zastavané plochy a nádvoria, pozemok registra „C“ pod parcelným číslom 247/1 o výmere 258 m² - záhrady do 15 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

II. Žalobkyňa má právo na náhradu trov konania v celom rozsahu voči žalovaným 1/ a 2/. O výške náhrady týchto trov konania súd bude rozhodovať samostatným uznesením po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

odôvodnenie:

Pôvodne žalobca U. Č., M.. XX.XX.XXXX, A. Q. F., E.. Ž. XXX/XX sa domáhal žalobou doručenou súdu 30.12.2015 vo vzťahu k žalovaným vypratania nehnuteľnosti zapísaných na C. Č.. XXX pre okres Turčianske Teplice, obec Turčianske Teplice, k.ú. R. Š., J. A. U. D. „U. U. Č. XXX/X o výmere 258 m² - záhrady, pod parcelným číslom XXX/X o výmere 121 m² - zastavané plochy a nádvoria, ako aj rodinného domu súpisné číslo XXXX postaveného na parcele registra „C“, parcelné číslo XXX/X. Svoju žalobu odôvodnil tým, že je vlastníkom týchto nehnuteľností. Uzatvoril so žalovaným dňa 11.12.2014 Zmluvu o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy, v zmysle ktorej žalobca prenechal žalovanému 1/ do užívania nehnuteľnosť do 31.3.2015 na základe zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy podľa čl. IV bod 5 v spojení s čl. II. bod 1 tejto zmluvy. So žalovaným 2/ žalobca nikdy neuzatvoril nijakú zmluvu o užívaní predmetných nehnuteľností. Po uplynutí 31.3.2015 žalobca vyzval žalovaného 1/ na uzatvorenie kúpnej zmluvy výzvou zo dňa 16.4.2015. Následne žalovaný 1/ v zastúpení zaslal žalobcovi stanovisko, v ktorom uzatvorenie kúpnej zmluvy odmietol s odôvodnením, že nehnuteľnosť trpí právnou vadou. Žalobca vyzval žalovaného 1/ na opustenie rodinného domu výzvou zo dňa 2.5.2015. Doručenku na zásielke žalovaný 1/ podpísal dňa 7.5.2015. Po otvorení zásielky a zistení, čo obsahuje, následne doručenku následne prilepil na obálku, zásielku zalepil a na zásielke bola vyznačená informácia - neprevzal v odbernej lehote. Zásielka bola vrátená žalobcovi dňa 25.5.2015. Keďže žalovaný 1/ a žalovaný 2/ do dnešného dňa nehnuteľnosť nevypratali, žiadal, aby súd vydal rozsudok o povinnosti žalovaných 1/ a 2/ predmetné nehnuteľnosti vypratať a odovzdať žalobcovi v určitej lehote.

2. Súd vo veci vydal dňa 15.4.2016 rozkaz na plnenie č. k. 15C/552/2015-15 a proti tomuto rozkazu na plnenie podali odpor žalovaní 1/ a 2/ (č. l. 18). V odpore uviedli, že je pravdou, že dňa 11.12.2014 došlo k uzavretiu zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy medzi budúcim predávajúcim U. Č. a budúcim kupujúcim D. C., teda žalobcom a žalovaným 1/. Dňa 24.4.2015 zaslal žalovaný 1/ žalobcovi písomný návrh na uzavretie kúpnej zmluvy - stanovisko, ktorým vyslovil akceptáciu prijatia návrhu žalobcu - výzvy na uzatvorenie kúpnej zmluvy zo dňa 17.4.2015. Následne dňa 27.4.2015 žalovaný 1/ zaslal žalobcovi potvrdenie o disponibilite finančných prostriedkov na úhradu zvyšku kúpnej ceny so stavom ku dňu 24.4.2015. Na základe vyššie uvedeného napriek akceptácii prijatia návrhu žalovaným 1/ na uzatvorenie kúpnej zmluvy so žalobcom, tento so žalovaným 1/ kúpnu zmluvu neuzavrel. Z tohto dôvodu je v predmetnej veci vedené konanie o nahradenie prejavu vôle súdom na Okresnom súde Martin pod sp. zn. 16C/381/2015. Zároveň 22.9.2015 Okresný súd Martin vydal uznesenie č. k. 16C/381/2015, ktorým zaviazal žalobcu zdržať sa nakladania s predmetnými nehnuteľnosťami za účelom ich prevodu, scudzenia alebo zaťaženia právami tretích osôb, a to až do právoplatného rozhodnutia vo veci samej. Dňa 5.5.2015 uzatvoril žalobca s L. Č. zmluvu o pôžičke, na základe ktorej mu touto osobou bola poskytnutá suma vo výške 75 000 eur a tento sa zaviazal uvedené finančné prostriedky vrátiť do 7 rokov a za podmienok uvedených v zmluve o pôžičke. Na zabezpečenie vrátenia pôžičky poskytnutej žalobcovi, títo ako osoby blízke uzavreli dňa 11.5.2015 záložnú zmluvu a žalobca zriadil záložné právo na zabezpečenie vrátenia poskytnutej pôžičky v prospech blízkej osoby na bližšie opísané nehnuteľnosti. Všetky tieto úkony vykonal žalobca spolu s blízkou osobou (vzťah syna a matky) až po platnom uzavretí zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy so žalovaným 1/ zo dňa 11.12.2014, ďalej po zaslaní akceptácie výzvy na uzatvorenie kúpnej zmluvy a po zaslaní potvrdenia o disponibilite finančných prostriedkov na úhradu zvyšnej časti kúpnej ceny za predmetné nehnuteľnosti zo dňa 24.4.2015 s vedomím, že záložné právo spojené s vlastníctvom nehnuteľností prechádza „in rem“ s vlastníctvom nehnuteľností na nového vlastníka. Záložné právo k predmetným nehnuteľnostiam v prospech blízkej osoby vzniklo zápisom v katastri nehnuteľností až po podaní návrhu na nahradenie prejavu vôle súdom a návrhu na nariadenie predbežného opatrenia zo dňa 12.5.2015. Po právoplatnom ukončení konania sp. zn. 16C/381/2015 o nahradení prejavu vôle súdom sa žalovaný 1/ stane vlastníkom predmetných nehnuteľností, vrátane zriadeného záložného práva v prospech blízkej osoby L. Č.. Pri nesplnení podmienok vyplývajúcich zo zmluvy o pôžičke uzatvorenej dňa 5.5.2015, a to, že zabezpečená pohľadávka nebude včas a riadne splnená, je blízka osoba ako záložný veriteľ v zmysle podmienok vyplývajúcich zo záložnej zmluvy po predchádzajúcom upozornení záložného dlžníka ako žalobcu oprávnená predať záloh a z výťažku uspokojiť zabezpečovanú pohľadávku a to aj v prípade, že zabezpečená pohľadávka je premlčaná. Lehotu na vrátenie finančných prostriedkov si môžu záložný veriteľ a záložný dlžník ako osoby blízke hocikedy po vzájomnej dohode zmeniť a prípadne skrátiť prijatím príslušného dodatku k zmluve o pôžičke. Výkonom záložného práva blízkej osoby žalobca na základe uzavretej záložnej zmluvy na predmetné nehnuteľnosti ukráti žalovaného 1/ ako budúceho vlastníka predmetných nehnuteľností. Žalovaní zastávajú právny názor, že uzatvorením záložnej zmluvy V 343/2015-2 dňa 11.5.2015 medzi blízkou osobou ako záložným veriteľom na jednej strane a žalobcom na strane druhej a zriadením záložného práva v prospech predmetných nehnuteľností, došlo k odporovateľnému právnomu úkonu podľa ust. § 42a ods. 2 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“). Na základe týchto skutkových a právnych dôvodov preto žalovaní 1/, 2/ navrhujú, aby súd prerušil konanie až pokiaľ Okresný súd Martin nerozhodne vo veci vedenej pod číslom konania 16C/381/2015 o nahradenie prejavu vôle.

3. Podaním doručeným súdu 125.10.2016 (č. l. 35) sa žalobca vyjadroval k odporu žalovaných, kde uviedol, že v konaní vedenom na Okresnom súde Martin sp. zn. 16C/381/2015 nie je riešená otázka platnosti alebo neplatnosti nadobúdacieho titulu žalobcu, ani otázka, na základe ktorej by mohli žalovaní 1/ a 2/ odvodzovať svoje právo zotrvať v uvedenej nehnuteľnosti. Fakultatívne prerušenie konania by bol akceptovateľné iba v prípadoch závažného spochybnenia v zápisoch na listoch vlastníctva svedčiaceho v prospech žalovaných za situácie, že v rovine procesnej by toto spochybnenie sa prejavilo ako konanie o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam v tom zmysle, že iný subjekt by sa cítil byť vlastníkom nehnuteľností, ktoré sú vlastnícky zapísané na žalobcu. Takéto spochybnenie vlastníctva žalobcu neexistuje a preto neexistuje dôvod na prerušenie konania.

4. Súd uznesením č. k. 15C/552/2015-36 zo dňa 9.11.2016 konanie prerušil do právoplatného skončenia konania sp. zn. 16C/381/2015. Proti tomuto uzneseniu podal žalobca odvolanie (č. l. 39). O odvolaní

rozhodoval Krajský súd v Žiline, ktorý uznesením č.k. 7Co/35/2017-47 odvolanie žalobcu odmietol, nakoľko nebolo podané v zákonom stanovenej lehote.

5. Súd pokračoval v konaní po právoplatne skončenom konaní, pre ktoré bolo prerušené toto konanie, a to vytýčením termínu pojednávania. V rámci konania sa súd oboznámil s rozsudkom Okresného súdu Martin v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Žiline v konaní sp. zn. 16C/381/2015 a zistil, že Krajský súd v Žiline žalobu o nahradenie prejavu vôle zamietol, t.j., že zmenil rozsudok Okresného súdu Martin č. k. 16C/381/2015-181.

6. Podaním doručeným súdu 30.10.2017 pôvodný žalobca Peter Čuboň dal návrh na zmenu účastníka konania na strane žalobcu podľa § 80 Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“), kde uviedol, že po začatí konania došlo k singulárnej sukcesii, a to zmenou vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam na L. Č., M.. XX.XX.XXXX, Q. G. XXXX/XX, F., a táto so vstupom do konania na miesto doterajšieho žalobcu táto súhlasí (č.l. 73, 74). O tomto návrhu súd rozhodol uznesením č. k. 15C552/2015-136 a pripustil, aby z konania vystúpil žalobca a na jeho miesto do konania vstúpila ako žalobkyňa L. Č., M.. XX.XX.XXXX, Q. G. XXXX/XX, XXX XX F.. Predmetné uznesenie nadobudlo právoplatnosť 22.3.2018.

7. Súd vo veci vykonal pojednávanie dňa 4.6.2018 za účasti strán sporu s tým, že žalovaní mali záujem pred otvorením pojednávania sa dohodnúť so žalobkyňou. Žalobkyňa cestou splnomocneného zástupcu na predmetnom pojednávaní trvala na podanej žalobe s tým, že má za to, že žalovaní 1/, 2/ nemajú žiadne oprávnenie na užívanie uvedených nehnuteľností. Majú evidovaný trvalý pobyt na vedľajšom dome na E.. W. XX/XX, čo dokladujú aj občianske preukazy, ktoré boli predložené súdu. Na tomto mieste sa aj zdržujú. Žalovaný 1/ je zároveň aj vlastníkom rozostavaného rodinného domu pred dokončením v obci L. Č., zapísaný M. C. Č.. XXX M. U. D. „, pod parcelným číslom XXX/XX- zastavané plochy a nádvoría o výmere 236 m². Žalovaní 1/ a 2/ boli vyzvaní niekoľkokrát na opustenie rodinného domu s tým, že výzva z 2.5.2015 je súčasťou spisu a najnovšie je to aj výzva z 1.4.2018, ktorá bola prevzatá žalovaným 1/ 23.4.2018. Táto výzva je súčasťou spisu o návrhu na vydanie zabezpečovacieho opatrenia v konaní sp. zn. 5C/60/2018. Ide o konanie, v ktorom sa žalobkyňa domáha titulom vydania bezdôvodného obohatenia za predchádzajúce užívanie týchto nehnuteľností. Čo sa týka žalovaných, tak títo žiadali, aby súd odročil pojednávanie za účelom novej dohody, nakoľko je reálna možnosť sa dohodnúť, pridržovali sa tvrdení uvedených v podanom odpore. Žalovaní 1/ a 2/ uviedli, že naďalej užívajú predmetný dom a žiadali žalobu zamietnuť.

8. Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa s listinnými dôkazmi, ktoré boli obsiahnuté v súdnom spisu, a to C. Č.. XXX, okres Turčianske Teplice, obec Turčianske Teplice, B..Ú.. R. Š., ktorým mal preukázané, že žalobkyňa je vlastníčkou nehnuteľností, ktorých vypratania a odovzdania zo strany žalovaných sa domáha. Súd ďalej zistil, že pôvodný žalobca U. Č., ktorý bol pôvodným vlastníkom nehnuteľností vyzýval žalovaného 1/ na opustenie predmetného domu, a to výzvou zo dňa 1.5.2015 (č.l. 5). Rovnako súd zistil, že bola uzavretá Zmluva o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy medzi budúcim predávajúcim U. Č., pôvodným žalobcom v rámci tohto konania a budúcim kupujúcim, teda žalovaným 1/. V zmysle tejto zmluvy pôvodný žalobca prenechal žalovanému 1/ do užívania predmetné nehnuteľnosti do 31.3.2015 podľa čl. IV bod 5 v spojení s čl. II. bod 1 tejto zmluvy. So žalovaným 2/ žalobca nikdy neuzatvoril nijakú zmluvu o užívaní predmetných nehnuteľností. Po uplynutí 31.3.2015 žalobca vyzval žalovaného 1/ na uzatvorenie kúpnej zmluvy výzvou zo dňa 16.4.2015. Keďže nedošlo k uzavretiu kúpnej zmluvy, tak žalovaný 1/ D. C. podal na Okresný súd v Martine, kde sa viedlo konanie sp. zn. 16C/381/2015 a žiadal, aby bol nahradený súdom prejav vôle u žalovaného, teda U. Č. uzavrieť kúpnu zmluvu o prevode predmetných nehnuteľností. Toto konanie však skončilo tým, že návrh bol zamietnutý, nakoľko Krajský súd v Žiline rozsudok Okresného súdu Martin, ktorým nahradil rozsudok okresného súdu mu nahradil vôľu žalovaného uzavrieť kúpnu zmluvu zmenil a žalobu zamietol, nakoľko došlo k zmene vlastníctva predmetných nehnuteľností v tomto konaní na žalobkyňu L. Č..

9. Podľa § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“) vlastník má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnene zasahuje.

10. Je zrejmé, že žalovaný 1/ užíva uvedené nehnuteľnosti neoprávnene a bez právneho dôvodu od 31.3.2015. Žalovaný 2/ užíva predmetnú nehnuteľnosť neoprávnene a bez právneho dôvodu od počiatku. Žalovaní nespochybujú, že predmetnú nehnuteľnosť užívajú a súdu neozrejmili, na základe akého právneho titulu užívajú predmetnú nehnuteľnosť. Súd teda právne uzatvára, že žalovaní užívajú

rodinný dom s príslušími pozemkami neoprávnene bez akéhokoľvek právneho dôvodu, t.j., že neexistuje nájomná zmluva, zmluva o užívaní medzi žalobkyňou a žalovanými. Z tohto dôvodu súd rozhodol, že sú povinní žalovaní 1/ a 2/ vypratať a odovzdať žalobkyni predmetné nehnuteľnosti v lehote 15 dní od právoplatnosti rozsudku.

11. Podľa § 262 ods. 1 CSP o nároku na náhradu trov konania súd rozhodne aj bez návrhu v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

Podľa § 262 ods. 2 CSP o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

Podľa § 255 ods. 1 CSP súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru úspechu vo veci. Vzhľadom k tej skutočnosti, že žalobkyňa bola v konaní plne úspešná, súd jej priznal vo vzťahu k žalovaným 1/ a 2/ právo na náhradu trov konania v celom rozsahu. O výške náhrady trov konania bude súd rozhodovať samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné odvolanie, ktoré sa podáva v lehote 15 dní od doručenia rozhodnutia na súde, proti ktorému smeruje.

Podľa § 363 CSP 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).

Podľa § 364 CSP rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 365 ods. 1 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.

Podľa § 365 ods. 2 CSP 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.

Podľa § 365 ods. 3 CSP odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 366 CSP prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Ak povinnosť stanovená týmto rozsudkom nebude dobrovoľne splnená, možno podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov.

Okresný súd Martin, dňa 4.6.2018

JUDr. Miriam Štillová
sudkyňa