

Súd: Okresný súd Komárno
Spisová značka: 10C/22/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4220202761
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 11. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Monika Pivarčiová
ECLI: ECLI:SK:OSKN:2020:4220202761.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Komárno sudkyňou Mgr. Monikou Czafikovou v spore žalobcu: SKITUS Automotive s.r.o., IČO: 44 264 544, so sídlom Okoličná na Ostrove č. 437, práv. zast.: JUDr. Peter Kubik, advokát, s.r.o. so sídlom Poľná cesta 966/9, Dunajská Streda, proti žalovanej: G. L., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom N. XXX/XX, L. - U. E., zast.: JUDr. Štefan Lendvay, bytom Pohraničná 3, Komárno, o vypratanie nehnuteľnosti, takto

rozhodol:

Žalovaná je povinná vypratať nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva č. XXX vedeného Okresným úradom Komárno, katastrálny odbor, kat. územie U., ako pozemky registra "C", parcelné číslo XXXX/XX o výmere 488 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie a parc. č. XXXX/XXX o výmere 88m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, rodinný dom súp. č. XXX na pozemku reg. "C" parc. č. XXXX/XXX, všetko do jedného mesiaca od právoplatnosti tohto rozsudku.

Žalobca má voči žalovanej nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

odôvodnenie:

1. Žalobou doručenou tunajšiemu súdu dňa 29.06.2020 sa žalobca domáhal voči žalovanej vypratania nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva č. XXX vedeného Okresným úradom Komárno, katastrálny odbor, kat. územie U., ako pozemky registra "C", parcelné číslo XXXX/XX o výmere 488 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie a parc. č. XXXX/XXX o výmere 88m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, rodinný dom súp. č. XXX na pozemku reg. "C" parc. č. XXXX/XXX (ďalej len „nehnuteľnosti“).

2. Žalobca v žalobe uviedol, že je výlučným vlastníkom nehnuteľností, ktoré nadobudol v dobrovoľnej dražbe konanej dňa 03.07.2017 osvedčenej notárskou zápisnicou číslo N142/2017 spisanej JUDr. K. R., D., notárom. Žalovaná sa v konaní vedenom na tunajšom súde pod sp. zn. 15C/54/2017 domáhala určenia neplatnosti dobrovoľnej dražby, na základe ktorej žalobca nadobudol nehnuteľnosti. Okresný súd Komárno rozsudkom sp. zn. 15C/54/2017 zo dňa 10.05.2019 zamietol žalobu žalovanej. Toto rozhodnutie bolo potvrdené aj Krajským súdom Nitra rozsudkom sp. zn. 25Co/169/2019 zo dňa 06.05.2020. Žalovaná napriek uvedenému a napriek viacerým ústnym výzvam zo strany konateľa žalobcu na vypratanie nehnuteľností do dnešného dňa užíva nehnuteľnosti aj so svojou rodinou, a to bez akéhokoľvek právneho dôvodu, alebo bez toho, aby aspoň platila žalobcovi za užívanie nehnuteľnosti (ohľadne náhrady za užívanie nehnuteľností sa vedie konanie na Okresnom súde Komárne pod sp. zn. 10C/34/2019). V zmysle § 126 Občianskeho zákonníka vlastník má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva zasahuje, najmä sa môže domáhať vydania veci od toho, kto ju neprávom zadržuje. Žalovaná v tomto prípade zasahuje do vlastníckeho práva žalobcu k nehnuteľnostiam, keďže ich užíva bez súhlasu žalobcu, ba dokonca v rozpore s jeho vôľou. Žalobca teda má právo na ochranu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti. Vydaniu veci, pokiaľ ide o nehnuteľnosť zodpovedá vypratanie.

3. Žalovaná sa k žalobe vyjadrila v podaní doručenom súdu dňa 26.08.2020, v ktorom uviedla, že žalobca predmetné nehnuteľnosti nadobudol v dražbe dňa 03.07.2017. Žalovaná proti vykonaniu dražby podala žalobu, ktorú súd zamietol pod sp. zn. 15C/54/2017 a následne odvolanie zamietol aj Krajský súd v Nitre pod sp. zn. 25Co/169/2019. Po rozhodnutí Krajského súdu Nitra žalobca ako nový vlastník nehnuteľnosti niekoľkokrát navštívil túto nehnuteľnosť, kde stále býva žalovaná aj s rodinou. Pri týchto stretnutiach žalobcovi povedali, že majú o túto nehnuteľnosť záujem, teda, že majú záujem o kúpu tejto nehnuteľnosti, ako aj zotrvanie v nej. Žalobca uviedol, že cena nehnuteľnosti bude vyššia ako tá, za ktorú ju vydražil, keďže on sa tým živí. Tiež uviedol, že sa treba dohodnúť aj na nájme. Vzhľadom na momentálne nepriaznivú finančnú situáciu žalovanej žalobcovi navrhli, že si začnú vybavovať pôžičku na kúpu nehnuteľnosti, do ceny ktorej by sa zarátalo aj nájomné. Žalovaná mala a má teda za to, že nehnuteľnosť užívajú oprávnené na základe ústnej dohody o nájme a zároveň sa snažia, aby mohli čím skôr nehnuteľnosť odkúpiť. Žalobca ich nikdy neupozornil, že ústnu dohodu porušili. Doposiaľ ich žalobca nevyzval na vypratanie nehnuteľnosti, ktorú momentálne ani nevedia opustiť, nakoľko im žalobca nezabezpečil náhradné bývanie. Žalobu považuje žalovaná za predčasne podanú a nevykonateľnú, preto ju žiada zamietnuť v celom rozsahu.

4. Žalobca v replike zo dňa 07.09.2020 uviedol, že argumenty žalovanej sú absolútne nepodložené a účelové v snahe predĺžiť neoprávnené užívanie nehnuteľnosti žalobcu. Z toho, čo je uvedené v podaní žalovanej je pravdivé jedine to, že konateľ žalobcu viackrát navštívil žalovanú, aby ju vyzval na vysťahovanie sa z nehnuteľnosti žalobcu. Zároveň žalovanú na vypratanie nehnuteľnosti vyzval aj písomne bezodkladne po tom, čo mu bol doručený rozsudok Krajského súdu Nitra zo dňa 06.05.2020, ktorým bol potvrdený rozsudok Okresného súdu Komárno o zamietnutí žaloby žalovanej o vyslovenie neplatnosti dobrovoľnej dražby predmetnej nehnuteľnosti. Žalovaná výzvu neprevzala. Žiadna dohoda o tom, že by žalovaná mala možnosť odkúpiť predmetnú nehnuteľnosť žalobcu, popri prípade užívať ju, nevznikla. Žalovaná žiaden dôkaz nepredložila, o tom ani nehovoriac, že základným pojmovým znakom nájomnej zmluvy je odplatosť. Žalovaná však žiadne plnenie do dnešného dňa žalobcovi neposkytla. A to nielen teraz, ale v podstate tri roky dozadu užíva nehnuteľnosť vo vlastníctve žalobcu bez jediného centu odplaty. V tejto súvislosti sa na Okresnom súde Komárno vedie konanie o vydanie bezdôvodného obohatenia vzniknutého užívaním nehnuteľnosti žalobcu žalovanou bez právneho dôvodu (sp. zn. 10C/34/2019).

5. Žalovaná v replike zo dňa 18.08.2020 uviedla, že žalobca ju viackrát v jej dome navštívil, aby sa utvrdil, či má záujem na odkúpení a nájme domu. Nájomná zmluva bola dohodnutá ústne. Akokoľvek žalobca tvrdí, ak by chcel naozaj doručiť výzvu o vypratanie, dal by ju žalovanej aj osobne, keď ju navštevoval. Žalovaná žiada, aby žalobca dokázal, že v obálke, ktorá sa vrátila ako nedoručená dňa 30.06.2020, bola výzva na vypratanie nehnuteľnosti. Žalobca k nim chodil s návrhom o nájme a odkúpení nehnuteľnosti a platení nájomného. Žalovaná a jej rodina si na základe sľubov žalobcu a ústnej dohody o nájme vybavujú úver, aby nehnuteľnosti mohli odkúpiť a doplatiť aj omeškaný nájom. Žalobca im povedal, že dokáže „omeškanie“ nájmu akceptovať (že by nájom bol zahrnutý v cene odkúpenia nehnuteľnosti), ak potom nehnuteľnosť odkúpia, ale vraj rozdiel v cene bude zahrňovať aj ich nájom aj jeho zisk. Žalovaná ďalej uviedla, že namieta právny dôvod, na základe ktorého má byť exekučný titul na vypratanie vyhlásený. Namieta teda platnosť úverovej a záložnej zmluvy. Podľa judikatúra Slovenskej republiky sa súd musí zaoberať aj právnym dôvodom pri žalobách o vypratanie. Musí sa teda zaoberať tým, či právny dôvod (teda zmluva) spĺňa všetky právne kritériá (najmä v prípade spotrebiteľa), teda či úverová a záložná zmluva nie je neplatná alebo či nemá byť určená za bezúrokovú a bezodplatnú. Zmluva, ktorú žalovaná podpísala je neplatná, keďže záložný veriteľ nezisťoval v čase, keď mu to nariaďovala Smernica EÚ a aj vnútroštátne zákona, bonitu žalovanej. Úverová a záložná zmluva obsahuje toľko neprijateľných podmienok, že v celku sú tieto neplatné.

6. Na prejednanie veci súd nariadil na 30.11.2020 pojednávanie, ktoré vykonal v prítomnosti zástupcov strán sporu. Zástupca žalobcu predniesol žalobu zhodne s jej písomným vyhotovením. Zástupca žalovanej poukázal na skutočnosť, že žalovaná si je vedomá toho, že má povinnosť vypratať danú nehnuteľnosť, avšak poukázal na ustanovenie § 29 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách, v zmysle ktorého je dražobník povinný na mieste spísať zápisnicu o odovzdaní predmetu dražby, k čomu nedošlo, preto bola žalovaná v domnienke, že jej žalobca ponecháva nehnuteľnosť v nájme. Žalobca si pred podaním žaloby nesplnil zákonné povinnosti a podmienky, aby žaloba nebola podaná predčasne, predovšetkým v zmysle § 29 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách, pretože nebola spísaná zápisnica o odovzdaní

nehnutelnosti a druhou podmienkou je, že žalobca bol povinný pred podaním žaloby vyzvať žalovanú na vypratanie nehnuteľnosti. Kým nie sú splnené tieto podmienky, mala by byť žaloba ako predčasná zamietnutá. Pre prípad, že by súd žalobe vyhovel, zástupca žalovanej požiadal o dlhšiu lehotu na vypratanie nehnuteľnosti, a to aspoň tri mesiace. Zástupca žalobcu k tvrdeniu žalovanej o tom, že žila v domnení, že nehnuteľnosť môže užívať, poukázal na písomnú výzvu adresovanú žalovanej na vypratanie nehnuteľnosti. Obranu žalovanej považuje za účelovú, pretože najneskôr od júla 2020, kedy bola žalovanej doručená žaloba, žalovaná vedela, že žalobca si neželá jej užívanie nehnuteľnosti a žiada ju vypratať. Od júla 2020 mala žalovaná dostatok času a priestoru na to, aby si vyriešila svoje bývanie, preto žalovanou navrhovanú trojmesačnú lehotu na vypratanie nehnuteľnosti považuje za neprimerane dlhú.

7. Súd vo veci vykonal dokazovanie nasledovnými listinami: výpisom z listu vlastníctva č. XXX pre katastrálne územie U., výzvou na vypratanie nehnuteľností zo dňa 29.06.2020 s fotokópiou neprevzatej zásielky a pripojeným spisom Okresného súdu Komárno sp. zn. 15C/54/2017. Takto vykonaným dokazovaním súd zistil nasledovný skutkový a právny stav veci:

8. Z výpisu z listu vlastníctva č. XXX . pre katastrálne územie U. vyplýva, že žalobca je výlučným vlastníkom nehnuteľností, ktorých vypratania sa domáha. Ako titul nadobudnutia týchto nehnuteľností žalobcom sa v katastri nehnuteľností uvádza: Notárska zápisnica Osvedčenie o vykonaní dobrovoľnej dražby N XXX/XXXX z 03.07.2017, Potvrdenie o zaplatení ceny vydraženia zo dňa 10.07.2017, Oznámenie o udelení príklepu, Q.-XXXX/XXXX.

9. Výzvou na vypratanie nehnuteľnosti zo dňa 29.06.2020 žalobca vyzval žalovanú na vypratanie nehnuteľnosti. Zásielka bola doručovaná žalovanej do vlastných rúk, avšak bola nedoručená z dôvodu, že žalovaná si ju neprevzala v odbernej lehote.

10. Zo spisu vedeného na Okresnom súde Komárno pod sp. zn. 15C/54/2017 súd zistil, že jeho predmetom bola žaloba žalovanej o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, v ktorej žalobca nadobudol vlastnícke právo k nehnuteľnostiam. Rozsudkom súdu zo dňa 10.05.2019 bola žaloba zamietnutá, pričom tento rozsudok bol po podanom odvolaní potvrdený aj rozsudkom Krajského súdu v Nitre sp. zn. 25Co/169/2019 zo dňa 06.05.2020.

11. Podľa § 123 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „Občiansky zákonník“) vlastník je v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním.

12. 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.

13. Podľa § 132 ods. 1 Občianskeho zákonníka vlastníctvo veci možno nadobudnúť kúpnu, darovacou alebo inou zmluvou, dedením, rozhodnutím štátneho orgánu alebo na základe iných skutočností ustanovených zákonom.

14. Podľa § 29 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 527/2002 Z.z.“) ak ide o predmet dražby podľa § 20 ods. 13, predchádzajúci vlastník je povinný odovzdať predmet dražby na základe predloženia osvedčeného odpisu notárskej zápisnice a doloženia totožnosti vydražiteľa podľa podmienok uvedených v oznámení o dražbe bez zbytočných prieťahov. Dražobník je povinný na mieste spísať zápisnicu o odovzdaní predmetu dražby. V zápisnici uvedie okrem označenia predchádzajúceho vlastníka predmetu dražby, dražobníka, vydražiteľa a predmetu dražby najmä podrobný opis stavu, v akom sa predmet dražby vrátane príslušenstva nachádzal pri odovzdaní práv a záväzkov viaznucich na predmete dražby.

15. Podľa § 20 ods. 13 zákona č. 527/2002 Z.z. ak ide o dražbu bytu, domu, inej nehnuteľnosti, podniku alebo jeho časti alebo ak najnižšie podanie hnutel'nych vecí, práv a iných majetkových hodnôt presiahne sumu 33 193,92 eura, musí byť priebeh dražby osvedčený notárskou zápisnicou, v ktorej notár uvedie aj povinnosť predchádzajúceho vlastníka podľa § 29 ods. 2 prvej vety.

16. Z výpisu z listu vlastníctva č. XXX pre katastrálne územie U. súd zistil, že súčasným evidovaným vlastníkom nehnuteľností je žalobca, ktorý ich nadobudol v dobrovoľnej dražbe. Žaloba žalovanej o určenie neplatnosti tejto dobrovoľnej dražby bola právoplatne zamietnutá. V konaní bolo nesporné, že žalovaná užíva predmetné nehnuteľnosti, pričom v priebehu konania nepreukázala existenciu žiadneho titulu, ktorý by jej užívanie nehnuteľností umožňoval. Pokiaľ žalovaná tvrdila, že so žalobcom uzavrela ústnu nájomnú zmluvu, toto svoje tvrdenie žiadnym spôsobom nepreukázala. Naopak, žalobca podľa názoru súdu dostatočným spôsobom preukázal, že žalovanú vyzval na vypratanie nehnuteľnosti písomnou výzvou, ktorú žalovaná neprevzala v odbernej lehote. Pokiaľ žalovaná poukazovala na skutočnosť, že nie je povinná vypratať nehnuteľnosť, kým jej žalobca nezabezpečí náhradné bývanie, súd túto námietku považuje za bezpredmetnú, keďže predmetom vypratania v danej veci má byť rodinný dom, pričom ustanovenia o povinnosti vlastníka zabezpečiť pre nájomcu bytovú náhradu sa viažu len na nájom bytu, nie však na nájom rodinného domu. K námietke žalovanej o tom, že súd je v konaniach o vypratanie nehnuteľnosti povinný skúmať aj právny dôvod, súd udáva, že žalobca nadobudol vlastnícke právo na dražbe, pričom žaloba o neplatnosť dražby bola právoplatne. Námietky žalovanej o tom, že úverová zmluva a záložná zmluva sú neplatné, súd nepovažuje za relevantné vo vzťahu k prejednávanej veci, pretože v konaní o vypratanie nehnuteľnosti sa súd nemôže zaoberať posúdením platnosti zmluvy o úvere ani zmluvy o zriadení záložného práva, keďže vyriešenie uvedenej otázky by v tomto konaní nemalo žiadny význam vzhľadom na to, že o žalobe o určenie neplatnosti dražby už bolo právoplatne rozhodnuté a súd je viazaný rozhodnutím súdu o tom, že dražba je platná. K námietke žalovanej o tom, že žaloba bola podaná predčasne, keďže nebola spísaná zápisnica o odovzdaní predmetu dražby v zmysle § 29 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z. súd udáva, že v zmysle citovaného ustanovenia zákona o dobrovoľných dražbách je predchádzajúci vlastník povinný odovzdať predmet dražby na základe predloženia osvedčeného odpisu notárskej zápisnice a doloženia totožnosti vydražiteľa podľa podmienok uvedených v oznámení o dražbe bez zbytočných prietahov. O tejto povinnosti bola žalovaná ako predchádzajúca vlastníčka nehnuteľností poučená v Notárskej zápisnici osvedčujúcej vykonanie dobrovoľnej dražby. Pokiaľ aj žalovaná poukazovala na to, že žaloba bola podaná predčasne, keďže nebola spísaná zápisnica o odovzdaní predmetu dražby, z ustanovenia § 29 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z. vyplýva, že túto povinnosť zákon ukladá dražobníkovi nie vydražiteľovi, preto ani prípadné nesplnenie si tejto povinnosti dražobníkom nemá za následok, že by žalobca nebol oprávnený domáhať sa vypratania nehnuteľnosti.

17. Keďže žalovaná v priebehu konania nepredložila žiadny doklad, ktorý by ju oprávňoval užívať predmetné nehnuteľnosti, súd konštatuje, že žalovaná užíva predmetné nehnuteľnosti bez právneho dôvodu. Keďže žalobca sa ako vlastník domáha poskytnutia ochrany svojho vlastníckeho práva v zmysle § 126 Občianskeho zákonníka vypratáním nehnuteľností, súd žalobe vyhovel a žalovanej uložil povinnosť vypratať nehnuteľnosti špecifikované vo výroku tohto rozsudku.

18. Lehotu na plnenie súd určil na jeden mesiac od právoplatnosti rozsudku, ktorú vzhľadom na povahu uložených povinností považoval za primeranú.

19. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol podľa § 262 ods. 1 v spojení s § 255 ods. 1 CSP. Žalobca mal v konaní plný úspech, preto mu súd priznal voči žalovanej nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %. O výške trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní od jeho doručenia na Okresnom súde Komárno.

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 359 CSP).

Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné (§ 358 CSP).

Ak zákon pre podanie určitého druhu nevyžaduje osobitné náležitosti, musí byť z podania zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje a musí byť podpísané. Ak ide o podanie urobené v prebiehajúcom konaní, náležitosťou podania je aj uvedenie spisovej značky tohto konania (§ 127 CSP).

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutia považuje za nesprávne (odvolacie dôvody, a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh) (§ 363 CSP).

Rozsah v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 364 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 posúdenia veci (365 ods. 1 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 (§ 365 ods. 2 CSP).

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

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľný exekučný titul, môže oprávnený podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z.z. Exekučný poriadok.