

Súd: Okresný súd Trenčín
Spisová značka: 28C/35/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3119205632
Dátum vydania rozhodnutia: 07. 07. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Marta Szántaiová
ECLI: ECLI:SK:OSTN:2020:3119205632.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Trenčín sudcom JUDr. Martou Szántaiovou v spore žalobkyne: P. V., nar. XX.XX.XXXX, bytom M. XXXX/XC, C., zastúpeného Advokátska kancelária KONCOVÁ & PARTNERS, s.r.o. so sídlom Legionárska 7158/5, Trenčín, proti žalovanému: V. S., nar. XX.XX.XXXX, bytom K. - A., o vypratanie nehnuteľnosti, takto

rozhodol:

I. Žalovaný je povinný vypratať nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXX, k.ú. K. - A., obec K. - A., okres C., a to pozemok parcelu registra „C“, parcelné číslo XX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 151 m², pozemok parcelu registra „C“, parcelné číslo XX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 104 m², pozemok parcelu registra „C“, parcelné číslo XXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 91 m², pozemok parcelu registra „C“, parcelné číslo XXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 649 m², pozemok parcelu registra „C“, parcelné číslo XXX - záhrady o výmere 224 m², pozemok parcelu registra „C“, parcelné číslo XXX - záhrady o výmere 129 m², stavbu - rodinný dom súpisné číslo XX postavený na parcele registra „C“ parcelné číslo XX, stavbu - rodinný dom súpisné číslo XX postavený na parcele registra „C“ parcelné číslo XX, do 15 dní od právoplatnosti rozsudku.

II. Žalobkyňa má voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

odôvodnenie:

1. Žalobkyňa sa podanou žalobou domáhala, aby súd uložil žalovanému, povinnosť vypratať nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXX, k.ú. K. - A., obec K. - A., okres C. a to pozemok parcelu registra „C“, parcelné číslo XX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 151 m², pozemok parcelu registra „C“, parcelné číslo XX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 104 m², pozemok parcelu registra „C“, parcelné číslo XXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 91 m², pozemok parcelu registra „C“, parcelné číslo XXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 649 m², pozemok parcelu registra „C“, parcelné číslo XXX - záhrady o výmere XXX m², pozemok parcelu registra „C“, parcelné číslo XXX - záhrady o výmere 129 m², stavbu - dom súpisného čísla XX postaveného na parcele registra „C“, parcelného čísla XX, stavbu - dom súpisného čísla XX postaveného na parcele registra „C“, parcelného čísla XX (ďalej tiež „predmetné nehnuteľnosti“).

2. Svoju žalobu žalobkyňa odôvodnila tým, že kúpnu zmluvou zo dňa 27.04.2018 zavkladovanou pod V-XXXX/XXXX nadobudla vlastnícke právo k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v k.ú. K. - A., zapísané na LV č. XXX. Predmetné nehnuteľnosti však žalovaný doposiaľ užíva ako ich bývalý vlastníak (ešte pred právnych predchodcom žalobkyne). Žalobkyňa sa od nadobudnutia vlastníckeho práva domáha od žalovaného, aby nehnuteľnosti opustil. Žalobkyňa mala prioritný záujem riešiť túto vec zmierlivo a mimosúdne. Opakovane boli predlžované lehoty na vystaňovanie. Výzvou zo dňa 18.04.2019 bol žalovaný vyzvaný na vystaňovanie sa z nehnuteľnosti, avšak bezvýsledne.

3. Žalobkyňa vo vyjadrení k vyjadreniu žalovaného zo dňa 24.01.2020 uviedla, že uznesenie Krajského súdu Trenčín spis. zn. 5Co/219/2018 zo dňa 06.12.2018 bolo vydané na základe späťvzatia žaloby právnym predchodcom žalobkyne. V žiadnom prípade z tohto rozhodnutia nemožno dôvodiť existenciu akéhokoľvek zmluvného dojednania (či už ústneho alebo písomného) medzi žalobkyňou a žalovaným o predaji predmetných nehnuteľností žalovanému. Toto konanie bolo ukončené späťvzatím žaloby právnym predchodcom žalobkyne, nie žalobkyňou, a teda nemožno z tohto rozhodnutia prezumovať vôľu žalobkyne usporiadať vzťahy medzi žalobkyňou a žalovaným iným spôsobom, než takým ako navrhuje v tomto konaní. V súvislosti s konaním, v rámci ktorého bolo vydané predmetné uznesenie však poukázala na skutočnosť, že toto bolo v štádiu odvolacieho konania, kedy bol napadnutý rozsudok prvostupňového súdu. Tento síce nenadobudol právoplatnosť, ale len v dôsledku späťvzatia žaloby právnym predchodcom žalobkyne. Rozsudok prvostupňového súdu bol však vecne správny a vychádzal s totožného skutkového stavu ako je v tomto prípade, jediný rozdiel je v aktívne legitimovanom subjekte. Žalobkyňa má za to, že je dostatočne preukázaná existencia jej vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam, neexistencia akéhokoľvek právneho dôvodu žalovaného na užívanie nehnuteľností a preto je žaloba v celom rozsahu dôvodná.

4. Žalobkyňa vo vyjadrení zo dňa 18.05.2020 uviedla, že žiadna ústna a ani iná dohoda medzi ňou a žalovaným neexistuje, pričom zároveň poukazuje na skutočnosť, že keby takáto dohoda aj existovala, na jej platnosť by sa vyžadovala písomná forma, ktorá, tak ako vyplýva aj z tvrdení žalovaného v danom prípade absentuje.

5. Žalobkyňa ako dôkaz označila a predložila výpis z listu vlastníctva č. XXX pre k.ú. K. - A., výzvu na vypratanie a protokolárne odovzdanie nehnuteľnosti zo dňa 18.04.2019 s doručenkou.

6. Žalovaný so žalobou nesúhlasil. Uviedol, že dňa 18.04.2019 dostal list ako výzvu na vypratanie nehnuteľnosti. Dňa 10.05.2019 poslal doporučené odpoveď. Odvtedy sa mu žalobkyňa neozvala. Pôvodne platila ich ústna dohoda, že na jar 2019 túto nehnuteľnosť od nej syn žalovaného odkúpi za nadobúdaciú hodnotu 15 000 eur. V júni 2019 boli už peniaze k dispozícii a stále sú pripravené. Od toho času začala žalobkyňa špekulovať a odkázala žalovanému po jej dcére, že ona chce 50 000 eur a nie 15 000 eur, čo bolo pre žalovaného neprijateľné a nepochopiteľné, takú hodnotu tá chalúpka nemá. Týmto konaním žalobkyňa uviedla žalovaného do omylu za účelom vlastného obohatenia.

7. Žalovaný vo vyjadrení k vyjadreniu žalobkyne zo dňa 14.03.2020 uviedol, že na základe exekučného titulu (zápisnica z pojednávania č.k. 13C/187/2003) exekútor predal jeho rodinný dom za vysoko podhodnotenú cenu 10 600 eur pánovi F. a ten následne pánovi S. za 15 000 eur. Keď pán S. zistil, že na dome je záložné právo ešte 21 rokov, ponúkol mi predaj domu za nadobúdaciú cenu. Žalovaný však finančné prostriedky nemal, tak požiadal žalobkyňu, jeho dlhoročnú kamarátku, aby na prechodnú dobu do jari 2019 od pána S. odkúpila danú nehnuteľnosť. Na jar 2019 mal túto nehnuteľnosť od nej odkúpiť syn žalovaného za 15 000 eur, ako protislužbu, keď žalovaný založil svoj dom na 30 rokov, aby mohla žalobkyňa zobrať úver na 2 byty z fondu rozvoja bývania. A tak sme sa aj dohodli. Na základe tejto dohody pán S. stiahol žalobu o vypratanie späť. Žalobkyňa na vyplatenie domu zobrala úver 9000 eur, 2000 eur použila peniaze žalovaného, ktoré boli určené na pohreb jeho a jeho matky. Po prevedení nehnuteľnosti na žalobkyňu začala žalobkyňa špekulovať a z dohodnutých 15000 eur bolo zrazu 50 000 eur, čím ho uviedla do omylu za účelom vlastného obohatenia a chce z neho urobiť bezdomovca, čo ho hlboko sklamarlo, nakoľko jej veril ako dlhoročnej priateľke. Trvá na dodržaní našej vzájomnej dohody o odpredaní nehnuteľnosti za nadobúdaciú cenu a navrhol žalobu zamietnuť, nakoľko sa cíti ako spoluvlastník.

8. Žalovaný ako dôkaz označil a predložil uznesenie Krajského súdu v Trenčíne č.k. 5Co/219/2018-90 zo dňa 06.12.2018 a odpoveď zo dňa 06.05.2019 adresovanú žalobkyňu.

9. Súd vo veci nariadil pojednávanie, ktoré sa zúčastnili sporové strany a vykonal dokazovanie oboznámením listinných dôkazov, a to výpisu z listu vlastníctva č. XXX pre k.ú. K. - A., uznesenia Krajského súdu v Trenčíne č.k. 5Co/219/2018-90 zo dňa 06.12.2018, odpovede zo dňa 06.05.2019 adresovanej žalobkyňu a zistil nasledovný skutkový stav:

10. Z výpisu z listu vlastníctva č. XXX pre k.ú. K. - A. bolo preukázané, že žalobkyňa je výlučnou vlastníčkou nehnuteľností - pozemok parcelu registra „C“ , parcelné číslo XX - zastavané plochy a

nádvoria o výmere 151 m², pozemok parcelu registra „C“ , parcelné číslo XX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 104 m², pozemok parcelu registra „C“ , parcelné číslo XXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 91 m², pozemok parcelu registra „C“ , parcelné číslo XXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 649 m², pozemok parcelu registra „C“ , parcelné číslo XXX - záhrady o výmere 224 m², pozemok parcelu registra „C“ , parcelné číslo XXX - záhrady o výmere 129 m², stavbu - rodinný dom súpisné číslo XX postavený na parcele registra „C“ parcelné číslo XX, stavbu - rodinný dom súpisné číslo XX postavený na parcele registra „C“ parcelné číslo XX. M. právo nadobudla na základe kúpnej zmluvy č. XX/XX a bolo zavkladované pod č. V-XXXX/XXXX.

11. Z uznesenia Krajského súdu v Trenčíne č.k. 5Co/219/2018-90 zo dňa 06.12.2018 bolo zistené, že voči žalovanému bolo vedené konanie o vypratanie nehnuteľnosti na Okresnom súde Trenčín pod sp.zn. 27C/117/2016, v ktorom bol vydaný rozsudok č.k. 27C/117/2016-73 zo dňa 11.04.2018, proti ktorému podal žalovaný odvolanie. Následne vzal žalobca V. V. S. žalobu späť v celom rozsahu a žiadal konanie zastaviť. Dôvod späťvzatia žaloby neuviedol. Z uvedeného dôvodu Krajský súd v Trenčíne predmetným uznesením pripustil späťvzatie žaloby, rozsudok súdu prvého stupňa č.k. 27C/117/2016-73 zo dňa 11.04.2018 zrušil a konanie zastavil.

12. Z odpovede zo dňa 06.05.2019 adresovanej žalobkyni, kde oznámil žalobkyni, že mu dňa 24.04.2019 bola doručená výzva na vypratanie nehnuteľnosti a nemôže s ňou súhlasiť. Uviedol, že v uvedenom dome býva už 13 rokov. V roku 2008 na jej prosbu bez váhania založil chalupu v prospech ČSOB, aby si s jej dcérami mohla zložiť 20 000 eur na odkúpenie 2 bytov z fondu rozvoja bývania. Zaviazal sa na 30 rokov, aby si mohla vyriešiť bytovú otázku pre seba aj jej dcéry. Protiústavným postupom súdu vznikol exekučný titul, na základe ktorého mu exekútor nehnuteľnosť zobral a predal kšeftárovi s nehnuteľnosťami. Keď kšeftár prišiel na to, že je nehnuteľnosť založená, potreboval sa jej zbaviť. Na jeho doporučenie si chalupu odkúpila žalobkyňa. Na odkúpenie boli použité aj jeho peniaze, ktoré mal v depozíte u dcéry žalobkyne K., ktoré boli určené na jeho prípadný pohreb a pohreb jeho matky, tak sa cíti ako čiastočný spoluvlastník nehnuteľnosti. Pre neho z nepochopiteľných dôvodov a bez vysvetlenia mu žalobkyňa zrušila trvalý pobyt. Ďalej uviedol, že všetky náklady z užívaním chalupy zaplatil. Chcel platiť aj splátky pôžičky, čo žalobkyňa odmietla, že si to bude platiť sama. Odmietla aj ďalšiu splátku a poslala ju naspäť. Po 30 rokoch normálnych kamarátskych vzťahov je jej chovanie viac ako podivné.

13. Žalovaný na pojednávaní dňa 07.07.2020 uviedol, že býva v predmetnej nehnuteľnosti 13 rokov, má všetko zaplatené, vrátane dane. So žalobkyňou nemá spísanú žiadnu písomnú dohodu. Najprv súhlasila, aby tam býval, nehnuteľnosť založil, aby si mohla zobrať dva úvery, avšak teraz požaduje 50 000 eur. Nemá spísanú ani nájomnú zmluvu. Žalobkyni veril, dovolila mu tam bývať, avšak teraz žiada o vypratanie. Žalobkyňa nadobudla predmetný dom podvodom. Boli jej vyplatené peniaze, ktoré mu mala vrátiť. Na katastri nehnuteľností bola zapísaná len preto, aby neprišla o peniaze.

14. Podľa 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka (ďalej tiež „Obč. zák.“) výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi.

15. Podľa § 123 Obč. zák. vlastník je v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním.

16. Podľa 126 ods. 1 Obč. zák. 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.

17. Podľa § 70 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov údaje katastra, a to údaje o právach k nehnuteľnostiam, parcelné číslo, geometrické určenie nehnuteľnosti, druh pozemku, geometrické určenie a výmera katastrálneho územia, názov katastrálneho územia, výmera poľnohospodárskej jednotky alebo lesnej hospodárskej jednotky, alebo organizačnej jednotky, údaje o základných a podrobných polohových bodových poliach, údaje o bodových poliach, ako aj štandardizované geografické názvy sú hodnoverné a záväzné, ak sa nepreukáže opak. Záväzným údajom katastra nie je druh pozemku evidovaného ako parcela registra "E".

18. Vykonaným dokazovaním mal súd za preukázané, že žalobkyňa je výlučnou vlastníčkou nehnuteľností evidovaných na LV č. XXX pre k.ú. K. - A.. Ďalej bolo nesporne preukázané, že tieto nehnuteľnosti žalovaný ako bývalý vlastník užíva.

19. Vypratávacia žaloba ako žaloba reivindikačná môže byť úspešná, ak sa vec nenachádza vo faktickej moci vlastníka, ale v moci tretej osoby, ktorá odmieta predmetnú vec vydať a bráni tým vlastníkovi vo výkone jeho vlastníckeho práva. Žalovaný užíva predmetné nehnuteľnosti, a preto má možnosť vec vydať vlastníkovi. Vec, o vydanie ktorej sa žiada, je individualizovaná takým spôsobom, aby ju bolo možné odlíšiť od ostatných vecí. V konaní pritom nebolo sporné, že žalobkyňa je výlučnou vlastníčkou nehnuteľností špecifikovaných vo výroku rozhodnutia. Žalovaný však zadržíava vec protiprávne, t.j. bez existencie záväzkového právneho vzťahu medzi stranami sporu a nemá žiaden právny titul na užívanie predmetných nehnuteľností. U žalovaného sú teda splnené podmienky na vypratanie predmetných nehnuteľností tak, ako požaduje žalobkyňa, ktorá ako výlučná vlastníčka má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnene zasahuje (§ 126 ods. 1 Obč. zák.). V konaní súd nemal preukázané, že by žalovaný predmetné nehnuteľnosti užíval z iného právneho dôvodu, resp. že by žalovaný v čase rozhodovania súdu mal uzatvorenú so žalobkyňou nájomnú zmluvu. Tvrdenie žalovaného o existencii ústnej dohody so žalobkyňou, že mu v nehnuteľnostiach dovolila bývať a zároveň sa zaviazala mu ich predať, žalovaný žiadnym spôsobom (relevantným dôkazným prostriedkom) nepreukázal, žalobkyňa tvrdenia žalovaného poprela. Žalovaným produkované argumenty preto neboli spôsobilé privediť pre neho priaznivejšie rozhodnutie, niektoré sa netýkali ani merita veci, ale spôsobu nadobudnutia vlastníckeho práva žalobkyňou, ktoré skutočnosti v tomto konaní nemajú právnu relevanciu s poukazom na § 70 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z.z. Ako bolo zistené z predloženého uznesenia Krajského súdu v Trenčíne, na tunajšom súde sa v minulosti viedlo voči žalovanému konanie o vypratanie predmetných nehnuteľností v prospech právneho predchodcu žalovanej a žaloba bola počas odvolacieho konania vzatá späť. Na základe uvedených skutočností súd dospel k záveru, že žaloba je dôvodná a preto jej vyhovel v celom rozsahu a uložil žalovanému povinnosť vo výroku špecifikované nehnuteľnosti vypratať.

20. Súd ale umožnil žalovanému vypratať predmetné nehnuteľnosti v dlhšej lehote než zákonnej 3-dňovej lehote na splnenie povinnosti, a to s poukazom na § 232 ods. 3 vety druhej C.s.p., podľa ktorého súd môže v odôvodnených prípadoch určiť dlhšiu lehotu na plnenie. Súd má za to, že v uvedenom prípade je potrebné zohľadniť, že lehota na plnenie v štandardnej 3-dňovej dĺžke je neprimerane krátka vzhľadom na uloženú povinnosť. Počas dlhšej lehoty na plnenie žalovaný skôr má možnosť si iným spôsobom vyriešiť otázku svojho bývania, čo by pri 3 dňovej lehote na plnenie bolo zrejme len ťažko zrealizovateľné. Počas dlhšej doby má žalovaný možnosť poohliadnuť sa po inom dostupnom bývaní, resp. požiadať v tomto smere o pomoc, a preto v záujme toho, aby vystaňovanie nebolo takpovediac zo dňa na deň, súd umožnil žalovanému vypratať byť v lehote 15 dní od právoplatnosti rozsudku. Súd konštatuje, že táto žalovanému poskytnutá výhoda sa nejaví v prejednávanej veci (aj vzhľadom na sociálnu situáciu žalovaného) ako neprimeraná a dĺžku súd určil tak, aby na jednej strane žalovaného nenútila sa okamžite vystaňovať, ale súčasne tak, aby žalobkyňu neobmedzovala nad nevyhnutne potrebný čas v ďalšom nakladaní s predmetnými nehnuteľnosťami v jej vlastníctve.

21. O trovách konania rozhodol súd podľa § 255 C.s.p. a žalobkyni ako strane sporu, ktorá mala vo veci plný úspech priznal náhradu trov potrebných na účelné uplatňovanie a bránenie práva v rozsahu 100 % proti žalovanému ako strane sporu, ktorá vo veci úspech nemala. O výške náhrady trov konania súd rozhodne podľa § 262 ods. 2 C.s.p. po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní od jeho doručenia prostredníctvom Okresného súdu Trenčín na Krajský súd v Trenčíne v 2 vyhotoveniach.

Podľa § 127 ods. 1, 2 C.s.p. v podaní sa uvedie, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpis. Náležitosťou podania urobeného v prebiehajúcom konaní je aj uvedenie spisovej značky tohto konania.

Podľa § 363 C.s.p. sa v odvolaní 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 C.s.p. rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 365 ods. 1 C.s.p. 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 C.s.p. 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 C.s.p. odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Ak povinný dobrovoľne nesplní to, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie.