

Súd: Okresný súd Košice okolie
Spisová značka: 7C/94/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7514204996
Dátum vydania rozhodnutia: 19. 02. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Eva Kerecmanová
ECLI: ECLI:SK:OSKE3:2020:7514204996.6

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Košice - okolie sudkyňou JUDr. Evou Kerecmanovou v spore žalobcov 1/ Z. S., nar. X.X.XXXX, trvale bytom R. XXX/XX, Valaliky a 2/ A. S., nar. X.X.XXXX, trvale bytom R. XXX/XX, Valaliky proti žalovaným 1/ Jozef S., nar. XX.X.XXXX, bytom I. XX, Valaliky a 2/ A. S., nar. X.XX.XXXX, bytom I. XX, Valaliky, v konaní o určenie vlastníckeho práva

rozhodol:

I. U r č u j e , že žalobcovia 1/ a 2/ sú bezpodielovými spoluvlastníkmi v podiele 1/1 domu bez súpisného čísla postaveného na KNC parcele č. XXX/X - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 400 m², zapísanej na LV č. XXXX, v k. ú. Valaliky, obci Valaliky, okrese Košice - okolie.

II. V časti o určenie, že žalobcovia 1/ a 2/ sú bezpodielovými spoluvlastníkmi v podiele 1/1 pozemku KNC parcely č. XXX/X - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 400 m², žalobu z a m i e t a .

III. Žiadna zo strán n e m á právo na náhradu trov konania.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobcovia 1/ a 2/ sa žalobou doručenu Okresnému súdu Košice - okolie (ďalej aj „súd“) 12.3.2014, na výzvu súdu doplnenu 15.10.2014, 4.12.2015 a 19.2.2016, po pripustení jej zmeny uzneseniami súdu z 1.3.2016 č. k. 7C/94/2014-82 a z 6.3.2017 č. k. 7C/94/2014-103 domáhali voči žalovaným 1/ a 2/ určenia, že sú v podiele 1/1 bezpodielovými spoluvlastníkmi pozemku KNC parcely č. XXX/X - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 400 m², zapísaného na LV č. XXXX v k. ú. Valaliky a domu bez súpisného čísla postaveného na parcele č. XXX/X, a to titulom vydržania a stavby rodinného domu aj titulom zhotovenia. Žalobu skutkovo odôvodnili tým, že so žalovanými uzavreli u notára vo forme notárskej zápisnice zmluvu o prevzatí dlhu a o uzavretí budúcej zmluvy, ktorou sa dohodli, že od žalovaných prevzatý dlh 80.000,- Sk uhradia Slovenskej sporiteľni Košice, a po lehote jeho splatnosti uzavru so žalovanými platnú kúpnu zmluvu. Následne so žalovanými uzavreli kúpnu zmluvu, avšak po podaní návrhu na vklad ich vlastníctva do katastra nehnuteľností Správa katastra Košice prerušila konanie a následne rozhodla, že zmluvu nemôže registrovať a prevod nehnuteľností schváliť, nakoľko na LV č. XXXX v časti ľarchy - bremená figurujú pohľadávky konajúcich exekútorov. Preto sú nútení uplatniť si svoje nároky cestou súdu vydržaním. Stavebný pozemok užívajú odo dňa uzavretia notárskej zápisnice teda od 12.5.2004 doposiaľ, nehnuteľnosti užívajú v režime bona fide, bez právnych a akýchkoľvek problémov s užívaním, sú platcami daní z nehnuteľností a všetkých poplatkov s tým súvisiacich. So stavbou rodinného domu začali po 12.5.1994 a dokončili ho v roku 1995. Na preukázanie tvrdených skutočností žalobcovia predložili súdu listinné dôkazy, a to notársku zápisnicu č. N XX/XX, Nz 50/94 z 12.5.1994 spísanú notárom JUDr. Jozefom Pavlíkom, výpisy z LV č. XXXX k. ú. Valaliky z 15.4.1994 a 30.11.2015, kúpnu zmluvu z 9.6.2011, návrh na vklad vlastníctva do katastra nehnuteľností z 9.6.2011, stavebné povolenie z 30.8.1988, sobášny list, geometrický plán vyhotovený 15.10.1987 spoločnosťou Geodézia n. p. Prešov a potvrdenie Obce Valaliky o platení dane z nehnuteľností z 5.9.2011.

2. Žalovaní 1/ a 2/ uviedli, že nemajú výhrady voči tomu, ak súd určí, že žalobcovia sú vlastníkami rodinného domu, pretože za tento žalobcovia zaplatili, avšak nesúhlasia s tým, aby žalobcovia boli určení za vlastníkov pozemku, pretože za tento im doposiaľ riadne nezaplatili.

3. Súd vykonal dokazovanie výsluchom žalobcu 1/, oboznámením sa s listinnými dôkazmi predloženými žalobcami, oboznámením sa so spisom Správy katastra Košice - okolie V 1514/11 a zistil tento skutkový stav:

4. Žalobcovia 1/ a 2/ uzavreli manželstvo XX.X.XXXX v obci Valaliky a ich manželstvo doposiaľ trvá (sobášny list žalobcov z XX.X.XXXX a zhodné skutkové tvrdenie žalobcov).

5. Žalobcovia a žalovaní uzavreli 12.5.1994 formou notárskej zápisnice zmluvu o prevzatí dlhu a o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy, ktorou žalovaní 1/ a 2/ postúpili svoj dlh 80.000,- Sk s príslušenstvom titulom pôžičky poskytnutej im Slovenskou štátnou sporiteľňou č. 61/974535-3 žalobcom 1/ a 2/, ktorí predmetný dlh prebrali a zaviazali sa ho splácať až do úplného zaplatenia (článok II. zmluvy). Zároveň sa strany sporu dohodli, že žalovaní 1/ a 2/ uzavrú so žalobcami 1/ a 2/ po splatení pôžičky, najneskôr do roku 2004, platnú kúpnu zmluvu, ktorou predajú žalobcom 1/ a 2/ nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX v k. ú. Valaliky za kúpnu cenu 10.000,- Sk (článok III. zmluvy). Žalovaní 1/ a 2/ zároveň prehlásili, že sú bezpodielovými spoluvlastníkmi rozostavaného rodinného domu na parcele č. XXX/X zapísanej na LV č. XXXX v k.ú. Valaliky, ktorá im bola štátom pridelená na výstavbu, dom je v rozostavanosti tak, že sú vybudované základy rodinného domu a na pozemku sa nachádza nepoužitý stavebný materiál v hodnote 15.000,- Sk, a že súhlasia, aby žalobcovia 1/ a 2/ pokračovali so stavbou rodinného domu s tým, že ďalšia stavba až do dokončenia rodinného domu bude ich vlastníctvom, a môžu použiť všetok stavebný materiál, ktorý sa nachádza na pozemku (článok I. a IV. zmluvy). Uvedené súd zistil z notárskej zápisnice č. N 50/94, Nz 50/94 napísaná 12.5.1994 notárom JUDr. Jozefom Pavlíkom.

6. Žalovaní 1/, 2/ ako predávajúci a žalobcovia 1/, 2/ ako kupujúci následne uzavreli 9.6.2011 písomnú kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol pozemok parc. č. XXX/X - zastavaná plocha vo výmere 400 m² na LV č. XXXX v k. ú. Valaliky a rozostavaný rodinný dom na predmetnej parcele, ktorý predávajúci začali stavať na základe stavebného povolenia vydaného ONV Košice - okolie z 30.8.1988 pod č. ÚP 2511/88- Sb., a ktorý je v štádiu rozostavanosti tak, že sú vybudované jeho základy, za kúpnu cenu 10.000,- Sk, ktorá bola vyplatená pred podpísaním zmluvy, a kupujúci už splatili pôžičku Slovenskej sporiteľni v plnom rozsahu. (kúpna zmluva z 9.6.2011)

7. Návrh na vklad vlastníckeho práva na základe predmetnej zmluvy podali strany sporu Správe katastra Košice - okolie 9.6.2011, ktorá konanie o povolenie vkladu viedla pod č. V 1514/2011. Rozhodnutím Správy katastra Košice - okolie z 18.7.2011 bolo konanie o povolenie vkladu vlastníctva prerušené na dobu 30 dní, za účelom odstránenia nedostatkov, keď zmluva neobsahovala údaj o tom, že pozemok je evidovaný ako parcela registra C ani rodné priezviská predávajúceho a kupujúceho, v kúpnej zmluve bolo potrebné upraviť rodné číslo predávajúceho K. S. z dôvodu nečitateľnosti, v prípade, že ide o rozostavaný dom, bolo potrebné doložiť právoplatné stavebné povolenie, geometrický plán a znalecký posudok o stupni rozostavanosti, a prevodu bránili na nehnuteľnostiach viaznuce ľarchy na základe dvoch exekučných príkazov vydaných súdnym exekútorom o zriadení exekučného záložného práva, preto bolo uložené doložiť rozhodnutie o ich zrušení. Rozhodnutím Správy katastra Košice - okolie z 24.1.2012 právoplatným 13.2.2012 bolo konanie o povolenie vkladu vlastníctva na základe predmetnej kúpnej zmluvy zastavené, pretože v poskytnutej lehote účastníci neodstránili nedostatky podania teda návrhu na vklad a jeho príloh. (pripojený spis Správy katastra Košice - okolie sp. zn. V 1514/11)

8. Z výpisov z LV č. XXXX k. ú. Valaliky súd zistil, že žalovaní 1/ a 2/ sú vedení ako bezpodieloví spoluvlastníci v podiele 1/1 pozemku KNC parcely č. XXX/X - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 400 m² titulom pridelenia pozemku na výstavbu XX/XX - R II XXX/88, pričom na predmetom pozemku viaznu tri záložné exekučné práva zriadené súdnym exekútormi JUDr. Máriou Popíkovou, JUDr. Michalom Kešľačkom a JUDr. Štefanom Šviderským.

9. Stavebné povolenie na výstavbu rodinného domu na parcele č. XXX/X v k. ú. Všechnsvätých bolo vydané žalovaným 1/ a 2/ Okresným národným výborom Košice - vidiek odborom územného plánovania a stavebného poriadku z 30.8.1988 č. ÚP 2511/88-Sb. (citované stavebné povolenie).

10. Z výpovede žalobcu 1/ bolo zistené, že okolnosti uzavretia zmluvy o prevzatí dlhu a o budúcej kúpnej zmluve formou notárskej zápisnice z 12.5.1994 medzi stranami sporu boli také, že s manželkou si chceli postaviť rodinný dom. Žalovaní nemali peniaze na splácanie pôžičky a mali postavené základy domu, preto sa dohodli, že ich dlh s manželkou prevezmú, dom dostávajú a stane sa ich vlastníctvom. Notára sa vtedy trikrát opýtal, či môže stavať rodinný dom, a notár mu povedal, že môže. Za notárku zápisnicu zaplatil 5.000,- Sk. Hneď začali s výstavbou rodinného domu. Stavali ho svojpomocne a postavili ho cca do jedného roka. Výstavbu dokončili v roku 1995. Do domu sa nasťahovali už v novembri 1994, keď bola dokončená jedna izba a ešte nebol omietnutý. Odvtedy v dome bývajú. V čase spísania notárskej zápisnice boli postavené len základy rodinného domu s dekou teda platňou, nič viac postavené nebolo. Na týchto základoch potom s manželkou postavili dom, kúpili materiál, pomáhali im celá rodina. Pôžičku 80.000,- Sk s príslušenstvom Slovenskej sporiteľni splatili, spolu išlo o sumu 140.000,- Sk. Čo sa týka kúpnej zmluvy z 9.6.2011 túto im spisoval právnik. Do katastra nehnuteľností ich s manželkou ako vlastníkov nezapísali, pretože tam boli nejaké exekúcie. Doposiaľ teda s manželkou nie sú vedení ako vlastníci pozemku ani ako vlastníci na ňom postaveného domu. Chcú si dať majetok do poriadku, aby deti mali čo po nich dediť.

11. Podľa § 119 ods. 1 Občianskeho zákonníka veci sú hnutelné alebo nehnuteľné.

12. Podľa § 119 ods. 2 Občianskeho zákonníka nehnuteľnosťami sú pozemky a stavby spojené so zemou pevným základom.

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 § 133 ods. 2 Občianskeho zákonníka ak sa prevádza nehnuteľná vec na základe zmluvy, nadobúda sa vlastníctvo vkladom do katastra nehnuteľností podľa osobitných predpisov, ak osobitný zákon neustanovuje inak.

15. Podľa § 46 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „Občiansky zákonník“) písomnú formu musia mať zmluvy o prevodoch nehnuteľností, ako aj iné zmluvy, pre ktoré to vyžaduje zákon alebo dohoda účastníkov.

16. Podľa § 47 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ak zákon ustanovuje, že k zmluve je potrebné rozhodnutie príslušného orgánu, je zmluva účinná týmto rozhodnutím.

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

18. Podľa § 130 ods. 1 Občianskeho zákonníka ak je držiteľ so zreteľom na všetky okolnosti dobromyseľný o tom, že mu vec alebo právo patrí, je držiteľom oprávneným. Pri pochybnostiach sa predpokladá, že držba je oprávnená.

19. 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 hnutelnosť, a po dobu desať rokov, ak ide o nehnuteľnosť.

20. Vydržanie je osobitný originálny spôsob nadobudnutia vlastníckeho práva a pojmovo predstavuje nadobudnutie vlastníctva dlhodobou držbou oprávnenou osobou, ktorá nie je vlastníkom. Právnym následkom vydržania je nadobudnutie vlastníctva priamo zo zákona za splnenia zákonom stanovených podmienok, ktorými sú: spôsobilý subjekt, spôsobilý predmet držby, dobrá viera teda dobromyseľnosť držiteľa, oprávnenosť držby a uplynutie vydržacej doby, ktorá je u nehnuteľnej veci 10-ročná.

21. Žalobcovia sa domáhali určenia vlastníctva k nehnuteľnostiam - rodinnému domu a pozemku - titulom vydržania. Vec bola súdom právne posúdená podľa vyššie citovaných ustanovení § 129 ods. 1, § 130 ods. 1 a § 134 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka účinného od 1.4.1964. Jednou zo zákonom stanovených podmienok vydržania je existencia oprávnenej držby veci. V súdnej praxi sa

jednoznačne ustálil výklad, že oprávneným držiteľom veci je ten, kto s vecou nakladá ako so svojou vlastnou, a so zreteľom na všetky okolnosti v dobrej viere, že mu vlastnícky patrí. Skutočnosť, či držiteľ je so zreteľom na všetky okolnosti dobromyseľný, musí byť zhodnotená objektívne, jeho subjektívne predstavy nie sú rozhodujúce, a jeho tvrdenie o tom, že mu vec patrí a nakladal s ňou ako vlastnou, musí byť podložené konkrétnymi okolnosťami, z ktorých možno reálne usúdiť, že jeho presvedčenie už v čase vstupu do držby bolo dôvodné. Zákon neupravuje čo je titulom vstupu do držby, avšak možno ho vyvodiť z toho, že vlastník má vôľu previesť vlastníctvo veci na iný subjekt, ktorý s úmyslom nadobudnúť ho vstúpi do držby a zo všetkých okolností možno vyvodiť, že má dôvod správať sa, ako keby mu vec patrila. Rozlišujúcim kritériom medzi držbou oprávnenou a neoprávnenou je dobromyseľnosť resp. nedobromyseľnosť držiteľa.

22. Žalobcovia nespĺnili podmienky pre nadobudnutie vlastníctva pozemku parc. č. 128/3 vydržaním, pretože u nich absentuje dobrá viera teda dobromyseľnosť (objektívna so zreteľom na všetky okolnosti), že pozemok užívali ako vlastní. Pokiaľ žalobcovia uviedli, že predmetný pozemok začali užívať od spísania vyššie citovanej notárskej zápisnice teda od 12.5.1994, čo medzi stranami nebolo sporné, žalobcovia nemohli byť so zreteľom na širšie okolnosti objektívne dobromyseľní v tom, že pozemok užívajú ako vlastní, teda že im vlastnícky patrí. Žalobcovia formou notárskej zápisnice uzavreli len zmluvu o prevzatí dlhu a zmluvu o budúcej kúpnej zmluve. Žalobcovia mali vedomosť o tom, že na prevod nehnuteľnosti sa vyžaduje písomná forma zmluvy, ako aj o tom, že na základe kúpnej zmluvy z 9.6.2011 nebol povolený vklad ich vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, v dôsledku čoho na nich neprešlo vlastnícke právo k pozemku ani k rodinnému domu titulom kúpnej zmluvy. V kontexte uvedeného ani skutočnosť, že žalobcovia prevzali na seba dlh žalovaných zo zmluvy o pôžičke vo výške 80.000,- Sk s príslušenstvom a tento splatili nemohla založiť dobromyseľnosť žalobcov, že pozemok nadobudli kúpou a užívajú ho ako vlastní. Vzhľadom k uvedenému žalobcovia nenadobudli vlastníctvo k pozemku titulom vydržania. V časti o určenie vlastníckeho práva k pozemku preto súd žalobu ako nedôvodnú zamietol, tak ako je uvedené vo výroku II. tohto rozsudku.

23. Čo sa týka rodinného domu, Občiansky zákonník v ust. § 132 upravuje prípady nadobudnutia vlastníctva, pričom do skupiny prípadov nadobudnutia vlastníckeho práva na základe iných skutočností stanovených zákonom patrí okrem iného aj vytvorenie novej veci. K zhotovovanej veci nadobúda zásadne vlastnícke právo zhotoviteľ. Podľa ustálenej judikatúry stavba ako vec vzniká v okamihu, keď je vybudovaná minimálne do takého štádia, že všetky ďalšie stavebné práce smerujú už iba k dokončeniu takto druhovo a individuálne určenej veci. Pri nadzemných stavbách je to stav, kedy je jednoznačne a nezameniteľne jasné aspoň dispozičné riešenie prvého nadzemného podlažia. Vlastníctvo k novo zhotovenej veci nadobúda ten, kto stavbu uskutočnil, s prejavovým úmyslom mať ju pre seba. Komu bolo vydané stavebné povolenie nie je samo o sebe rozhodné. Vlastníkom stavby sa stáva stavebník bez ohľadu na to, či staval z vlastného alebo z cudzieho materiálu.

24. Notárskou zápisnicou z 12.5.1994 a výpoveďou žalobcu 1/ mal súd preukázané, že k 12.5.1994 bol rodinný dom v štádiu rozostavanosti tak, že boli vybudované len jeho základy. Nešlo teda o stavbu ako vec v právnom zmysle slova. Následne v stavbe rodinného domu so súhlasom žalovaných, ktorí v notárskej zápisnici výslovne uviedli, že súhlasia s tým, aby žalobcovia pokračovali so stavbou rodinného domu s tým, že stavba bude vlastníctvom žalobcov, pokračovali žalobcovia, ktorí dom stavali pre seba, dostavali ho v roku 1995 a doposiaľ ho obývajú. Vzhľadom k uvedenému žalobcovia, ktorí uzavreli manželstvo 29.1.1983, nadobudli vlastníctvo k rodinnému domu zhotovením v roku 1995, preto súd ich žalobe vyhovel a určil, že žalobcovia 1/ a 2/ sú bezpodielovými spoluvlastníkmi rodinného domu bez súpisného čísla, postaveného na KNC parcele č. XXX/X v k. ú. Valaliky, tak ako je uvedené vo výroku I. tohto rozsudku.

25. Pokiaľ žalovaní tvrdili, že rodinný dom bol v čase spísania notárskej zápisnice dostavaný do štádia, že bol podpivničený a na poschodí mal tri izby, kuchyňu a chodbu, predmetné tvrdenie ničím nepreukázali.

26. Podľa § 255 ods. 2 CSP ak mala strana vo veci úspech len čiastočne, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

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

28. Žalobcovia sa domáhali určenia vlastníctva k rodinnému domu a pozemku, vo veci mali čiastočný úspech, keď súd vyhovel ich žalobe v časti o určenie vlastníctva k rodinnému domu a zamietol ich žalobu v časti o určenie vlastníctva k pozemku, preto súd podľa vyššie citovaného ust. § 255 ods. 2 CSP rozhodol o trovách konania tak, že žiadna zo strán nemá na ich náhradu právo.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku môže podať odvolanie strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané, do 15 dní odo dňa jeho doručenia, na Okresnom súde Košice - okolie, písomne, v 7 vyhotoveniach (§ 355 ods. 1, § 359, § 362 ods. 1 CSP).

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania, t.j. ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, podpisu a spisovej značky konania (§ 127 ods. 1, 2 CSP) 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/ (§ 363 CSP).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť a odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 364, 365 ods. 3 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) rozhodol vylúčený sudca alebo neprávne 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 (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).

Rozsudok bol vyhlásený na pojednávaní konanom 19.2.2020 za prítomnosti žalobkyne 2/ a žalovaných 1/ a 2/, ktorí sa po jeho vyhlásení odvolania voči rozsudku vzdali.

Ak sa strana sporu, oprávnená podať odvolanie voči rozsudku, odvolania účinne vzdala, odvolanie nemôže neskôr účinne podať.