

Súd: Okresný súd Nitra  
Spisová značka: 19C/124/2022  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4122213148  
Dátum vydania rozhodnutia: 16. 08. 2023  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Lucia Kuzmová  
ECLI: ECLI:SK:OSNR:2023:4122213148.6

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Nitra sudkyňou JUDr. Luciou Kuzmovou v spore žalobcu: X. Z., nar. 14.11.1979, bytom Záborského 467/37, 949 05 Nitra, zastúpený: HKP Legal, s.r.o., IČO: 36 727 334, so sídlom Ferdinova 9, Bratislava - mestská časť Petržalka 851 01, proti žalovaným: 1. Jana Z.ová, nar. XX.XX.XXXX, bytom U. XXX/XX, XXX XX R., 2. S. K., nar. XX.X.XXXX, bytom Škultétyho 527/5, 949 11 Nitra, o vypratanie nehnuteľnosti, takto

### rozhodol:

I. Žalovaná v 1. rade a žalovaný v 2. rade sú povinní vypratať nehnuteľnosti nachádzajúce sa v katastrálnom území Dolné Krškany, obec Nitra, okres Nitra, zapísané na liste vlastníctva č. XXX, vedenom Okresným úradom Nitra, katastrálny odbor, a to:

- stavbu so súpisným číslom 467, druh stavby: rodinný dom, postavenej na pozemku parcelné číslo 284;
- pozemok parcely registra „C“ parcelné číslo 284, vo výmere 461 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie;
- pozemok parcely registra „C“ parcelné číslo 285, vo výmere 456 m<sup>2</sup>, druh pozemku: záhrada, a vypratane nehnuteľnosti odovzdať žalobcovi, a to do 30 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku.

II. Žalobca má voči žalovanej v 1. rade a žalovanému v 2. rade nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %, o výške ktorej bude rozhodnuté súdom prvej inštancie samostatným uznesením.

### odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou doručenou Okresnému súdu Nitra dňa 22.12.2022 domáhal, aby súd uložil žalovaným v 1. a 2. rade povinnosť vypratať nehnuteľnosti nachádzajúce sa v k. ú. Dolné Krškany, obec Nitra, okres Nitra, zapísané na liste vlastníctva č. XXX vedenom Okresným úradom Nitra, katastrálny odbor, a to: stavbu so súpisným číslom XXX - rodinný dom postavenú na pozemku parcelné číslo 284 a pozemky, parcely registra „C“ parcelné číslo 284 vo výmere XXX m<sup>2</sup> - zastavaná plocha a nádvorie a parcelné číslo 285 vo výmere 456 m<sup>2</sup> - záhrada (ďalej len ako nehnuteľnosti) a vypratane nehnuteľnosti mu odovzdať v lehote do 7 dní odo dňa právoplatnosti rozsudku. Súčasne žiadal, aby mu súd priznal nárok na náhradu trov konania.

2. Poukázal na skutočnosť, že je výlučným vlastníkom nehnuteľností. Vlastnícke právo k nehnuteľnostiam nadobudol na základe uznesenia Krajského súdu v Nitre zo dňa 16.02.2022, č. k. 5Co/86/2020-698. Žalovaná v 1. rade je jeho sestrou, bola pôvodne spolu so žalobcom podielovou spoluvlastníčkou nehnuteľností, obaja vlastnili spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/2. Podľa informácií žalobcu žalovaná v 1. rade v auguste 2015 jej spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnostiam z dôvodu užívania návykových látok založila, aby si zabezpečila pôžičku z finančných prostriedkov od ľudí napojených na nebohého pána Dalibora N., ktorý bol hlavou tzv. nitrianskej pozemkovej mafie. Žalovaná v 1. rade záložné právo k svojmu spoluvlastníckemu podielu zriadila bez toho, aby o tom žalobcu informovala. Keďže žalovaná v 1. rade pôžičku riadne nespĺcala, bol jej spoluvlastnícky podiel

k nehnuteľnostiam v septembri 2017 vydražený. Následne pán Dalibor N. opakovane navštevoval žalobcu a snažil sa ho presvedčiť, aby mu žalobca jeho spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnostiam predal, čo žalobca odmietol. Keď ľudia, ktorí prevzali po smrti pána N. jeho pohľadávku, videli, že žalobca kategoricky odmieta predať jeho spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnostiam, protizákonne ho o jeho spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnostiam pripravili. Uvedené bolo predmetom súdneho konania ukončeného uznesením Krajského súdu v Nitre č. k. 5Co/86/2020 - 698. Keď žalobca v marci 2022 konečne získal výlučné vlastnícke právo k nehnuteľnostiam, požiadal žalovanú v 1. rade, aby nehnuteľnosti opustila, pretože k nim nemala žiadne právo. Žalovaná v 1. rade nehnuteľnosti opustiť odmieta. Žalobca dodnes žije v podnájme, ktorý platí a nemôže obývať nehnuteľnosti patriace do jeho výlučného vlastníctva. Žalobca spočiatku v dobrej viere dovolil žalovanej v 1. rade, aby nehnuteľnosti užívala s tým, že sa o ne bude starať. Žalovaná v 1. rade sa o nehnuteľnosti nestarala, z dôvodu jej permanentnej insolventnosti došlo k odpojeniu domu od elektriny a plynu. Dom sa stáva neobývateľným a žalobcovi vzrastajú budúce náklady na to, aby bolo možné nehnuteľnosti uviesť do pôvodného stavu. Podľa zistení žalobcu žalovaná v 1. rade býva v nehnuteľnostiach spolu so žalovaným v 2. rade, ktorý tiež nemá akýkoľvek právny titul na užívanie nehnuteľností. Žalovaného v 2. rade považuje žalobca za nebezpečnú osobu, pretože žalovaný v 2. rade zverejňuje na sociálnych sieťach svoje fotky so zbraňami. Výzvou zo dňa 13.6.2022, doručenou žalovanej dňa 14.6.2022 žalobca žalovaných vyzval na vysťahovanie nehnuteľností, na čo žalovaní nereagovali, nehnuteľnosti naďalej užívajú. Žalobca podal aj trestné oznámenie, ktoré bolo uznesením Obvodného oddelenia PZ Nitra - západ zo dňa 22.9.2022, ČVS: ORP-1001/KA-NR-2022 odmietnuté z dôvodu, že skutok sa síce stal, avšak podľa názoru policajta nie je trestným činom, ale jedná sa o civilný spor.

3. Žalovaní v 1. a 2. rade v písomnom vyjadrení k žalobe žiadali žalobu zamietnuť ako nedôvodnú. Tvrdili, že žalobca o nich účelovo uvádza nepravdivé údaje a vykresľuje ich ako drogovu závislé osoby. Nie je pravda, že žalovaní užívajú nehnuteľnosti bezdôvodne. Žalobca preukázateľne súhlasil s tým, že žalovaná v 1. rade je oprávnená nehnuteľnosti užívať a bol dohodnutý nájom. Žalobca žiadnym spôsobom nájomnú zmluvu neukončil.

4. Žalobca v replike reagoval na tvrdenia žalovaných. Tvrdil, že jeho súhlas (povolenie na bývanie) zo dňa 11.9.2019 bol odvolaný. Tento súhlas bol aktuálny v čase, kedy sa žalobca snažil žalovanej v 1. rade ako svojej sestre pomôcť, avšak po tom, ako videl jej prístup k užívaniu nehnuteľnosti, bol nútený tento súhlas odvolať. Žalovaní si tento súhlas zamieňajú s nájomnou zmluvou, avšak nájomná zmluva nikdy medzi stranami sporu uzavretá nebola, čoho dôkazom je aj to, že žalovaní za užívanie nehnuteľnosti nájomné neuhrádzajú.

5. Žalovaná v 1. rade v ďalšom vyjadrení uviedla, že žalobca ju za údržbu nehnuteľnosti pri každej návšteve chválil. On nikdy nemal záujem nehnuteľnosti užívať. Sám jej zdelil, ako sa mohla vrátiť do domu, v ktorom on zažil len bolesť a sklamanie zo strany rodičov. Žalovaná v 1. rade sa postarala o rodičov a aj o chorého autistického brata K. Z., o nehnuteľnosť sa príkladne starali, nikto, ani žalobca im pomocnú ruku nepodal. Všetko zariaďovali na vlastné náklady. Žalovaný v 2. rade je jej dlhoročný partner. Motorovou pílou vypíliť takmer celú rokmi zarastenú záhradu. Na strechu pristavenej izby, kde zatekalo, kúpil asfalt. Na vlastné náklady kosili, spravili kanalizáciu, keďže trubky boli zhrdzavené a často sa upchávali, kúpili nový bojler, spravili náhrobok rodičom. Pre nedostatok finančných prostriedkov nemajú elektrinu a plynu, majú plynovú bombu a solárny panel. Dokážu vyžiť. Nikdy nedoplácali za vodu a smeti, skôr im vracali preplatok. Žalobca bol schopný ich odpojiť od vody napriek tomu, že vedel, že žalovaná v 1. rade je chorá. Vodu si musia zadovážovať z cintorína, občas od susedov. Žalobca sa k nehnuteľnosti priznával len raz či dvakrát do roka, navštívil ich, ozrejmil, čo treba zveľaďiť, spíliť a odišiel. Nikdy nebola reč o vysťahovaní, kým sa žalobca nestal výlučným vlastníkom nehnuteľnosti. Zo dňa na deň jej potom oznámil, že sa má do týždňa vysťahovať. Žalovaná v 1. rade má strach, lebo nemá kam ísť, nechce ísť na ulicu. O nehnuteľnosti sa starajú, ako môžu, financie postrádajú. Ona je veľmi chorá, má ťažkú anémiu, často znenazdajky odpadáva, neustále má zvýšenú teplotu, trápí ju celková únava, slabosť a dýchavičnosť. Absolvovala tri liečenia. V dome, ktorý je predmetom konania, žalovaná v 1. rade prežila svoje detstvo, naučila sa milovať, odpúšťať a rozoznávať priority, narodila sa tu, prežila tu pubertu, vzdelávala sa tam. Bojí sa, lebo nemá kam ísť. Poukazuje na zákon o rodine, spolupatričnosť a pomoc blízkym a žiada, aby súd na jej neúnosnú situáciu prihliadol.

6. Súd spor prejednal za na pojednávani za prítomnosti právneho zástupcu žalobcu a žalovaných. V rámci dokazovania sa oboznámil s prednesom právneho zástupcu žalobcu, žalovaného v 2. rade, vykonal výsluch žalovanej v 1. rade a oboznámil sa s listinami tvoriacimi obsah súdneho spisu.

7. Právny zástupca žalobcu na pojednávani zotrval na podanej žalobe, ktorej žiadal vyhovieť uvádzajúc, že bolo preukázané výlučné vlastníctvo žalobcu k nehnuteľnostiam a nebol preukázaný žiadny právny titul užívania nehnuteľnosti zo strany žalovaných. Žalobca žalovaných písomne vyzval na vypratanie nehnuteľnosti v júni 2022, k vyprataniu nehnuteľností nedošlo.

8. Žalovaná v 1. rade vo výsluchu na pojednávani uviedla, že teraz je na tom biedne zdravotne aj finančne. Brata žiadala o pomoc, ale on jej mienil pomôcť len tak, že jej nájde resocializačné zariadenie, kde ju umiestni. Žalobca získal celú nehnuteľnosť. Kým nebol vlastníkom, nikdy sa o nehnuteľnosť nezaujímal, prišiel raz do roka, kedy im povedal, čo treba okolo nehnuteľnosti spraviť a to aj spravili. Odkedy získal nehnuteľnosť, viac sa o ňu zaujímal, nosil si kamarátov, ktorí ju psychicky deptali, vyhadzoval jej tašky, zhoršil sa jej psychický stav. Žalobca ju odpojil od vody, to ju dostalo na kolena. Žalovaná v 1. rade má v byte všetky svoje osobné veci, nemá kam ísť. Postarala sa o rodičov, sama ich pochovala bez pomoci žalobcu. Žalobcovi ponúkla, že mu bude platiť nájom, čo on odmietol. Žalobcovi pomohla, keď mu nebolo dobre, keď fetoval a bol na ulici. Nikdy mu neodmietla pomoc, dávali mu jesť, platili mu, čo bolo treba. Doma má papier, že žalobca jej do odvolania dovoľuje v nehnuteľnosti bývať. Tento papier nepriniesla.

9. Žalovaný v 2. rade na pojednávani žiadal, aby súd vec spravodlivo rozhodol. Uviedol, že vždy, keď žalobca prišiel a odišiel, dostala žalovaná v 1. rade psychické záchvaty, zostala nervózna, mala depresie, on jej dával jeho tabletky na ukludnenie, aby jej ukludnil stres, 2x jej volal sanitku, aby sa ukludnila. Dal minimálne 600 eur do údržby nehnuteľnosti, do kosenia, do strechy dal 200 eur, aby nezatekala.

10. Z vykonaného dokazovania súd zistil nasledovný skutkový stav:

11. Z uznesenia Krajského súdu v Nitre č. k. 5Co/86/2020-698 zo dňa 16.2.2022 v spore žalobcu Ivana Z., nar. 14.XX.XXXX (žalobca v tomto konaní), proti žalovaným: 1. Denis H., nar. X.X.XXX, bytom W. XXX, 2. N. D., nar. X.X.XXXX, bytom U. 24, Zlaté Moravce, o určenie vlastníckeho práva a o určenie neplatnosti právneho úkonu, o odvolaní žalobcu voči rozsudku Okresného súdu Nitra č. k. 16C/48/2018-479 zo dňa 10.1.2020 krajský súd rozhodol tak, že odvolaním napadnutý rozsudok zrušil a medzi stranami sporu schválil zmier. Obsahom dohody strán schválenej súdom formou zmiernu bolo, že žalobca sa stal výlučným vlastníkom sporných nehnuteľností (ide o nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom tohto konania) a bol zaviazaný zaplatiť žalovanému v 2. rade z titulu náhrady za jeho podiel o veľkosti 1/2 sumu 21 000 eur. Toto uznesenie nadobudlo právoplatnosť dňa 1.3.2022.

12. Podľa výpisu z listu vlastníctva č. XXX k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v okrese Nitra, obci Nitra, k. ú. Dolné Krškany, a to pozemky - parcely reg. C parcelné č. 284 o výmere 461 m<sup>2</sup> - zastavaná plocha a nádvorie a parcelné č. 285 o výmere 456 m<sup>2</sup> - záhrada a stavba (dom) s. č. 467 na parcele č. 284 je výlučným vlastníkom týchto nehnuteľností žalobca. Ako titul nadobudnutia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam je uvedené uznesenie 5Co/86/2020-698, Z 2085/22 - 134/22.

13. Z výzvy na vystaňovanie zo dňa 13.6.2022 bolo preukázané, že žalobca vyzval žalovanú v 1. rade, aby sa z nehnuteľnosti vystaňovala v lehote do 30 dní odo dňa doručenia predmetnej výzvy, pretože žalobca chce začať užívať nehnuteľnosť podľa vlastného uváženia.

14. Z predloženej doručenky mal súd preukázané doručenie písomnosti žalovanej v 1. rade dňa 14.6.2022.

15. Z uznesenia povereného príslušníka PZ vo veci vedenej OO PZ Nitra - Západ pod ČVS: ORP-1001/KA-NR-2022 zo dňa 22.9.2022 vyplýva, že ním bolo odmietnuté trestné oznámenie žalobcu vo veci podozrenia zo spáchania prečinu neoprávneného zásahu do práv k domu, bytu alebo nebytovému priestoru podľa § 218 ods. 1 Trestného zákona, ktorého sa mala dopustiť podozrivá Jana Z., nar. 23.10.XXXX tým, že po nadobudnutí výlučného vlastníctva nehnuteľností žalobcom tieto nehnuteľnosti neopustila. Poverený príslušník PZ konštatoval, že popísaný skutok sa stal, avšak jedná sa o občiansko-právnu problematiku, predmetný skutok je civilným sporom a ingerencia zo strany štátu v podobe trestno-

právnej ochrany práv by bola neprimeraným zásahom do súkromno-právnych vzťahov. V odôvodnení uznesenia sa uvádza, že ku skutku bola vypočutá Jana Z., ktorá okrem iného uviedla, že keď mala 22 rokov šla z rodičovského domu na ulici Záborského 467/37, Dolné Krškany do zahraničia približne na 5 rokov. Vrátila sa v roku 2009 z dôvodu, že jej matka ochorela, tak sa o ňu starala. Uviedla tiež, že v roku 2016 mala ťažké životné obdobie, mala depresie, finančne na tom bola zle. V roku 2017 jej diagnostikovali ťažkú anémiu, nezvládala platiť energie a všetko okolo domu. V tom čase, keď mala problémy, sa jej ozval brat Ivan tým spôsobom, že jej búchal na okno domu a vravel jej, že jej 1/2 domu je v dražbe. V čase, keď mala finančné problémy, tak svoju 1/2 domu založila bytovej mafii. Podpisovala nejaké papiere, nevedela uviesť, čo bolo na nich uvedené. Jej kópiu tých papierov nedali. Najskôr túto 1/2 domu mal pán H. a on ju asi predal N. D., ktorý musel sfaľšovať nejaké papiere, lebo na liste vlastníctva bol zapísaný na celý dom on a nie brat Ivan. Potom sa do toho jej brat Ivan obul aj s bratrancom W. N., ktorý je advokátom a podali celú vec na súd. V tom čase bol tzv. stav pokoja, keď sa tam nemohol nikto nasťahovať ani vysťahovať, pokiaľ súd neurčí, či dom patrí D. alebo jej bratovi X.. V mesiaci máj alebo jún sa u nich objavil brat X., povedal jej, že vyhral súd, dom patrí jemu a žiada ju aj jej priateľa S. K., aby sa do týždňa vysťahovali. Žalobca v tom dome nikdy nebyval, o všetko sa starala ona. Poukázala na ústnu dohodu so žalobcom, na základe ktorej v dome bývala a starala sa oň, žalobca o dom nemal záujem. Žalobca jej poslal aj poštou výzvu na vysťahovanie, ktorú si prevzala, ale do jedného mesiaca sa nevysťahovala, tak ich odpojil od vody, zrušil jej trvalý pobyt na tej adrese, dlho nemajú ani elektrinu. Ďalej uviedla, že jej brat dal písomné povolenie na bývanie v roku 2019, kde je výslovne uvedené, že môže až do odvolania bývať v nehnuteľnosti. Zatiaľ jej žiadne odvolanie nepodal a ani nenapísal.

16. Z predložených fotografií je zrejmé, že nehnuteľnosti sú v roku 2022 v horšom stave v porovnaní s rokom 2014. Steny v dome sú popraskané, opadaná je omietka, špinavé sú parapety, nehnuteľnosť pôsobí zanedbane.

17. Žalovaná súdu predložila rukou napísanú listinu označenú ako Svedecká výpoveď zo dňa 5.7.2023, podpísanú C. N., I. Q. 1135/65, Vrábľa, v ktorom táto uvádza, že do minulého roka 2022 (augusta) často navštevovala rodinu H., susedov S. Z. S. Z. vnímala ako susedu aj s jej priateľom. Vždy sa jej pozdravili a prehodili pár slov cez plot. Obaja často niečo na dvore umývali a opravovali. Videla priateľa Jany Z. opravovať strechu, píliť stromy a opravovať dvor. S. Z. zasa zametala a umývala terasu. V interiery domu nebola. S týmito mladými nikdy nemala problémy. Boli k nej vždy priateľskí a zdvorilí. Nemôže na adresu týchto mladých ľudí povedať žiadne negatíva. Od septembra 2022 rodinu H., čiže susedov S. Z. nenavštevuje, pracuje a žije v zahraničí.

18. Podľa § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka 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.

19. 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. Obdobné právo na ochranu má aj ten, kto je oprávnený mať vec u seba.

20. Podľa ustanovenia § 232 ods. 3 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len CSP) lehotá na plnenie je tri dni a plynie od právoplatnosti rozsudku. Súd môže v odôvodnených prípadoch určiť dlhšiu lehotu.

21. Podľa § 255 ods. 1 CSP súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

22. Po vykonaní dokazovania súd ustálil, že žaloba bola podaná dôvodne. Žalobca v konaní preukázal, že je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v k. ú. Dolné Krškany, obec Nitra, okres Nitra, zapísaných na liste vlastníctva č. XXX vedenom Okresným úradom Nitra, katastrálny odbor, a to: stavby so súpisným číslom 467 - rodinný dom postavený na pozemku parcelné číslo 284 a parcel registra C: parcelné číslo 284 vo výmere 461 m<sup>2</sup> - zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 285 vo výmere 456 m<sup>2</sup> - záhrada. Žalovaní v priebehu konania nespochybnili, že tieto nehnuteľnosti užívajú, zároveň však súdu nepredložili nijaký právny titul, z ktorého by vyplývalo ich oprávnenie na užívanie nehnuteľností. Žalovaní síce v priebehu konania poukazovali na súhlas žalobcu, ktorý mal žalovanej v 1. rade umožniť nehnuteľnosti užívať a tiež nájomnú zmluvu, od ktorej si odvodzovali toto právo, tieto však v konaní nepreukázali.

23. Pokiaľ ide o súhlas žalobcu s užívaním nehnuteľnosti žalovanou v 1. rade, mal súd z vykonaného dokazovania preukázať, že žalobca v minulosti dovolil žalovanej v 1. rade, aby nehnuteľnosti užívala a starala sa o ne. Zároveň bolo preukázané, že žalobca s užívaním nehnuteľnosti žalovanou v 1. rade v súčasnosti už nesúhlasí a žalovaných vyzval, aby sa z nehnuteľnosti vysťahovali. Písomný súhlas žalobcu s užívaním nehnuteľnosti žalovanou v 1. rade súdu predložený nebol. Nebolo preukázané, že žalobca sa mal vo vzťahu k žalovanej v 1. rade zaviazat' umožniť jej nehnuteľnosti užívať bez akejkoľvek ďalšej možnosti tento súhlas odvolať, či prevziať na seba akýkoľvek záväzok, na základe ktorého by mal strpieť užívanie nehnuteľností ňou, prípadne ďalšími osobami.

24. Žalovaní na svoju obranu v konaní poukazovali aj na nájomnú zmluvu, ktorá nebola zo strany žalobcu ukončená. Súd preto skúmal, či takáto nájomná zmluva bola medzi žalobcom a žalovanými v 1. a 2. rade uzavretá a či na jej základe žalovaným vzniklo oprávnenie nehnuteľnosti užívať. Tvrdenia žalovaných o uzavretí nájomnej zmluvy žalobca poprel, žalovaní jej uzavretie nepreukázali. Žalovaní v konaní bližšie okolnosti uzavretia nájomnej zmluvy ani nepopísali. Vo vyjadrení k žalobe síce spomenuli, že so žalobcom mal byť dohodnutý nájom, ďalej neuviedli, v akej výške, kedy sa tak malo stať a v konaní ani netvrdili, že žalobcovi za užívanie nehnuteľnosti akúkoľvek odplatu (nájom) platili.

25. Žalovaní v súdu predložili písomné vyjadrenie Štefánia N., ktoré súd vzal do úvahy ako listinný dôkaz. Napriek označeniu tejto listiny ako „Svedecká výpoveď“, na tento dôkaz nie je možné ako nazerať ako na písomnú výpoveď svedka podľa ust. § 196 ods. 3 CSP. Štefánia N. nebola na vykonanie tohto úkonu zo strany súdu vyzvaná a nebola ani poučená podľa citovaného zákonného ustanovenia. K obsahu tohto vyjadrenia súd dodáva, že ani z tohto vyjadrenia nebola preukázaná existencia akéhokoľvek právneho titulu, na základe ktorého by žalovaným vzniklo oprávnenie sporné nehnuteľnosti užívať. C. N. v ňom len opisuje osoby žalovaných ako osoby bezkonfliktné a starajúce sa o nehnuteľnosť, o súhlase žalobcu s užívaním nehnuteľností žalovanými, nájomnej zmluve či akomkoľvek inom právnom titule svedčiacom o oprávnení žalovaných nehnuteľnosti užívať sa nezmieňuje. Túto osobu súd na pojednávanie za účelom jej výsluchu nepredvolával, pretože žalovaná v 1. rade sa v lehote určenej súdom nevyjadrila, že na jej výsluchu trvá. Výsluch tejto svedkyne súd nepovažoval za potrebné vykonať aj vzhľadom na doručené písomné vyjadrenie tejto osoby.

26. Pokiaľ ide o tvrdenia žalovaných ohľadom údržby nehnuteľností a ich zveľadenia, tieto tvrdenia tiež žalovaní nepreukázali. Naopak, z predložených fotografií súd vyvodil záver o zhoršení ich stavu v roku 2022 v porovnaní s rokom 2014. Súd navyše dodáva, že ani preukázanie tejto skutočnosti, teda zhodnotenia nehnuteľností žalovanými, by samo o sebe nezaložilo oprávnenie žalovaných nehnuteľnosti užívať.

27. Oprávnenie užívať nehnuteľnosti žalovanou v 1. rade a už vôbec nie žalovaným v 2. rade nemožno vyvodit' ani z tej skutočnosti, že žalovaná v 1. rade mala doopatrovať jej a žalobcových rodinných príslušníkov. Týchto mala podľa jej vyjadrení v rokoch 2011, 2013 a 2014 pochovať. Tiež nebolo možné žalobe nevyhoviet' s poukazom na citový vzťah žalovanej v 1. rade k predmetným nehnuteľnostiam a ani s poukazom na jej zdravotný stav. Vzhľadom na tieto vyjadrenia žalovanej v 1. rade sa súd zaoberal aj posudzovaním žaloby vo vzťahu k žalovanej v 1. rade vo svetle dobrých mravov (§ 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka). Podľa odbornej publikácie (Fekete, I.: Občiansky zákonník, 1. Veľký komentár, Bratislava: Euro-kódex 2011, s. 53): „Dobré mravy sú objektívnou hodnotovou kategóriou. O tom, čo je a čo nie je v súlade s dobrými mravmi, nerozhoduje názor jednotlivca, ale objektívne hľadisko, ktoré sa vyvodzuje z konkrétnych okolností. Skutočnosť, či sa určitý právny úkon prieči dobrým mravom, musí byť preto zisťovaná vždy nezávisle od vôle konkrétneho súdu (sudcu) a nezávisle od vôle účastníkov daného právneho úkonu.“ Z vyššie uvedeného vyplýva, že pre posúdenie rozporu s dobrými mravmi je nevyhnutné objektívne hľadisko, a nie subjektívne pocity. Aplikácia ustanovenia § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka, t. j. ingerencia súdu do systému písaného práva, resp. jeho dodržiavania, by mala byť len vo výnimočných prípadoch (rozhodnutie Najvyššieho súdu Českej republiky, sp. zn. 25 Cdo 2895/99). V opačnom prípade totiž takýto zásah všeobecných súdov môže mať negatívny vplyv na zachovanie právnej istoty v dodržiavaní zákona, resp. v poskytnutí ochrany práva, ktoré vlastníkovi priznáva zákon. Z vykonaného dokazovania je podľa názoru súdu zrejmé, že žalobca sa voči žalovanej v 1. rade nedopustil žiadneho úkonu, ktorý by mohol byť sám o sebe považovaný za úkon v rozpore s dobrými mravmi. Skutočnosť, že žalobca v minulosti toleroval, že žalovaná v 1. rade nehnuteľnosti užíva a teraz s uvedeným nesúhlasí, rozhodne nie je možné za konanie v rozpore

s dobrými mravmi považovať. V neprospech žalobcu nie je možné považovať ani to, že žalovaná v 1. rade v nehnuteľnosti v minulosti žila aj s ďalšími rodinnými príslušníkmi a o týchto sa starala až do ich smrti. Žalobcovi je totiž právo na vypratanie nehnuteľnosti dané priamo zo zákona a nie je samo o sebe konaním v rozpore s dobrými mravmi. Poukazovanie na citový vzťah žalovanej v 1. rade k dotknutým nehnuteľnostiam či doopatrovanie rodinných príslušníkov pred viac ako 9 rokmi, nemôže byť dôvodom, pre ktorý by mal byť výkon ochrany vlastníckeho práva žalobcu považovaný za konanie v rozpore s dobrými mravmi, a to zvlášť za situácie, kedy mal súd z vykonaného dokazovania preukázané, že nehnuteľnosti chátrajú. Je potrebné si uvedomiť, že žalobca ako vlastník nehnuteľností má v zmysle Ústavy SR ako aj s poukazom na vyššie citované ustanovenie Občianskeho zákonníka, právo nehnuteľnosti užívať, zveľaďovať, disponovať nimi, má tiež právo na ochranu voči každému, kto do jeho vlastníckeho práva zasahuje. Použitie korektívu dobrých mravov v tomto prípade by podľa názoru súdu neprímerane oslabilo vlastnícke právo žalobcu, ktorý nemá iný právny prostriedok, ktorý by mu umožnil jeho vlastnícke práva k dotknutým nehnuteľnostiam realizovať.

28. Po zohľadnení uvádzaných skutočností súd dospel k záveru o dôvodnosti žaloby. Žalovaní v 1. a 2. rade užívajú nehnuteľnosti vo výlučnom vlastníctve žalobcu bez právneho dôvodu, žalobca s uvedeným nesúhlasí, je preto v záujme ochrany jeho vlastníckeho práva namieste uložiť žalovaným v 1. a 2. rade povinnosť, aby nehnuteľnosti vypratali a odovzdali ich žalobcovi.

29. Podľa ustanovenia § 232 ods. 3 CSP lehota na plnenie je tri dni a plynie od právoplatnosti rozsudku. Súd môže v odôvodnených prípadoch určiť dlhšiu lehotu. Vzhľadom na všetky skutkové okolnosti daného prípadu, na skutočnosť, že žalovaná v 1. rade v predmetnom rodinnom dome prežila celý svoj život, i keď jej nesvedčí vlastnícke právo, považoval za dôvodné určiť na vypratanie dlhšiu lehotu, a túto určil na 30 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku.

30. O náhrade trov konania súd rozhodol podľa pomeru úspechu v zmysle § 255 ods. 1 CSP. Keďže žalobca bol v konaní úspešný a zatiaľ čo žalovaní nedosiahli žiadny materiálne merateľný úspech, súd priznal žalobcovi voči žalovaným náhradu trov konania v plnom rozsahu (100 %). O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozsudku, a to samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 CSP).

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom Okresného súdu Nitra na Krajský súd v Nitre. (§362 ods. 1 CSP)

V odvolaní sa uvedie, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, podpis a spisová značka tohto konania. (§ 127 ods. 1 a ods. 2 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). (§ 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 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)

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 vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z.z. o exekútoroch a exekučnej činnosti v platnom znení.