

Súd: Okresný súd Trenčín  
Spisová značka: 14C/464/2012  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3112220903  
Dátum vydania rozhodnutia: 26. 06. 2013  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Milina Jánošková  
ECLI: ECLI:SK:OSTN:2013:3112220903.8

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Trenčín samosudkyňou JUDr. Milinou Jánoškovou v právnej veci žalobcu : ERFIN, s.r.o. so sídlom v Bratislave, Záhradnícka č. 10, IČO: 36 766 194, právne zastúpeného Bukovinský & Chlipala, s.r.o. advokátska kancelária so sídlom v Bratislave, Svätoplukova č. 30, IČO: 35 918 098 proti žalovaným : 1/ J. G., nar. X.X.XXXX, bytom B. nad K., Z. G.. XXX/XX-XX a 2/ W. G., nar. X.X.XXXX, občianka SR, bytom B. nad K., Z. G.. XXX/XX-XX o zaplatenie 1.248,50 € s príslušenstvom takto

### rozhodol:

Žalovaní 1/ a 2/ sú p o v i n n í spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcovi 1.248,50 € a náhradu trov konania 892,13 € do 3 dní od právoplatnosti rozsudku, na účet Bukovinský & Chlipala, s.r.o.

### o d ô v o d n e n i e :

Žalobca sa podaným návrhom zo dňa 10.8.2012 domáhal, aby súd zaviazal žalovaných 1/ a 2/ aby mu spoločne a nerozdielne zaplatili 1.248,50 € a náhrady trov konania titulom vydania bezdôvodného obohatenia. Uviedol, že je od 26.3.2012 výlučným vlastníkom bytu č. XX nachádzajúceho sa na XX.poschodí vo vchode č. X obytného domu súp.č. XXX na ulici Z. G. XXX, B. nad K., postavený na pozemku reg. „C“ ako parc.č. XXX/X- zastavané plochy a nádvoria o výmere 439m<sup>2</sup> zapísaný na LV č. XXXX v k.ú. B. nad K. a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu v podiele XX/XXXX a podielu na pozemku parc.č. XXX/X, pričom vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v prospech žalobcu bol povolený dňa 26.3.2012 pod K Žalovaní 1/ a 2/ sa v tomto byte neoprávnene zdržiavajú, a byt užívajú bez právneho dôvodu a žalobcovi neplatia žiadnu náhradu spojenú s užívaním bytu. Žalobca písomnou výzvou zo dňa 22.5.2012 vyzval žalovaných na vypratanie bytu a vydanie bezdôvodného obohatenia, avšak bezvýsledne. Žalobca sa preto žalobou domáha vydania bezdôvodného obohatenia za užívanie tohto bytu bez právneho dôvodu za obdobie od 27.3.2012 do 31.7.2012 podľa ust. § 451 ods. 1,2 Občianskeho zákonníka vo výške trhového nájomného, ktoré si účtujú prenajímatelia za obdobné 3-izbové byty v danom čase a mieste, teda 300 € mesačne, za vyššie uvedené obdobie. Poukázal na vyjadrenie žalovaných na výsluchu, z ktorého vyplýva, že uznávajú pohľadávku čo do dôvodu a výšky za opodstatnenú. Žalobca poukázal na neustále obštrukcie žalovaných a na dve konania, ktoré podľa nich bránia ukončiť tento spor. V prvom prípade ide o konanie 11C/227/2009 vedené na tunajšom súde proti spoločnosti ARTKONTI, z titulu nejakej pohľadávky zo zmluvy o úvere, resp. neplatnosti niektorých jej ustanovení, čo sa žalobcu vôbec netýka. V ďalšom spore 27C/424/2012 o neplatnosť dražby už ide o konanie, ktoré by mohlo mať vplyv na výsledok tohto sporu, avšak treba poukázať na to, že toto konanie nebráni v rozhodnutí o tomto spore. Žalobu o neplatnosť dražby je možné podať len v konkrétnej zákonom stanovenej lehote, ktorá je prekluzívna, plynie odo dňa keď sa dražba začala teda od 25.01.2012 a uplynula 21.04.2012. Aj za predpokladu zvýšenej ochrany žalovaných, ak by išlo o nejaké trestné konanie, je možné lehotu predĺžiť, avšak v danom prípade nebolo žiadne trestné konanie začaté, ani žalovaní nič nepreukázali a žalobu o neplatnosť dražby podali podľa žalobcu oneskorene až v 10/2012. Treba poukázať na to, že v tomto konaní je nesprávne označený žalovaný subjekt a to priamo konateľ spoločnosti ARTKONTI, čo v danom prípade vôbec nemá žiaden

význam, pretože s dražbou, na základe ktorej bol byt žalovaných 1/ a 2/ predaný, nemá žalobca nič spoločné, dražba sa nekonala pre dlhy spoločnosti ARTKONTI, ale navrhovateľom dražby bolo OSBD Z. I., ktoré vymáhala vlastné dlhy. Žalobca poukázal na to, že žalovaní 1/ a 2/ bývajú v predmetnom byte 30 rokov, takže ich tvrdenie, že nevedeli koľko mali platiť za byt je obštrukčné. Odo dňa, čo žalobca nadobudol vlastnícke práva k bytu žalovaných, žalobca platí všetky poplatky spojené s užívaným bytom, dotuje žalovaných, ktorých považuje za príživníkov. Žalobca odstavil žalovaných od elektriny, pretože má za to, že túto neplatili a na platenie elektriny sa požaduje nejaké preukázanie vzťahu k bytu a tento momentálne žalovaní nemajú.

Okresný súd J. vydal dňa 19.9.2012 č.k. 12Ro/359/2012-15 platobný rozkaz, ktorým žalovaných 1/ a 2/ zaviazal na zaplatenie žalovanej sumy a trov konania. Proti platobnému rozkazu podali žalovaní 1/ a 2/ včas odpor. Žalovaní 1/ a 2/ s návrhom nesúhlasili. Uviedli, že na tunajšom súde sa vedie konanie sp. zn. 11C/227/2009, kde sa rieši vlastnícky vzťah k danému bytu, v ktorom rodina býva viac ako 30 rokov. Tento byt im bol podvodom odobratý a žalobca nemá právo požadovať od nich tržobné nájomné. Oni sú ochotní platiť nájomné stavebnému bytovému družstvu.

Žalobca sa na pojednávanie nedostavil, hoci bol riadne a včas predvolaný. Neúčast' neospravedlnil a nepožiadaval z dôležitého dôvodu o odročenie pojednávania. Preto súd vec prejednal a rozhodol podľa ust. § 101 ods.2 O.s.p. v jeho neprítomnosti, pričom prihliadol na obsah spisu a vykonané dôkazy.

Súd vykonal dokazovanie výsluchom žalovaných, oboznámil spisy tunajšieho súdu sp.zn. 27C/189/2012, 27C/424/2012 a 11C/227/2009, obsah spisu 14C/464/2012, výpis z LV XXXX k.ú. B. nad K., rozhodnutie V XXX/XX zo dňa XX.X.XXXX, výzvu na vypratanie bytu, doklady o výške nájomného, odpor proti platobnému rozkazu, vyjadrenie žalobcu k odporu a zistil nasledovný skutkový stav veci:

Žalobca je výlučným vlastníkom bytu č. XX nachádzajúceho sa na XX. poschodí vo vchode č. X obytného domu súp.č. XXX na ulici Z. G. XXX v B. nad K., postavený na pozemku reg. „C“ ako parc.č. XXX/X- zastavané plochy a nádvoria o výmere XXXmX zapísaný na LV č. XXXX v k.ú. B. nad K. a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu v podiele XX/XXXX a podielu na pozemku parc.č. XXX/X, titulom kúpy od J. I., pričom vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v prospech žalobcu bol povolený dňa 26.3.2012 pod V XXX/XXXX. Predmetný byt užívajú žalovaní 1/ a 2/, ktorí od nadobudnutia vlastníckeho práva k bytu žalobcovi neplatia žiadne nájomné ani inú obdobnú úhradu. Nájomnú zmluvu so žalobcom uzavretú nemajú.

Z dokladov predložených žalobcom vyplýva, že tržobné nájomné za obdobné byty, aký užívajú žalovaní 1/ a 2/ sa pohybuje v uvedenej lokalite v uvedenom období od 300€ do 350€ mesačne.

Zo spisu tunajšieho súdu sp.zn. 27C/424/2012 bolo zistené, že sa od 23.10.2012 vedie konanie o neplatnosť dražby zo dňa 25.1.2012 pod N XX/XXXX, NZ XXXX/XXXX na návrh žalobcov (v tomto konaní sú žalovaní 1/ a 2/) proti žalovanému spol. ASTON - REA s.r.o. so sídlom Modrová č. 5 v Bratislave. Vo veci nebolo dosiaľ právoplatne rozhodnuté. V spise sa nachádza notárska zápisnica E NZ XXXX/XXXX, E. XXXX/XXXX zo dňa 25.1.2012, ktorou notárka osvedčila priebeh dobrovoľnej dražby nehnuteľností vedených Správou katastra U., pre k.ú. B. nad K., obec B. nad K., zapísané na LV č. XXXX a to byt č. XX nachádzajúci sa na XX. poschodí vchod X na ul. Z. G., B. nad K., v bytovom dome súp.č. XXX, na pozemku registra „C“ parc.č. XXX/X- zast. plochy a nádvoria o výmere XXXmX a k tomuto bytu prislúchajúci podiel priestoru na spoločných častiach a zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku vo veľkosti XX/XXXX vo výlučnom vlastníctve spol. ARTKONTI s.r.o. Modrová č. 5. Dražba sa uskutočnila dňa 25.1.2012 pričom navrhovateľom dražby boli Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome súp.č. XXX Z. G. v B. nad K., zastúpení Okresným stavebným bytovým družstvom so sídlom SNP č. 1936 Považská Bystrica, IČO: 36 016 659, ktorý je zákonným záložným veriteľom podľa § 15 zák.č. 182/1993 Z.z o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, pričom príklep bol udelený vydražiteľovi J. I., bytom S. č. XX za cenu 21.000 €.

Na tunajšom súde pod sp.zn. 27C/189/2012 prebieha na návrh žalobcu proti žalovaným 1/ a2/ spor o vypratanie nehnuteľností vedených Správou katastra U., pre k.ú. B. nad K., obec B. nad K., zapísané na LV č. XXXX a to byt č. XX nachádzajúci sa na XX. poschodí vchod X na ul. Z. G., B. nad K., v bytovom dome súp.č. XXX, na pozemku registra „C“ parc.č. XXX/X- zast. plochy a nádvoria o výmere XXXmX, pričom konanie nie je doposiaľ právoplatne skončené.

Na tunajšom súde pod sp.zn. 11C/227/2009 prebieha konanie na návrh v tomto konaní žalovaných 1/ a 2/ proti spol. ASTON - REA s.r.o. so sídlom Modrová č. 5 v Bratislave (pôvodné obchodné meno ARTKONTI s.r.o.) o neplatnosť úverovej zmluvy č. W zo dňa 19.3.2008. V tejto veci bolo vydané predbežné opatrenie uznesením č.k. 11C/227/2009 -37 zo dňa 22.1.2010 v spojení s uznesením Krajského súdu v J. č.k.4Co/83/2010-73 zo dňa 9.4.2010, ktorým bolo spol. ARTKONTI s.r.o. uložená povinnosť zdržať sa nakladania s bytom č. XX nachádzajúcim sa na XX. Z., vchod X na ul. Z. G., B. nad K., v bytovom dome súp.č. XXX, na pozemku registra „C“ parc.č. XXX/X- zast. plochy a nádvoria o výmere XXXmX, zapísané na LV č. XXXX v k.ú. B. nad K., až po právoplatnosti konania vo veci 11C/227/2009. Uznesenie nadobudlo právoplatnosť dňa 19.4.2010. Vec nie je právoplatne ukončená.

Podľa § 511 ods.1 Občianskeho zákonníka ak právnym predpisom alebo rozhodnutím súdu je ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté alebo ak to vyplýva z povahy plnenia, že viac dlžníkov má tomu istému veriteľovi splniť dlh spoločne a nerozdielne, je veriteľ oprávnený požadovať plnenie od ktoréhokoľvek z nich. Ak dlh splní jeden dlžník, povinnosť ostatných zanikne.

Podľa § 511 ods.2 Občianskeho zákonníka ak právnym predpisom alebo rozhodnutím súdu nie je ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak, sú podiely na dlhu všetkých dlžníkov vo vzájomnom pomere rovnaké. Dlžník, proti ktorému bol uplatnený nárok vyšší, než zodpovedá jeho podielu, je povinný bez zbytočného odkladu upovedomiť o tom ostatných dlžníkov a dať im príležitosť, aby uplatnili svoje námietky proti pohľadávke. Môže od nich požadovať, aby dlh podľa podielov na nich pripadajúcich splnili alebo aby ho v tomto rozsahu dlhu inak zbavili.

Podľa § 451 ods.1,2 Občianskeho zákonníka kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať. Bezodôvodným obohatením je majetkový prospech získaný plnením bez právneho dôvodu, plnením z neplatného právneho úkonu alebo plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol, ako aj majetkový prospech získaný z nepoctivých zdrojov.

Podľa § 456 Občianskeho zákonníka predmet bezdôvodného obohatenia sa musí vydať tomu, na úkor koho sa získal. Ak toho, na úkor koho sa získal, nemožno zistiť, musí sa vydať štátu.

V danom prípade mal súd preukázané, že žalobca je výlučným vlastníkom bytu č. XX nachádzajúceho sa na XX.poschodí vo vchode č. X obytného domu súp.č. XXX na ulici Z. G. XXX, B. nad K., postavený na pozemku reg. „C“ ako parc.č. XXX/X- zastavané plochy a nádvoria o výmere XXXmX zapísaný na LV č. XXXX v k.ú. B. nad K. a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu v podiele XX/XXXX a podielu na pozemku parc.č. XXX/X, pričom vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v prospech žalobcu bol povolený dňa 26.3.2012 pod V XXX/XXXX. Nehnuteľnosti kúpil od J. I., ktorý ich nadobudol príklepom na dobrovoľnej dražbe zo dňa 25.1.2012. Žalovaní 1/ a 2/ sa v tomto byte neoprávnene zdržiavajú, byt užívajú bez právneho dôvodu a žalobcovi neplatia žiadnu náhradu spojenú s užívaním bytu. Konanie, ktoré sa doposiaľ vedie na tunajšom súde pod sp. zn. 11C/227/2009 nemá s týmto konaním nič spoločného, lebo žiadna otázka určenia vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam nie je predmetom tohto sporu, v konaní sa rieši len neplatnosť zmluvy o úvere medzi žalovanými 1/ a 2/ a spol. ARTKONTI. V tomto konaní bolo vydané predbežné oparenie, ktorým za zakázalo nakladať s predmetným bytom len spoločnosti ARTKONTI, avšak to nebránilo ďalším veriteľom uplatňovať svoje splatné na neuhradené dlhy voči žalovaným 1/ a 2/ predajom ich nehnuteľností na dobrovoľnej dražbe. Ako vyplýva z notárskej zápisnice N XX/XXXX, s dobrovoľnou dražbou konanou dňa 25.1.2012 nehnuteľností zapísaných v LV č. XXXX v k.ú. B. nad K. spol. ARTKONTI nemala nič spoločného; navrhovateľom dražby bola totiž úplne iná spoločnosť, OSBD Z. I., ktorá vymáhala vlastné dlhy a nie dlhy spol. ARTKONTI.

V ďalšom spore 27C/424/2012 o neplatnosť dražby ide o konanie, ktoré by mohlo mať vplyv na výsledok tohto sporu, a však treba v tejto veci poukázať na to, že toto konanie nebráni v rozhodnutí o tomto spore. Žalobu o neplatnosť dražby je možné podľa ust. § 21 ods.2 zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách podať len v lehote 3 mesiace od udelenia príklepu, táto lehota je prekluzívna, plynie odo dňa keď sa dražba začala teda od 25.01.2012 a uplynula 21.04.2012. Lehota sa predlžuje len v prípade, ak dôvody neplatnosti dražby súvisia so spáchaním trestného činu a zároveň ide o byt, v ktorom má predchádzajúci vlastníak predmetu dražby v čase príklepu hlásený trvalý pobyt. V konaní nebola preukázaná žiadna trestná činnosť v súvislosti s touto dražbou a okrem toho okruh účastníkov konania

pri neplatnosti dražby je taxatívne daný v ust. § 21 ods.4 citovaného zákona, pričom žaloba takýto okruh účastníkov neobsahuje.

V danom prípade súd dospel k záveru, že žiaden z prebiehajúcich sporov vedených na tunajšom súde mu nebráni vo veci konať a rozhodnúť. Bolo nepochybne preukázané, že od nadobudnutia vlastníckeho práva žalobcu k bytu od 26.3.2012 až doteraz žalovaní 1/ a 2/ užívajú predmetné nehnuteľnosti bez nájomnej zmluvy a akéhokoľvek právneho dôvodu. Tým sa na úkor žalobcu bezdôvodne obohacujú do výšky trhového nájomného za obdobné byty, ktoré si účtujú prenajímatelia nehnuteľností v súkromnom vlastníctve mimo sféry štátom regulovaného nájomného za byty s obdobnou výmerou a v podobnej lokalite, v danom mieste a čase, teda 300 € mesačne. Takéto trhové nájomné by totiž žalobca mohol požadovať a aj reálne získať od iných nájomcov, keby im tento byt prenajal. Žalovaní 1/ a 2/ nie sú ochotní vydať bezdôvodné obohatenie dobrovoľne a preto ich súd zaviazal, aby žalobcovi vydali bezdôvodné obohatenie za obdobie od 27.3.2012 do 31.7.2012 po 300 € mesačne (za 4 až 7/2012 po 300 € a za 5 dní za 3/2012 v sume 48,50€) spolu 1.248,50 €.

O náhrade trov konania súd rozhodol podľa § 142 ods. 1 O.s.p., v zmysle ktorého úspešnému žalobcovi priznal náhradu trov konania spočívajúcu v zaplatenom súdnom poplatku za návrh 74,50€ a v trovách právneho zastúpenia za 5 úkonov právnej pomoci po 61,41€/ úkon (príprava a prevzatie veci dňa 1.8.2012, podanie žaloby na súd dňa 10.8.2012, vyjadrenie k odporu zo dňa 26.10.2012, účasť na pojednávaní dňa 18.3.2013 a 26.6.2013) +3 x 7,63 € paušál za úkony vykonané v roku 2012; 2 x 7,81,- € režijný paušál za úkony vykonané v roku 2013, cestovné autom zn. Volvo CAR CORP ev.č. BA 416 TM dňa 18.2.2013 a 26.6.2013 na trase Bratislava -Trenčín a späť 260 km v sume 2x 76,83€ ( 260km x 0,183 €/ km = 47,58 €, 260km x 0,09 spotreba 1L PHM/100km x 1,25 € za 1L/PHM = 29,25€), podľa § 1 písm. b/ Opatrenia č. 632/2008 Ministerstva práce, soc. vecí a rodiny SR o sumách základnej náhrady za používanie cest. mot. vozidiel pri pracovných cestách, účinného od 01.01.2009, náhradu za stratu času za účasť na pojednávaní dňa 18.2.2013 a 26.6.2013 za 7 začatých polhodín po 13,01 €/polhodina spolu 91,07€ + 20% DPH v sume 136,27€ podľa § 10 ods. 1, § 14 ods. 1 písm. a/,b/, c/, § 16 ods. 3, § 15 písm. a/, § 17, § 18 ods.3 vyhl. č. 655/2004 Z.z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb v znení nesk. predpisov. Trovy konania v celkovej výške 892,13 € budú žalovaní 1/ a 2/ povinní zaplatiť na účet zástupcu žalobcu.

#### **Poučenie:**

**P o u č e n i e :** Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na tunajší súd ( trojmo).

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (označenie súdu ktorému je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, podpis, dátum) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha. Odvolanie je potrebné podať v počte 3 rovnopisov, ak potrebný počet rovnopisov účastník nepredloží, súd vyhotoví kópie na jeho trovy (§ 42 ods. 3, § 205 ods. 1 O.s.p.).

Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej možno odôvodniť len tým, že

- sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- ten, kto v konaní vystupoval ako účastník, nemal spôsobilosť byť účastníkom konania,
- účastník konania nemal procesnú spôsobilosť a nebol riadne zastúpený,
- v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- sa nepodal návrh na začatie konania, hoci podľa zákona bol potrebný,
- účastníkovi konania sa postupom súdu odňala možnosť konať pred súdom,
- rozhodoval vylúčený sudca,
- súd prvého stupňa nesprávne právne posúdil vec, a preto nevykonan ďalšie navrhované dôkazy,
- konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonan navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,

- doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (dôkazy sa týkajú podmienok konania, vecnej príslušnosti súdu, vylúčenia sudcu, dôkazmi má byť preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci samej, odvolateľ nebol riadne poučený podľa § 120 ods. 4, účastník konania bez svojej viny nemohol dôkazy označiť alebo predložiť do rozhodnutia súdu prvého stupňa),  
- rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 205 ods. 2, § 205a ods. 1, § 221 ods. 1 O.s.p.).

Ak nebude povinnosť uložená týmto rozsudkom dobrovoľne splnená, možno podať návrh na exekúciu podľa osobitného predpisu.