

Súd: Okresný súd Levice  
Spisová značka: 11C/57/2013  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4312220768  
Dátum vydania rozhodnutia: 07. 02. 2014  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Mária Červenáková  
ECLI: ECLI:SK:OSLV:2014:4312220768.5

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Levice v konaní pred sudkyňou JUDr. Máriou Červenákovou, v právnej veci žalobcu: F. Z. H., J. XX.X.XXXX, G. X., S. X, v konaní zastúpený: JUDr. Jana Ondrášiková, advokátka, Levice, Bernolákova 12, proti žalovanému v 1. rade: I. H., J. XX.X.XXXX, G. X., Q. XX a v 2. rade: Z. H., J. X.X.XXXX, G. X., Q. XX, o zaplatenie 186,00 Eur s príslušenstvom, takto

### rozhodol:

Žalovaní v 1. a 2. rade sú p o v i n n í zaplatiť žalobcovi spoločne a nerozdielne 186 Eur s úrokom z omeškania vo výške 9 % ročne počnúc dňom 1.6.2012 až do zaplatenia, všetko do troch dní odo dňa právoplatnosti tohto rozhodnutia.

Žalovaní v 1. a 2. rade sú p o v i n n í zaplatiť žalobcovi spoločne a nerozdielne 16,50 Eur na súdnom poplatku a 93,70 Eur na trovách právneho zastúpenia na účet JUDr. Jany Ondrášikovej, vedený v Slovenskej sporiteľni a.s., číslo účtu 0220959600/0900, všetko do troch dní odo dňa právoplatnosti tohto rozhodnutia.

### odôvodnenie:

Žalobca v podanej žalobe žiadal, aby súd zaviazal žalovaného v 1. a 2. rade zaplatiť spoločne a nerozdielne žalobcovi 186,00 Eur a úroky z omeškania vo výške 9 % ročne zo sumy 186,00 Eur od 1.6.2012 do zaplatenia a nahradiť trovy konania. V písomnej žalobe uviedol, že sa stal výlučným vlastníkom bytu č. 17, číslo vchodu 15, 5. p. súpisné číslo stavby 2836 na pozemku registra C KN 488 a spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 8179/321762 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN s parcelným číslom 488, zastavané plochy a nádvorcia o výmere 517 m<sup>2</sup>, evidovaného Správou katastra X., okres X., obec X., katastrálne územie Levice, na liste vlastníctva číslo 7948. Vlastníctvo nehnuteľností nadobudol dňom 4.4.2012 kúpnu zmluvou od predávajúceho Ľ. N.. Svoje povinnosti vlastníka si riadne plní a dňa 25.4.2012 uhradil na účet spoločenstva platbu vo výške 186,00 Eur za mesiac máj 2012; nedoplatky za

bývanie nemá. Žalovaní v 1. a 2. rade boli vlastníci nehnuteľností v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov do času, ako nehnuteľnosti nadobudol do svojho vlastníctva Ľ. N. v dobrovoľnej dražbe konanej dňa 28.2.2012. Žalovaní po strate vlastníckeho práva nehnuteľnosti naďalej obývajú napriek tomu, že nemajú k nim vlastnícky vzťah ani trvalý pobyt od 16.3.2012. Nájomnú zmluvu odmietli uzavrieť. Neuhrádzajú náklady za užívanie nehnuteľností. Neodovzdali ani kľúče od bytu a od vchodu bytového domu. Svojím konaním mu zmarili právo fyzicky sa ujať výkonu vlastníckych oprávnení. Žalovaní nehnuteľností nevypratali v určenej lehote, hoci výzvu na vypratanie bytu riadne prevzali. Na strane žalovaných vzniklo obohatenie, lebo bez akéhokoľvek právneho vzťahu k bytu bývajú v byte, bezplatne užívajú plnenia, ktoré sú spojené s bývaním, a tak získavajú prospech na úkor neho ako vlastníka predmetných nehnuteľností. Povinnosť vydať bezdôvodné obohatenie vznikla žalovaným za 31 dní bezdôvodného užívania nehnuteľností v mesiaci máj 2012 na úkor nového vlastníka. Rozsah obohatenia

je vo výške 186,00 Eur. Rozsah bezdôvodného obohatenia zodpovedá mesačnému zálohovému predpisu, ktorý je žalobca povinný ako vlastník bytu uhrádzať na účet spoločenstva vlastníkov bytov v bytovom dome. Žalobca ďalej uviedol, že žalovaní sa s platbou dostali do omeškania prvým dňom po uplynutí každého mesiaca bezprávneho užívania nehnuteľností podľa § 517 ods. 2 Obč. zák. sú preto povinný uhradiť z bezdôvodného obohatenia aj úroky z omeškania.

Okresný súd Levice vo veci vydal platobný rozkaz dňa 4.1.2013 pod č.k. 7Ro/488/2012-27. Voči platobnému rozkazu v zákonom stanovenej lehote podala odpor žalovaná v 2. rade. V zmysle § 174 ods. 2 veta prvá O.s.p. ak čo len jeden z odporcov podá včas odpor s odôvodnením vo veci samej, zrušuje sa tým platobný rozkaz v plnom rozsahu a súd nariadi pojednávanie.

Žalovaná v 2. rade v písomnom odpore uviedla, že žalobca „je vlastníkom bytu č. 17, ktorý sa nachádza na ul. Okružná č. 15, pričom ako uvádza, byt nadobudol vkladom číslo vkladu V 881/12. Ako formálny vlastník je teda povinný aj uhrádzať platby spojené s vlastníctvom predmetného bytu. Odporcovia v 1. a 2. rade sme bývalými vlastníkami uvedeného bytu, tento byt bol predmetom dobrovoľnej dražby, ktorej platnosť sme napadli súdnou žalobou. Konanie o neplatnosť dražby je vedené pred Okresným súdom Levice pod sp.zn. 7C/21/2012. Navrhovateľ nebol vydražiteľom, ale jedným z účastníkov dražby, je osobou, ktorá byt nadobudla prevodom od vydražiteľa. Nakoľko je daný predpoklad, že súd vysloví neplatnosť predmetnej dražby, preto aj následný prevod bytu na navrhovateľa bude neplatný, namietame preto aktívnu legitímáciu navrhovateľa v tomto konaní, taktiež aj pasívnu legitímáciu nás odporcov v 1. a 2. rade, nakoľko náš trvalý pobyt na adrese XXX XX Q. XX bol zrušený. Podaný návrh žiadame zamietnuť v celom rozsahu.“

Okresný súd Levice na pojednávaní dňa 7.2.2014 rozhodol v zmysle § 101 ods. 2 O.s.p. v neprítomnosti žalobcu, ktorého neúčast' ospravedlnil na pojednávaní právny zástupca, ako i neprítomnosti žalovaných v 1. a 2. rade. Žalovaní v 1. a 2. rade doručenie mali riadne vykázané, neúčast' obaja písomne ospravedlnili v deň pojednávania, avšak nežiadali pojednávanie odročiť z dôležitého dôvodu. Svoju neúčast' odporca v 1. rade ospravedlnil tým, že v čase konania má neodkladné pracovné povinnosti mimo X., odporkyňa v 2. rade tým, že v čase konania pojednávania sa nachádza v práci a musí byť prítomná nepretržite na pracovisku. Existenciu tohto dôvodu náležite nepreukázali. Za týchto okolností treba

vyvodiť, že dôvod, ktorým odporca v 1. a 2. rade odôvodňovali neprítomnosť na pojednávaní, nebol dôležitý. Z uvedeného dôvodu súd vec prejednal v neprítomnosti žalovaných v 1. a 2. rade, pričom súd prihliadol na obsah spisu a doposiaľ vykonané dôkazy.

Na základe prevedeného dokazovania súd zistil tento skutkový stav:

Z listu vlastníctva č. 7948 je zrejmé, že žalobca je zapísaný ako vlastník v podiele 1/1 bytu č. 17, číslo vchodu 15, 5. p. súpisné číslo stavby 2836 na pozemku registra C KN 488 a spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 8179/321762 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN s parcelným číslom 488, zastavené plochy a nádvoria o výmere 517 m<sup>2</sup>, evidovaného Okresným úradom Levice, Katastrálny odbor Levice, okres: Levice, katastrálne územie Levice.

Žalobca vlastnícke právo k nehnuteľnosti nadobudol na základe kúpnej zmluvy zo dňa 9.3.2012 uzavretej medzi Ľ. N., J.. XX.X.XXXX, S..V..Š. XXX/XX X. ako predávajúcim a žalobcom ako kupujúcim. Rozhodnutím zo dňa 4.4.2012 pod číslom vkladu: V 881/12 povolila Správa katastra Levice vklad vlastníckeho práva predmetnej nehnuteľnosti v prospech žalobcu.

Žalovaní v 1. a 2. rade boli vlastníci predmetných nehnuteľností v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov do času, ako nehnuteľnosti nadobudol do svojho vlastníctva Ľuboš Sojka v dobrovoľnej dražbe konanej dňa 28.2.2012.

Žalobca podaním adresovaným žalovanému v 1. a 2. rade - Výzva na vypratanie nehnuteľnosti, vyzval ich, aby v lehote 10 dní od doručenia tejto výzvy, nehnuteľnosti, t.j. byt č. 17 na 5. poschodí vo vchode číslo 15, ktorý sa nachádza v bytovom dome súpisné číslo 2836 na parcele č. 488 na W. Q. I. X., uvoľnili a sprístupnili mu ich a odovzdali mu od bytu a vchodových dverí kľúče. Uviedol, že v byte nie sú prihlásení k trvalému ani prechodnému pobytu a Spoločenstvu vlastníkov bytov X., Q. XX-XX neuhrádzajú žiadne platby za bývanie a s ním ako s vlastníkom bytu odmietli rokovať o prípadnom uzavretí nájomnej zmluvy. Žalobca vo výzve zdôraznil, že nehnuteľnosti obývajú bez právneho dôvodu, nakoľko nemajú k nim vlastnícky vzťah, užívaci vzťah ani žiadne právo bývania. Predmetné podanie žalovaní v 1. rade prevzal na adrese Okružná 15 Levice dňa 18.6.2012 a žalovaná v 2. rade dňa 15.6.2012.

Na žalobcu nadobudnutím vlastníctva bytu a podielu priestoru na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a spoluvlastníckeho podielu pozemku prešli práva a povinnosti vyplývajúce zo Zmluvy o spoločenstve vlastníkov bytov SVB 2836 Levice.

Z Predpisu mesačných záloh SVB 2836 na byt č. 17, Q. XX platného od 1.3.2012 vyplýva, že zálohové platby sú stanovené vo výške 186,00 Eur a to so splatnosťou do 25. dňa, mesiac vpred.

Z detailného obratu Slovenskej sporiteľni vyplýva, že žalobca uhradil dňa 25.4.2012 nájomné za predmetný byt na mesiac máj 2012 vo výške 186,00 Eur a to na účet spoločenstva.

Z Vyhlásenia predsedu spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov SVB 2836 Q. XX-XX, XXX XX X. zo dňa 29.10.2012 vyplýva, že žalobca ako vlastníkom bytu č. 17 na Okružná 15, Levice nemá voči správcovi bytového domu k 24. októbru 2012 žiadne

nedoplatky na úhradách za plnenie spojené s užívaním bytu a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv.

Z podania Mestského úradu Levice zo dňa 3.4.2012 vyplýva, že žalovaní v 1. a 2. rade mali dňa 16.3.2012 zrušený trvalý pobyt na adrese X., Q. W.. XX.

Podľa článku VI bod 2 Zmluvy o spoločenstve vlastníkov bytov SVB 2836 Levice, na zabezpečenie prevádzky, údržby a opráv sú vlastníci bytov povinní najmä: a) platiť finančné prostriedky do fondu údržby a opráv, b) poukazovať preddavky na úhradu nákladov spojených s prevádzkou domu, c) platiť príspevok na majetok spoločenstva (prevádzkové náklady spoločenstva). Platby uvedené v tomto odseku sú vlastníci povinní poukazovať mesačne vopred na účet spoločenstva.

Podľa § 451 ods. 1 Obč. zák., kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať.

Podľa § 451 ods. 2 Obč. zák., bezdôvodným 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 Obč. zák. 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.

Podľa § 458 ods. 1 Obč. zák. musí sa vydať všetko, čo sa nadobudlo bezdôvodným obohatením. Ak to nie je dobre možné, najmä preto, že obohatenie spočívalo na výkonoch, musí sa poskytnúť peňažná náhrada.

Na základe prevedeného dokazovania súd mal preukázané, že žalobca je výlučným vlastníkom bytu č. 17 na 5. poschodí vo vchode č. 15, ktorý sa nachádza v bytovom dome č. 2836 na parcele č. 488 na ulici Q. I. X. a podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho

podielu k pozemku parc. reg. „C“ evidovanej na katastrálnej mape č. 488 o výmere 517 m<sup>2</sup> ako zastavané plochy a nádvoria v podiele 8179/321762 vedené na liste vlastníctva č. 7948 kat. úz. X.. Žalobca ako vlastník bytu si plní svoje povinnosti v zmysle čl. VI bod 2 pís. a, b, c Zmluvy o spoločenstve a mesačne vopred poukazuje platby na účet spoločenstva na zabezpečenie prevádzky, údržby a opráv bytového domu. Ako vyplýva, z účtu žalobcu vedeného v Slovenskej sporiteľni, žalobca dňa 25.4.2012 na účet spoločenstva uhradil platbu vo výške 186,00 Eur za mesiac máj 2012. Výška mesačného predpisu zálohových platieb na byt č. 17 je v tejto sume určená od 1.3.2012.

Žalovaní v 1. a 2. rade i napriek tomu, že nie sú vlastníckmi predmetného bytu, nemajú uzavretú ani nájomnú zmluvu na užívanie bytu, v predmetnom byte bývajú, nájomné za užívanie bytu a s tým spojené náklady neuhrádzajú. I napriek tomu, že žalobca vyzval žalovaného v 1. a 2. rade na vypratanie nehnuteľnosti, byt naďalej neoprávnene užívajú,

11C/57/2013

5

zadržujú. Žalovaní v 1. a 2. rade bez akéhokoľvek právneho vzťahu k bytu bývajú v byte, bezplatne užívajú plnenia, ktoré sú spojené s bývaním a tak vzniklo na strane žalovaných

obohatenie sa na úkor žalobcu ako vlastníka bytu. Bezdôvodne sa obohatili v sume 186,00 Eur, ktorá predstavuje platbu mesačnej zálohovej platby na byt číslo 17 a to za mesiac máj 2012. Keďže žalovaní v 1. a 2. rade pohľadávku žalobcu doposiaľ neuhradili, žalobca má nárok voči žalovaným na vydanie tohto bezdôvodného obohatenia.

Podľa § 517 ods. 1 veta prvá Obč. zák. dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškaní.

Podľa § 517 ods. 2 Obč. zák. ak ide o omeškanie s plnením peňažného dlhu, má veriteľ právo požadovať od dlžníka popri plnení úroky z omeškania, ak nie je podľa tohto zákona povinný platiť poplatok z omeškania; výšku úrokov z omeškania a poplatku z omeškania ustanovuje vykonávací predpis.

Podľa § 3 ods. 1 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, výška úrokov z omeškania je o 8 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

Omeškanie nároku na vydanie bezdôvodného obohatenia v sume 186,00 Eur za bezdôvodné užívanie bytu za obdobie mesiaca máj 2012 vzniklo prvým dňom po uplynutí bezprávneho užívania bytu t.j. dňom 1.6.2012. K tomuto dňu bola základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky stanovená na úrok vo výške 1 % ročne. Z uvedeného dôvodu súd z prisúdenej sumy priznal úroky z omeškania vo výške 9 % ročne tak ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Žalovaná v 2. rade namietala aktívnu legitímáciu žalobcu v tomto konaní, nakoľko je daný predpoklad, že súd vysloví neplatnosť predmetnej dražby a preto aj následný prevod bytu na navrhovateľa bytu bude neplatný. Taktiež namietli aj ich pasívnu legitímáciu v konaní, nakoľko ich trvalý pobyt na adrese 934 01 X., Q. XX bol zrušený.

Súd zastáva stanovisko, že i napriek tomu, že na Okresnom súde Levice pod sp.zn. 7C/21/2012 sa vedenie konanie v právnej veci navrhovateľa: I. H. M. N., proti odporcovi: DD REAL, s.r.o. a spol., určenie o neplatnosti dražby, v predmetnom konaní aktívne legitimovaným na podanie žaloby o zaplatenie 186,00 Eur z titulu bezdôvodného obohatenia je žalobca. Žalobca je výlučným vlastníkom bytu č. 17, vchod č. 15, 5. poschodie, súp.č. stavby 2836 a podielu priestoru na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a spoluvlastníckeho podielu pozemku, ktorá okolnosť vyplýva z listu vlastníctva č. 7948 kat. úz. X.. Žalovaní ako členovia jednej domácnosti i napriek výzve žalobcu byt nevypratali, v

predmetnom byte bývajú, náklady za užívanie nehnuteľnosti neuhrádzajú a taktiež bezplatne užívajú plnenia, ktoré sú spojené s bývaním. Tým je daná ich pasívna legitímácia v spore.

Žalobca mal v konaní úspech, vzniklo mu právo na náhradu trov konania podľa § 142 ods. 1 O.s.p., preto súd zaviazal žalovaného v 1. a 2. rade spoločne a nerozdielne k úhrade trov na súdnom poplatku vo výške 16,50 Eur a na trovách právneho zastúpenia vo výške 93,70 Eur t.j. 3 úkony po 18,26 Eur (prevzatie a príprava zastúpenia, písomné podanie na súd,

účasť na pojednávaní dňa 7.2.2014), 2x RP po 7,63 Eur, 1xRP po 8,04 Eur spolu je to 78,08 Eur a z toho 20 % DPH čo činí 15,62 Eur (78,08+15,62=93,70).

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa jeho doručenia v 2-och písomných vyhotoveniach prostredníctvom podpísaného súdu na Krajský súd v Nitre.

Podľa § 205 ods. 1 O.s.p. v odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach ( § 42 ods. 3 O.s.p.) 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.

Podľa ods.2 citovaného ustanovenia ods. 2 odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že:

- a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1,
- b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- d) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- e) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Podľa ods. 3 citovaného ustanovenia rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona; ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny

výkon rozhodnutia . (§ 251 ods. 1 O.s.p.)

V Leviciach, dňa 7. februára 2014