

Súd: Okresný súd Levice  
Spisová značka: 9C/16/2013  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4312220944  
Dátum vydania rozhodnutia: 04. 04. 2014  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Gertrúda Rennerová  
ECLI: ECLI:SK:OSLV:2014:4312220944.7

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Levice v konaní pred sudkyňou JUDr. Gertrúdou Rennerovou, v právnej veci žalobcu: A.. E. F., X.. XX.XX.XXXX, L. Z., H. X, v konaní zastúpený: JUDr. Jana Ondrášiková, advokátka Advokátskej kancelárie so sídlom Bernolákova 12 Levice, proti žalovaným : v 1. rade Y. F., X.. XX.XX.XXXX, L. Z., S. XX a v 2. rade E. F., X.. XX.XX.XXXX, L. Z., S. XX, o zaplatenie 372 Eur s príslušenstvom, takto

### rozhodol:

Žalovaní v 1. a 2. rade sú p o v i n n í zaplatiť žalobcovi 372 eur spoločne a nerozdielne s 9 % úrokom z omeškania ročne zo sumy 186 eur od 01.07.2012 do zaplatenia a 8,75 % úrokom z omeškania ročne od 01.09.2012 do zaplatenia a nahradiť trovy konania súdny poplatok a 33 eur a trovy právneho zastúpenia 171, 15 eur na účet právnej zástupkyne číslo účtu XXXXXXXXXXX/XXXX, do troch dní odo dňa právoplatnosti.

### odôvodnenie:

Žalobca v žalobe podanej prostredníctvom svojej právnej zástupkyne dňa 15.11.2012 žiadal, aby súd zaviazal žalovaných v 1. a 2. rade zaplatiť spoločne a nerozdielne žalobcovi 186 eur a úroky z omeškania vo výške 9 % ročne od 01.07.2012 do zaplatenia a nahradiť trovy konania. V písomnej žalobe uviedol, že sa stal výlučným vlastníkom bytu č. XX, číslo vchodu XX, X. J. súpisné číslo stavby XXXX na pozemku registra M. F. XXX a spoluvlastníckeho podielu o veľkosti XXXX/XXXXXX na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra M. F. s parcelným číslom XXX, zastavané plochy a nádvoria o výmere 517 m<sup>2</sup>, evidovaného Správou katastra Levice, okres Levice, obec Levice, katastrálne územie Levice, na liste vlastníctva číslo 7948. Vlastníctvo nehnuteľností nadobudol dňom 04.04.2012 kúpnu zmluvou od predávajúceho L. R.. Svoje povinnosti vlastníka si riadne plní a dňa 25.05.2012 uhradil na účet spoločenstva platbu vo výške 186,00 Eur za mesiac jún 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 L. R. v dobrovoľnej dražbe konanej dňa 28.02.2012. Žalovaní po strate vlastníckeho práva nehnuteľnosti naďalej obývajú napriek tomu, že nemajú k nim vlastnícky vzťah ani trvalý pobyt od 16.03.2012. Nájomnú zmluvu odmietli uzavrieť. Neuhrádzajú náklady za užívanie nehnuteľností. Neodovzdali ani kľúče od bytu a od vchodu bytového domu. Svojim konaním mu zmarili právo fyzicky sa ujať výkonu vlastníckych oprávnení. Žalovaní nehnuteľnosti 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 30 dní bezdôvodného užívania nehnuteľností v mesiaci jún 2012 na úkor nového vlastníka. Rozsah obohatenia je vo výške 18 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.

Z toho istého právneho dôvodu a na tom istom právnom základe podal žalobca prostredníctvom svojej právnej zástupkyne žalobu aj dňa 21.11.2012, v ktorej sa domáha zaplataenia 186 eur, ktorá suma predstavuje platbu za mesiac august 2012. Vec bola zapísaná pod sp. zn. 9C/57/2013.

Okresný súd Levice uznesením z 20.09.2013 č. k. 9C/57/2013 - 41 spojil veci na spoločné konanie a vec je vedená pod sp. zn. 9C/16/2013.

Proti platobným rozkazom Okresného súdu Levice zo dňa 27.11.2012 pod č. k. 11RO/493/2012 - 27 a z 08.01.2013 č. k. 10RO/498 - 27 podali žalovaní v zákonnej lehote žalovaní odpor.

Žalovaní v 1 a 2. rade v písomnom odpore uviedli, že žalobca je vlastníkom bytu č. XX, ktorý sa nachádza na ul. S. Č.. XX, pričom ako uvádza, byt nadobudol vkladom číslo vkladu Y. XXX/XX. Ako formálny vlastník je teda povinný aj uhrádzať platby spojené s vlastníctvom predmetného bytu. Žalovaní v 1. a 2. rade sú bývalými vlastníkmi uvedeného bytu, tento byt bol predmetom dobrovoľnej dražby, ktorej platnosť napadli súdnou žalobou. Konanie o neplatnosť dražby je vedené pred Okresným súdom Levice pod sp. zn. 7C/21/2012. Žalobca 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 žalobcu bude neplatný a namietali preto aktívnu legitimáciu žalobcu v tomto konaní. Taktiež namietali svoju pasívnu legitimáciu, nakoľko ich trvalý pobyt na adrese XXX XX S. XX bol zrušený. Podanú žalobu žiadali zamietnuť v celom rozsahu.

Na pojednávaní konanom dňa 04.04.2014 súd rozhodol v zmysle § 101 ods. 2 O. s. p. v neprítomnosti žalovaných. Žalovaní v 1. a 2. rade mali doručenie riadne vykázané, neúčast' obaja písomne ospravedlnili v deň pojednávania, nežiadali pojednávanie odročiť z dôležitého dôvodu. Svoju neúčast' žalovaný v 1. rade ospravedlnil tým, že v čase pojednávania sa nachádza v práci mimo Levíc, žalovaná v 2. rade z pracovných dôvodov. Existenciu týchto dôvodov náležite nepreukázali a ani bližšie nešpecifikovali. Za týchto okolností treba vyvodiť, že prekážky, ktorými žalovaní odôvodňovali neprítomnosť na pojednávaní neboli dôležité. Žalovaní aj na predchádzajúcich pojednávaniach alebo neprevzali predvolanie, alebo ospravedlňovali svoju neúčast' pracovnými povinnosťami. Žiadny dôkaz o skutočnej existencii prekážok nikdy nepredložili. Žalovaní nevyužili svoje právo osobne sa zúčastniť pojednávania na súde. Je ústavným právom tak žalobcu ako aj žalovaných, aby súd prerokoval ich vec bez zbytočných prieťahov. Opakovaným odročovaním pojednávania sa vec len neúmerne predlžuje. Z uvedeného dôvodu súd vec prejednal v neprítomnosti žalovaných v 1. a 2. rade, pričom prihliadol na obsah spisu a doposiaľ vykonané dôkazy.

Na základe prevedeného dokazovania súd zistil tento skutkový stav:

Žalobca je zapísaný ako vlastník nehnuteľnosti vedenej v katastri nehnuteľnosti Okresného úradu, odbor katastrálny Levice na liste vlastníctva č. XXXX parcely registra „M.“, k. ú. Z. parc. č. XXX o výmere 517 m<sup>2</sup>, súpisné číslo XXXX na parc. č. XXX a spoluvlastníckeho podielu o veľkosti XXXX/XXXXXX na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu v podiele 1/1 bytu č. XX, číslo vchodu XX, Xp. Vlastnícke právo k nehnuteľnosti nadobudol na základe kúpnej zmluvy zo dňa 09.03.2012 uzavretej medzi L. R. ako predávajúcim a žalobcom ako kupujúcim. Rozhodnutím zo dňa 04.04.2012 pod číslom vkladu Y. XXX/XX 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, kým nehnuteľnosti nadobudol do svojho vlastníctva L. R. v dobrovoľnej dražbe konanej dňa 28.02.2012.

Žalobca podaním adresovaným žalovaným v 1. a 2. rade - Výzva na vypratanie nehnuteľnosti, ich vyzval, aby v lehote 10 dní od doručenia tejto výzvy predmetnú na ulici S. Y. Z. 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 Z., S. XX-XX neuhrádzajú žiadne platby za bývanie. 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, užívací vzťah ani žiadne právo byvania. Predmetné podanie na adrese S. XX Z. v 1. rade žalovaní prevzal dňa 18.06.2012 a žalovaná v 2. rade dňa 15.06.2012.

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 R. XXXX Z..

Z Predpisu mesačných záloh R. XXXX na byt č. XX, S. XX platného od 1.3.2012 vyplýva, že zálohové platby sú stanovené vo výške 186 eur a to so splatnosťou do 25. dňa mesiac vopred.

Z detailného obratu Slovenskej sporiteľni vyplýva, že žalobca uhradil dňa 25.05.2012 a 25.07.2012 platby za predmetný byt na mesiac jún a august 2012 vo výške po 186 eur a to na účet spoločenstva.

Z Vyhlásenia predsedu spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov R. XXXX S. XX-XX, XXX XX Z. zo dňa 24.10.2012 vyplýva, že žalobca ako vlastník bytu č. XX X. S. XX, Z. 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 potvrdenia Mestského úradu Levice zo dňa 03.04.2012 vyplýva, že žalovaní mali dňa 16.03.2012 zrušený trvalý pobyt na adrese S. XX Z..

Podľa článku VI bod 2 Zmluvy o spoločenstve vlastníkov bytov R. XXXX Z., 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 príspevkov na majetok spoločenstva (prevádzkové náklady spoločenstva). Platby uvedené v tomto odseku sú vlastníci povinní poukazovať mesačne vopred na účet spoločenstva.

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

Podľa § 451 ods. 2 Občianskeho zákonníka 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 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.

Podľa § 458 ods. 1 Občianskeho zákonníka 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. XX X. X. J. vo vchode Č. XX, ktorý sa nachádza v bytovom dome č. XXXX na parcele č. XXX na ulici S. Y. Z. a podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku parc. reg. „, evidovanej na katastrálnej mape č. XXX S. výmere 517 m<sup>2</sup> ako zastavané plochy a nádvoria v podiele XXXX/XXXXXXX vedené na liste vlastníctva č. XXXX k. ú. Z.. 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 25.05.2012 a 25.07.2012 na účet spoločenstva uhradil platby vo výške po 186 eur za mesiac jún a august 2012. Výška mesačného predpisu zálohových platieb na byt č. XX je v tejto sume určená od 01.03.2012.

Žalovaní v 1. a 2. rade i napriek tomu, že nie sú vlastníkami predmetného bytu a nemajú uzavretú ani nájomnú zmluvu na užívanie bytu, v predmetnom byte bývajú, platby za užívanie bytu a s tým spojené náklady neuhrádzajú. Hoci žalobca vyzval žalovaných na vypratanie nehnuteľnosti, títo byt naďalej neoprávnene užívajú. 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 spolu vo výške 372 eur, ktorá predstavuje mesačné zálohové platby na byt číslo XX a to za mesiac jún a august 2012. Keďže pohľadávku žalobcu doposiaľ neuhradili, žalobca má nárok voči žalovaným na vydanie tohto bezdôvodného obohatenia. Z uvedeného dôvodu súd podanej žalobe vyhovel.

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

Podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka 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.

Žalobca žiada úrok z omeškania zo sumy po 183 eur od 01.07.2012 resp. od 01.09.2012. Tieto čiastky zaplatil 25.05.2012 resp. 25.07.2012. Od 01.07.2012 resp. 01.09.2012 sa žalovaní dostali do omeškania s plnením, preto ich súd zaviazal na zaplatenie úroku z omeškania až do zaplatenia isitny. K týmto dňom bola základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky stanovená na úrok vo výške 1,00 % ročne a 0,75 %.

Neobstojí názor žalovaných, že žalobca nie je v tomto konaní aktívne legitimovaný, lebo je daný predpoklad, že súd vysloví neplatnosť predmetnej dražby a preto aj následný prevod bytu na žalobcu bude neplatný. Neobstojí ani to, že oni nie sú v konaní pasívne legitimovaní pretože ich trvalý pobyt na adrese XXX XX Z. S. XX bol zrušený.

Súd je toho právneho názoru, že i napriek tomu, že na Okresnom súde Levice pod sp. zn. 7C/21/2012 sa vedenie konanie na návrh žalovaného v 1. rade a spol. proti odporcovi DD REAL, s. r. o. a spol. určenie o neplatnosti dražby, a že toto konanie nie je doposiaľ právoplatne skončené, žalobca sa ako vlastník bytu oprávnené domáha vydania bezdôvodného obohatenia voči žalovaným. Preukázateľne žalovaní neplatia úhrady spojené s bývaním, byt ani na výzvu nevypratali, ale v predmetnom byte bývajú, užívajú ho. Žalobca ako vlastník bytu je povinný platiť preddavky na úhradu nákladov spojených s bývaním, pretože v opačnom prípade mu hrozia sankcie či už v podobe úrokov za omeškanie alebo až straty bytu. Pre rozhodnutie v tejto veci nie je právne významné, aké bude rozhodnutie súdu vo veci neplatnosti dražby. V čase rozhodovania je žalobca vlastníkom bytu a plní si svoje povinnosti vyplývajúce mu z odoberania služieb spojených s užívaním bytu. Žalobca je v konaní aktívne legitimovaný. Na druhej strane žalovaní bývajú v byte bez právneho dôvodu, neuhrádzajú platby za užívanie a byt žalobcovi neodovzdali, a tak sa na úkor žalobcu bezdôvodne obohatili. Tým je daná ich pasívna legitímácia v spore. Nie je právne významné ani to, že sú z uvedenej adresy odhlásení. Byt žalobcovi nevydali do dispozície.

Žalobca mal v konaní úspech, vzniklo mu právo na náhradu trov konania podľa § 142 ods. 1 O. s. p., preto súd zaviazal žalovaných k úhrade trov konania., Tieto predstavujú na súdnom poplatku 33 eur a na trovách právneho zastúpenia 171,15 eur t. j. 4 úkony po 24,35 eur (prevzatie a príprava zastúpenia, písomné podanie na súd, vyjadrenie k odporu, účasť na pojednávaní dňa 04.04.2014), 1 úkon 6,08 eur (účasť na nemeritórnom pojednávaní dňa 15.1.2014 vo výške 1), 2 x režijný paušál po 7,63 eur, 1 x 7,81 eur, 2 x po 8,04 eur, spolu je to + 20 % DPH čo činí 28,52 eur.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je prípustné 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 nespĺní, 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.)