

Súd: Okresný súd Nové Zámky  
Spisová značka: 4C/18/2024  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4424200894  
Dátum vydania rozhodnutia: 11. 07. 2024  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Kornélia Harcsová  
ECLI: ECLI:SK:OSNZ:2024:4424200894.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Nové Zámky sudkyňou Mgr. Kornéliou Harcsovou v spore žalobcu: CASSOVIA Group s.r.o., so sídlom Košice - mestská časť Sever, Tolstého 158/3, IČO: 45 711 241, v zastúpení: JUDr. Mária Tomčová, advokátka, so sídlom Košice - mestská časť Staré Mesto, Tolstého 3, IČO: 35 540 834, proti žalovaným: 1.) A. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom C., A. C. XXX, 2.) D. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom C., A. C. XXX, o vypratanie a odovzdanie nehnuteľností, takto

### rozhodol:

- I. Súd žalobu **z a m i e t a**.
- II. Žiadna zo strán **n e m á** nárok na náhradu trov konania.

### odôvodnenie:

1. Žalobca žalobou zo dňa 27.02.2024 sa domáhal vypratania nehnuteľnosti vedenej na LV č. XX katastrálne územie C. ako parcela reg. C č. XXX/XX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 648 m<sup>2</sup> s domom súp. č. XXX, par. č. XXX/XX - záhrada o výmere 2539 m<sup>2</sup> a par. č. XXX/XX - záhrada o výmere 1009 m<sup>2</sup> a nahradil mu trovy konania. Žalobu odôvodnil tým, že žalobca so súhlasom vlastníka uvedených nehnuteľností uzatvoril dňa 01.03.2016 podnájomnú zmluvu so žalovanými, na základe ktorej mali žalovaní predkupné právo k nehnuteľnostiam. Žalovaní neuhrádzali pravidelne dohodnuté podnájomné, preto žalobca žalovaným vypovedal k 20.09.2023 podnájomnú zmluvu v lehote 30 dní od doručenia výpovede. Výpoveď bola žalovaným doručená dňa 25.09.2023, následne im bola zaslaná výzva na odoslanie nehnuteľnosti, avšak žalovaný po uplynutí výpovednej doby, ani v dodatočnej lehote nehnuteľnosť nevypratali, preto sa žalobca obrátil na súd.

2. Súd doručil žalovaným v 1) aj v 2) rade žalobu aj s prílohami dňa 21.03.2024. Žalovaní vo svojom vyjadrení namietali, že dom si chceli kúpiť na splátky, pričom prvý rok platili podnájom 250 eur mesačne, potom 385 eur mesačne. Dom v čase uzavretia podnájomnej zmluvy nemal vodu, elektrinu, steny boli na opravu, bolo treba vymeniť podlahy, čo stálo nemalé peniaze. Medzi tým ochorela matka žalovaného v 1) rade, preto nemohol pracovať, následne mal v roku 2022 autonehodu, čo spôsobilo, že nevedeli s manželkou riadne splácať dom. Minulý rok, keď im žalobca poslal výpoveď, tak ponúkli žalobcovi, že sused odkúpi za 30000 eur celú nehnuteľnosť, ale žalobca s touto ponukou nesúhlasil. S manželkou, žalovanou v 2) rade majú tri maloleté deti, inú možnosť bývania nemajú, ak ich vyprace žalobca z domu, tak zostanú bez strechy nad hlavou. Zaplatili už skoro 20000 eur, dom však stále nie je ich a do dvoch rokov sú ochotní splatiť sumu 15000 eur. Im stačí dom s pozemkom, vedľajší pozemok môže žalobca predať, ako stavebný pozemok. Predložil tabuľku úhrad, ktorú mu zaslal žalobca k 20.09.2023.

3. K vyjadreniu žalovaných právny zástupca žalobcu podaním zo dňa 15.05.2024 uviedol, že žalovaní si prevzali na základe podnájomnej zmluvy predmetné nehnuteľnosti, ich technický stav im bol známy a žalovaní vykonali iba nevyhnutne opravy, čo bolo zohľadnené v cene nájomného. Zároveň bolo

dohodnuté, že nájomca bude znášať všetky náklady na opravy, preto nájomca získal dlhodobý prenájom a zvýhodnený nájom.

4. Právny zástupca žalobcu sa na pojednávanie nedostavil, svoju neúčasť ospravedlnil, preto súd v zmysle § 180 CSP pojednával v jeho neprítomnosti.

5. Súd vykonal vo veci dokazovanie výsluchom žalovaných, ako aj oboznámením sa s písomnými dôkazmi a to: žalobou, plnomocenstvom, výpoveďou Podnájomnej zmluvy s predkupným právom, výzvou na odovzdanie nehnuteľností z 03.10.2023, doručenkami, Podnájomnou zmluvou s predkupným právom, splátkovým kalendárom, uznesením, poučením, vyjadrením žalovaných z 28.03.2024 spolu s prílohou, výpisom z LV č. XX pre kat. úz. C., výpisom z Obchodného registra žalobcu, výpisom z Obchodného registra E. F. G., doplnením žaloby žalobcu z 15.05.2024, vyjadrením žalovaných z 11.06.2024, ospravedlnením právneho zástupcu žalobcu z 02.07.2024 a zistil nasledovný skutkový a právny stav veci:

6. Žalobca je nájomcom nehnuteľností vedených na LV č. XX katastrálne územie C. ako parcela reg. C č. XXX/XX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 648 m<sup>2</sup> s domom súp. č. XXX, par. č. XXX/XX – záhrada o výmere 2539 m<sup>2</sup> a par. č. XXX/XX – záhrada o výmere 1009 m<sup>2</sup>. Túto nehnuteľnosť užívajú žalovaní na základe podnájomnej zmluvy z 01.03.2016. V podnájomnej zmluve nájomca, a to žalobca dal do podnájmu žalovaným predmetné nehnuteľnosti so súhlasom vlastníka od 01.03.2016 do 28.02.2036. Podľa tvrdenia žalobcu žalovaní neplatili podnájomné riadne a včas, preto žalobca listom z 20.09.2023 žalovaným vypovedal podnájomnú zmluvu v lehote 30 dní, a to z dôvodu nedoplatku na podnájomnom v celkovej výške 13725,21 eur a žiadal ich do 7 dní predmetné nehnuteľnosti vypratať. Listom z 03.10.2023 žalobca opätovne požiadal žalovaných k 03.11.2023 odovzdať vypratané nehnuteľnosti.

7. Na pojednávaní dňa 11.07.2024 žalovaný v 1) rade vypovedal, že na internete našli inzerát, že dom, ktorý je predmetom konania je na odkúpenie za sumu 25000 eur a realitný agent im povedal, že sa môžu do domu nasťahovať, ak dajú zábezpeku. Dohodli sa s agentom, že kúpnu cenu budú splácať mesačne počas niekoľkých rokov a potom bude dom ich. Prvý rok bola výška podnájmu 250 eur, potom už 384 eur mesačne. Snažili sa platiť podnájomné, platili ho z účtu, ale potom to už nevedel splácať, mali zameškané podnájomné, už si nepamätal v akej sume, ale potom vždy nasledujúci mesiac poslali vždy vyššiu sumu, aby to mali vyplatené. Takto platili mimoriadne splátky aj vo výške 1000 eur. Inú nehnuteľnosť na bývanie nemajú, v dome bývajú spolu s tromi maloletými deťmi, bolo im sľúbené, že dom si postupne odkúpia, rátali s tým. Keď prišiel, že sa majú z domu vysťahovať, tak sa dohodol so známym, že by odkúpil celú nehnuteľnosť za 30000 eur a ich s manželkou aj s deťmi by nechal v dome a známy by užíval len vedľajší pozemok. Do domu investovali dosť peňazí, prerobili ho, aby sa v ňom vôbec dalo bývať, pretože dom bol v pôvodnom stave bez elektriny, bez vody, hnilé staré podlahy museli vymeniť a vykonať aj iné investície. Potom mal autonehodu, bol dlho PN, tak sa dostali do situácie, že nevedeli splácať podnájom, keď jeho príjem činil cca 30 eur mesačne. Iné obydlie okrem tohto domu nemajú, ak by žalobca ich vypratal z domu, nemajú kam ísť a s deťmi by zostali na ulici.

Žalovaná v 2) rade na pojednávaní vypovedala, že sa z domu nechcú sťahovať, zvykli si tam, aj ich deti, majú dobrý vzťahy so susedmi. Žalobcovi od septembra 2023 neplatia podnájomné, pretože žalobca ho nechce od nich prijať, nechce žalobca, aby platili.

8. Z Podnájomnej zmluvy s predkupným právom zo dňa 01.03.2016 súd zistil, že táto zmluva bola uzavretá medzi nájomcom H. I. G. ako prenajímateľom a žalovanými ako podnájomcami, v zmysle zmluvy prenechal žalobca ako prenajímateľ žalovaným ako podnájomcom do užívania nehnuteľnosti v kat. úz. C., zapísané na LV č. XX katastrálne územie C. ako parcela reg. C č. XXX/XX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 648 m<sup>2</sup> s domom súp. č. XXX, par. č. XXX/XX – záhrada o výmere 2539 m<sup>2</sup> a par. č. XXX/XX – záhrada o výmere 1009 m<sup>2</sup>. Ďalej v zmluve je uvedené v článku I., že prenajímateľ so súhlasom vlastníka prenecháva dom s pozemkom do užívania podnájomcovi. V článku II. zmluvy je upravená doba podnájmu, a to od 01.03.2016 do 28.02.2036. V článku III. bolo dohodnuté podnájomné od 01.03.2016 do 29.02.2017 vo výške 250 eur mesačne, za obdobie od 01.03.2017 do 29.02.2036 vo výške 384 eur mesačne. V článku VII. bolo dohodnuté predkupné právo s tým, že vlastník predmetu podnájmu odpredá podnájomcovi počas trvania podnájmu za kúpnu cenu vypočítanú v tabuľke, na základe písomnej žiadosti podnájomcu, a to v prípade ak podnájomca platil podnájomné riadne a včas a počas trvania podnájmu nebol v omeškaní s každou jednotlivou platbou podnájomného

alebo časťou podnájomného za viac ako 30 dní, v opačnom prípade zaniká predkupné právo na predmet podnájmu. V článku VIII. bol riešený zánik podnájmu, kde v bode 8.1 je uvedené, že podnájom domu zaniká písomnou dohodou medzi prenajímateľom a podnájomcom alebo písomnou výpoveďou jednou zo zmluvných strán a prenajímateľ je oprávnený počas dohodnutej doby trvania podnájmu vypovedať zmluvu v prípade, že podnájomca sa omeškal s platbou alebo časťou platby nájmu viac ako 30 dní. Výpovedná lehota je 30-dňová, pričom výpoveď musí mať písomnú formu a podnájomca je povinný sa z domu vysťahovať najneskôr v deň skončenia podnájmu a odovzdať ho prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu. V bode 8.8 uvedenej zmluvy sa píše, že v prípade výpovede zmluvy sa podnájomca zaväzuje, že všetky investície a úpravy, ktoré boli vykonané na predmete podnájmu, prenechá prenajímateľovi bezodplatne.

9. Z Prílohy č. 3 – splátkový kalendár – podnájomné – RD Jatov súp. č. XXX bolo zistené, že kúpna cena bola dohodnutá v sume 24889,22 eur, túto kúpnu cenu mali splácať žalovaní do 28.02.2017 v sume 250 eur mesačne od 01.03.2017, t. j. počnúc 13. splátkou, mali žalovaní splácať mesačne 384,28 eur. Z tohto splátkového kalendára ďalej vyplýva, že žalovaní mali zaplatiť spolu 240 splátok, 227 splátok po 384,28 eur, 12 splátok po 250 eur a poslednú 240. splátku v sume 1 eur, spolu sumu 90232,56 eur.

10. Z Výpovede podnájomnej zmluvy zo dňa 20.09.2023 súd zistil, že nájomca žalovaným oznámil, že vypovedá do 30 dní zmluvu a zároveň ich požiadal, aby do 7 dní po uplynutí výpovednej lehoty nehnuteľnosť vypratali. Výpoveď bola žalovaným doručená podľa doručeníek dňa 25.09.2023

11. Z výzvy na odovzdanie nehnuteľnosti zo dňa 03.10.2023 bolo zistené, že žalobca vyzval žalovaných, aby k 03.11.2023 o 14:00 hod., boli pripravení odovzdať vypratane nehnuteľnosti. Z doručeníek vyplýva, že táto výzva bola doručená žalovanému v 1) rade 16.10.2023, žalovanej v 2) rade nebola doručená a vrátila sa žalobcovi dňa 24.10.2023.

12. Z potvrdenia žalobcu z 20.09.2023 bolo zistené, že žalovaní podľa vyčíslenia žalobcu, majú nedoplatok k tomuto dňu v sume 13725,21 eur. Z tohto dokladu ďalej vyplýva, že od 01.03.2023 si žalobca účtoval splátky vo výške 433,15 eur.

13. Z výpisu z LV č. XX katastrálne územie C. súd zistil, že na tomto liste vlastníctva sú zapísané parcela reg. C č. XXX/XX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 648 m<sup>2</sup> s domom súp. č. XXX, par. č. XXX/XX – záhrada o výmere 2539 m<sup>2</sup> a par. č. XXX/XX – záhrada o výmere 1009 m<sup>2</sup>, vlastníkom týchto nehnuteľností je E. F. G., na základe Osvedčenia o vykonaní dobrovoľnej dražby č. N 2098/15 zo dňa 25.08.2015.

14. Z výpisu z Obchodného registra firmy E. F. G., bolo zistené, že táto firma má totožné sídlo so sídlom žalobcu ako aj totožného konateľa počnúc od 28.05.2020.

15. Podľa § 123 Občianskeho zákonníka, vlastník je v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s nimi.

16. 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.

17. Súdna ochrana vlastníckeho práva k hnutelným veciam i k nehnuteľnostiam poskytuje zákon v citovanom ustanovení vlastníkom proti tomu, kto neoprávnene zasahuje do ich vlastníckeho práva, najmä umožňuje domáhať sa vydania veci od toho, kto ju neprávom zadržuje. Základnou podmienkou úspechu vlastníckej žaloby je preukázanie vlastníckeho práva a základným predpokladom úspešnosti žaloby na vydanie veci je, že sa vec neoprávnene nachádza vo faktickej moci inej osoby než vlastníka. U nehnuteľnosti ide o vypratanie, ak tam žalovaný vniesol svoje veci. Samotný nárok žalobcu na požadovanú ochranu je opodstatnený nielen úspešným preukázaním vlastníctva, ale aj preukázaním, že u žalovaného neexistuje právo na užívanie veci alebo oprávnenie vyplývajúce z vecných bremien, z platných zmlúv alebo z iných skutočností.

Subjektom oprávnený na podanie vlastníckej žaloby je predovšetkým vlastník veci alebo každý, kto o sebe tvrdí, že mu prislúcha vecné právo k veci. Vlastnícka žaloba sa predovšetkým týka vecno-právneho stavu k veci, nemá priamy účinok na záväzkový právny vzťah, na základe ktorého vznikol

vecno-právny vzťah. Podmienkou aktívnej legitímácie žalobcu je, že žalobca je vlastníkom veci, o ktorú sa vedie spor, základnou podmienkou úspechu všetkých žalôb, je preukázanie vlastníckeho práva žalobcu, bez preukázania svojho vlastníckeho práva nie je totiž žalobca aktívne legitímovaný domáhať sa ochrany, ktorá mu prislúcha ako vlastníkovi; z úspešného preukázania vlastníctva však ešte nevyplýva, že nárok žalobcu na požadovanú ochranu je už tým samým opodstatnením. Žaloba na vydanie veci je žalobou, ktorou sa vlastník domáha faktického výkonu vlastníckeho práva, pri nehnuteľnostiach sa uplatňuje osobitná vindikačná žaloba, ktorá má právnu formu žaloby na vypratanie. Základnou podmienkou úspešnosti vindikačnej žaloby je, že vlastník musí preukázať existenciu vlastníckeho práva ku dňu vyhlásenia rozsudku a skutočnosť, že žalovaný vec protiprávne zadržáva a v čase vyhlásenia rozsudku ju stále má u seba, resp. ju užíva.

18. Na základe vykonaného dokazovania dospel súd k tomu záveru, že žaloba na vypratanie nehnuteľností nebola podaná aktívne legitímovanou stranou sporu. V konaní bolo nesporne preukázané, že vlastníkom nehnuteľností nie je žalobca, vlastníkom nehnuteľností je firma E. F. G., čo vyplýva aj z obsahu podnájomnej zmluvy, pričom vlastník nehnuteľností v článku IV. bod 4.3 dal súhlas podnájomcom - žalovaným, aby sa prihlásili k odberu elektriny a plynu, ako aj v článku VI. bod 6.12 dal súhlas na zriadenie trvalého pobytu pre žalovaných. V konaní bolo nesporne preukázané, že v nehnuteľnosti bývajú žalovaní spolu s ich maloletými deťmi na základe podnájomnej zmluvy. Zo žaloby, ako aj z písomných dôkazov v konaní bolo preukázané, že žalovaní si neplnili svoje povinnosti vyplývajúce z podnájmu, naopak tieto svoje povinnosti hrubo porušili tým, že prestali platiť dohodnuté podnájomné. Z toho dôvodu žalobca ako prenajímateľ žalovaným vypovedal uzavretú podnájomnú zmluvu, pričom bol dohodnutý termín vypratania nehnuteľnosti k 03.11.2023. Tieto skutočnosti neboli medzi stranami sporné.

19. Spornou medzi stranami zostala skutočnosť, akú výšku podnájomného spolu žalovaní za obdobie od 01.03.2016 do 20.09.2023 uhradili, pretože podľa tvrdenia žalobca, mali žalovaní nedoplatok vo výške 13725,21 eur. Z obsahu podnájomnej zmluvy nie je zrejmé, že zo sumy – mesačnej splátky 384,28 eur aká suma činila podnájomné a aká suma sa započítala žalovaným do kúpnej ceny, ktorá mala byť dohodnutá v sume 24889,22 eur, aká bola vôbec dohodnutá kúpna cena, ak žalovaní mali zaplatiť spolu 240 splátok v celkovej výške 90232,56 eur, v tejto časti je podnájomná zmluva neurčitá a nejasná.

20. V konaní bolo však nesporne preukázané, že žalobca nie je vlastníkom nehnuteľností, ktoré žiadal vypratať. Ako už bolo vyššie uvedené z výpisu z Obchodného registra vyplýva, že vlastníkom predmetu podnájmu je firma E. F. G., čo je uvedené aj v samotnej podnájomnej zmluve. Ako už súd uviedol základnou podmienkou pre úspešnosť žaloby o vypratanie nehnuteľnosti je sa má jednať o výkon vlastníckeho práva vlastníka, nie inej osoby, voči osobe, ktorá jeho vlastnícke právo neprávom užíva. V tomto prípade je zrejmé, že žalobcom je prenajímateľ nehnuteľností, ktorého vlastník splnomocnil na uzatvorenie nájomnej zmluvy. Nebola preto splnená aktívna legitímácia žalobcu, žalobca ako prenajímateľ disponuje len záväzkovým právom k predmetnej nehnuteľnosti z titulu podnájomnej zmluvy, pretože je zrejmé, že vlastníkom nehnuteľnosti žalobca nie je. Zákon poskytuje ochranu voči zásahom do vlastníckeho práva vlastníkovi, resp. osobe, ktorá má vecno-právny vzťah k nehnuteľnosti, čo však nemožno tvrdiť o žalobcovi, ktorý žalobca môže sa domáhať len práva, ktoré mu prináleží z uzavretej podnájomnej zmluvy, ale nie ochrany vlastníckeho práva, pretože je zrejmé, že vlastnícke právo žalobcovi nesvedčí. Ak teda žalobca nie aktívne legitímovaný v konaní, pretože nepreukázal vlastnícke právo k vypratávanej nehnuteľnosti, nemôže byť úspešný v konaní o vypratanie nehnuteľnosti. Súd ešte podotýka, že žalovaní spolu s maloletými deťmi majú v dome trvalý pobyt, jedná sa o ich obydlie, pričom strata bývania je jednou z najzávažnejších zásahov do práva na rešpektovanie obydlia a každý komu takýto vážny zásah hrozí, musí mať možnosť súdneho preskúmania primeranosti takého opatrenia, pretože právo na obydlie je považované za základné právo, ktoré musí súd zohľadňovať (rozhodnutie Súdneho dvora Európskej únie vo veci Kušionová c/a Smart Capital C-34/13). Žalovaní podľa ich vlastného tvrdenia boli domnení, že nehnuteľnosť do ktorej sa nasťahovali a ktorú mali v podnájme, im bude vlastnícky patriť, pretože splácali kúpnu cenu nehnuteľnosti. Kúpna cena nehnuteľnosti však nebola stanovená v podnájomnej zmluve, aj keď v tejto zmluve bolo dohodnuté predkupné právo žalovaných na odkúpenie nehnuteľnosti, žalovaní mali zaplatiť vyše 90000 eur za 20 rokov užívania nehnuteľnosti. Dohoda o kúpnej cene absentuje v podnájomnej zmluve, aj keď žalovaným bolo prisľúbené, že sa stanú vlastníkmi nehnuteľností, nepočítali s možnosťou, že žalobca vypovie podnájomnú zmluvu a že zostanú bez strechy nad hlavou. Takéto konanie žalobcu bolo by to minimálne v rozpore so zásadou dobrých mravov podľa § 3 ods. 1/ Občianskeho zákonníka, pretože by bolo hrubým

zásahom do práva na obydlie a práva na súkromný a rodinný život žalovaných. Na túto skutočnosť upriamil pozornosť aj Najvyšší súd SR vo svojom rozhodnutí sp. zn. 3Cdo/229/2018 z 30.10.2019.

21. S poukazom na predložené dôkazy mal súd za to, že žalobe nie je možné vyhovieť, žalobca nepreukázal aktívnu legitimáciu v konaní, čo malo za následok jeho neúspešnosť v konaní a z toho dôvodu súd žalobu zamietol.

22. O trovách konania rozhodol súd podľa § 255 ods. 1/ CSP tak, že v konaní plne úspešnému žalovaným ich náhradu nepriznal, pretože im žiadne trovy v konaní nevznikli.

### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom tunajšieho súdu na Krajský súd v Nitre.

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/.

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,
- h/ rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania /§ 365 ods. 3 CSP/.