

Súd: Okresný súd Trenčín
Spisová značka: 24C/16/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3119203363
Dátum vydania rozhodnutia: 13. 06. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Gabriela Chudovská
ECLI: ECLI:SK:OSTN:2024:3119203363.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

2 24C/16/2019

Okresný súd Trenčín v konaní pred sudkyňou Mgr. Gabrielou Chudovskou v právnej veci žalobcu: A. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom: B. XXXX/X, C., proti žalovanému: D. E., nar. XX.XX.XXXX, bytom F. XXX/X, G. H. B., o vypratanie bytu, takto

rozhodol:

4 24C/16/2019

I. Žalovaný je povinný vypratať byt číslo 34 nachádzajúci sa na 2. poschodí vo vchode číslo 2, v bytovom dome súpisné číslo XXX, postavenom na pozemku parc. č. XXXX/XX, zapísaný na LV č. XXXX pre okres I., obec G. H. B., k.ú. G. H. B. na adrese ulica F. XXX/X G. H. B., do 15 dní od právoplatnosti rozsudku.

II. Žalobca má právo voči žalovanému na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

odôvodnenie:

2 24C/16/2019

1. Žalobca sa žalobou doručенou súdu dňa 25.04.2019 domáhal voči žalovanému vypratania bytu číslo XX nachádzajúceho sa na X. poschodí vo vchode číslo X, v bytovom dome J. K. XXX, H. L. M. F. XXX/X G. H. B. zapísaného na LV č. XXXX pre okres I., obec G. H. B., k.ú. G. H. B.. Žalobu odôvodnil tým, že žalobca je výlučným vlastníkom uvedeného bytu, ktorý získal v dobrovoľnej dražbe dňa 18.03.2019 udelením príklepu. Byt obýva stále žalovaný. Žalovaného na vypratanie bytu žalobca vyzýval ústne aj písomne, na výzvy však žalovaný nereagoval a byt nechce uvoľniť.

2. Žalovaný sa k žalobe nevyjadril, hoci mal žalobu s výzvou na vyjadrenie k žalobe aj s poučením o procesných právach a povinnostiach strany sporu doručенú do vlastných rúk dňa 04.07.2019.

3. Konanie bolo prerušené do právoplatného skončenia konania vedeného na Okresnom súde Trenčín pod sp.zn. 28C/31/2019 o žalobe žalovaného o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby bytu, ktorý má byť vypratáný. Po jeho právoplatnom skončení súd pokračoval v konaní o vypratanie bytu.

4. Súd nariadil pojednávanie na deň 13.06.2024, na ktoré sa dostavil žalobca. Žalovaný mal predvolanie na pojednávanie doručенé riadne do vlastných rúk dňa 15.05.2024. Žalovaný svoju neúčast' na pojednávaní neospravedlnil, ani nepožiadal o odročenie tohto pojednávania, a preto súd pojednával v neprítomnosti žalovaného. Žalobca na pojednávaní na podanej žalobe zotrval, pretože žalovaný stále predmetný byt obýva. Žalovaný znemožňoval vymeniť merače na vodu a teplo, odmietal do bytu pustiť správcu bytového domu, výmenu meračov umožnil až po 4 rokoch. Rovnako tak žalovaný žalobcovi neplatí za užívanie bytu vôbec nič, hoci má takú spotrebu vody, akoby v byte žilo 5 ľudí, všetky náklady znáša žalobca a voči žalovanému podal aj návrh na vydanie platobného rozkazu v tejto súvislosti.

V dôsledku nadmernej spotreby v byte zo strany žalovaného došlo aj k navýšeniu mesačných zálohových platieb z pôvodnej sumy 80,- eur na 170,- eur mesačne, čo žalobcu zaťažuje. Žalovaný byt užíva stále, hoci na súde prehlásil, že keď bude rozsudok ohľadne dražby právoplatný, tak žalobcovi všetko doplatí a že sa vyprace, čo ale neurobil. Ohľadom užívania bytu so žalovaným žiadnu dohodu ani nájomnú zmluvu nemali. Hneď po dražbe bytu žalobca prišiel za žalovaným, aby byt vypratá, žalovaný sa však s ním nechcel ani baviť a povedal mu, že sa s ním bude súdiť. Žalobca platí za spotrebu žalovaného, okrem toho platí hypotéku na byt a do bytu sa žalobca ani nemôže dostať.

5. Súd vykonal dokazovanie oboznámením listinných dôkazov nachádzajúcich sa v súdnom spise a na základe vykonaného dokazovania zistil nasledovný skutkový stav:

6. Bolo preukázané, že žalobca je výlučným vlastníkom bytu č. XX nachádzajúceho sa na X. poschodí vo vchode číslo X, v bytovom dome J. K. XXX, H. L. M. F. XXX/X G. H. B. zapísaného na LV č. XXXX pre k.ú. G. H. B.. Žalobca byt nadobudol ako vydražiteľ udelením príklepu na dobrovoľnej dražbe konanej dňa 18.03.2019, ktorej priebeh bol osvedčený notárskou zápisnicou – osvedčením o vykonaní dobrovoľne dražby N 85/2019, Nz 8358/2019, NCRIs 8529/2019. Bolo tiež zistené, že rozsudkom Okresného súdu Trenčín sp.zn. 28C/31/2019 zo dňa 15.12.2022 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Trenčíne sp.zn. 6Co/18/2023 zo dňa 27.02.2024, ktorý nadobudol právoplatnosť dňa 02.05.2024, bola žaloba, ktorú podal žalovaný (tam ako žalobca) o neplatnosť predmetnej dobrovoľnej dražby bytu, ktorého vypratanie sa navrhuje, zamietnutá v celom rozsahu, keďže všetky tvrdené dôvody neplatnosti dražby boli vyhodnotené súdom ako neopodstatnené. Predložená bola výzva adresovaná žalovanému na odovzdanie predmetu dražby – bytu zo dňa 26.03.2019, ktorá bola žalovanému podľa doručienky doručená do vlastných rúk dňa 12.04.2019. Nebolo sporným tvrdenie žalobcu, že žalovaný až do súčasnosti byt obýva.

7. Zákonné ustanovenia:

Podľa § 27 ods. 1 vety prvej pred bodkočiarkou zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, Ak uhradil vydražiteľ cenu dosiahnutú vydražením v ustanovenej lehote, prechádza na neho vlastnícke právo alebo iné právo k predmetu dražby udelením príklepu.

Podľa § 29 ods. 2 vety prvej zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, Ak ide o predmet dražby podľa § 20 ods. 13, predchádzajúci vlastník je povinný odovzdať predmet dražby na základe predloženia osvedčeného odpisu notárskej zápisnice a doloženia totožnosti vydražiteľa podľa podmienok uvedených v oznámení o dražbe bez zbytočných prietáhov.

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

Podľa § 124 Občianskeho zákonníka, všetci vlastníci majú rovnaké práva a povinnosti a poskytuje sa im rovnaká právna ochrana.

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.

8. Z vykonaného dokazovania mal súd preukázané, že žalobca je výlučným vlastníkom predmetného bytu č. XX na X.poschodí vo vchode č. X v bytovom dome súp. č. XXX v G. H. B., ktorého vypratanie sa navrhuje. V konaní nebolo sporným, že žalovaný do dnešného dňa predmetný byt užíva, tento byt žalobcovi ako vlastníkovi bytu neodovzdal. V konaní nebolo tvrdené ani preukázané, že by žalovaný predmetný byt v čase rozhodnutia súdu užíval z akéhokoľvek právneho dôvodu, tj. že by v čase rozhodovania súdu mal uzatvorenú so žalobcom nájomnú zmluvu, alebo inú zmluvu, ktorý titul by žalovaného oprávňoval byt užívať. Žalovaný ani netvrdil, že by mu akýkoľvek právny dôvod na užívanie bytu svedčal, pričom nebolo sporné tvrdenie žalobcu, že žiadnu zmluvu, resp. dohodu, ktorá by žalovaného oprávňovala byt užívať, so žalovaným neuzavrel. Tomu svedčí aj fakt, že žalovaný bol vyzvaný na vypratanie a odovzdanie bytu prakticky bezodkladne po nadobudnutí vlastníckeho práva žalobcom príklepom na dobrovoľnej dražbe (písomná výzva z 26.03.2019, ale aj tvrdené ústne výzvy a návšteva žalobcu u žalovaného po dobrovoľnej dražbe). Dražobník pritom písomne vyzval žalovaného na odovzdanie predmetu dražby žalobcovi ako novému vlastníkovi v zmysle § 29 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách dňa 26.03.2019, vyzval ho k súčinnosti pri odovzdaní bytu, avšak márne, keďže žalovaný ani túto výzvu nereagoval. Za takéhoto stavu tým, že žalovaný užíva byt č. 34, užíva ho bez právneho dôvodu, čím zasahuje neoprávnene do vlastníckeho práva žalobcu ako výlučného vlastníka bytu. Žalovaný pritom nie je vlastníkom ani spoluvlastníkom predmetného bytu, keď vlastnícke

právo k bytu nadobudol žalobca v zmysle § 27 ods. 1 vety prvej pred bodkočiarkou zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, čomu svedčí aj zápis v katastri nehnuteľností. U žalovaného sú teda splnené podmienky na vypratanie bytu tak, ako požaduje žalobca, ktorý je jeho vlastníkom a má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnene zasahuje (§ 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka). Žalovaný nemá žiaden právny titul na užívanie predmetného bytu, a napriek tomu, že vlastnícke právo k bytu žalovaný stratil v dôsledku toho, že žalobca ako vydražiteľ byt nadobudol na dobrovoľne dražbe, byt i naďalej do dnešného dňa užíva, užíva ho neoprávnene a vzniká mu teda povinnosť byt vypratať. Ako bolo vyššie uvedené, žalovaný neuvádzal žiadne skutočnosti, ktoré by nasvedčovali tomu, že má právo i v súčasnosti, teda v čase rozhodovania súdu, byt užívať. Vzhľadom na to, že žalovaný nemá právo na bývanie v predmetnom byte a súčasne nemá právo ani na žiadnu bytovú náhradu, súd ho zaviazal k povinnosti vypratať predmetný byt v lehote 15 dní od právoplatnosti tohto rozsudku. Lehotu na plnenie určil v trvaní 15 dní z dôvodu, aby žalovaný mal možnosť zabezpečiť si náhradné bývanie a neostal bez akéhokoľvek bývania. Súčasne súd zohľadnil praktickú stránku, aby vypratanie bytu, ktorý dlhodobo slúžil žalovanému ako jeho obydlie, vrátane všetkých osobných vecí či zariadenia, bolo možné v plnom rozsahu zrealizovať, prípadne aj za súčinnosti iných osôb, čo v prípade trojdňovej lehoty by bolo možné ťažko očakávať. Splnenie povinnosti v zákonnej lehote na plnenie (3 dni v zmysle § 232 ods. 3 Civilného sporového poriadku) sa súdu nejavilo ako reálne a súd zohľadnil to, že žalovaný si súčasne musí nájsť náhradné bývanie, vypratať byt a presťahovať sa na nové miesto. Uvedená lehota na plnenie podľa názoru súdu je primeraná a ani žalobcu nenúti, aby na splnenie žalovanej povinnosti čakal neprimerane dlhý čas. Nakoľko k splneniu tejto povinnosti žalovaný nepristúpil dobrovoľne, súd uložil žalovanému povinnosť byt vypratať týmto rozsudkom.

9. Súd súčasne uvádza, že žalovaný neprednášal žiadne tvrdenia na svoju obranu, keď bol v spore pasívny. V konaní nevyšli najavo ani žiadne skutočnosti, pre ktoré by sa prípadne vypratanie žalovaného javilo byť rozporné s dobrými mravmi, keď žalovaný žiadne takéto okolnosti ani netvrdil. Vypratanie žalovaného z bytu za stavu, kedy žalovaný nemá žiaden titul na užívanie bytu, kedy žalovaný dlhodobo bez úhrady odplaty žalobcovi byt užíva, a to aj po tom, čo nadobudol právoplatnosť rozsudok, ktorým bola žaloba o neplatnosť dobrovoľnej dražby bytu zamietnutá, sa javí ako nutný prostriedok smerujúci k ochrane práv žalobcu ako vlastníka bytu a súd nemôže takúto ochranu žalobcovi odprieť.

10. Podľa § 255 ods. 1 CSP, Súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.
11 Vo výroku o trovách konania rozhodol súd podľa vyššie citovaného zákonného ustanovenia. Žalobca bol úspešný v celom rozsahu, keďže súd jeho žalobe vyhovel v celom rozsahu, a preto má žalobca voči žalovanému právo na náhradu trov konania v rozsahu 100%. Zo spisu pritom žalobcovi vyplývajú trovy konania minimálne titulom zaplateného súdneho poplatku za podanú žalobu. O výške náhrady trov konania bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku v zmysle § 262 ods. 2 CSP.

Poučenie:

2

24C/16/2019

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Trenčín.

Podľa ustanovenia § 363 CSP v odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (t.j. ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpis) 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).

Podľa ustanovenia § 365 ods. 1 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.

Podľa ustanovenia § 366 CSP prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

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.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (zákon č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti v znení neskorších predpisov); ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.