

Súd: Okresný súd Košice I  
Spisová značka: 15C/44/2021  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7121210878  
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 06. 2022  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Iveta Slobodníková  
ECLI: ECLI:SK:OSKE1:2022:7121210878.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Košice I sudkyňou JUDr. Ivetou Slobodníkovou v spore žalobcov: 1) Q. 2) GI PARTNERS s.r.o., IČO: 46 220 801, so sídlom Zvonárska 9, Košice, 3) K., 4) O., 5) B., všetci zastúpení JUDr. Danicou Holováčovou, advokátkou so sídlom Čajakova 5, Košice, proti žalovanej: T., bytom J., zastúpenej Mgr. Monikou Dunčákovou, advokátkou so sídlom Štúrova 20, Košice, v konaní o vypratanie nehnuteľnosti

### rozhodol:

I. Návrh žalobkyne na prerušenie konania **z a m i e t a .**

II. Žalovaná **j e p o v i n n á** vypratať nehnuteľnosti, a to priestor číslo XX-X, vchod X, 1. p., pod K., priestor číslo XX-X, vchod X, 1. p., pod K. a priestor číslo XX-X, vchod X, podkrovia, pod K., ktoré sú spoločnými časťami a spoločnými zariadeniami bytového domu na J. so súpisným číslom XXX, postavenom na parcele registra "C", parc. číslo XXXX, ktorý je zapísaný na liste vlastníctva číslo XXXXX, vedenom Okresným úradom C. - katastrálny odbor, pre okres: C. obec: C., katastrálne územie: A. do 15 dní od právoplatnosti tohto rozhodnutia.

III. Žalobcom v 1. až 5. rade **p r i z n á v a** proti žalovanej nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobcovia sa žalobou doručenu na tunajší súd dňa 1. 12. 2021 domáhali proti žalovanej vypratania nehnuteľností opísaných v petite žaloby. Podľa dôvodov žaloby žalobcovia v 1. až 5. rade sa domáhajú vypratania predmetnej nehnuteľnosti z dôvodu, že žalovaná aj napriek predžalobnej výzve zo dňa 15. 7. 2021, ktorú jej adresoval správca nehnuteľností, a to SVB J. odmietla uvedené nehnuteľnosti odovzdať a naďalej tieto užíva ako vlastné napriek tomu, že ide o spoločné priestory. Vlastnícke právo k spoločným časťami bytového domu na J., so súpisným číslom XXX, postavenom na parcele registra "C", parc. číslo XXXX, ktorý je zapísaný na liste vlastníctva číslo XXXXX, vedenom Okresným úradom C. - katastrálny odbor, pre okres: C. obec: C., katastrálne územie: A. bolo určené rozsudkom Okresného súdu Košice I sp. zn. 35C/468/2013 zo dňa 20. 9. 2018, ktorý nadobudol právoplatnosť dňa 19. 11. 2020 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Košiciach sp. zn. 11Co/170/2019 zo dňa 23. 9. 2020. Podľa judikatúry sa za neoprávnené užívanie považuje stav, ak niekto neoprávnene užíva cudzí majetok a ruší tak ústavné právo vlastníť majetok (čl. 20 ods. 1 Ústavy SR).

2. Žalobcovia k žalobe pripojili predžalobnú výzvu zo dňa 15. 7. 2021, list vlastníctva č. XXXXX, rozsudok Okresného súdu Košice I sp. zn. 35C/468/2013 zo dňa 20. 9. 2018, rozsudok Krajského súdu v Košiciach sp. zn. 11Co/170/2019 zo dňa 23. 9. 2020.

3. Žalovaná vo svojom písomnom vyjadrení k žalobe doručenom súdu dňa 25. 1. 2022 žiadala žalobný návrh zamietnuť z dôvodov, že návrh považuje za neodôvodnený v celom rozsahu. Priestory, ktorých vypratanie žalobcovia v 1. až 5. rade požadujú vo výroku žaloby, nie sú vo vzťahu k osobe žalobkyne

cudzí, nejde o žiadnu cudziu vec vo vzťahu k jej osobe. Predžalobná výzva jej doručená nebola. Pisateľom listu zo dňa 15. 7. 2021 označeného ako „Vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov“, ktorý obsahuje výzvu o bezodkladné odovzdanie priestorov a ktorý jej bol doručený poštou dňa 6. 8. 2021, bol správca Bytového domu SVB J., ktorého predsedom je T.. Na list zo dňa 15. 7. 2021, ktorý jej bol doručený poštou dňa 6. 8. 2021, zaslala doporučenou poštovou zásielkou písomnú odpoveď listom zo dňa 18. 8. 2021, v ktorom žiadala SVB J., aby k námietkam zaujalo písomné stanovisko v lehote 15 dní od doručenia jej listu. Do dnešného dňa nedostala žiadnu odpoveď.

4. Žalobcovia vo vyjadrení zo dňa 28. 2. 2022 uviedli, že sa domáhajú vypratania predmetných nehnuteľností, pretože uvedené nehnuteľnosti žalovaná odmietla odovzdať a naďalej ich užíva ako vlastné napriek tomu, že ide o spoločné priestory. Vlastnícke právo k spoločným častiam bytového domu bolo určené rozsudkom Okresného súdu Košice I sp. zn. 35C/468/2013 zo dňa 20. 9. 2018 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Košiciach sp. zn. 11Co/170/2019 zo dňa 23. 9. 2020. Nie je možné sa stotožniť s námietkou žalovanej o tom, že rozsudok Krajského súdu v Košiciach je nevykonateľný, lebo žalobca v 2. rade GO INVEST s.r.o. už nebol vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v bytovom dome J. v čase rozhodnutia súdu. Žalovaná aj po zaslanej výzve na vypratanie nebytových priestorov užíva priestory samostatne, tieto nesprístupnila na užívanie aj ostatným spoluvlastníkom nehnuteľnosti a preto bola podaná žaloba na vypratanie nehnuteľnosti.

5. Žalovaná vo vyjadrení zo dňa 11. 4. 2022 uviedla, že žalobcovia v žalobe netvrdia ani neoznačili žiaden dôkaz, ktorý by preukazoval, že od uzavretia zmluvy o vstavbe bytov a nebytových priestorov zo dňa 27. 6. 2006 došlo k zmene rozhodnutia vlastníkov o spôsobe užívania predmetných priestorov. Navrhla, aby si súd vyžiadal od správcu bytového domu všetky rozhodnutia schôdzí vlastníkov a zhromaždení vlastníkov vrátane zápisníc o hlasovaní od 27. 6. 2006 za účelom preukázania, že od 27. 6. 2006 v predmetnom bytovom dome nedošlo k zmene rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

6. Žalobcovia vo vyjadrení zo dňa 11. 5. 2022 uviedli, že vlastnícke právo k uvedeným nehnuteľnostiam jednoznačne svedčí všetkým vlastníkom bytov a nebytových priestorov, ktoré vlastnícke právo všetkých vlastníkov bolo určené právoplatným rozhodnutím súdu. Z uvedených dôvodov má preto právo užívať spoločné miestnosti každý vlastník bytu a nebytového priestoru v bytovom dome J..

7. Písomným podaním doručenom súdu dňa 3. 6. 2022 žiadala žalovaná podľa § 162 ods. 1 CSP prerušiť konanie vedené na Okresnom súde Košice I do právoplatného skončenia konania vedeného na Okresnom súde Košice I pod sp. zn. 15C/18/2021 o obnovu konania, z týchto dôvodov zároveň žiadala zrušiť pojednávanie nariadené na deň 30. 6. 2022.

8. Rozsudkom Okresného súdu Košice I zo dňa 20. 9. 2018 č. k. 35C/468/2013-461 súd určil, že priestory, ktoré sa nachádzajú v bytovom dome na J., súpisné číslo XXX, postavenom na parcele registra "C", parc. číslo XXXX a sú zapísané na liste vlastníctva číslo XXXXX, vedenom Okresným úradom C. - katastrálny odbor, pre okres: C., obec: C., katastrálne územie: A. ako:

- priestor číslo XX-X - vchod X, 1. p., s ktorým je nerozlučne spojený spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti 494/10000, pod K.
- priestor číslo XX-X., vchod X, 1. p., s ktorým je nerozlučne spojený spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti 329/10000, pod K. a
- priestor číslo XX-X, vchod X, podkrovie, s ktorým je nerozlučne spojený spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti 969/10000, pod K.

sú spoločnými časťami a spoločnými zariadeniami bytového domu na J., so súpisným číslom XXX, postavenom na parcele registra "C", parc. číslo XXXX, ktorý je zapísaný na liste vlastníctva číslo XXXXX, vedenom Okresným úradom C. - katastrálny odbor, pre okres: C., obec: C., katastrálne územie: A..

Súd určil, že:

- s vlastníckym podielom k bytu č. 1, vchod X, 1. p., ktorý sa nachádza v bytovom dome na J., súpisné číslo XXX, postavenom na parcele registra "C", parc. číslo XXXX, zapísaný na liste vlastníctva číslo XXXXX, vedenom Okresným úradom C. - katastrálny odbor, pre okres: C., obec: C., katastrálne územie: A. pod K. je nerozlučne spojený spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti 1032/10000,
- s vlastníckym právom k bytu č. X, vchod X, 1. p., ktorý sa nachádza v bytovom dome na J., súpisné číslo XXX, postavenom na parcele registra "C", parc. číslo XXXX, zapísaný na liste vlastníctva číslo XXXXX, vedenom Okresným úradom C. - katastrálny odbor, pre okres: C. obec: C., katastrálne územie: A. pod

K.e nerozlučne spojený spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti 1300/10000,

- s vlastníckym právom k bytu č. X, vchod X, na druhom poschodí, ktorý sa nachádza v bytovom dome na J., súpisné číslo XXX, postavenom na parcele registra "C", parc. číslo XXXX, zapísaný na liste vlastníctva číslo XXXXX, vedenom Okresným úradom C. - katastrálny odbor, pre okres: C. obec: C. - A., katastrálne územie: A. pod K. je nerozlučne spojený spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti 1089/10000,

- s vlastníckym právom k bytu č. X, vchod X, 2. p., ktorý sa nachádza v bytovom dome na J., súpisné číslo XXX, postavenom na parcele registra "C", parc. číslo XXXX, zapísaný na liste vlastníctva číslo XXXXX, vedenom Okresným úradom C. - katastrálny odbor, pre okres: C., obec: C., katastrálne územie: A. pod K. je nerozlučne spojený spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti 1215/10000,

- s vlastníckym právom k bytu č. X, vchod X, 2. p., ktorý sa nachádza v bytovom dome na J. súpisné číslo XXX, postavenom na parcele registra "C", parc. číslo XXXX, zapísaný na liste vlastníctva číslo XXXXX, vedenom Okresným úradom C. - katastrálny odbor, pre okres: C., obec: C., katastrálne územie: A. pod K.e nerozlučne spojený spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti 2009/10000,

- s vlastníckym právom k bytu č. X, vchod X, v podkroví domu, ktorý sa nachádza v bytovom dome na J., súpisné číslo XXX, postavenom na parcele registra "C", parc. číslo XXXX, zapísaný na liste vlastníctva číslo XXXXX, vedenom Okresným úradom C. - katastrálny odbor, pre okres: C., obec: C., katastrálne územie: A. pod K. je nerozlučne spojený spoluvlastnícky/ podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti 1199/10000,

- s vlastníckym právom k priestoru č. X - NP X, vchod X., 1. p., ktorý sa nachádza v bytovom dome na J. súpisné číslo XXX, postavenom na parcele registra "C", parc. číslo XXXX, zapísaný na liste vlastníctva číslo XXXXX, vedenom Okresným úradom C. - katastrálny odbor, pre okres: C., obec: C., katastrálne územie: A. pod K. je nerozlučne spojený spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti 777/10000,

- s vlastníckym právom k priestoru č. XX-X, vchod X, 1. p., ktorý sa nachádza v bytovom dome na J., súpisné číslo XXX, postavenom na parcele registra "C", parc. číslo XXXX, zapísaný na liste vlastníctva číslo XXXXX, vedenom Okresným úradom C. - katastrálny odbor, pre okres: C., obec: C. - A., katastrálne územie: A. pod K. je nerozlučne spojený spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti 611/10000,

- s vlastníckym právom k priestoru č. XX-X, vchod X, 1. p., ktorý sa nachádza v bytovom dome na J., súpisné číslo XXX, postavenom na parcele registra "C", parc. číslo XXXX, zapísaný na liste vlastníctva číslo XXXXX, vedenom Okresným úradom C. - katastrálny odbor, pre okres: C., obec: C., katastrálne územie: A. pod K. je nerozlučne spojený spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti 768/10000. Krajský súd v Košiciach rozsudkom zo dňa 23. 9. 2020 č. k. 11Co/170/2019-631 potvrdil rozsudok súdu prvej inštancie.

9. Z výpisu z listu vlastníctva č. XXXXX okres: Košice I, obec: C., katastrálne územie: A. vyplýva, že vlastníckymi bytov a nebytových priestorov v bytovom dome J., druh stavby X, na pozemku parc. č. XXXX, súp. č. XXX sú žalobcovia v 1. až 5. rade a žalovaná.

10. Výzvou zo dňa 15. 7. 2021 pod názvom „Vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov“ bola žalovaná vyzvaná na bezodkladné odovzdanie priestorov (priestor č. XX-X na 1. poschodí, priestor č. XX-X na 1. poschodí, priestor č. XX-X v podkroví) predsedovi spoločenstva SVB J. najneskôr do 14 dní odo dňa doručenia žiadosti.

11. Žalobcovia na pojednávaní prostredníctvom svojho zástupcu žiadali, aby súd rozhodol v súlade s petitom žaloby.

12. Súd právne posúdil vec nasledovne:

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

14. 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.

15. Podľa § 135c ods. 1 Občianskeho zákonníka, ak niekto zriadi stavbu na cudzom pozemku, hoci na to nemá právo, môže súd na návrh vlastníka pozemku rozhodnúť, že stavbu treba odstrániť na náklady toho, kto stavbu zriadil.

16. Podľa § 162 ods. 1 Civilného sporového poriadku (ďalej len "CSP") súd konanie preruší, ak a) rozhodnutie závisí od otázky, ktorú nie je v tomto konaní oprávnený riešiť, b) pred rozhodnutím vo veci dospel k záveru, že sú splnené podmienky na konanie o súlade právnych predpisov; v tom prípade podá Ústavnému súdu Slovenskej republiky návrh na začatie konania, c) podal návrh na začatie prejudiciálneho konania pred Súdnym dvorom Európskej únie podľa medzinárodnej zmluvy, ktorou je Slovenská republika viazaná; uznesenie o návrhu na začatie prejudiciálneho konania súd bezodkladne doručí ministerstvu spravodlivosti.

17. Podľa § 162 ods. 3 CSP o zamietnutí návrhu na prerušenie konania súd rozhodne spolu s rozhodnutím vo veci samej.

18. V konaní nebolo sporné, že žalobcovia v 1. až 5. rade a žalovaná sú vlastníkami nehnuteľností, vypratania ktorých sa žalobcovia voči žalovanej domáhajú. Žalobcovia sa domáhajú súdnej ochrany vlastníckeho práva podľa ust. § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka voči žalovanej, ktorá neoprávnené zasahuje do ich vlastníckeho práva. Spôsob súdnej ochrany vlastníckeho práva je charakterizovaný a realizovaný predovšetkým dvoma druhmi žalôb na plnenie, a to žalobou na vydanie veci (actio rei vindicatio) a zapieracou žalobou (actio negatoria). Žalobcovia podali žalobu o ochranu vlastníckeho práva ako žalobu na vydanie veci (actio rei vindicatio), pretože ide o nehnuteľnosti, resp. o ochranu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, správne formulovali žalobný petit na vypratanie nehnuteľností. Túto podali ako vlastníci nehnuteľností, ich vlastnícke právo bolo preukázané a preto súd konštatuje aktívnu vecnú legitímáciu žalobcov v 1. až 5. rade na podanie žaloby na ochranu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam. V konaní bolo nesporné, že nehnuteľnosti patriace všetkým spoluvlastníkom žalovaná užíva samostatne, tieto nespístupnila na užívanie ostatným spoluvlastníkom bytov a nebytových priestorov. Vlastnícke právo k uvedeným nehnuteľnostiam svedčí všetkým vlastníkom bytov a nebytových priestorov na spoločných častiach bytového domu na J.. Vlastnícke právo všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov bolo určené rozsudkom Okresného súdu Košice I sp. zn. 35C/468/2013 zo dňa 20. 9. 2018 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Košiciach sp. zn. 11Co/170/2019 zo dňa 23. 9. 2020, ktorý nadobudol právoplatnosť dňa 19. 11. 2020. Z uvedených dôvodov má preto právo užívať spoločné priestory, t. j. priestor číslo XX-X, XX-X, XX-X každý vlastník bytu a nebytového priestoru v bytovom dome na J.. Žalovaná bola povinná odovzdať predmetné priestory do spoločného užívania všetkým vlastníkom bytov a nebytových priestorov, čo neurobila. Žaloba podaná žalobcami je dôvodná a preto jej súd v celom rozsahu vyhovel a žalovanej uložil povinnosť vypratať predmetné nehnuteľnosti do 15 dní od právoplatnosti rozhodnutia. Námieta žalovanej, že rozsudok Krajského súdu v Košiciach sp. zn. 11Co/170/2019 je nevykonateľný, je neopodstatnená, lebo žalobca v 2. rade GO INVEST s.r.o. už nebol vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v bytovom dome na J. v čase rozhodovania súdu.

19. Návrh žalovanej na prerušenie konania, ktorý bol doručený súdu dňa 3. 6. 2020, súd zamietol podľa § 162 ods. 3 CSP z dôvodu, že rozsudok Okresného súdu Košice I sp. zn. 35C/468/2013 a rozsudok Krajského súdu v Košiciach sp. zn. 11Co/170/2019 určili vlastnícke právo strán sporu k predmetným nehnuteľnostiam, sú právoplatné a vykonateľné. O návrhu žalovanej na obnovu konania (§ 397 CSP), ktorý je vedený pred Okresným súdom Košice I pod sp. zn. 15C/18/2021 súd rozhodne samostatným rozhodnutím, keďže obnova konania je mimoriadnym opravným prostriedkom a na jej uplatnenie musia byť dané osobitné právne dôvody.

20. Podľa § 255 ods. 1 CSP súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

21. O trovách konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP tak, že úspešným žalobcom v 1. až 5. rade priznal proti neúspešnej žalovanej nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

22. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí samostatným uznesením, ktoré vydá vyšší súdny úradník (§ 262 ods. 2 CSP).

**Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku **m o Ź n o** podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Košice I písomne v dvoch vyhotoveniach.

V odvolaní sa uvedie, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, uvedie sa spisová značka, ďalej sa 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). Odvolanie musí byť podpísané. Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Ak žalovaný nesplní povinnosť uloženú týmto rozsudkom, **m ô Ź e** žalobca podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Exekučného poriadku.