

Súd: Okresný súd Topoľčany  
Spisová značka: 8C/21/2015  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4615200179  
Dátum vydania rozhodnutia: 14. 02. 2017  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Renáta Mihalíková  
ECLI: ECLI:SK:OSTO:2017:4615200179.3

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Topoľčany sudkyňou JUDr. Renátou Mihalíkovou v právnej veci žalobcov: X. S. K., J.. XX.XX.XXXX, G. I. XXX, X. L. V., J.. XX.XX.XXXX, G. Č. XXX/XX, G., Q. Ž. K. L. O. & A., M. L., Z.. Z. O. M. Z.. H. A., N. N.O. Y., Š. XXXX/X, proti žalovaným: X. V. E., J.. XX.XX.XXXX, G. X. XXX, X. I. E., J.. XX.XX.XXXX, G. X. XXX, Q. Ž. K. L. M. O.. Z.. Š. H., K., N. N. J. X, K., o vypratanie nehnuteľností, taktó

### rozhodol:

I. Žalovaní 1. a 2. sú povinní vypratať nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva č. XXX K. Q. Y., Q. X., H. Ú. X., M. K. V. „. Č.. XXX/X - L. Q. I. XXX S., Č.. XXX/X - L. K. M. J. Q. I. XXX S., Č.. XXX/X - L. K. M. J. Q. I. XX S., Č.. XXX/X - L. K. M. J. Q. I. Y. XXX S., V. O. N. Č. XXX J. K. Č.. XXX/X, A. N. Č. XXX J. K. Č.. XXX/X, a to do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

II. Žalobcom I. a 2. súd priznáva spoločne a nerozdielne nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

### odôvodnenie:

Žalobou, doručenou tunajšiemu súdu dňa 14.01.2015, sa žalobcovia domáhali voči žalovaným vypratania nehnuteľností v kat. úz. X., L. J. X. Č.. XXX I. V. „. M. K. Č.. XXX/X L. I. XXX S., K.. Č.. XXX/X L. K. M. J. I. XXX S., K.. Č.. XXX/X L. K. M. J. I. XX S., K.. Č.. XXX/X L.É. K. M. J. I. XXX S., V. O. N.Č.. XXX J. K. Č.. XXX/X, A. N.Č.. XXX J. K. Č.. XXX/X L. I. Č. G. X. Č.. XXX na meno žalobcu I. X. V. I. K. X/X M. K. G. X J. S. Ž.G. I. X. V. I. K. 1. (Ď. X. K. J.).

Podanú žalobu odôvodnili žalobcovia tým, že v dôsledku neplnenia zmluvných povinností zo strany žalovaných voči záložnému veriteľovi Prima banke, si táto začala uplatňovať svoje záložné právo formou dobrovoľnej dražby, ktorá sa konala dňa 03.12.2014. V rámci tejto dražby žalobcovia vydražili predmetné nehnuteľnosti za sumu 75 000 eur. V čase dražby boli nehnuteľnosti zapísané na dvoch listoch vlastníctva a to na LV Č.. XXX M. J. X. Č.. XXX. K. N. O. O. M. W. K. N. Y. J. D. J. Z. X. I. Č.. XXX. Platnosť dražby napadli žalovaní na tunajšom súde pod sp. zn. XC/X/XXXX a nehnuteľnosti odmietajú vypratať.

2. Spolu s podanou žalobou vo veci samej sa žalobcovia domáhali aj nariadenia predbežného opatrenia, ktorým by súd uložil žalovaným povinnosť umožniť im vstup do predmetných nehnuteľností. Uznesením č.k. 8C/21/2015-23 zo dňa 18.02.2015, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 12.03.2015, tunajší súd uvedený návrh na nariadenie predbežného opatrenia zamietol.

3. Písomným podaním doručeným súdu dňa 25.02.2015 (č.l. 30), žalovaní žiadali toto konanie prerušiť do rozhodnutia súdu o ich žalobe na určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, ktorá sa viedlo na tunajšom súde pod sp. zn. XC/X/XXXX.

Uznesením č.k. 8C/21/2015-40 zo dňa 11.06.2015, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 09.12.2016, tunajší súd uvedený návrh žalovaných na prerušenie konania, zamietol.

4. Žalovaní sa napriek riadne a včas vykázanému doručeniu predvolania (ktoré bolo v zmysle § 110 ods. 1 Civilného sporového poriadku doručené ich právnomu zástupcovi 14.01.2017) na pojednávanie vo veci dňa 14.02.2017 nedostavili a do začatia pojednávania svoju neprítomnosť neospravedlnili. Súd preto s poukazom na § 180 Civilného sporového poriadku (ďalej len CSP) pojednával a rozhodol v neprítomnosti žalovaných.

5. Súd vykonal dokazovanie výsluchom žalobcu 1. ako aj oboznámením sa s listinnými dôkazmi, a to najmä výpisom z LV Č.. XXX K. H.. Ú.. X. ako aj obsahom pripojeného spisu tunajšieho súdu sp. zn. 4C/. a zistil nasledovný skutkový stav:

Pred žalobcami boli žalovaní 1. a 2. bezpodielovými vlastníkami predmetných nehnuteľností. Nakoľko neplnili svoje záväzky voči veriteľovi Prima banka, a.s., ktoré boli zabezpečené záložným právom k predmetným nehnuteľnostiam, na návrh uvedeného záložného veriteľa sa uskutočnila dňa 03.12.2014 dobrovoľná dražba O., ktorú vykonal dražobník X. A., a.s., a na ktorej došlo k vydraženiu predmetných nehnuteľností žalobcami 1. a 2., ktorí po jej vykonaní a splnení zákonných podmienok boli (aj naďalej sú) zapísaní ako podieloví spoluvlastníci týchto nehnuteľností - každý v podiele 1. Priebeh dobrovoľnej dražby bol osvedčený notárskou zápisnicou J. XXX/XXXX, J. XXXXX/XXXX, spísanou notárkou JUDr. M. G.. Uvedený skutkový stav bol medzi stranami nesporný.

Žalobou, doručenou tunajšiemu súdu dňa 08.01.2015, sa žalovaní (v procesnom postavení žalobcov) domáhali určenia neplatnosti vyššie špecifikovanej dobrovoľnej dražby a určenia ich vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam; uvedené konanie bolo vedené pod sp. zn. XC/X/XXXX. Rozsudkom Okresného súdu Topoľčany č.k. 4C/X/XXXX-XX zo dňa 05.05.2015, ktorý nadobudol právoplatnosť dňa 14.07.2016 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Nitre č.k. 5Co/XXX/XXXX-XX, bola uvedená žaloba o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby zamietnutá.

Z výpisu z listu vlastníctva č. XXX K. H.. Ú.. X. I., Ž. Ž. X. M. X. N. L. M. K. N.U. K. J. H. I. K. 1. a ako titul nadobudnutia je uvedené osvedčenie o vykonaní dobrovoľnej dražby J. XXX/XX-L. XXXX/XX-XX/XX.

Žalobca 1. uviedol, že súčasná situácia je taká, že žalovaní sa pred nimi ako vlastníkami nehnuteľností zatajujú, odmietajú sa s nimi baviť a vpustiť ich do nehnuteľností. Snažili sa žalovaných kontaktovať viackrát, ohľadom sprístupnenia resp. vypratania nehnuteľností, žalovaní však stále majú názor, že je to ich stále by len žalobcov z niečoho vyplácali. Na druhej strane žalovaní podľa neho majú kam ísť, keďže v tej obci bývajú aj ich rodičia. Žalobca 1. zároveň uviedol, že v súčasnosti je situácia taká, že on musí platiť úver a k nehnuteľnostiam sa nemôže dostať.

6. 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 § 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.

Podľa § 2 písm. a) zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, na účely tohto zákona sa rozumie (a) dražbou verejné konanie, ktorého účelom je prechod vlastníckeho práva alebo iného práva k predmetu dražby, konané na základe návrhu navrhovateľa, pri ktorom sa licitátor obracia na vopred neurčený okruh osôb prítomných na vopred určenom mieste s výzvou na podávanie ponúk a pri ktorom na osobu, ktorá urobí najvyššiu ponuku, prejde príklepom licitátora vlastnícke alebo iné právo k predmetu dražby, alebo verejné konanie, ktoré bolo licitátorom ukončené z dôvodu, že nebolo urobené ani najnižšie podanie.

Podľa § 21 ods. 2 zák. č. 527/2002 Z. z., v prípade, ak sa spochybňuje platnosť záložnej zmluvy alebo boli porušené ustanovenia tohto zákona, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby. Právo domáhať sa určenia neplatnosti dražby zaniká, ak sa neuplatní do troch mesiacov odo dňa príklepu okrem prípadu, ak dôvody neplatnosti dražby súvisia so spáchaním trestného činu a zároveň ide o dražbu domu alebo bytu, v ktorom má predchádzajúci vlastník predmetu dražby v čase príklepu hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu; 12b) v tomto prípade

je možné domáhať sa neplatnosti dražby aj po uplynutí tejto lehoty. V prípade spoločnej dražby bude neplatná len tá časť dražby, ktorej sa takýto rozsudok týka (§ 23).

Podľa § 228 ods. 1, 2 Civilného sporového poriadku (ďalej len CSP), výrok právoplatného rozsudku je záväzný pre strany a pre tých, ktorí sa stali právnymi nástupcami strán po právoplatnosti rozsudku, ak nie je ustanovené inak.

Výrok právoplatného rozsudku o určení vecného práva k nehnuteľnosti alebo o určení neplatnosti dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti je záväzný aj pre osobu, ktorej sa týka návrh na povolenie vkladu vecného práva k nehnuteľnosti, ak bol návrh podaný v čase, keď v katastri nehnuteľností bola zapísaná poznámka o súdnom konaní.

7. S poukazom na uvedený skutkový stav a citované zákonné ustanovenia dospel súd k záveru, že podaná žaloba je dôvodná a preto jej vyhovel.

8. Ustanovenie § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka poskytuje súdnu ochranu vlastníckeho práva k hnutelným veciam i k nehnuteľnostiam tým, že vlastníkovi priznáva právo na ochranu proti neoprávneným zásahom do jeho vlastníckeho práva. Táto ochrana sa poskytuje v občianskom súdnom konaní vindikačnou žalobou a žalobou negatórnou. U nehnuteľností plní funkciu vindikačnej žaloby žaloba na vypratanie (napr. bytu, domu, inej nehnuteľnosti). Vlastnícka žaloba na vydanie veci (vypratanie nehnuteľností) podľa § 126 ods.1 Občianskeho zákonníka môže mať úspech len vtedy, pokiaľ žalobca preukáže svoje vlastnícke právo a taktiež preukáže, že žalovaný do jeho vlastníckeho práva neoprávnené zasahuje.

9. Dražbou je verejné konanie, ktorého účelom je prechod vlastníckeho práva alebo iného práva k predmetu dražby, konané na základe návrhu navrhovateľa, pri ktorom sa licitátor obracia na vopred neurčený okruh osôb prítomných na vopred určenom mieste s výzvou na podávanie ponúk a pri ktorom na osobu, ktorá urobí najvyššiu ponuku, prejde príklepom licitátora vlastnícke alebo iné právo k predmetu dražby, alebo verejné konanie, ktoré bolo licitátorom ukončené z dôvodu, že nebolo urobené ani najnižšie podanie (§ 2 písm. a/ zákona o dobrovoľných dražbách). Účastníkom dražby je osoba prítomná na dražbe, ktorá sa dostavila s cieľom urobiť podanie a spĺňa podmienky ustanovené týmto zákonom (§ 5 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách). Dražobníkom je osoba, ktorá organizuje dražbu a spĺňa podmienky ustanovené týmto a osobitným zákonom a vzniklo jej oprávnenie na prevádzkovanie príslušnej živnosti (§ 6 ods.1 veta prvá zákona o dobrovoľných dražbách). Navrhovateľom dražby je vlastník predmetu dražby, osoba, ktorá vykonáva záložné právo, alebo iná osoba, ktorá je oprávnená navrhnúť vykonanie dražby podľa osobitného zákona (§ 7 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách). Príklepom je úkon licitátora, ktorým dochádza za ustanovených podmienok k prechodu vlastníckeho práva alebo iného práva k predmetu dražby (§ 2 písm. f/ zákona o dobrovoľných dražbách). Udelením príklepu je dražba ukončená (§ 20 ods. 11 zákona o dobrovoľných dražbách). Vydražiteľom je účastník dražby, ktorému bol udelený príklep (§ 2 písm. g/ zákona 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 (§ 27 ods. 1 veta prvá zákona o dobrovoľných dražbách). V prípade, ak boli porušené ustanovenia zákona o dobrovoľných dražbách, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby. Predpokladom prechodu vlastníckeho práva k draženej veci na vydražiteľa je zaplatenie ceny dosiahnutej vydražením v ustanovenej lehote, pričom vlastníctvo neprechádza na vydražiteľa príklepom, ale ku dňu príklepu až zaplatením tejto ceny. S prihliadnutím na to, že predaj na dražbe je treba považovať za verejnoprávny úkon, vzhľadom k povahe predaja ako verejnoprávneho úkonu v rámci dražby prejde na vydražiteľa vlastníctvo veci aj pokiaľ by sa neskôr ukázalo, že vec nebola predmetom vlastníctva povinného. Dražba uskutočnená podľa zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách je neplatná, ak jej neplatnosť určí súd; neplatnosť dražby pritom súd nemôže posudzovať v inom konaní než v konaní podľa § 21 ods. 2 uvedeného zákona. Na uplatnenie práva na určenie neplatnosti dražby je ustanovená lehota troch mesiacov odo dňa príklepu; ide o lehotu prekluzívnu a jej márnym uplynutím právo zaniká.

10. Z vykonaného dokazovania vyplýva, že žaloba súčasných žalovaných, ktorou sa domáhali určenia neplatnosti predmetnej dobrovoľnej dražby ako aj určenia ich vlastníckeho práva bola tunajším súdom v konaní vedenom pod sp. zn. 4C/X/XXXX právoplatne zamietnutá.

Aj s poukazom na vyššie citované ustanovenie § 228 CSP je preto potrebné vychádzať z toho, že vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti sa na základe udeleného príklepu a uhradenia ceny dosiahnutej

vydražením v stanovenej lehote stali žalobcovia 1. a 2., ktorých vlastnícke právo k predmetným nehnuteľnostiam je nepochybné. Žalovaní 1. a 2. tak predmetné nehnuteľnosti užívajú bez právneho dôvodu a odmietajú ich vypratať, preto súd podanej žalobe vyhovel.

11. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP a žalobcom 1. a 2. ktorí boli v konaní úspešní, priznal spoločne a nerozdielne nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

### **Poučenie:**

Proti rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní od doručenia rozsudku na súde, proti ktorého rozsudku smeruje.

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

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).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

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.

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.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

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.