

Súd: Okresný súd Nitra  
Spisová značka: 14C/392/2016  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4116224971  
Dátum vydania rozhodnutia: 15. 05. 2017  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Lenka Halmešová  
ECLI: ECLI:SK:OSNR:2017:4116224971.3

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Nitra sudkyňou JUDr. Lenkou Halmešovou v spore žalobcu: P.E.N.I.A.Z.E. - SLOVAKIA, s.r.o., IČO: 36551384, so sídlom Mesačná 24/528, Komárno, proti žalovaným: 1/ M. C., nar.: XX.XX.XXXX, bytom A.. L. XXXX/XX, Z., 2/ C. C., nar.: XX.X.XXXX, bytom A.. L. XXXX/XX, Z., obaja zastúpení procesným opatrovníkom : M. L., nar.: X.X.XXXX, bytom A.. L. XXXX/XX, Z., 3/ M. L., nar.: X.X.XXXX, bytom A.. L. XXXX/XX, Z., o vypratanie nehnuteľnosti a zaplatenie sumy 7258,36 eur, v časti nároku o vypratanie nehnuteľnosti, takto

### rozhodol:

I. Žalovaní v 1., 2. a 3. rade sú povinní vypratať nehnuteľnosť jednoizbový byt č.X na X.p. bytového domu, súp.č.XXXX, vchod o.č.XX na sídlisku L., Z., zapísaný na LV č.XXXX kat.úz. Z., obec Z., okres G., do 15 dní od právoplatnosti rozsudku.

II. V časti vypratania podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku parcely č.XXX o výmere 574 m<sup>2</sup> - zastavané plochy a nádvoría, vo výške 3293/158000, súd žalobu zamietá.

III. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodne v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

### odôvodnenie:

1/ Žalobca sa žalobou doručenou súdu dňa 20.9.2016 domáhal, aby súd rozhodol, že žalovaní v 1., 2. a 3. rade sú povinní sa vystaňovať z jednoizbového bytu č.X na X.p. bytového domu, súp.č.XXXX, vchod o.č.XX na sídlisku L., Z., vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku parcely č.XXX o výmere 574 m<sup>2</sup> - zastavané plochy a nádvoría, vo výške XXXX/XXXXXX, zapísaný na LV č.XXXX kat.úz. Z., do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

V žalobe uviedol, že na základe dobrovoľnej dražby konanej dňa 31.7.2013 sa stali vlastníkmi nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX, k.úz. Z.. Bývalý vlastník - M. C., C. C. a M. L. sa do dnešného dňa z nehnuteľnosti nevystaňovali napriek viacerým výzvam. M. C. podal na OS v Nitre žalobu o určenie neplatnosti vyššie uvedenej dražby pod č.k. 19C/261/2013, avšak táto žaloba bola OS v Nitre zamietnutá. Aj po následnom odvolaní - KS v Nitre - tento súd v konaní č. 9Co/111/2016 rozsudok OS v Nitre potvrdil. Žalovaní v I., II., III. do dnešného dňa predmetnú nehnuteľnosť protiprávne obývajú bez akéhokoľvek právneho titulu.

2/ Podaním doručeným súdu dňa 31.10.2016 žalobca rozšíril petit žaloby nasledovne: Žalovaní v 1/ a 3/ rade sú povinní spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcovi z titulu náhrady škody za neuhradené služby spojené s užívaním bytu za obdobie 10/2013 - 9/2016 sumu 1858,86 € a z titulu bezdôvodného obohatenia za užívanie nehnuteľnosti a za obdobie 10/2013 - 9/2016 sumu 5400 eur a trovy konania. Týmto protiprávnym konaním žalovaných I. až III. im vznikla škoda spočívajúca neuhrádzaním

nájomného za služby spojené s užívaním bytu žalovanými za obdobie od 8/2013 až 9/2016 počas 38 mesiacov. Vyúčtovanie nákladov za služby spojené s bývaním - A. XXXX za rok 2015 + nedoplatok za rok 2014 vo výške - 1152,86 €. Predpis nájomného za rok 2016 a skutočne uhradené zálohové platby = rozdiel - 706,-€. Súčasne spôsobili ďalšie škody na ušlom nájomnom, nakoľko sporný byt mohli dať do prenájmu už od mesiaca 8/2013 a s nehnuteľnosťou nakladať podľa vlastného uváženia. S prihladením na porovnateľné ceny za nájom podobných nehnuteľností, ustálili škodu, ktorá im vznikla mesačne z titulu bezdôvodného obohatenia vo výške 150,- € mesačne počnúc mesiacom 10/2013 až do 9/2016, t.j. celkom za 36 mesiacov x 150,-€ = 5400,- €. V súlade s § 420 Obč. zák. a § 451 Obč. zák. sa preto domáhajú náhrady škody a vydania bezdôvodného obohatenia v celkovej výške 7258,36 €.

3/ Uznesením zo dňa 4.5.2017 č.k. 14C/392/2016 - 101, súd rozhodol, že ustanovuje žalovaného v 3/rade za procesného opatrovníka žalovaným v 1/ a 2/ rade. Súd z úradnej činnosti zistil (z konania vedeného na tunajšom súde pod sp.zn. 19C/261/2013), že znaleckým dokazovaním bolo preukázané že žalovaný 1/ nie je spôsobilým účastníkom súdneho konania, nakoľko s poukazom na jeho zdravotný stav nie je schopný porozumieť významu súdneho konania, nechápe význam a obsah právnych úkonov a navyše je analfabet. Súd mu preto v konaní 19C/261/2013 ustanovil procesného opatrovníka a to žalovaného 3/. Súd taktiež zistil, že nie je známy zákonný zástupca žalovanej 2/, ktorá je maloletá. Súd preto vyzval žalovaného 3/ aby oznámil, kto je zákonným zástupcom žalovanej 2/. Žalovaný 3/ v podaní doručenom súdu dňa 27.3.2017 uviedol že žalovaní 1/ a 2/ sú jeho deti. Z registra obyvateľov SR však súd zistil, že žalovaná 2/ nemá uvedeného otca a jej matka zomrela.

4/ Zástupca žalobcu, konateľ Ing. B. C. na pojednávaní uviedol, že sa stali vlastníkami predmetného bytu na základe dobrovoľnej dražby z 31.07.2013. Zaslali žalovaným niekoľko výziev. Tí sa odmietali vystaňovať z rôznych dôvodov. Potom podali žalobu o neplatnosť dobrovoľnej dražby, ktorá bola zamietnutá a zo strany Krajského súdu bol tento rozsudok potvrdený a stal sa právoplatný. Je pravdou, že bolo podané aj dovolanie zo strany žalovaného. Myslí si však, že toto dovolanie nespĺňa náležitosti v zmysle zákona. Potom opäť vyzývali žalovaných na vypratanie. Žalovaní im stále spôsobujú škodu, keďže sa v tomto byte zdržiavajú. Neplatia riadne ani správcovi bytu a ani im nájomné. Preto sa domáha aj zaplata sumy 7.258,36 eur, pričom táto suma predstavuje jednak nedoplatky za obdobie rokov 2014 až 2016 celkovo vo výške 1.858,86 eur, o čom predložili potvrdenia zo strany spoločenstva vlastníkov bytov. Tiež sa domáha aj bezdôvodného obohatenia za mesiace október 2013 až september 2016 v sume 5.400,- eur, pričom vychádza z prenájmu porovnateľných bytov, kde sa nájom pohybuje práve okolo sumy 150,- eur mesačne bez energií. O tom doložili inzercie. Na otázku súdu, čo myslel žalobca pod vypratáním priestoru na spoločných častiach a zariadenia domu, uviedol, že myslel tento podiel, ktorý je tiež vedený na LV, s tým, že je to napríklad pivnica a spoločné zariadenia.

5/ Žalovaný v 3/rade na pojednávaní uviedol, že ich nikdy nevyzývali na zaplata nejakého dlžného nájomného, keď boli vlastníci. On ešte pred dražbou zaplatil sumu 650,- eur. Keď bol byt vydražený, podali žalobu, ktorá bola zamietnutá, preto s advokátom M. podali dovolanie. Boli aj vyzvaní na zaplata súdneho poplatku. On je ochotný ten dlh, ktorý mali na nájomnom zaplatať, aj keď to bude 2.000,- eur a podľa neho kým nerozhodne dovolací súd, tak v tom byte môžu zostať. Je ochotný sa vystaňovať až vtedy, ak rozhodne Najvyšší súd o tom, že sa má vystaňovať. On v tomto byte bývam so synom M. C. a dcérou C. C.. Ďalej uviedol, že oni neobývajú nič iné len byt, nemá ani pivnicu, ani nemajú veci v žiadnych iných priestoroch. Je na chodbe komora, ktorú však tiež neužívajú.

6/ Súd vykonal dokazovanie výsluchom strán sporu, oboznámením sa so žalobou a ďalšími listinami - LV č. XXXX, výzvou zo dňa 20.8.2015, rozsudkom č.k. 19C/261/2013-169 zo dňa 10.8.2015, rozsudkom Krajského súdu v Nitre č.k. 9Co/111/2016- 194 zo dňa 16.6.2016, predbežné vyúčtovanie nákladov za služby spojené s bývaním, inzertné ponuky a zistil nasledovný skutkový a právny stav :

7/ Podľa výpisu z LV č. XXXX, kat.územie Z., okres G. je výlučným vlastníkom bytu č.X na X.p. bytového domu, súp.č.XXXX, vchod o.č.XX na sídlisku L., Z., vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku parcely č.XXX o výmere 574 m2 - zastavané plochy a nádvoría, vo výške 3293/158000, žalobca - spoločnosť P.E.N.I.A.Z.E. - SLOVAKIA, s.r.o., so sídlom C.. Ako titul nadobudnutia je uvedené - osvedčenie o priebehu dražby N 409/13, NZ 25807/13.

Výzvou zo dňa 20.8.2015 žalobca vyzval žalovaného v 1/rade na vypratanie a odovzdanie predmetnej nehnuteľnosti dňa 10.9.2015 o 15,00 hod.

8/ Okresný súd v Nitre rozsudkom č.k. 19C/261/2013-169 zo dňa 10.8.2015 zamietol žalobu žalobcu M. C., zastúpeného opatrovníkom M. L. proti žalovanému AUREA SK, s.r.o. O., ktorou sa žalobca domáhal určenia, že dobrovoľná dražba spolu s príklepom vlastníctva vykonaná dňa 31.7.2013 je neplatná. V odôvodnení je uvedené, že z LV č. XXXX vyplýva, že žalobca je výlučným vlastníkom nehnuteľností a to bytu č. X nachádzajúcim sa vo vchode o.č.XX, na X.p. vo Z., na S. L. XXXX/XX. Žalovaný mal uzatvorenú Zmluvu o vykonaní dražby so Spoločenstvom vlastníkov bytov A. L. XXXX Z. a potom, čo sa spoločenstvo vlastníkov bytov na svojom zasadnutí dohodlo riešiť neplatičov (okrem Z. Z. a M. R. a žalobcu) prostredníctvom dražobnej spoločnosti žalovaného, bol zo strany Spoločenstvom vlastníkov bytov A. L. XXXX dňa 27.5.2013 podaný návrh na vykonanie dražby. Z odpisu notárskej zápisnice N 409/2013, Nz 25807/2013, NCRI 26305/2013 zo dňa 31.7.2013 (čl. 49-51) vyplýva, že notárskou zápisnicou bol osvedčovaný priebeh vykonania dobrovoľnej dražby a predmetom dražby bol byt č. X nachádzajúci sa vo vchode o.č. XX, na X.p. vo Z., na sídlisku L. XXXX/XX. Dôvodom zamietnutia žaloby bolo, že žalobca v žalobe označil na strane žalovaného len dražobnú spoločnosť a neoznačil navrhovateľa dražby a vydražiteľa ako nerozlučných spoločníkov popri dražobnej spoločnosti, preto súd žalobu pre nedostatok pasívnej vecnej legitímácie zamietol. Proti rozsudku podal žalobca odvolanie. Rozsudkom Krajského súdu v Nitre č.k. 9Co/111/2016- 194 zo dňa 16.6.2016 bol napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa potvrdený. Žalobca podal dňa 19.9.2016 proti uvedenému rozsudku dovolanie.

9/ Podľa predbežného vyúčtovania nákladov za služby spojené s bývaním bol na predmetnom byte nedoplatok za roky 2014 - 2015 v sume mínus 1152,86 eur. Podľa potvrdenia spoločenstva vlastníkov bytov Z. zo dňa 29.9.2016 na predmetnom byte bola do 09/2016 uhradená suma 824 eur, pričom podľa predpisu mala byť uhradená suma 1530 eur ( 170 eur mesačne), čiže rozdiel predstavoval 706 eur. Podľa inzertných ponúk sa pohyboval prenájom 1-izbových bytov vo Z. v sumách 310 - 390 eur mesačne.

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

11/ Podľa § 132 ods.1 Občianskeho zákonníka, vlastníctvo veci možno nadobudnúť kúpou, darovacou alebo inou zmluvou, dedením, rozhodnutím štátneho orgánu alebo na základe iných skutočností ustanovených zákonom.

12/ Podľa § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka, vlastníkom 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.

13/ Súdna ochrana vlastníckeho práva k nehnuteľným veciam poskytuje zákon v ustanovení § 126 OZ vlastníkom proti tomu, kto neoprávnene zasahuje do ich vlastníckeho práva. Najmä umožňuje vydanie veci od toho, kto ju neprávom zadržuje. Základnou podmienkou úspechu vlastníckej žaloby je preukázanie vlastníckeho práva /aktívna legitímácia/ a základným predpokladom úspešnosti návrhu na vydanie veci je, že sa vec neoprávnene nachádza vo faktickej moci inej osoby než vlastníka. Žaloba na vydanie veci predpokladá, že iná osoba neoprávnene, bez právneho dôvodu zadržíava vec patriacu vlastníkovi a súčasne ju mu odmieta vydať. Aktívna legitímácia patrí vlastníkovi, pasívna legitímácia patrí osobe, ktorá má vec fakticky u seba, avšak nemá na to právny dôvod. Ust. § 126 ods. 1 OZ dáva možnosť podania reivindikačného návrhu /návrhu na vydanie veci/, ktorá v prípade nehnuteľnosti má podobu návrhu na vypratanie.

14/ V prejednávanej veci mal súd za preukázané, že žalobca je vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti - bytu, zapísanej na LV č. XXXX, kat.úz. Z., ktorého vlastníkom sa stal na základe dobrovoľnej dražby konanej dňa 31.7.2013, zachytenej v osvedčení o priebehu dražby N 409/13, NZ 25807/13. Pôvodným vlastníkom uvedeného bytu bol žalovaný v 1/rade, čo vyplýva aj z rozsudku č.k. 19C/261/2013-169. K jeho dražbe došlo v dôsledku neplatenia služieb poskytovaných v súvislosti s užívaním bytu vlastníkom. Následne sa pôvodný vlastníkom ( žalovaný v 1/rade) žalobou zo dňa 17.9.2013 domáhal určenia neplatnosti dobrovoľnej dražby, pričom táto žaloba bola zamietnutá rozsudkom č.k. 19C/261/2013-169 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Nitre č.k. 9Co/111/2016- 194, právoplatný dňa 18.8.2016. Žalovaný v 3/rade na pojednávaní potvrdil, že po celý čas od vydraženia nehnuteľnosti, v uvedenom byte bývajú, nakoľko čakajú na ďalšie rozhodnutie súdu v súvislosti s ich dovolaním.

Základným predpokladom úspechu okrem preukázania neoprávneného užívania žalovaným, je preukázanie vlastníckeho práva žalobcu, jedine ktoré zakladá aktívnu legitímáciu navrhovateľa. Súd mal v konaní za preukázané jednak vlastníctvo žalobcu k predmetnej nehnuteľnosti, ako aj skutočnosť, že žalovaní v 1 -3 rade neoprávnene predmetný byt užívajú. Argument žalovaného v 3/rade, že nemusí byť vypratať až do rozhodnutia o jeho dovolaní nie je relevantný, nakoľko v konaní 19C/261/2013 súd už právoplatne rozhodol o zamietnutí ich žaloby a žalobca ako legitímny vlastník má právo sa domáhať vydania predmetu jeho vlastníctva. Preto súd rozhodol tak, že žalovaní v 1., 2. a 3. rade sú povinní vypratať nehnuteľnosť jednoizbový byt č.X na X.p. bytového domu, súp.č.XXXX, vchod o.č.XX na sídlisku L., Z., zapísaný na LV č.XXXX kat.úz. Z., obec Z., okres G., a to do 15 dní od právoplatnosti rozsudku.

Vo zvyšnej časti týkajúcej sa vypratania podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku parcely č.XXX o výmere 574 m<sup>2</sup> - zastavané plochy a nádvorie, vo výške 3293/158000, súd žalobu zamietol, nakoľko v konaní nebolo preukázané, že by žalovaní užívali nejaké spoločné priestory, ako sú pivnice, práčovne a pod., keď aj sám žalovaný v 3/rade na pojednávaní uviedol, že oni neobývajú nič iné okrem bytu, tento nemá ani pivnicu, a komoru na chodbe tiež neužívajú.

15/ Podľa § 213 CSP, ak niektorý z viacerých žalobou uplatnených procesných nárokov alebo časť uplatneného procesného nároku sa v priebehu konania stali nespornými, môže súd rozhodnúť o tomto procesnom nároku alebo o jeho časti čiastočným rozsudkom.

16/ Súd má možnosť rozhodnúť o čiastočnom rozsudku za splnenia podmienky, že niektorý z viacerých žalobou uplatnených procesných nárokov alebo časť uplatneného procesného nároku sa stali nespornými, teda nevyžadujú ďalšie dokazovanie, stále však musí byť naplnená aj podmienka vyplývajúca z ustanovenia § 212 ods. 2 CSP, t. j. vydanie takéhoto rozsudku je účelné. Vydanie takéhoto rozsudku bude účelné vtedy, ak sa takouto formou dosiahne rýchla, spravodlivá, hospodárna a účinná ochrana ohrozených alebo porušených práv. Vydanie čiastočného rozsudku však nie je viazané na návrh strany, je len na úvahe súdu, či takýto rozsudok vydá.

17/ Súd rozhodol vo veci čiastočným rozsudkom a to v časti nároku žalobcu o vypratanie nehnuteľnosti, nakoľko tento jeho nárok mal za preukázaný a nesporný. Rozhodnutie veci čiastočným rozsudkom považoval súd aj za účelné, nakoľko žalobca sa stal vlastníkom nehnuteľnosti dňa 31.7. a odvtedy nemôže nehnuteľnosť užívať. Po právoplatnosti tohto rozsudku sa súd v konaní vykonaním ďalšieho dokazovania bude zaoberať nárokom žalobcu, ktorým žiada zaviazať žalovaných v 1/ a 3/ rade zaplatiť žalobcovi z titulu náhrady škody za neuhradené služby spojené s užívaním bytu za obdobie 10/2013 - 9/2016 sumu 1858,86 € a z titulu bezdôvodného obohatenia za užívanie nehnuteľnosti a za obdobie 10/2013 - 9/2016 sumu 5400 eur.

18/ O náhrade trov konania súd rozhodol tak, že o nároku na náhradu trov konania súd rozhodne v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí. Ak súd rozhoduje čiastočným rozsudkom, môže rozhodnúť, že o trovách konania bude rozhodnuté v rozsudku, ktorým rozhodne o všetkých uplatnených procesných nárokoch alebo o celom uplatnenom procesnom nároku.

#### **Poučenie:**

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

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

Podľa § 365 ods. 1 C.s.p. 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 § 365 ods. 2 C.s.p. 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.