

Súd: Okresný súd Žiar nad Hronom
Spisová značka: 18C/179/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6415205741
Dátum vydania rozhodnutia: 08. 12. 2017
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Milan Antal
ECLI: ECLI:SK:OSZH:2017:6415205741.9

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Žiar nad Hronom sudcom JUDr. Milanom Antalom v právnej veci žalobcu: A plus A Reality, s.r.o., IČO: 47 556 323, Jakubov č. 347, 900 63 Jakubov, zast.: Advokátska kancelária L.I.B. legal, s.r.o., IČO: 47 237 546, so sídlom Pribinova 25, 810 11 Bratislava, v zast.: JUDr. Veronika Bolješiková, advokátka a konateľka, proti žalovanému v 1. rade: M. P., J.. XX.XX.XXXX, G. M. Š. XXX/X, XXX XX Ž. J. E., a žalovanému v 2. rade: M.. M.. I. P., J.. XX.XX.XXXX, G. M. Š. XXX/X, XXX XX Ž. J. E., o vypratanie bytu, takto

rozhodol:

I. Žalovaní v 1. a 2. rade sú p o v i n n í vypratať dvojizbový byt číslo XXX nachádzajúci sa na X. K. bytového domu súpisného čísla XXX, vchod X, postavený na parcele registra „C“ č. XXXX/XX zastavané plochy a nádvoria o výmere 1 138 m² vedenom na LV č. XXXX, v kat. úz. Ž. J. E. a obec Ž. J. E., a to do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

II. Žalovaní v 1. a 2. rade sú p o v i n n í spoločne a nerozdielne nahradiť žalobcovi trovy konania v rozsahu 100 %. O výške tejto náhrady rozhodne súd samostatným uznesením.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa podanou žalobou domáhal voči žalovaným v 1. a 2. rade vypratania bytu uvedeného vo výrokovvej časti tohto rozsudku bez bytovej náhrady. Žalobu odôvodnil tým, že žalobca je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v Žiari nad Hronom - bytu č. XXX, vchod X J. X. K.. bytového domu so súp. č. XXX, ktorý je postavený na pozemku parc. č. XXXX/XX, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 1 138 m², parcela registra „C“, ako aj vlastníkom k bytu prislúchajúceho podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a spoluvlastníckeho podielu na pozemku, na ktorom je bytový dom postavený o veľkosti: 5 472/619909 (ďalej aj ako „predmetná nehnuteľnosť“ alebo „predmetný byt“). Predmetná nehnuteľnosť je zapísaná Okresným úradom Ž. J. E., katastrálnym odborom na LV č. XXXX pre kat. územie Ž.F. J. E.. Žalobca nadobudol predmetnú nehnuteľnosť udelením príklepu na dobrovoľnej dražbe, ktorá sa konala dňa 02.12.2014 na notárskom úrade JUDr. Štefana Kuteniča, SNP č. 147, Žiar nad Hronom a jej priebeh je osvedčený Notárskou zápisnicou N 846/2014, Nz 50182/2014, NCRIs 51038/2014 zo dňa 02.12.2014. Žalobca uhradil cenu dosiahnutú vydražením v stanovenej lehote a k protokolárnemu odovzdaniu predmetnej nehnuteľnosti došlo zo strany dražobníka dňa 17.12.2014. K reálnemu odovzdaniu nehnuteľnosti zo strany predchádzajúceho vlastníka - žalovaného v 1. rade žalobcovi však nedošlo do dnešného dňa. Predmetnú nehnuteľnosť aj po vydražení užíva jej predchádzajúci vlastník - žalovaný v 1. rade, pričom predmetný byt užíva spolu so svojim bratom - žalovaným v 2. rade. Napriek tomu, že žalobca je výlučným vlastníkom predmetného bytu, tento nemôže užívať, nakoľko v byte sa neoprávnene a bez akéhokoľvek právneho titulu zdržiavajú žalovaní v 1. a 2. rade. Žalobca písomnou výzvou zo dňa 02.04.2015 vyzval žalovaného v 1. rade ako predchádzajúceho vlastníka predmetného bytu k jeho uvoľneniu a odovzdaniu žalobcovi. Žalovaný v 1. rade prevzal výzvu dňa 12.04.2015, avšak na túto žiadnym spôsobom nereagoval, naďalej odmieta

predmetný byt vydať a sprístupniť žalobcovi, čím mu bráni vo výkone jeho vlastníckeho práva. Žalovaní v 1. a 2. rade užívajú predmetný byt bez právneho titulu a súhlasu aktuálneho vlastníka, za jeho užívanie nehradia žiadne platby (nájomné), ale ani príslušnému správcovi bytového domu (zálohové platby).

Žalovaní v 1. a 2. rade sa žalobou podanou na Okresnom súde Žiar nad Hronom č.k. 19C/204/2014 domáhali určenia neplatnosti dobrovoľnej dražby konanej dňa 02.12.2014. Keďže konanie nebolo do podania návrhu skončené, žalobca navrhol, aby súd konanie o vypratanie predmetného bytu prerušil do právoplatného skončenia veci vedenej na Okresnom súde Žiar nad Hronom pod sp. zn. 19C/204/2014 o určenie neplatnosti dražby.

Žalobca zároveň navrhol súdu, aby tento predbežným opatrením zaviazal žalovaných v 1. a 2. rade spoločne a nerozdielne hradiť správcovi bytov: Účtovno-správcovská, s.r.o., so sídlom Námestie Matice slovenskej 409/8, Žiar nad Hronom platby spojené s užívaním predmetného bytu s odôvodnením, že zo strany žalovaných dochádza k úmyselnému zneužívaniu súčasného právneho stavu, a práve nariadené predbežné opatrenie je podľa žalobcu jediným možným riešením ako zabrániť ďalšiemu bezdôvodnému obohacovaniu žalovaných na úkor žalobcu.

2. Okresný súd Žiar nad Hronom uznesením č.k. 18C/179/2015-56 zo dňa 29.05.2015 v spojení s uznesením Krajského súdu v Banskej Bystrici č.k. 16Co/664/2015-77 zo dňa 20. augusta 2015 návrh na nariadenie predbežného opatrenia zamietol.

3. Uznesením č.k. 18C/179/2015-81 zo dňa 24.03.2016 súd konanie o návrhu žalobcu na prerušenie konania zastavil.

4. Žalovaní v 1. a 2. rade sa k žalobe písomne nevyjadrili.

5. Súd vo veci nariadil termín pojednávania sporu na deň 03.06.2016, ktoré sa konalo v neprítomnosti žalovaného v 1. a 2. rade. Právny zástupca žalobcu zotrval na podanom návrhu, uviedol, že žalobca nadobudol vlastnícke právo k bytu príklepom, ktorý mu bol udelený v dobrovoľnej dražbe. Má vedomosť o tom, že žalovaní napadli neplatnosť dobrovoľnej dražby. toto konanie však bolo právoplatne skončené zamietnutím návrhu žalovaných. V súvislosti s uvedeným konaním už nie je ani zapísaná poznámka na LV. Žalobca preukázal existenciu vlastníckeho práva k predmetnému bytu ako aj skutočnosť, že žalovaní neoprávnene obývajú takýto byt, čím zasahujú neoprávnene do jeho vlastníckeho práva. Pojednávanie bolo odročené na deň 26.08.2016. Z dôvodu práceneschopnosti zákonného sudcu bolo pojednávanie určené na deň 26.08.2016 odročené na neurčito.

6. Okresný súd Žiar nad Hronom uznesením č.k. 18C/179/2015-124 zo dňa 13.10.2016 v spojení s uznesením Krajského súdu v Banskej Bystrici č.k. 12Co/26/2017-143 zo dňa 06.03.2017 návrh žalobcu o nariadenie neodkladného opatrenia zamietol.

7. Súd vo veci nariadil pojednávanie na deň 08.12.2017, ktorého sa právny zástupca žalobcu zúčastnil, žalovaní v 1. a 2. rade sa tohto pojednávania nezúčastnili. Na pojednávanie boli predvolaní fikciou doručenia, a to žalovaný v 1. rade dňa 22.11.2017 a žalovaný v 2. rade dňa 16.11.2017 procesným postupom podľa § 111 ods. 3 Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“), podľa ktorého, ak nemožno doručiť písomnosť na adresu podľa § 106, písomnosť sa považuje dňom vrátenia nedoručenej zásielky súdu za doručenú, a to aj vtedy, ak sa adresát o tom nedozvie. Žalovaní sú prihlásení v Registri obyvateľov na adrese M.. Š. XXX/X, Ž. J. E., pričom žalovaní na adrese súdne zásielky nepreberajú, z tejto adresy sa vracajú súdu späť s reláciou pošty, že adresát si zásielky na tejto adrese neprevzal v odbernej lehote. Žalovaní neúčast' na pojednávaní neospravedlnili, nepožiadali zo žiadneho dôvodu o odročenie pojednávania. Súd v súlade s ustanovením § 180 CSP vo veci konal a rozhodol v neprítomnosti žalovaných v 1. a 2. rade, keď prihliadol na vykonané dokazovanie listinnými dôkazmi, ktoré žalobca pripojil k žalobe.

8. Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa s LV č. XXXX k.ú. Ž. J. E., s notárskou zápisnicou zo dňa 02.12.2014, zápisnicou o odovzdaní predmetu držby, výzvou na odovzdanie nehnuteľnosti a úhradu nájomného zo dňa 02.04.2015 s doručenkou, s pripojeným spisom Okresného súdu Žiar nad Hronom sp. zn. 19C/204/2014, s ostatnými listinnými dôkazmi v spise založenými a zistil nasledovný skutkový stav:

9. Právny zástupca žalobcu na pojednávaní uviedol, že predmetnú nehnuteľnosť nadobudol udelením príklepu na dobrovoľnej dražbe, ktorá sa konala ešte dňa 02.12.2014. Napriek splneniu všetkých

zákonnych podmienok k nadobudnutiu vlastníckeho práva k predmetnej nehnuteľnosti nemôže žalobca nehnuteľnosť do dnešného dňa užívať, nakoľko ju neoprávnene užívajú žalovaní v 1. a 2. rade. Poukázal na skutočnosť, že ku dňu pojednávania sú právoplatne skončené všetky konania, ktoré žalovaní iniciovali v súvislosti s dobrovoľnou dražbou, ako aj konanie o určenie neplatnosti záložnej zmluvy, ktorá bola podkladom pre vykonanie dobrovoľnej dražby. Žalobca v konaní dostatočne preukázal existenciu jeho vlastníckeho práva k predmetnému bytu. Bytovú náhradu žalobca nemá povinnosť zabezpečiť, pretože žalovaní bez právneho dôvodu užívajú predmetný byt. Medzi žalobcom a žalovanými nikdy nebol a ani nie je žiaden záväzkový vzťah. Z pripojeného výpisu z LV č. XXXX zo dňa 08.12.2017 vyplýva, že žalobca je zapísaný ako vlastník nehnuteľnosti - bytu číslo XXX v podiele 1/1 a podiel priestoru na spoločných častiach a zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku je 5 472/619909, vchod č. X, X. K.. v bytovom dome so súpisným číslom XXX, nachádzajúcom sa na parc. č. X XXX/XX, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 1 138 m², zapísaná na LV č. XXXX, Okres Žiar nad Hronom, Obec Žiar nad Hronom, Katastrálne územie Žiar nad Hronom udelením príklepu na dobrovoľnej dražbe konanej dňa 02.12.2014 na Notárskom úrade v Žiari nad Hronom JUDr. Štefanom Kuteničom, notárom, so sídlom v Žiari nad Hronom. Priebeh a výsledok dražby je osvedčený Notárskou zápisnicou N 846/2014, Nz 50182/2014, NCRIs 51038/2014 zo dňa 02.12.2014 (č.l. 13).

10. Z pripojeného spisu Okresného súdu Žiar nad Hronom 19C/204/2014 vyplýva, že žalovaní v 1. a 2. rade sa ako žalobcovia domáhali určenia neplatnosti dražby. Konanie bolo dňa 25.06.2015 zastavené, právoplatné dňa 07.08.2015 z dôvodu, že žalobcovia v súdom určenej lehote súdny poplatok nezaplatili.

11. Z pripojeného rozsudku Okresného súdu Žiar nad Hronom 4C/122/2014 v spojitosti s rozsudkom Krajského súdu v Banskej Bystrici č.k. 14Co/281/2015-162 zo dňa 20.12.2016 vyplýva, že žalovaní sa v tomto konaní domáhali o určenie neplatnosti úverovej zmluvy a dodatku k úverovej zmluve a neplatnosti zmluvy o záložnom práve. Ich žaloba bola ako nedôvodná zamietnutá. Rozsudok nadobudol právoplatnosť dňa 23.03.2017.

12. Žalovaní v 1. a 2. rade nehnuteľnosť užívajú, v byte sa zdržiavajú a užívajú ho bez súhlasu žalobcu.

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

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. S účinnosťou od 01.07.2016, prijatím zákona č. 160/2015 Z.z. CSP, došlo v súlade s § 473 CSP k zrušeniu zákona č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok.

Podľa § 470 ods. 1 CSP, ak nie je ustanovené inak, platí tento zákon aj na konania začaté pred dňom nadobudnutia jeho účinnosti.

Podľa § 470 ods. 2 CSP, právne účinky úkonov, ktoré v konaní nastali pred dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona, zostávajú zachované. Ak sa tento zákon použije na konania začaté pred dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona, nemožno uplatňovať ustanovenia tohto zákona o predbežnom prejednaní veci, popretí skutkových tvrdení protistrany a sudcovskej koncentracii konania, ak by boli v neprospech strany.

16. Na základe vykonaného dokazovania súd dospel k záveru, že žaloba bola podaná dôvodne. Bolo preukázané, že žalobca je vlastníkom sporného bytu udelením príklepu na dobrovoľnej dražbe konanej dňa 02.12.2014. Žalovaní v 1. a 2. rade bez akéhokoľvek právneho vzťahu medzi žalobcom a žalovanými predmetný byt užívajú. Súd preto vyslovil, že žalovaní v 1. a 2. rade sú povinní vypratať dvojizbový byt č. XXX nachádzajúci sa na X. K.. bytového domu súp. č. XXX, vchod X, postavený na parcele registra „C“ č. X XXX/XX zastavané plochy a nádvoria o výmere 1 138 m² vedenom na LV č. XXXX, kat. úz. Ž. J. E. a obec Ž. J. E.. Žalobca ako vlastník nehnuteľnosti má preto aktívnu legitímáciu na vypratanie spornej nehnuteľnosti žalovanými. Žalovaní nehnuteľnosť užívajú bez právneho titulu. Je tak daná aj pasívna legitímácia v tomto spore. Vzhľadom na uvedené súd nárok žalobcu plnom rozsahu uznal z dôvodu ochrany jeho vlastníckeho práva pred neoprávneným a pretrvávajúcim zásahom zo strany žalovaných v 1. a 2. rade.

17. Podľa § 255 ods. 1 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Podľa § 262 ods. 1 CSP, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

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

18. Žalobca v prejednávanej veci mal plný úspech, preto súd vyslovil, že žalovaní v 1. a 2. rade sú povinní zaplatiť žalobcovi trovy konania v rozsahu 100 % s tým, že o výške tejto náhrady rozhodne súd samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku, ktoré vydá súdny úradník.

Poučenie:

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

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

Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

Toto právo nemajú strany sporu, ktoré sa vzdali práva podať odvolanie.

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).

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 predchádzajúcom odseku, 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.

Ak povinný neplní dobrovoľne to čo mu ukladá právoplatné a vykonateľné rozhodnutie, môže oprávnený podať návrh na výkon exekúcie.