

Súd: Okresný súd Nitra
Spisová značka: 36C/50/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4121211254
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 03. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Katarína Moravčíková
ECLI: ECLI:SK:OSNR:2022:4121211254.5

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Nitra, sudkyňou JUDr. Katarínou Moravčíkovou, v spore žalobkyne: D. L., nar. XX.XX.XXXX, bytom K. XX, Nitra, zast. JUDr. Martin Balvan, advokát, Štúrova 74/138, Nitra, proti žalovanému: A. Y., nar. XX.XX.XXXX, bytom E., adresa pre doručenie: A. 8, E., o vypratanie nehnuteľností, takto

rozhodol:

I. Žalovaný je povinný vypratať nehnuteľnosti, nachádzajúce sa v katastrálnom území E., obec E., okres E., zapísané katastrálnym odborom Okresného úradu E. na liste vlastníctva č. XXXX ako

- stavba - rodinný dom, súpisné číslo XXXX postavený na parcele registra „C“ č. XXX vedenej ako zastavané plochy a nádvoria vo výmere 730 m²,
- parcela registra „C“ číslo XXX vedená ako záhrada vo výmere 265 m² a
- parcela registra „C“ číslo XXX vedená ako zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 730 m²,

do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

II. Žalobcovi priznáva nárok na náhradu trov konania voči žalovanému v rozsahu 100 %. O výške náhrady trov konania rozhodne súd po právoplatnosti rozsudku samostatným uznesením.

odôvodnenie:

1. Žalobkyňa podala dňa 01.10.2021 žalobu, ktorou navrhla, aby súd uložil žalovanému vypratať nehnuteľnosti, nachádzajúce sa v katastrálnom území E., obec E., okres E., zapísané katastrálnym odborom Okresného úradu E. na Liste vlastníctva č. XXXX ako stavba - dom, súpisné číslo XXXX postavený na parcele registra „C“ č. XXX vedenej ako zastavané plochy a nádvoria vo výmere 730 m², parcela registra „C“ číslo XXX vedená ako záhrada vo výmere 265 m² a parcela registra „C“ číslo XXX vedená ako zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 730 m² (ďalej ako nehnuteľnosti). Súčasťou žaloby bol aj návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, spočívajúcom v povinnosti žalovaného vypratať predmetné nehnuteľnosti.

2. V žalobe uviedla, že nehnuteľnosti má žalobkyňa vo výlučnom vlastníctve na základe kúpnej zmluvy zakladovanej katastrálnym odborom Okresného úradu E. pod V XXXX/XX, kúpnej zmluvy V XXXX/XX, V XXXX/XX a rozsudku Okresného súdu Nitra č. k. 18C/29/2019-133 zo dňa 12.11.2020, právoplatného dňa 04.01.2021 a vykonateľného dňa 08.01.2021, záznamom pod Z 5196/21. Tieto boli v minulosti v podielovom spoluvlastníctve Z. Y., O. Y., O. Y. a žalovaného, každý v spoluvlastníckom podiele 10/40 k celku. Žalobkyňa platne odkúpila spoluvlastnícke podiely Z. Y., O. Y., O. Y. a následne opakovane vyzývala žalovaného k zrušeniu a vyporiadaniu podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam formou dohody. Keďže nereagoval, bola žalobkyňa nútená vzhľadom na havarijný stav rodinného domu so súpisným číslom XXXX, ohrozujúci život a zdravie tak žalobkyne, samotného žalovaného, ako aj všetkých tretích osôb pohybujúcich sa v blízkosti nehnuteľnosti, ktorá sa nachádza priamo v radovej zástavbe na A. ulici v E., pre absolútny

nezáujem o podieľanie sa na povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k spoločnej veci v zmysle § 137 ods. 1 Občianskeho zákonníka, nútená podať návrh na vypořádanie podielového spoluvlastníctva prostredníctvom súdu. Rozsudkom Okresného súdu Nitra zo dňa 12.11.2020, sp. zn 18C/29/2019, právoplatným dňa 04.01.2021, vykonateľným dňa 08.01.2021, bolo zrušené podielové spoluvlastníctvo žalobkyne a žalovaného k nehnuteľnostiam a súd ich prikázal do výlučného vlastníctva žalobkyne.

3. Napriek výlučnému vlastníckemu právu žalobkyne k predmetným nehnuteľnostiam a zároveň neexistencii akéhokoľvek právneho titulu žalovaného na ich užívanie, tento ich odmieta podľa žalobkyne napriek predchádzajúcim opakovaným výzvam uvoľniť a vypratať v rozpore s vlastným tvrdením, že nehnuteľnosť vyprace najneskôr do 15.08.2021.

4. Okresný súd Nitra uznesením zo dňa 13.10.2021, č.k. 36C/50/2021-30 návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol. Žalobkyňa proti uzneseniu odvolanie a Krajský súd v Nitre zo dňa 06.12.2021, č. k. 9Co/96/2021-61 zmenil uznesenie súdu prvej inštancie tak, že uložil žalovanému vypratať nehnuteľnosti do 15 dní odo dňa právoplatnosti rozhodnutia. Neodkladné opatrenie nariadil najneskôr do právoplatného skončenia konania vo veci samej.

5. Žaloba bola žalovanému doručená dňa 16.11.2021. Súd vyzýval žalovaného, aby sa vyjadril k žalobe, ale tento zostal počas celého konania pasívny, žiadnym spôsobom sa nevyjadril, z dôvodu čoho súd považoval skutkové tvrdenia žalobkyne za nesporné.

6. Súd vo veci nariadil pojednávanie, v rámci ktorého právny zástupca žalobkyne zotrval na podanej žalobe a navrhol jej v celom rozsahu vyhovieť. Žalovaný nehnuteľnosti užíva neoprávnené, keďže ich vlastníkom je žalobkyňa.

7. Žalobkyňa uviedla, že žalovaného tam vidí chodiť a v objekte sa aj zdržiava. Nehnuteľnosti sú v dezolátnom stave. Minulý rok síce zrušila žalovanému trvalý pobyt, ale on tam naďalej býva a nehnuteľnosti užíva.

8. Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa s listinnými dôkazmi, ktoré predložila žalobkyňa, pričom zistil nasledovný skutkový a právny stav.

9. Podľa LV č. XXXX pre kat. úz. E., je žalobkyňa výlučnou vlastníčkou nehnuteľností, ktoré sú evidované v katastri nehnuteľností, vedenom Okresným úradom E., katastrálny odbor, ako stavba - dom, súpisné číslo XXXX postavený na parcele registra „C“ č. XXX vedenej ako zastavané plochy a nádvoria vo výmere 730 m², parcela registra „C“ číslo XXX vedená ako záhrada vo výmere 265 m² a parcela registra „C“ číslo XXX vedená ako zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 730 m².

10. Žalobkyňa v odpovedi zo dňa 31.05.2021, ktorá bola reakciou na písomnosť žalovaného zo dňa 17.05.2021, uviedla, že žalovaný sa nemôže považovať za spoluvlastníka nehnuteľností, pretože ich výlučnou vlastníčkou je práva žalobkyňa, a to podľa rozsudku Okresného súdu Nitra zo dňa 12.11.2020, ktorý nadobudol právoplatnosť dňa 04.01.2021. Vyzvala žalovaného o bezodkladné oznámenie platobných údajov za účelom vyplatenia náhrady za jeho spoluvlastnícky podiel. Zároveň ho vyzvala, aby v lehote 15 dní nehnuteľnosti vypratal a kľúče od nich odovzdal.

11. Ďalším listom zo dňa 29.06.2021 žalovanému na jeho list zo dňa 08.06.2021 uviedla, že nie je možné vyhovieť jeho žiadosti o zotrvanie nehnuteľností na adrese A. X do termínu 30.09.2021, a to vzhľadom na havarijný stav dotknutých nehnuteľností. Žalovaného žiadala, aby vypratal nehnuteľnosti do 15.08.2021, odovzdal kľúče od nich a taktiež oznámil platobné údaje pre uskutočnenie platby z jej strany za jeho spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnostiach.

12. Dňa 07.05.2021 bol vyhotovený Ing. Alojzom Bojdom (autorizovaný stavebný inžinier, statika stavieb) statický posudok stavby - rodinného domu na A. 8, E.. Pri obhliadke stavby dňa 28.04.2021 zistil nasledovné: Predmetom obhliadky bol objekt rodinného domu a prístavby. Objekt mal pôdorys varu písm. „L“, v súčasnosti je zadná časť odstránená cca od roku XXXX. Má dĺžku 32,90 m. Objekt je čiastočne podpivničený, prízemný a má nevyužitú podkrovie. Vo vstupnej - uličnej časti objekt rozdeľuje priechod do dvora. V súčasnosti nie je objekt využívaný a nebol cca od roku 1980 udržiavaný. V súčasnosti došlo k rozpadu krovu a strechy v uličnej časti a k zrúteniu časti stropu. Následne došlo

k sadnutiu základov a poruchám stien a klenbových prekladov. Predná časť objektu ohrozuje osoby pohybujúce sa v jej blízkosti. Murivo z uličnej strany poškodené poveternosťou a inými faktormi je vo veľmi zlom technickom stave a ohrozuje pohyb osôb v jeho blízkosti. V podobnom stave sú aj vnútorné steny tejto časti a tiež v zadnej časti domu. Krov a strop v tejto časti boli napadnuté hnilobou a drevokazným hmyzom. Podobne to bolo aj so stropnými trámami, ktoré sú spolu s horným záklopom v okapových častiach a tiež nad stenami napadnuté hnilobou a drevokazným hmyzom. Uličná časť je v havarijnom stave časť strechy už spadla a hrozí jej zrútenie stien do miestnej komunikácie A. ulica. Celá predná fasáda sadá a oddeľuje sa od objektu. V zadnej časti tiež dochádza k náklonu a poruchám stien a tiež hrozí ich zrútenie. Na základe zisteného stavu, ktorý môžeme označiť za havarijný. Tento stav život ohrozujúci a preto je nutné: 1. okamžité strhnutie prednej časti rodinného domu ako celku, nakoľko môže ohroziť život a zdravie občanov na príľahlej ulici, 2. následné strhnutie - odstránenie aj ostatnej časti objektu.“

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

15. 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.

16. Právo vlastníť majetok vyplýva aj z čl. 20 Ústavy SR.

17. Podľa § 217 ods. 1 zák. č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku (ďalej ako CSP), pre rozsudok je rozhodujúci stav v čase jeho vyhlásenia.

18. Na základe vykonaného dokazovania, zisteného skutkového stavu ako i jeho právnej kvalifikácie dospel súd k záveru, že žaloba žalobkyne je dôvodná.

19. Ústava SR vymedzuje, že vlastnícke právo všetkých vlastníkov má rovnaký zákonný obsah a ochranu. Jednotlivé čiastkové vlastnícke práva, ktoré sú chránené Ústavou SR nachádzajú svoj obsah predovšetkým v konkrétnych zákonných normách. Žaloby vymedzené v § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka ako vlastnícke žaloby predstavujú osobitné prostriedky ochrany vlastníckeho práva. V zmysle uvedeného ustanovenia sa rozlišujú dva druhy vlastníckych žalôb, a to žaloba rei vindicatio (žaloba o vydanie veci) a actio negatoria (zapieracia žaloba, resp. žaloba zdržania sa zásahov). Vindikáčnou žalobou, ktorou je i žaloba žalobkyne v danej veci, sa vlastník veci domáha vydania (vypratania veci) od osoby, ktorá má túto vec u seba, resp. ktorú užíva. Na to, aby sa žalobca mohol úspešne domôcť ochrany vindikáčnou žalobou, musí preukázať nasledovné predpoklady: 1) preukázať svoje vlastnícke právo k predmetu sporu, teda svoju aktívnu legitimáciu, 2) preukázať, že v nehnuteľnosti sa nachádzajú tretie osoby, pričom táto osoba bude v konaní označená ako žalovaná (čo predstavuje pasívnu legitimáciu), 3) preukázať, že osoba žalovaná ako pasívne legitimovaná zadržáva vec, resp. užíva vec neoprávnene, bez právneho titulu.

20. Žalobkyňa svoje vlastnícke právo preukázala výpisom z LV č. XXXX pre kat. úz. E., na ktorom sú nehnuteľnosti evidované a ktoré sú vedené ako výlučné vlastníctvo žalobkyne. Žalobkyňa je aktívne legitimovaná vo veci, je vlastníčkou predmetných nehnuteľností, o čom svedčí aj jej zápis v katastri nehnuteľností, pričom údaje v katastri uvedené v § 7 sú hodnoverné, ak sa nepreukáže opak. Ide o tzv. zásadu hodnovernosti a záväznosti údajov katastra podľa § 70 ods. 1 zák. č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon).

21. Žalovaný užíva a obýva nehnuteľnosti naďalej i napriek tomu, že už nie je ich vlastníkom, resp. spoluvlastníkom, teda užíva ich bez právneho dôvodu. Na základe toho sa tak žalobkyňa oprávnene domáha v zmysle § 126 Občianskeho zákonníka ochrany svojho vlastníckeho práva proti žalovanému, keď nemôže predmet svojho vlastníctva riadne užívať. S poukazom na vyššie uvedené skutočnosti súd dospel k záveru, že žalobkyňa v konaní jednoznačne preukázala nadobudnutie vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam, a to titulom kúpnych zmlúv ako aj rozsudku Okresného

súdu Nitra č. k. 18C/29/2019-133, ktorým došlo k zrušeniu a vyporiadaniu podielového spoluvlastníctva žalobkyne a žalovaného. Zároveň mal súd vykovaným dokazovaním preukázané, že žalovaný do dnešného predmetné nehnuteľnosti bez právneho titulu neoprávnene užíva. Je potrebné konštatovať, že žalovaný užíva predmetné nehnuteľnosti bez právneho titulu, bez súhlasu ich vlastníka, pričom na vypratanie predmetných nehnuteľností bol zo strany žalobkyne vyzývaný, avšak žalovaný tieto nehnuteľnosti dobrovoľne nevyprataval a neurobil tak ani napriek nariadenému neodkladnému opatreniu, vydanému v priebehu tohto konania. Za takéhoto stavu je potrebné konštatovať, že žalobkyňa sa ako vlastníčka sporných nehnuteľností oprávnene domáhala vypratania nehnuteľností voči žalovanému, ktorý ich neprávom zadržuje, a preto boli splnené všetky predpoklady pre úspešnosť žaloby o vypratanie nehnuteľnosti podľa § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

22. Na základe uvedeného súd žalobe v celom rozsahu vyhovel a uložil žalovanému povinnosť vypratáť predmetné nehnuteľnosti do 3 dní od právoplatnosti rozsudku. Súd považoval lehotu 3 dní za dostatočnú na splnenie povinnosti podľa rozsudku, pretože predmetné nehnuteľnosti žalovaný užíva neoprávnene už dlhšiu dobu a musí si byť vedomý toho, že nie je ich vlastníkom a užíva ich bezdôvodne.

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

24. Podľa § 262 ods. 1 CSP, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

25. 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.

26. Žalobkyňa bola v konaní úspešná, súd jej preto priznal právo na náhradu trov konania vo výške 100 %. Náhrada trov konania sa týka aj konania o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, v rámci ktorého bola žalobkyňa procesne úspešná. O výške náhrady trov konania súd rozhodne po právoplatnosti vo veci samej samostatným uznesením. Strany sporu v priebehu konania nenavrhli a ani súd nezistil existenciu dôvodov hodných osobitného zreteľa, pre ktoré by mal prípadne postupovať podľa § 257 CSP a náhradu trov konania žalobkyňi nepriznať.

27. Neodkladné opatrenie bolo nariadené na určitý čas, teda najneskôr do právoplatného skončenia konania vo veci samej. Vzhľadom na to súd nerozhodoval o jeho zrušení, pretože jeho účinky zaniknú a pomínú ex offio uplynutím času, na ktorý bolo nariadené, a to s poukazom na § 333 CSP.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní od doručenia jeho písomného vyhotovenia na Okresný súd Nitra.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 CSP) 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) (§ 363 CSP). Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 364 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 nevykonaval 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 (§ 365 ods. 1 CSP).

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 (§ 365 ods. 2 CSP). Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 365 ods. 3 CSP).

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.