

Súd: Okresný súd Košice okolie  
Spisová značka: 16C/53/2011  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7511202804  
Dátum vydania rozhodnutia: 06. 09. 2018  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Zuzana Sinčáková  
ECLI: ECLI:SK:OSKE3:2018:7511202804.8

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Košice - okolie sudkyňou JUDr. Zuzanou Sinčákovou v spore žalobcu JuMark, s.r.o., so sídlom Národná trieda 204/63, Košice, IČO 44 334 087, zast. JUDr. Alicou Petrovskou Homzovou, advokátkou so sídlom Moyzesova 46, Košice proti žalovanému B. Š., D.. XX.X.XXXX, N. S. S. U. X, o vypratanie nehnuteľnosti, takto

### rozhodol:

I. Žalovaný je povinný vypratať nehnuteľnosť nachádzajúcu sa v kat. území S. U., obec A. - Y., P. G. - P., R. D. U. Č.. XXX ako stavba: rodinný dom na par. Č.. XX/X Z. Z. Č. X.

II. Žalovaný je povinný nahradiť žalobcovi trovy konania v celom rozsahu s tým, že o ich výške bude rozhodnuté súdom prvej inštancie samostatným uznesením.

### odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou zo dňa 28.2.2011, doručenou súdu dňa 2.3.2011 domáhal voči žalovanému vypratania nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v k.ú. Vyšný Lánec, P. A. - Y., P. G. - P., R. D. U. Č.. XXX vedenom Katastrálnym úradom v Košiciach, Správou katastra Košice-okolie - domu stojaceho na parcele č. 31/1 so súpisným číslom 1. Podanú žalobu odôvodnil tým, že je vlastníkom uvedenej nehnuteľnosti. Dňa 26.2.2010 uzatvoril so žalovaným Zmluvu o nájme, ktorou žalovanému prenechal nehnuteľnosť, aby ju v období od 26.2.2010 do 26.5.2010 (90 dní) za odplatu užíval. Dohodou o skončení nájmu došlo k zániku práva žalovaného užívať nehnuteľnosť a súčasne k vzniku jeho povinnosti nehnuteľnosť vypratať a odovzdať ju žalobcovi. Nájomný vzťah podľa dohody zanikol dňa 26.2.2010, avšak žalovaný užíval nehnuteľnosť aj po skončení nájmu, preto sa podľa § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka („ďalej len OZ“) nájom obnovil dňa 30.3.2010 na obdobie 90 dní a opätovne dňa 29.7.2010 a 26.11.2010, vždy na obdobie 90 dní. Takto obnovený nájomný vzťah zanikol dňa 23.2.2011, pričom žalovaný nehnuteľnosť stále užíva, čím neoprávnene zasahuje do vlastníckeho práva žalobcu.

2. Súd vo veci vydal dňa 9.3.2011 rozkaz na plnenie č.k. 16C/53/2011-12, ktorým žalobe v celom rozsahu vyhovel. Proti rozkazu na plnenie podal žalovaný dňa 22.3.2011 odpor, v ktorom tvrdil, že on je vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti, dom nikdy nepredal a na prípadnej zmluve o prevode vlastníctva domu nemôže byť jeho podpis. Žalobu preto žiadal zamietnuť. V súlade s ust. § 174 ods.2, § 174b ods.4 Občianskeho súdneho poriadku účinného do 30.6.2016 došlo podaním odporu zo zákona k zrušeniu vydaného rozkazu na plnenie.

3. S účinnosťou od 1.7.2016 sa na konanie sporových strán pred súdom vzťahuje zákon č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „C.s.p.“). Súd podľa tohto predpisu postupuje aj v konaniach začatých pred účinnosťou tohto zákona (§ 470 ods. 1 C.s.p.).

4. Právny zástupca žalobcu ani žalovaný sa na pojednávanie dňa 6.9.2018 nedostavili, pričom doručenie predvolania bolo vykázané riadne a včas, súd preto podľa § 180 C.s.p. vec prejednal a rozhodol v ich neprítomnosti.

5. Súd vo veci vykonal dokazovanie výsluchom žalobcu, žalovaného, výpisom z listu vlastníctva č. XXX, G..Ú.. S. U., Dohodou o ukončení nájmu zo dňa 26.2.2010, Zmluvou o nájme zo dňa 26.2.2010, osvedčením o dedičstve č.k. 10D/781/2006 zo dňa 27.11.2007, kúpnu zmluvou zo dňa 26.11.2009, rozhodnutím Správy katastra Košice - okolie, pracovisko O. D. N. R. W. X.X.XXXX, návrhom na vklad vlastníckeho práva do katastra zo dňa 2.12.2009 a rozsudkom Okresného súdu Košice - okolie č.k. 16C/74/2011-151 zo dňa 23.3.2018 a na základe takto vykonaného dokazovania ustálil nasledovný skutkový stav:

6. Podľa osvedčenia o dedičstve č.k. 10D/781/2006, právoplatného dňa 27.11.2007, vydaného JUDr. V. P., notárom ako súdnym komisárom žalovaný nadobudol predmetnú nehnuteľnosť v celosti po poručiťke - jeho matke P. Š.X.. Kúpnu zmluvou zo dňa 26.11.2009 žalovaný previedol vlastnícke právo k uvedenej nehnuteľnosti na žalobcu za dohodnutú kúpnu cenu 5.900 EUR. Z návrhu na vklad zo dňa 2.12.2009 a rozhodnutia Správy katastra Košice - okolie zo dňa 4.1.2010 vyplýva, že na návrh navrhovateľov (žalobcu a žalovaného) bol povolený vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k predmetnej nehnuteľnosti v prospech žalobcu.

7. Podľa dohody o ukončení nájmu zo dňa 26.2.2010 strany sporu vzájomnou dohodou ukončili nájomný vzťah uzatvorený dňa 26.11.2009 zmluvou o nájme ku dňu 26.2.2010. Zároveň sa zmluvou o nájme zo dňa 26.2.2010 žalobca ako prenajímateľ a žalovaný ako nájomca dohodli na nájme predmetnej nehnuteľnosti za odplatu 50 EUR mesačne na dobu určitú od 26.2.2010 do 26.5.2010 s tým, že po ukončení nájmu je nájomca povinný predmet nájmu bezodkladne vypratať v deň skončenia nájmu.

8. Z výpisu z listu vlastníctva č. XXX G..Ú.. S. U., P. A. - Y., okres Košice - okolie vyplýva, že žalobca je výlučným vlastníkom domu súp. č. 1 na parcele č. 31/1, ktorý nadobudol kúpnu zmluvou, č. S.-XXXX/XX R. X.X.XXXX.

9. V priebehu konania žalovaný navrhol konanie prerušiť do skončenia konania vedeného na tunajšom súde pod sp.zn. 16C/74/2011, v ktorom sa riešila otázka neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 26.11.2009. Konanie bolo prerušené od 23.6.2012 do 12.7.2018.

10. Z rozsudku Okresného súdu Košice-okolie č.k. 16C/74/2011-151 zo dňa 23.3.2018 vyplýva, že súd zamietol žalobu B. Š. proti žalovanému JuMark, s.r.o, ktorej predmetom bolo určenie neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej medzi stranami sporu o prevode vlastníctva k pozemkom reg. Y. A.. Č.. XX/X V. A.. Č.. XX/X, R. D. U. Č.. X, S. U. V. G. W. Z.. Č.. X D. A. F.. Y. A.. Č.. XX/X, R. D. U. Č.. XXX, G..Ú.. S. U., nakoľko nebolo preukázané, že žalobca kúpnu zmluvu nepodpísal a o prevode vlastníckeho práva nevedel. Pre domáhanie sa neplatnosti kúpnej zmluvy pre porušenie predkupného práva brata žalobcu nebol žalobca v konaní aktívne legitimovaný. Rozsudok nadobudol právoplatnosť dňa 30.5.2018.

11. Podľa § 126 ods. 1 OZ 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.

12. Podľa § 663 OZ nájomnou zmluvou prenajímateľ prenecháva za odplatu nájomcovi vec, aby ju dočasne (v dojednanej dobe) užíval alebo z nej bral aj úžitky.

13. Podľa § 676 ods. 1, ods.2 OZ nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú sa dojednal, ak sa prenajímateľ nedohodne s nájomcom inak. Ak nájomca užíva veci aj po skončení nájmu a prenajímateľ proti tomu nepodá návrh na vydanie veci alebo na vypratanie nehnuteľnosti na súde do 30 dní, obnovuje sa nájomná zmluva za tých istých podmienok, za akých bola dojednaná pôvodne. Nájom dojednaný na dobu dlhšiu ako rok sa obnovuje vždy na rok, nájom dojednaný na kratšiu dobu sa obnovuje na túto dobu.

14. Po vykonanom dokazovaní mal súd za preukázané, že medzi žalobcom a žalovaným vznikol platne nájomný vzťah na dobu určitú, ktorý sa skončil podľa § 676 ods. 2 OZ uplynutím doby nájmu určenej v zmluve o nájme a predĺženej vždy o dobu, na ktorú bol nájom dohodnutý, a to dňa 23.2.2011. K ďalšiemu predĺženiu doby nájmu nedošlo, pretože žalobca podal dňa 2.3.2011 žalobu o vypratanie

nehnutelnosti. Námietky žalovaného, že on je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, o vypratanie ktorej ide v prejednávanej veci, súd vyhodnotil ako nepreukázané. Je nepochybné, že žalovaný nadobudol dedením výlučné vlastníctvo k domu súp. Č.. X D. parcele reg. Y. A.. Č.. XX/X, zapísanom D. U. Č.. XXX, G..Ú.. S. U., vlastnícke právo k nemu však následne kúpnu zmluvou zo dňa 26.11.2009 previedol za odplatu na žalobcu. Vklad vlastníckeho práva bol povolený príslušnou Správou katastra na základe návrhu na vklad podaného oboma účastníkmi zmluvy. Tieto skutočnosti vyplývajú aj z konania vedenom na Okresnom súde Košice - okolie sp.zn. 16C/74/2011.

15. Nakoľko má súd za preukázané, že žalobca je výlučným vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti, ku ktorej bol platne založený nájomný vzťah, ktorý skončil dňa 23.2.2011, a žalovaný užíva predmetnú nehnuteľnosť bez právneho dôvodu, súd uložil žalovanému povinnosť vypratať uvedenú nehnuteľnosť.

16. Podľa § 232 ods. 2, ods.3 veta prvá C.s.p. ak súd uložil v rozsudku povinnosť plniť, rozsudok je vykonateľný márnym uplynutím lehoty na plnenie, ak nie je ustanovené inak. Lehota na plnenie je tri dni a plynie od právoplatnosti rozsudku.

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

18. Podľa § 255 ods. 1 C.s.p. súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

19. Žalobca bol v konaní úspešný, žalovaný neúspešný, žalobca má teda právo na plnú náhradu trov konania. Súd preto rozhodol tak, že žalovaný je povinný nahradiť žalobcovi trovy konania v celom rozsahu, pričom o výške trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, a to samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 C.s.p.).

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Košice - okolie písomne v dvoch vyhotoveniach (§ 362 ods. 1 C.s.p.).

V odvolaní sa uvedie ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, uvedie sa spisová značka konania, 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 (§ 127 a § 363 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 (§ 365 ods. 1 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 vyššie uvedenú, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej (§ 365 ods. 2 C.s.p.).

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (zákon č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti v znení neskorších predpisov); ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.