

Súd: Okresný súd Revúca  
Spisová značka: 7C/32/2020  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6120232746  
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 10. 2021  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Vladislav Ďurkáň  
ECLI: ECLI:SK:OSRA:2021:6120232746.6

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Revúca sudcom Mgr. Vladislavom Ďurkáňom v spore žalobkyne: BD GROUP, s.r.o., IČO: 47 127 198, so sídlom Brezno, Rázusova 7, zast. JUDr. Katarína Uhrínová, advokátka, so sídlom Banská Bystrica, Nám. Š. Moysesova 4 proti žalovanému: 1/ J. C. I., L. XX.X.XXXX, P. J. O., v konaní zastúpený procesným opatrovníkom C. I., L. X.X.XXXX, P. J. O., 2/ C. I., L. X.X.XXXX, P. J. O., 3/ R. I., L. XX.X.XXXX, P. J. O., 4/ S. I., L. X.X.XXXX, P. J. O. o zaplatenie 10 687,97 Eur s prísl., takto

### rozhodol:

I. Súd konanie v časti o zaplatenie sumy 457,50 Eur spolu s úrokom z omeškania 5% ročne z tejto sumy od 9.2.2020 do zaplatenia zastavuje.

II. Žalovaný 1./-4./ sú povinní spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcovi sumu 10 230,47 Eur s úrokom z omeškania vo výške 5% ročne z tejto sumy od 9.2.2020 do zaplatenia v lehote 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

III. Žalobca má nárok na náhradu trov konania voči žalovaným 1./-4./ v rozsahu 91,44 % s tým, že žalovaní 1./-4./ sú povinní žalobcovi nahradiť trovy konania vo výške, ktorú určí vyšší súdny úradník v samostatnom uznesení po právoplatnosti tohto rozsudku spoločne a nerozdielne.

### odôvodnenie:

1. Žalobou doručenu dňa 09.02.2021 Okresnému súdu Banská Bystrica (Upomínací súd) sa žalobca voči žalovaným domáhal zaplatenia sumy 10 687,97 Eur s príslušenstvom, a to spoločne a nerozdielne. Svoj nárok odôvodnil tým, že je výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných Okresným úradom Revúca, katastrálny odbor na LV č. XXXX, pre obec a katastrálne územie O. a to X-W. J. Č.. XX, E. X, X. G., T.Ý. D. L. E. J. K. Q.-X D.. Č.. XXXX L. K. ulici, postavenom na parcele reg. „C“ č. XXXX/XXX, spolu so spoluvlastníckym podielom vo veľkosti XXXX/XXXXXXX na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu. Vlastnícke právo k uvedeným nehnuteľnostiam prešlo na žalobcu udelením príklepu a uhradením vydraženej sumy v priebehu dobrovoľnej dražby, osvedčenej notárkou JUDr. Máriou Ježkovou, so sídlom v Brezne, č. notárskej zápisnice č. N XXX/XXXX, NZ XXXXX/XXXX, NCRIs XXXXX/XXXX. zo dňa 10.06.2016. Pôvodným vlastníkom nehnuteľnosti bol žalovaný 1/, ktorý po vydražení nehnuteľnosti túto odmietol odovzdať žalobcovi ako vydražiteľovi a byť aj naďalej užíva spolu so žalovanými 2/, 3/, 4/. Žalovaný 1/ podal na Okresný súd v Revúcej žalobu o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby a určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, súd prvej inštancie rozsudkom č. k. 4C/183/2016-404 zo dňa 12.10.2018 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v 7/10 Banskej Bystrici č. k. 15Co/49/2019-488 zo dňa 30.10.2019 žalobu žalovaného zamietol, rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 03.12.2019. Žalobca bol povinný rešpektovať neodkladné opatrenie, ktoré bolo nariadené Krajským súdom v Banskej Bystrici pod sp. zn. 15Co/221/2017 zo dňa 08.11.2017, ktorým súd zakázal žalobcovi vyťahovať žalovaného z predmetnej nehnuteľnosti a to až do právoplatného rozhodnutia vo veci samej. Keďže po zamietnutí žaloby o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby

nehnutelnosť žalovaní 1/-4/ dobrovoľne neuvolnili, žalobca podal návrh na Okresný súd v Revúcej na vypratanie, ktoré konanie je vedené pod sp. zn. 8C/40/2019. Medzi žalobcom a žalovanými nie je žiaden zmluvný vzťah ohľadne možnosti užívania bytu a platenia úhrad, ktoré sú s užívaním bytu spojené. Žalobca ako výlučný vlastník bytu ho nemá možnosť užívať v dôsledku jeho zadržovania a obývania žalovanými 1/-4/. Stavebné bytové družstvo Revúca ako správca bytového domu súp. č. XXXX doručil žalobcovi v máji 2018 vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním a správou bytu č. 10 patriaceho žalobcovi za rok 2017 a v máji 2019 vyúčtovanie za rok 2018. Žalobca ako vlastník bytu je podľa zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov č. 182/1993 Z.z., § 10 ods. 1 povinný poukazovať preddavky mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Bez ohľadu na to, či žalobca byt užíva, je jeho povinnosťou platiť mesačne zálohové platby týkajúce sa údržby a správy bytového domu ako aj zálohy na plnenia spojené s užívaním bytu. Podľa Konečného vyúčtovania nákladov spojených s užívaním a správou bytu za rok 2017 takými nákladmi boli poplatok za meraciu techniku v sume 6,88 €, poistenie bytového domu 6,05 €, náklady na inkasný poplatok 2,94 €, tvorba fondu opráv 369,12 €, revízie plynových a elektrických zariadení 32,28 €, poplatok za správu 93,60 €, členské SZBD 0,84€ spolu 511,71 €. Podľa Konečného vyúčtovania nákladov spojených s užívaním a správou bytu za rok 2018 nákladmi z vlastníctva boli rozúčtované náklady na ÚK v sume 6,88 €, poistenie bytového domu 5,29 €, poplatok za upratovanie 24,-€, tvorba fondu opráv 363,67 €, revízie plynových a elektrických zariadení 32,68 €, poplatok za správu 99,60 €, členské SZBD 0,84€ spolu 532,96 €. Žalovaní boli povinní uhrádzať náklady bezprostredne súvisiace s ich bývaním v byte, ktorými sú podľa Konečného vyúčtovania za rok 2017 náklady na ústredné kúrenie 880,18 €, spotreba teplej úžitkovej vody 404,93 €, spotreba studenej vody na prípravu TUV 179,28 €, spotreba studenej vody, vodné a stočné 408,10€, poplatok za zrážkovú vodu 9,01 €, elektrická energia v spoločných priestoroch 64,19 €, poplatok za používanie výťahu 42,48 €, spolu 1 988,17 € a za rok 2018 náklady na ústredné kúrenie 820,72 €, spotreba teplej úžitkovej vody 708,19 €, spotreba studenej vody na prípravu TUV 342,62 €, spotreba studenej vody, vodné a stočné 525,44 €, poplatok za zrážkovú vodu 9,91 €, elektrická energia v spoločných priestoroch 49,04 €, poplatok za používanie výťahu 43,88 €, spolu 2 499,80 €. Všetky náklady, ktoré sú spojené s vlastníctvom a užívaním bytu zaplatil žalobca vo výške podľa zálohového mesačného predpisu od 01/2017 do 10/2017 v sume 227,81 € mesačne, od 11/2017 do 02/2018 v sume 208,34 €, dňa 29.07.2019 uhradil žalobca nedoplatok na zálohových platbách za rok 2018 sumu 2 514,-€, od 04/2019 do 06/2019 v sume 216,60 €, od 07/2019 do 08/2019 v sume 288,52 €, dňa 08.08.2019 uhradil žalobca nedoplatok z vyúčtovania za rok 2018 v sume 488,90 €, od 09/2019 do 12/2019 v sume 230,40 €. Keďže žalovaní 1/-4/ byt užívajú bez právneho dôvodu, bez súhlasu žalobcu a žiadne poplatky za užívanie bytu neplatia, vzniká na ich strane bezdôvodné obohatenie, ktoré sú povinní žalobcovi vydať. Výšku bezdôvodného obohatenia, ktoré spočívalo vo výkonoch - za užívanie cudzej veci bez právneho dôvodu a nie je možné ho vydať, je možné určiť peňažnou čiastkou, ktorá zodpovedá čiastkam vynakladaným obvykle v danom mieste a čase za užívanie obdobnej veci spravidla formou nájmu, ktorý bol nájomca za obvyklých okolností povinný plniť podľa platnej nájmovej zmluvy. (Uznesenie NS ČR z 26. 04. 2001 sp. zn. 25Cdo 399/2001). Podľa vyjadrenia realitnej kancelárie MONOPOL, s.r.o. zo dňa 15.01.2020 výška mesačného prenájmu 3-izbového bytu v centre mesta Revúca predstavuje sumu 350,-EUR bez elektrickej energie a plynu. V uvedenej sume sú zahrnuté aj úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu. Vychádzajúc z výšky mesačných nákladov na služby spojené s bývaním v odhadovanej sume 200,- EUR, mohol žalobca prenajať svoju nehnuteľnosť za nájomné v sume 150,- EUR mesačne.

2. Upomínací súd vo veci rozhodol platobným rozkazom zo dňa 27.02.2020, ktorým žalobe v celom rozsahu vyhovel. Proti uvedenému platobnému rozkazu podali žalovaní v 1. až 3. rade vecne odôvodnený odpor a žalovanému v 4. rade sa platobný rozkaz nepodarilo doručiť do vlastných rúk. Platobný rozkaz sa preto podľa ust. § 14 ods. 1 a § 11 Zákona o upomínacom konaní zrušil a v konaní na návrh žalobcu pokračuje tunajší súd

3. V odpore zo dňa 19.03.2020 žalovaní v 1. až 3. rade uviedli, že žaloba je zmätočná, že súd nemal vydať platobný rozkaz, pretože žalobca žiada zaplatiť za služby zo spotrebiteľskej zmluvy a ide o spotrebiteľský spor. V danej veci, taktiež uviedli.

4. Uviedli tiež, že nie je pravdivé tvrdenie žalobcu, ktorým tvrdí, že : „Keďže žalovaní 1/ -4/ byt užívajú bez právneho dôvodu, bez súhlasu žalobcu a žiadne poplatky za užívanie bytu neplatia, vzniká na ich strane bezdôvodné obohatenie, ktoré sú povinní žalobcovi vydať“ Žalovaní 1/-4/ nič nedlžia žalobcovi, nevzniklo na ich strane bezdôvodné obohatenie a nie sú povinní žalobcovi čokoľvek vydať. Žalobca sa

pokúsil scudziť byt, ktorý nebol na predaj ani prevod ani prechod. Spoluvlastníci bytového domu nedali súhlas na predaj, prevod ani prechod bytu. Správca bytového domu nebol oprávnený navrhnúť dražbu bytu. Uviedli, že rozporujú všetky dôkazy k žalobe. Konanie na Okresnom súde Revúca pod spisovou značkou 4C/183/2016 nie je doposiaľ právoplatne skončené. Konanie na Okresnom súde Revúca pod spisovou značkou 8C/40/2019 nie je doposiaľ právoplatne skončené. Stavebné bytové družstvo Revúca ako správca bytového domu súp.č. XXXX im nedoručil vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu. Tvrdenia žalobcu o povinnosti platiť mesačné zálohové platby týkajúce sa údržby a správy bytového domu ako aj zálohy za plnenia spojené s užívaním bytu sú v tejto veci sporné, pretože ide o služby medzi dodávateľom a spotrebiteľom, pričom súd je povinný aplikovať normy spotrebiteľského práva.

5. K odporu žalovaných 1./-3./ sa podaním v súdnom spise vedenom na čl 147 vyjadril žalobca, ktorý uviedol, že žalovaní 1/-3/ nesprávne v odpore uvádzajú, že predmetný spor je sporom spotrebiteľským a z tohto dôvodu sú oslobodení od súdnych poplatkov s tým, že v upomínacom konaní nemal byť vydaný platobný rozkaz. Nesprávne poukazujú na to, že medzi žalobcom a žalovaným (nie je uvedené ktorým zo žalovaných) je uzatvorená formulárová spotrebiteľská zmluva, ktorá obsahuje početné neprijateľné zmluvné podmienky. Predmetom konania je vydanie bezdôvodného obohatenia na strane žalovaných, ktorí bez právneho dôvodu užívajú nehnuteľnosť, patriacu do výlučného vlastníctva žalobcu, vrátane všetkých služieb, ktoré sú s bývaním spojené, za ktoré platí výlučne žalobca. Medzi sporovými stranami nie je uzatvorená žiadna zmluva, na základe ktorej by sa žalovaní mohli domnievať, že sú v byte oprávnení bývať. Žalobca v konaní nevystupuje ako dodávateľ a žalovaní nie sú spotrebiteľia, nejedná sa preto o spotrebiteľský spor. Ak žalovaní tvrdia, že so žalobcom uzatvorili spotrebiteľskú zmluvu, mali by svoje skutkové tvrdenie aj preukázať, čo doposiaľ neurobili. Žalovaní nepravdivo uvádzajú, že na liste vlastníctva č. XXXX je vedené duplicitné vlastníctvo, uvedené tvrdenie nie je preukázané žiadnym dôkazom. Žalobca uviedol, že listinnými dôkazmi preukázal, že je vlastníkom nehnuteľnosti, v ktorej žalovaní neoprávnene bývajú a že platí všetky služby, ktoré sú spojené s bývaním, hoci ich užívajú žalovaní 1/-4/. Keďže žalovaní 1/-4/ sa na úkor žalobcu bezdôvodne obohacujú, je žalobca aktívne legitimovaný a žalovaní 1/-4/ sú v konaní pasívne legitimovaní. Je zarážajúce, že v podanom odpore žalovaní uvádzajú, že nič žalobcovi nedlžia a nie sú povinní čokoľvek vydať, keď všetky služby, ktoré spotrebovávajú žalovaní - spotreba studenej a teplej vody, osvetlenie, výťah, dodávka tepla atď. financuje žalobca. V odpore žalovaní neuviedli, že by oni platili za vodu, ktorú spotrebujú, alebo za teplo, ktoré odoberú, správanie žalovaných, ktorí žijú na úkor žalobcu považujeme za hrubé porušenie dobrých mravov. Konanie, ktoré bolo vedené na Okresnom súde Revúca sp. zn. 4C/183/2016 o vyslovenie neplatnosti dražby bolo právoplatne ukončené dňa 03.12.2019, konanie vedené na Okresnom súde Revúca sp. zn. 8C/40/2019 o vypratanie nie je ukončené, avšak dňa 07.07.2020 súd vydal rozsudok, ktorým uložil povinnosť žalovanému 1/ z bytu sa vypratať spolu so všetkými osobami, ktoré nehnuteľnosť užívajú, proti rozsudku podal žalovaný 1/ odvolanie. K námietke žalovaných, že správca bytového domu im nedoručil vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu uvádzam, že správca nie je oprávnený doručovať vyúčtovanie subjektu, ktorý nie je vlastníkom nehnuteľnosti. Žalobca má za to, že žalovaní svoje tvrdenia obsiahnuté v odpore nepreukázali žiadnym dôkazom.

6. K vyjadreniu žalobcu sa vyjadrili žalovaní v 1. až 3 rade. Podaním zo dňa 26.11.2020 a doplnením vyjadrenia zo dňa 26.11.2021, v ktorých okrem iného uviedli, že žalobca nie je schopný preukázať faktické vlastníctvo, že bezdôvodné obohatenie nevzniklo, že svoje tvrdenia opiera o neplatný právny úkon, dražbu zo dňa 10.06.2016, je podľa nich nesporné že žalobca v takej dražbe nenadobudol žiadne nehnuteľnosti do vlastníctva a to z dôvodu, že dražba mala začať o 10:00 hodine a príklep mal byť udelený o 9:30 hodine ako je uvedené v Notárskej zápisnici L., Nz XXXXX/XXXX, NCO., ide o podvod, na ktorom sa zúčastnil verejný činiteľ notár s organizovanou skupinou, ktorá kradne nehnuteľnosti občanom SR a vyháňa ich z obydlií. Mali za to, že žalobca nie je aktívne vecne legitimovaný, nie je vlastníkom uvedených nehnuteľností, že žalovaní nie sú pasívne vecne legitimovaní, žalobca sa pokúsil scudziť byt, ktorý nebol na predaj ani prevod ani prechod.

7. Nakoľko súd zistil, že žalovaný v 1. rade nie je schopný samostatne konať pred súdom, ustanovil mu uznesením sp. zn. 7C/32/2020-366 zo dňa 08.08.2021 procesného opatrovníka, a to jeho otca C. I., L.. XX.XX.XXXX (žalovaný v 2. rade).

8. Na pojednávaní konanom dňa 27.10.2021 žalobca pôvodne zotrval na všetkých tvrdeniach z jeho písomných podaní.

9. Žalovaný v 2. rade a zároveň procesný opatrovník žalovaného v 1. rade na pojednávaní uviedol, že sa pridrižiava odporu k platobnému rozkazu, ktorý je súčasťou spisu v celom rozsahu a ku všetkým dôvodom tam uvedeným. Má za to, že dobrovoľná dražba, na základe ktorej prešlo vlastníctvo na žalobu bola neplatná. Do pozornosti dal notársku zápisnicu, ktorá je zmanipulovaná. Vlastníctvo je nemenné. Uviedol tiež, že zároveň vykonal zhruba 5 platieb za účet BD Group v sume 225 alebo 223 Eur.

10. Na to žalobca na pojednávaní uviedol, že uvedené sumy boli uhradené ešte v r. 2016 zo strany žalovaných preto sa netýkajú predmetu tohto konania a po kontrole platieb cez internetbanking dodal, že dve platby prišli v r. 2017 a to 25.1.2017 v sume 228 a 10.4.2017 v sume 229,50 Eur. Na to vzal žalobu späť v sume 457,50 Eur, ktorá predstavuje uhradené sumy zo strany žalovaných a zotrval na zaplatení sumy 10230,47 Eur s úrokom z omeškania z tejto sumy odo dňa ako bol uvedený v žalobe.

11. Vo veci súd vykonal dokazovanie oboznámením sa s písomnými podaniami strán sporu a oboznámením listinných dôkazov, a to: rozsudok Okresného súdu Revúca č.k. 4C 183 2016-404 ktorý je prílohou žaloby na str. č.l. 18-30, rozsudok Krajského súdu v Banskej Bystrici č. 15Co 49 2019-488 č.l. 31-40, výpis z LV XXXX pre okres, obec, k.ú. O. č.l. 16-17, konečné vyúčtovanie nákladov spojených s užívanom a správou bytu za r. 2017 e.č. 3197, príloha rozúčtovania TÚV a SV ku konečnému vyúčtovaniu za r. 2017 e.č. 3197, konečné vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním a správou bytu za rok 2018, e.č. 3197, príloha rozúčtovania TÚV a SV ku končenému vyúčtovaniu za rok 2018, e.č. 3197, potvrdenie o prevodoch súm z účtu žalobcu prostredníctvom internet bankingu predložené žalobcom v žalobe č.l. 45-69, trhové ocenenie prenájmu nehnuteľnosti zo dňa 15.1.2020 spoločnosti MONOPOL s.r.o. čl. 70, informácia o zverejnení na úradnej tabuli o spôsobe doručenia žalovaným, ktorý nemajú trvalý pobyt, oznámenie Okresnej prokuratúry Revúca, lekárska správa sp. zn. 8c 15 2021, oznámenie univerzitnej nemocnice L. Pasteura Košice č.l. 355, zápisnica o výsluchu 8C 15 2021 č.l. 356, Žaloba o obnovu konania sp. zn. 4C/183/2016 zo dňa 06.06.2021, návrh na zápis poznámky do katastra nehnuteľností zo dňa 25.10.2021a na základe takto vykonaného dokazovania súd zistil nasledovný skutkový stav:

12. Podľa výpisu z listu vlastníctva č. XXXX pre okres O., obec O., k.ú. O. je žalobca výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných Okresným úradom Revúca, katastrálny odbor na LV č. XXXX, pre obec a katastrálne územie O. a to X-W. J. Č. XX, E. X, X. G., T. D. L.K. E. J. K. Q.-X D.. Č. XXXX L. K. ulici, postavenom na parcele reg. „C“ č. XXXX/XXX, spolu so spoluvlastníckym podielom vo veľkosti XXXX/XXXXXX na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu (ďalej tiež „sporné nehnuteľnosti“). Titulom nadobudnutia v zmysle predmetného listu vlastníctva je osvedčenie o priebehu dobrovoľnej dražby L.

13. Rozsudkom Okresného súdu Revúca č.k. 4C/183/2016-404 zo dňa 12.10.2018 súd žalobu žalovaného v 1. rade o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby a určenia vlastníckeho práva žalovaného v 1. rade k sporným nehnuteľnostiam zamietol. Rozsudkom Krajského súdu v Banskej Bystrici č.k. 15Co/49/2019-488 zo dňa 30.10.2019 bol vyššie uvedený prvostupňový rozsudok potvrdený.

14. Z Konečného vyúčtovania nákladov spojených s užívaním a správou bytu za rok 2017 vyplýva, týmito nákladmi vo vzťahu k predmetnému bytu sú sumy: 6,88 €, poistenie bytového domu 6,05 €, náklady na inkasný poplatok 2,94 €, tvorba fondu opráv 369,12 €, revízie plynových a elektrických zariadení 32,28 €, poplatok za správu 93,60 €, členské SZBD 0,84€ spolu 511,71 € a náklady bezprostredne súvisiace s bývaním v byte: náklady na ústredné kúrenie 880,18 €, spotreba teplej úžitkovej vody 404,93 €, spotreba studenej vody na prípravu TÚV 179,28 €, spotreba studenej vody, vodné a stočné 408,10€, poplatok za zrážkovú vodu 9,01 €, elektrická energia v spoločných priestoroch 64,19 €, poplatok za používanie výťahu 42,48 €, spolu 1 988,17.

15. Podľa Konečného vyúčtovania nákladov spojených s užívaním a správou bytu za rok 2018 nákladmi z vlastníctva boli rozúčtované náklady na ÚK v sume 6,88 €, poistenie bytového domu 5,29 €, poplatok za upratovanie 24,-€, tvorba fondu opráv 363,67 €, revízie plynových a elektrických zariadení 32,68 €, poplatok za správu 99,60 €, členské SZBD 0,84€ spolu 532,96 € a náklady bezprostredne súvisiace s bývaním v byte: náklady na ústredné kúrenie 820,72 €, spotreba teplej úžitkovej vody 708,19 €, spotreba studenej vody na prípravu TÚV 342,62 €, spotreba studenej vody, vodné a stočné 525,44 €, poplatok za zrážkovú vodu 9,91 €, elektrická energia v spoločných priestoroch 49,04 €, poplatok za používanie výťahu 43,88 €, spolu 2 499,80 €.

16. Podľa výpisov z internetbanking žalobcu náklady spojené s vlastníctvom a užívaním bytu zaplatil žalobca vo výške podľa zálohového mesačného predpisu od 01/2017 do 10/2017 v sume 227,81 € mesačne, od 11/2017 do 02/2018 v sume 208,34 €, dňa 29.07.2019 uhradil žalobca nedoplatok na zálohových platbách za rok 2018 sumu 2 514,-€, od 04/2019 do 06/2019 v sume 216,60 €, od 07/2019 do 08/2019 v sume 288,52 €, dňa 08.08.2019 uhradil žalobca nedoplatok z vyúčtovania za rok 2018 v sume 488,90 €, od 09/2019 do 12/2019 v sume 230,40 €.

17. Z nepopretých tvrdení žalobcu vyplynulo, že žalovaní bez súhlasu žalobcu predmetný byt užívajú a neplatia žiadne poplatky za užívanie bytu. Taktiež z nepopretých tvrdení žalobcu v žalobe a z vyjadrenia realitnej kancelárie MONOPOL, s.r.o. vyplýva, že výška mesačného prenájmu 3 izbového bytu v centre mesta Revúca predstavuje sumu 350 Eur bez elektrickej energie a plynu, pričom v uvedenej sume sú zahrnuté aj úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu. Pri odhadovanej sume mesačných nákladov spojených s užívaním bytu 200 Eur tak mohol žalobca byt prenajať za nájomné v sume 150 Eur mesačne.

18. Dňa 08.06.2021 podal žalovaný v 1. rade na tunajší súd žalobu o obnovu konania sp. zn. 4C/183/2016 zo dňa 06.06.2021, ktorou sa domáhal zrušenia rozsudku v uvedenej veci. Z úradnej činnosti súd zistil, že súd túto žalobu uznesením zo dňa 20.10.2021 odmietol.

19. Podľa Návrhu zo dňa 25.10.2021 žalovaný v 2. rade podal dňa 25.10.2021 na Okresný úrad Revúca, katastrálny odbor návrh a zápis poznámky podľa § 39 ods. 1 a 2 Katastrálneho zákona o spochybnení hodnovernosti údajov katastra o práve k nehnuteľnosti.

20. Pri svojom rozhodovaní vychádzal súd z nasledujúcich právnych predpisov:

21. Podľa zákona § 451 Občianskeho zákonníka kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať. Bezdôvodným obohatením je majetkový prospech získaný plnením bez právneho dôvodu, plnením z neplatného právneho úkonu alebo plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol, ako aj majetkový prospech získaný z nepoctivých zdrojov.

22. Podľa § 145 ods. 1 a 2 Civilného sporového poriadku („CSP“) ak je žaloba vzatá späť celkom, súd konanie zastaví. Ak je žaloba vzatá späť sčasti, súd konanie v tejto časti zastaví. O čiastočnom späťvzati žaloby rozhodne súd v rozhodnutí vo veci samej.

23. Podľa § 517 ods. 1 Občianskeho zákonníka <aspi://module='ASPI'&link='40/1964 Zb. %2523517'&ucin-k-dni='30.12.9999'> dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškaní. Ak ho nesplní ani v dodatočnej primeranej lehote poskytnutej mu veriteľom, má veriteľ právo od zmluvy odstúpiť; ak ide o deliteľné plnenie, môže sa odstúpenie veriteľa za týchto podmienok týkať aj len jednotlivých plnení.

24. Podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka <aspi://module='ASPI'&link='40/1964 Zb. %2523517'&ucin-k-dni='30.12.9999'> ak ide o omeškanie s plnením peňažného dlhu, má veriteľ právo požadovať od dlžníka popri plnení úroky z omeškania, ak nie je podľa tohto zákona povinný platiť poplatok z omeškania; výšku úrokov z omeškania a poplatku z omeškania ustanovuje vykonávací predpis.

25. Podľa § 3 ods. 1 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z.z. v znení účinnom od 1.2.2013, výška úrokov z omeškania je o päť percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

26. Žalobca sa v konaní pôvodne žalobou domáhal zaplatenia sumy 10 687,97 Eur s príslušenstvom. Na pojednávaní vzal žalobca žalobu späť v časti sumy 457,50 Eur, ktorá predstavovala 2 úhrady žalovaných žalobcovi na úhrady spojené s užívaním bytu za obdobie, ktoré je predmetom tejto žaloby, spolu s úrokom z omeškania 5% ročne z tejto sumy od 9.2.2020 do zaplatenia. Súd preto konanie v tejto časti zastavil.

27. Súd na základe vykonaného dokazovania dospel k záveru, že žaloba je vo zvyšnej časti, ktorá ostala predmetom konania po čiastočnom späťvzati žaloby, dôvodná. Predmetom tohto konania bolo posúdenie nároku žalobcu na zaplatenie peňažnej sumy od žalovaných, ktorú si od žalovaných uplatňuje titulom užívania bytu vo vlastníctve žalobcu žalovanými bez právneho dôvodu.

28. Žalovaní v konaní namietali nedostatok vecnej legitímácie strán sporu, a to či už aktívnej na strane žalobcu, alebo pasívnej na strane žalovaných. Otázka vecnej legitímácie v prejednávacom prípade úzko súvisí s otázkou vlastníctva žalovanými užívaného bytu. Čo sa týka námietok žalovaných, že žalobca nie je vlastníkom predmetných nehnuteľností užívaných žalovanými (či už z dôvodov, že ich žalovaný v 1. rade ani nikto iný nepreviedol ani nedaroval, alebo pre tvrdenú neplatnosť dražby v súvislosti údajným podvodom), tak táto otázka vlastníctva sporných nehnuteľností už bola riešená a právoplatne rozhodnutá v neprospech žalovaného v 1. rade v konaní tunajšieho súdu sp. zn. 4C/183/2016. Pokiaľ teda bola žaloba žalovaného v 1. rade o určenie neplatnosti dražby a určenie jeho vlastníckeho práva k predmetnému bytu zamietnutá, nemôže sa už žalovaný v 1. rade, a ani ostatní žalovaní, ktorí svoje užívacie právo odvodzujú od vlastníckeho práva žalovaného v 1. rade, úspešne brániť v tomto konaní opäť titulom existencie vlastníckeho práva žalovaného v 1. rade na základe rovnakých skutkových okolností. Z právoplatného rozsudku vydaného v konaní 4C/183/2016 taktiež vyplýva, že nebolo zistené, že by dôvody neplatnosti dražby súviseli so spáchaním trestného činu, preto nie je daný dôvod, aby sa žalobca v predmetnom prípade domáhal neplatnosti dražby aj po uplynutí prekluzívnej lehoty troch mesiacov odo dňa príklepu. Právo žalobcu s úspechom sa domáhať určenia neplatnosti dobrovoľnej dražby zaniklo pre neuplatnenie práva v zákonom stanovenej lehote. Žalovaní síce vo svojom vyjadrení zo dňa 26.11.2020 poukazovali na nové dôvody neplatnosti dobrovoľnej dražby, a to nesprávne (nelogické) uvedenie času začatia dražby a času udelenia príklepu v notárskej zápisnici o dobrovoľnej dražbe, z ktorých zrejme odvodzovali svoje tvrdenia o podvoche, súd však tieto skutočnosti už prima facie vyhodnotil ako skutočnosti, ktoré za žiadnych okolností nespôsobujú neplatnosť samotnej dobrovoľnej dražby a zjavne išlo o zrejmu nesprávnosť pri vyhotovovaní notárskej zápisnice. Súd z dôvodu nesprávneho uvedenia času začiatku dražby a udelenia príklepu v notárskej zápisnici taktiež nevidel dôvod na oznamovanie týchto skutočností orgánom činným v trestnom konaní, na čo poukazovali žalovaní a v uvedenom kontexte sa tiež ako nelogické javilo neurčité tvrdenie žalovaných o vedení vyšetrovania, ktoré mala navrhnúť prokurátorka Okresnej prokuratúry Revúca ohľadom notárskej zápisnice z predmetnej dražby, k čomu žalovaní nepredložili žiadne dôkazy, z ktorých by uvedené skutočnosti vyplývali. Na právoplatnosti rozhodnutia v konaní sp. zn. 4C/183/2016 nič nemení ani podanie žaloby o obnovu konania v predmetnom súdnom spore, ktorá je mimoriadnym opravným prostriedkom a jej podanie nemá na rozdiel od odvolania ako riadneho opravného prostriedku vplyv na právoplatnosť napádaného rozhodnutia. Z úradnej činnosti navyše súd zistil, že pred rozhodnutím vo veci došlo k odmietnutiu žaloby o obnovu konania. Taktiež nebolo pre účely tohto konania potrebné čakať za právoplatnosťou rozhodnutia vo veci 8C/40/2019, na ktoré vo svojich vyjadreniach poukazovali žalovaní, a ktorým bolo rozhodnuté o povinnosti vypratať byt vo vlastníctve žalobcu. Súd aj napriek uvedenému dopytom na odvolací súd zistil, že rozsudok prvostupňového súdu v uvedenej veci bol dňa 29.09.2021 odvolacím súdom potvrdený. Taktiež prípadný zápis poznámky do katastra nehnuteľností o prebiehajúcom súdnom konaní (o žalobe na obnovu konania o neplatnosti dražby a o určenie vlastníckeho práva) na podklade návrhu žalovaného v 2. rade z 25.10.2021 má len informatívny charakter a nemá vplyv na právoplatné rozhodnutie súdu.

29. Za uvedených okolností tak možno konštatovať, že je daná tak aktívna vecná legitímácia žalobcu, ako vlastníka nehnuteľnosti domáhajúceho sa vydania bezdôvodného obohatenia titulom užívania jeho nehnuteľnosti bez právneho dôvodu, ako aj pasívna vecná legitímácia žalovaných, ktorí majú predmetný byt vo vlastníctve žalobcu bez právneho dôvodu užívať, a tým na ich strane vzniká bezdôvodné obohatenie.

30. Žalovaní 1.-3./ taktiež vo svojich vyjadreniach nesprávne uvádzali, že spor medzi žalobcom a žalovanými je spotrebiteľským sporom, nakoľko žalobca žiada zaplatiť za služby zo spotrebiteľskej zmluvy. Spotrebiteľský spor je spor medzi dodávateľom a spotrebiteľom vyplývajúci zo spotrebiteľskej zmluvy alebo súvisiaci so spotrebiteľskou zmluvou. V danom prípade nie je splnená ani jedna podmienka na to, aby uvedený spor mal byť považovaný za spotrebiteľský, a to, že strany sporu sú v hmotnoprávnej rovine v postavení dodávateľa a spotrebiteľa a že ich vzťah vyplýva alebo súvisí so spotrebiteľskou zmluvou. Závazkový vzťah medzi žalobcom a žalovanými nevyplýva zo žiadnej medzi nimi uzavretej zmluvy, ktorá by mala mať spotrebiteľský charakter, ale je založený na pohľadávke žalobcu z majetkového prospechu žalovaných získaného na jeho úkor a bez právneho dôvodu, t.j. z bezdôvodného obohatenia.

31. Bezdôvodné obohatenie predstavuje záväzkový právny vzťah, z ktorého pohľadávka vzniká tomu, na koho úkor sa iný bezdôvodne obohatil, a dlh tomu, kto obohatenie získal. Právna úprava bezdôvodného obohatenia vychádza zo zásady, že ten, kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí toto bezdôvodné obohatenie vydať, a to tomu, na koho úkor sa bezdôvodne obohatil. Pre vznik záväzku na vydanie bezdôvodného obohatenia sa zásadne nevyžaduje, aby takýto prospech bol získaný protiprávnym úkonom, a nevyžaduje sa teda ani zavinenie; vzniká bez zreteľa na zavinenie, lebo ide o tzv. objektívnu zodpovednosť. Bezdôvodným obohatením je najmä majetkový prospech získaný bez právneho dôvodu. V danom prípade žalovaní užívali byt vo vlastníctve žalobcu bez toho aby im na to dal žalobca súhlas, uzavrel s nimi zmluvu, prípadne aby im to inak (iným právnym úkonom) povolil, t.j. užívali byt žalobcu bez právneho dôvodu. Žalobca preto nemá možnosť byť v jeho vlastníctve užívateľ v dôsledku jeho obývania a užívania žalovanými. Za situácie, keď žalobca, ako to vyplýva z jeho nepopretých tvrdení ako aj predložených listinných dôkazov (viď. body 7. a nasl. odôvodnenia tohto rozhodnutia) uhradza všetky náklady spojené s užívaním bytu, ktorý bez právneho dôvodu užívali žalovaní, preukázateľne tak dochádza na strane žalovaných k bezdôvodnému obohateniu, ktoré spočíva v tom, že ich majetok sa nezmenšil o prostriedky, ktoré by museli inak vynaložiť za výkon tohto ich užívateľského oprávnenia v prípade, že by im vyplývali z právneho titulu, napr. zo zmluvy o nájme. Žalobca si tak dôvodne uplatnil ako bezdôvodné obohatenie jednak povinné úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu ako aj cenu obvyklého nájomného, ktorú by žalovaní ako nájomcovia boli za obvyklých okolností povinní platiť podľa nájomnej zmluvy.

32. Tvrdenia žalobcu o výške bezdôvodného obohatenia, dôvode jeho vzniku a o ostatných rozhodujúcich skutočnostiach neboli v konaní zo strany žalovaných účinne popreté, a preto ich považoval súd za nesporné a pri svojom rozhodovaní z nich vychádzal. Podľa § 151 ods. 1 CSP platí, že skutkové tvrdenia strany, ktoré protistrana výslovne nepoprela, sa považujú za nesporné. Podľa § 151 ods. 2 CSP platí, že ak strana poprie skutkové tvrdenia, ktoré sa týkajú jej konania alebo vnímania, uvedie vlastné tvrdenia o predmetných skutkových okolnostiach, inak je popretie neúčinné. Podľa citovaných ustanovení CSP teda platí, že na to, aby sa považovalo popretie skutkových tvrdení protistrany za procesne účinné (to znamená také, ktoré vyvolá zamýšľané účinky) je potrebné, aby popierajúca strana výslovne poprela skutkové tvrdenia a zároveň uviedla vlastné tvrdenia o predmetných skutkových okolnostiach. Uvedené podmienky musia byť splnené kumulatívne. Nestačí teda len všeobecné konštatovanie strany sporu, že popiera skutkové tvrdenia uvedené protistranou. Popierajúca strana sporu musí uviesť aj vlastné tvrdenia o predmetných skutkových okolnostiach. Až po splnení uvedených podmienok teda možno považovať popretie skutkových tvrdení za účinné. Aplikujúc uvedené zákonné domnienky platí, že skutkové tvrdenie sa považuje za nesporné vtedy, ak ho protistrana výslovne nepoprela, alebo ho síce poprela, ale neúčinne, teda ako keby k popretiu nedošlo (ide o tzv. popretie skutkových tvrdení de iure). Ak sú skutkové tvrdenia strán nesporné, súd o nich ďalej nevykonáva dokazovanie - nesporné skutočnosti sa v civilnom sporovom procese nedokazujú (platí princíp formálnej pravdy). Nesporné skutkové tvrdenia si súd osvojuje ako zistený skutkový stav a ďalej z nich pri svojom rozhodnutí vychádza.

33. Ako vyplýva z vyššie uvedeného, na to, aby bolo popretie skutkových tvrdení účinné, nepostačuje len tvrdenie, že sa určité skutkové tvrdenie popiera, ale je potrebné o tvrdených skutočnostiach uviesť vlastné skutkové tvrdenia. Už vôbec nemožno za účinné popretie skutkových tvrdení považovať všeobecné a neurčité vyhlásenie, že strana popiera všetky skutkové tvrdenia protistrany, tak ako to učinili žalovaní. Je zároveň potrebné prísne odlišovať medzi skutkovými tvrdeniami a tvrdeniami, ktoré sú len právnym posúdením nároku. Tvrdenia žalovaných, že žalobca nie je aktívne vecne legitimovaný, že žalovaní nie sú pasívne vecne legitimovaní, že žalobca nemá právo od žalovaných vymáhať žiadne peniaze, že žalovaní žalobcovi nič nedlžia, že na ich strane nevzniklo bezdôvodné obohatenie a nie sú povinní žalobcovi čokoľvek vydať, nie sú skutkovými tvrdeniami, ale len právnym posúdením veci zo strany žalovaných. V civilnom sporovom konaní však právne posúdenie prináleží výlučne súdu a nie je podstatné, ako vec právne posúdili strany sporu.

34. Pre úspech v tomto konaní bol žalobca povinný tvrdiť, a v prípade spornosti tvrdení preukázať, že sa žalovaní na jeho úkor bezdôvodne obohatili tým, že užívali jeho nehnuteľnosť bez právneho dôvodu, a v akej výške sa obohatili. Nakoľko mal súd ustálené, že žalobca je vlastníkom sporných nehnuteľností a v konaní neboli účinne popreté skutkové tvrdenia žalobcu jednak o užívaní nehnuteľností v jeho vlastníctve žalovanými bez právneho dôvodu v žalovanom období (01/2017-01/2020), ako aj skutkové tvrdenia o výške bezdôvodného obohatenia spočívajúceho v úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu a v

neuhradenej obvyklej výške nájomného, súd ich považoval za nesporné a pri svojom rozhodovaní z nich vychádzal. Súd preto rozhodol tak ako je uvedené vo výrokovej časti rozhodnutia a žalobe v časti, v ktorej nebola vzatá späť, vyhovel. V časti, v ktorej bola žaloba vzatá späť súd konanie zastavil. Vychádzajúc z nesporných skutkových tvrdení žalobcu súd vyhovel žalobe aj v časti uplatneného nároku na úroky z omeškania, ktoré si žalobca uplatnil v zákonnej sadzbe v súlade s Nariadením vlády SR č. 87/1995 Z.z.

35. Podľa § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku súd prizná stane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

36. Podľa ust. § 262 ods. 1 a 2 Civilného sporového poriadku o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

37. O trovách konania súd rozhodol v súlade s ust. § 255 ods. 1 C.s.p. tak, že žalobcovi, ktorý mal vo veci väčší úspech priznal náhradu trov konania v rozsahu 91,44. %. Neúspech žalobcu v tomto konaní predstavovala suma, v ktorej vzal žalobu späť (457,50 Eur), a to z dôvodu, že uvedená suma bola žalobcovi zo strany žalovaných uhradená ešte pred podaním žaloby, a v tejto časti tak žaloba nebola podaná dôvodne. K samotnému percentuálnemu vyjadreniu úspechu žalobcu súd dospel jednoduchým výpočtom, v zmysle ktorého žalobca žaloval sumu 10687,97 Eur (100%), úspešný bol v sume 10 230,47 Eur, čo predstavuje jeho úspech 95,72 % zo žalovanej sumy, neúspešný bol v sume 457,50 Eur, čo predstavuje úspech žalovaných v percentuálnom vyjadrení 4,28 %, a čistý úspech žalobcu v konaní bol teda vyrátaný ako rozdiel jeho úspechu a neúspechu v konaní (95,72 % - 4,28 %= 91,44 %). O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá vyšší súdny úradník, v zmysle ust. § 262 ods. 2 CSP, s tým, že žalovaní sú povinní nahradiť žalobcovi trovy konania spoločne a nerozdielne. Súd preto rozhodol tak, ako je to uvedené vo výrokovej časti tohto rozsudku.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie v lehote do 15 dní od doručenia rozsudku, ktoré sa podáva na Okresný súd Revúca a o odvolaní rozhodne Krajský súd v Banskej Bystrici.

Podľa ustanovenia § 363 Civilného sporového poriadku 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).

Podľa § 364 Civilného sporového poriadku rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. Podľa § 365 Civilného sporového poriadku 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 odseku 2 citovaného § 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. Podľa odseku 3 citovaného § odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 125 ods. 1,2,3 Civilného sporového poriadku podanie možno urobiť písomne, a to v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe. (2) Podanie vo veci samej urobené v elektronickej podobe bez autorizácie podľa osobitného predpisu treba dodatočne doručiť v listinnej podobe alebo v elektronickej

podobe autorizované podľa osobitného predpisu; ak sa dodatočne nedoručí súdu do desiatich dní, na podanie sa neprihliada. Súd na dodatočné doručenie podania nevyzýva. (3) Podanie urobené v listinnej podobe treba predložiť v potrebnom počte rovnopisov s prílohami tak, aby sa jeden rovnopis s prílohami mohol založiť do súdneho spisu a aby každý ďalší subjekt dostal jeden rovnopis s prílohami. Ak sa nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie podania na trovy toho, kto podanie urobil.

Ak strana sporu ( žalobca alebo žalovaný ) nesplní povinnosť uloženú týmto rozsudkom, môže oprávnená strana podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Exekučného poriadku.