

Súd: Okresný súd Trenčín
Spisová značka: 28C/32/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3119205247
Dátum vydania rozhodnutia: 07. 09. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Marta Szántaiová
ECLI: ECLI:SK:OSTN:2021:3119205247.5

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Trenčín sudcom JUDr. Martou Szántaiovou v spore žalobkyne: P. Q., nar. XX.XX.XXXX, bytom X. XXX/XX, D., proti žalovaným: 1/ P. P., nar. XX.XX.XXXX, bytom I. E. 3, S., 2/ U. P., nar. XX.XX.XXXX, bytom X. 109, o vypratanie nehnuteľnosti, takto

rozhodol:

I. Žalovaní 1/, 2/ sú povinní vypratať byt č.XX, nachádzajúci sa na X.p. bytového domu so súp. č. XXX, vchod 3, ktorý je postavený na pozemku parc. č. XXX/X o výmere 952 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvorcia, evidovaný na LV č. XXXX, obec: S., katastrálne územie: S., okres: S. a odovzdať ho žalobkyni v lehote 3 dní odo dňa právoplatnosti rozsudku.

II. Žalobkyňa má voči žalovaným 1/, 2/ nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

odôvodnenie:

1. Žalobkyňa sa podanou žalobou domáhala, aby súd uložil žalovaným 1/, 2/ povinnosť vypratať byt č.XX, nachádzajúci sa na X.p. bytového domu so súp. č. XXX, vchod 3, ktorý je postavený na pozemku parc. č. XXX/X o výmere 952 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvorcia, evidovaný na LV č. XXXX, obec: S., katastrálne územie: S., okres: S. a odovzdať ho žalobkyni.

2. Svoju žalobu žalobkyňa odôvodnila tým, že vlastnícke právo k predmetnému bytu nadobudla prostredníctvom dobrovoľnej dražby dňa 05.09.2018. Počas procesu dobrovoľnej dražby neboli zo strany predchádzajúceho vlastníka - spoločnosti F. F., s.r.o. predložené žiadne dokumenty a teda ani nájomné zmluvy. Rovnako nebola zo strany bývalého vlastníka vyvinutá akákoľvek aktivita ani súčinnosť s dražobníkom, a rovnako bol pasívny aj pri odovzdávaní nehnuteľností po dražbe, kedy sa na predmetný úkon dostavil pán menom U. O., ktorý mal podľa jeho slov zastupovať bývalého vlastníka nehnuteľnosti - Paradiso plaza, s.r.o., oznámil, že byt neodovzdá. Predmetný byt už od procesu dobrovoľnej dražby bez právneho titulu obývajú žalovaní 1/, 2/, ktorí jej odmietajú sprístupniť nehnuteľnosť ako aj ju opustiť aj napriek niekoľkým výzvam, čím obmedzujú jej vlastnícke právo. Žalovaní 1/, 2/ rovnako nemajú ani záujem dojednať si s ňou nájomnú zmluvu, resp. plniť si povinnosti ako platenie nájomného ako aj úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, čím jej spôsobujú škodu. Navyše sa snažila odpojiť nehnuteľnosť od dodávok energií z dôvodu, že konaním týchto osôb jej vzniká škoda. No žalovaní si energie svojpomocne a protiprávne zapojili bez jej súhlasu. Obrátila sa na príslušné OČTK s oznámením o skutočnostiach nasvedčujúcich spáchanie trestného činu protiprávneho obsadenia a užívania predmetného bytu v zmysle ustanovenia § 218 Trestného zákona. Až v rámci trestného konania bol do trestného spisu založený dovtedy neznámy dokument - Zmluva o nájme bytu zo dňa 01.04.2018, v ktorej strane prenajímateľa vystupuje spoločnosť D. G. s.r.o., I. E. XXX/X, S., IČO: 46 769 196, kde ako konateľ vystupuje U.. U. O. a na strane nájomcu práve žalovaný 2/. V predmetnej zmluve je uvedené, že prenajímateľ je výlučným vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti, čo sa nezakladá na pravde, nakoľko jediným vlastníkom nehnuteľnosti od roku 2007 a teda aj pred dražbou (t.j. aj v čase uzatvorenia zmluvy)

bola spoločnosť Paradiso Plaza, s.r.o., IČO: 36 709 166, so sídlom I. Olbrachta 898/3, Trenčín 911 01, ktorá z dôvodu neplnenia záväzkov bola v konkurznom konaní, v rámci ktorého bol aj predmetný byt speňažený prostredníctvom dobrovoľnej dražby. Žalovaní 1/, 2/ ako aj ich údajný právny zástupca Juraj O. odmietali so žalobkyňou komunikovať ako s vlastníkom nehnuteľnosti, a rovnako jej nebola z ich strany predložená žiadna nájomná zmluva, o ktorej "existencii" sa žalobkyňa dozvedela až z vyšetrovacieho spisu, aj napriek tomu, že niekoľkokrát písomne ako aj ústne vyzývala ako žalovaných 1/, 2/ tak aj U. O., ktorí tieto výzvy odignorovali a žiadna zmluva z ich strany predložená nebola. Upozornila na veľmi závažnú skutočnosť, resp. nezrovnalosť týkajúcu sa nájomnej zmluvy na byt č. XX, ktorá bola zo strany žalovaných 1/, 2/ predložená, kde na strane prenajímateľa vystupuje spoločnosť D. G. s.r.o, G.: 46 769 196. V zmysle čl. II. zmluvy o nájme bytu zo dňa 01.04.2018 sa konštatuje, že prenajímateľ je vlastníkom bytu č. 19. Spoločnosť Ledrov G. s.r.o. však v čase uzatvorenia nájomnej zmluvy nebola vlastníkom predmetného bytu, a teda nemohlo dôjsť k uzatvoreniu nájomnej zmluvy na byt č. XX, lebo vlastníkom bytu bola od roku 2007 spoločnosť F. F., s.r.o, IČO: 36 709 166 až do dňa kým som vlastnícke právo nenadobudla žalobkyňa. Byt jej nebol doposiaľ sprístupnený a naďalej ho užívajú žalovaní 1/, 2/ bez právneho titulu.

3. Žalobkyňa ako dôkaz označila a predložila zmluvu o nájme bytu zo dňa 01.04.2018, výpis z listu vlastníctva č. XXXX pre k.ú. S., výzvu zo dňa 27.09.2018, upozornenie zo dňa 03.10.2018, upozornenie - odpoveď zo dňa 15.10.2018, výzvu na odovzdanie nehnuteľnosti zo dňa 21.12.2018,

4. Žalovaní 1/, 2/ sa k žalobe nevyjadrili. Pred doručením žaloby žalovanému 1/ tento podal návrh na vydanie neodkladného opatrenia, ktorému bolo vyhovené uznesením č.k. 28C/32/2019-25 zo dňa 14.08.2019 v spojení s uznesením Krajského súdu v Trenčíne č.k. 19Co/8/2021-139 a 19Co/9/2021 zo dňa 23.02.2021, ktoré bolo zrušené uznesením č.k. 28C/32/2019-102 zo dňa 17.07.2020 v spojení s uznesením Krajského súdu v Trenčíne č.k. 19Co/8/2021-139 a 19Co/9/2021 zo dňa 23.02.2021.

5. Žalovaný 2/ v priebehu konania v podaniach týkajúcich sa nariadeného neodkladného opatrenia predložil zmluvu o nájme bytu zo dňa 14.12.2016, zmluvu o podnájme bytu zo dňa 01.04.2018, čestné prehlásenie U.. U. O. zo dňa 23.07.2019.

6. Súd vo veci nariadil pojednávanie a podľa § 180 C.s.p. súd vec prejednal v neprítomnosti riadne a včas predvolaných strán sporu, ktorí svoju neúčast' na pojednávaní neospravedlnili ani nepožiadali z dôležitého dôvodu o odročenie.

7. Súd vykonal dokazovanie oboznámením žaloby a listinných dôkazov, a to zmluvy o nájme bytu zo dňa 01.04.2018, výpisu z listu vlastníctva č. XXXX pre k.ú. S., výzvu zo dňa 27.09.2018, upozornenia zo dňa 03.10.2018, upozornenia - odpoveď zo dňa 15.10.2018, výzvy na odovzdanie nehnuteľnosti zo dňa 21.12.2018, zmluvy o nájme bytu zo dňa 14.12.2016, zmluvy o podnájme bytu zo dňa 01.04.2018, čestného prehlásenia U.. U. O. zo dňa 23.07.2019, odstúpenia od zmluvy zo dňa 25.09.2019 s podacím hárkom, predžalobnej výzvy na vydanie bezdôvodného obohatenia zo dňa 18.06.2019 adresovanej žalovaným 1/, 2/, uznesenia OO PZ Trenčín ČVS:ORP-623/TN-TN-2019 zo dňa 29.07.2019, žaloby o neplatnosť dobrovoľnej dražby, zápisnice z mimoriadnej schôdze vlastníkov bytov a NP v obytnom dome na ul. Olbrachtova č. XXX/X v S. konanej dňa 26.09.2019, e-mailovej komunikácie zo dňa 29.05.2019, výpisu z obchodného registra spoločnosti D. G. s.r.o., žiadosti žalobkyne adresovanej spoločnosti S., a.s. zo dňa 23.09.2019 s podacím hárkom, rozsudku Okresného súdu Trenčín č.k. 36Cbi/10/2018-82 zo dňa 14.02.2020 a rozsudku Krajského súdu v Trenčíne č.k. 8CoKR/3/2020-126 zo dňa 17.03.2021 a zistil nasledovný skutkový stav:

8. Zo zmluvy o nájme zo dňa 01.04.2018 bolo zistené, že spoločnosť D. G. s.r.o. ako prenajímateľ prenajal žalovanému 1/ ako nájomcovi byt č. XX vo vchode č. X na 2. poschodí bytového domu súp. č. XXX. V mene prenajímateľa zmluvu podpísal U.. U. O., konateľ.

9. Zo zmluvy o nájme bytu zo dňa 14.12.2016 bolo zistené, že spoločnosť Paradiso F. s.r.o. ako prenajímateľ prenajal spoločnosti D. G. s.r.o. ako nájomcovi byt č. XX vo vchode č. X na 2. poschodí bytového domu súp. č. XXX. V mene prenajímateľa zmluvu podpísal F. M., konateľ a v mene nájomcu U.. U. O., konateľ. Zo zmluvy o podnájme zo dňa 01.04.2018 bolo zistené, že spoločnosť D. G. s.r.o. ako nájomca prenechal žalovanému 1/ ako podnájmovcovi predmetný byt. V mene prenajímateľa podpísal zmluvu U.. U. O., konateľ.

10. Z čestného prehlásenia U.. U. O. zo dňa 23.07.2019 bolo zistené, že prehlásil, že člen predstavenstva spoločnosti S. a.s. S. Bc. Q. D. uviedol, že dňa 22.07.2019 dal zamestnancami danej spoločnosti za súčinnosti žalobkyne odpojiť prívod elektrického prúdu, studenej a teplej vody ako aj merače, prívody a ističe daných médií do bytu č., ktorý obýva žalovaný 1/ a presvedčil sa, že v danom byte nie je prívod vody a elektrického prúdu a že ističe, merače a prívody sú zmontované.

11. Z odstúpenia od zmluvy o nájme zo dňa 14.12.2016 adresovanej spoločnosti D. G. s.r.o. zo dňa 25.09.2019 bolo zistené, že žalobkyňa týmto listom odstúpila od Zmluvy o nájme bytu, ktorá bola uzavretá dňa 14.12.2016 medzi pôvodným vlastníkom predmetného bytu spoločnosťou F. F. s.r.o. na strane prenajímateľa a spoločnosťou D. G. s.r.o. ako nájomcu a to z dôvodu neuhradenia nájomného splatného dňa 01.01.2019 a 01.07.2019. Zásielka bola podaná na poštovú prepravu dňa 26.09.2019. Táto bola žalobkyňi vrátená späť dňa 02.10.2019 z dôvodu neznámeho adresáta. Zásielka bola doručovaná na adresu spoločnosti zapísanú v obchodnom registri - I. E. XXX/X, S.. V čase doručovania bol konateľom spoločnosti U.. U. O..

12. Z e-mailovej komunikácie zo dňa 29.05.2019 bolo zistené, že žalovaná 2/ oznámila žalobkyňi, že so žalovaným 1/ odmietajú podpísať zmluvu o krátkodobom nájme bytu, ktorú im zaslala žalobkyňa na odsúhlasenie.

13. Z výpisu z listu vlastníctva č. XXXX pre k.ú. S. (č.l. X a č.l. XXX spisu) bolo preukázané, že žalobkyňa bola ku dňu 17.06.2019 a je ku dňu vydania rozhodnutia výlučnou vlastníčkou nehnuteľnosti - byt č. XX vo vchode č. X na 2. poschodí bytového domu súp. č. XXX s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastníckeho podielu k pozemku XXXX/XXXXXX. Vlastnícke právo nadobudla na základe Osvedčenia o dobrovoľnej dražbe - Notárska zápisnica N 2066/25018, Nz 28667/2018 zapísané do katastra nehnuteľností Z-4410/2018.

14. Z výpisu z listu vlastníctva č. XXXX pre k.ú. S. (č.l. XX spisu) bolo preukázané, že spoločnosť F. F. s.r.o. bol ku dňu 06.06.2018 výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - byt č. XX vo vchode č. X na 2. poschodí bytového domu súp. č. XXX s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastníckeho podielu k pozemku XXXX/XXXXXX. Vlastnícke právo nadobudla na základe Osvedčenia o dobrovoľnej dražbe - Notárska zápisnica N 2066/25018, Nz 28667/2018 zapísané do katastra nehnuteľností Z-4410/2018.

15. Dňa 31.12.2019 bola na Okresný súd Trenčín podaná žaloba o neplatnosť dobrovoľnej dražby bytu č. XX vo vchode č. X na 2. poschodí bytového domu súp. č. XXX s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastníckeho podielu k pozemku 4517/176842. Rozsudkom Okresného súdu Trenčín č.k. 36Cbi/10/2018-82 zo dňa 14.02.2020 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Trenčíne č.k. 8CoKR/3/2020-126 zo dňa 17.03.2021 bola žaloba o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby bytu č. XX vo vchode č. X na 2. poschodí bytového domu súp. č. XXX s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastníckeho podielu k pozemku XXXX/XXXXXX zamietnutá. Rozsudok nadobudol právoplatnosť dňa 17.03.2021.

16. Zo žiadosti zo dňa 23.09.2019 adresovanej žalobkyňou spoločnosti S., a.s. bolo zistené, že žalobkyňa požiadala predmetnú spoločnosť o technické zabezpečenie povinnosti obnoviť dodávku elektrickej energie a studenej a teplej vody do bytu č. XX v bytovom dome súp. č. XXX na ul. I. E. v S.. Zásielka bola spoločnosti S., a.s. odoslaná dňa 24.09.2019.

17. Z uznesenia Krajského súdu v Trenčíne č.k. 19Co/8/2021-139, 19Co/9/2021 zo dňa 23.02.2021 bolo zistené, že krajský súd v 26. odseku odôvodnenia vyjadril svoj názor, že žalobkyňa osvedčila, že od zmluvy o nájme bytu odstúpila a prostredníctvom správcu bytového domu zabezpečila obnovenie dodávky elektrickej energie a studenej a teplej vody do predmetného bytu. Z uvedeného dôvodu aj vyhovel návrhu na zrušenie nariadeného neodkladného opatrenia. Uznesenie nadobudlo právoplatnosť dňa 19.04.2021.

18. Podľa 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka (ďalej tiež „Obč. zák.“) výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi.

19. Podľa § 123 Obč. zák. vlastník je v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním.

20. Podľa 126 ods. 1 Obč. zák. 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.

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

22. Podľa § 685 ods. 1 veta prvá Občianskeho zákonníka nájom bytu vzniká nájomnou zmluvou, ktorou prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájomné byt do užívania, a to buď na dobu určitú alebo bez určenia doby užívania.

23. Vykonaným dokazovaním mal súd za preukázané, že žalobkyňa je výlučnou vlastníčkou bytu č. XX vo vchode č. X na 2. poschodí bytového domu súp. č. XXX s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastníckeho podielu k pozemku XXXX/XXXXXX. Ďalej bolo nesporne preukázané, že predmetný byt užívajú žalovaní 1/, 2/.

24. Vypratávacia žaloba ako žaloba reivindikačná môže byť úspešná, ak sa vec nenachádza vo faktickej moci vlastníka, ale v moci tretej osoby, ktorá odmieta predmetnú vec vydať a bráni tým vlastníkovi vo výkone jeho vlastníckeho práva. Žalovaní 1/, 2/ užívajú predmetný byt, a preto majú možnosť vec vydať vlastníkovi. Vec, o vydanie ktorej sa žiada, je individualizovaná takým spôsobom, aby ju bolo možné odlíšiť od ostatných vecí. V konaní pritom nebolo sporné, že žalobkyňa je výlučnou vlastníčkou nehnuteľnosti špecifikovanej vo výroku rozhodnutia. Táto skutočnosť vyplýva aj zo zamietnutia žaloby o neplatnosť dobrovoľnej dražby predmetného bytu. Ďalej bolo preukázané, že žalovaní 1/, 2/ zadržávajú vec protiprávne, t.j. bez existencie záväzkového právneho vzťahu medzi stranami sporu a nemajú žiaden právny titul na užívanie predmetného bytu, nakoľko v konaní bolo preukázané, že žalobkyňa odstúpila listom zo dňa 25.09.2019 ako nová vlastníčka (t.j. nástupca spoločnosti Paradiso F. s.r.o.) od zmluvy o nájme predmetného bytu zo dňa 14.12.2016 a zmluva o nájme bytu zo dňa 01.04.2018 je neplatná z dôvodu, že bola uzavretá spoločnosťou D. G. s.r.o., ktorá v čase uzavretia tejto zmluvy nebola vlastníkom predmetného bytu. U žalovaných 1/, 2/ sú teda splnené podmienky na vypratanie predmetnej nehnuteľnosti tak, ako požaduje žalobkyňa, ktorá ako výlučná vlastníčka má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnene zasahuje (§ 126 ods. 1 Obč. zák.). V konaní súd nemal preukázané, že by žalovaní 1/, 2/ predmetnú nehnuteľnosť užívali z iného právneho dôvodu. Na základe uvedených skutočností súd dospel k záveru, že žaloba je dôvodná a preto jej vyhovel v celom rozsahu a uložil žalovaným 1/, 2/ povinnosť vo výroku špecifikovanú nehnuteľnosť vypratať a to v lehote 3 dní odo dňa právoplatnosti rozsudku.

25. O trovách konania rozhodol súd podľa § 255 C.s.p. a žalobkyni ako strane sporu, ktorá mala vo veci plný úspech priznal náhradu trov potrebných na účelné uplatňovanie a bránenie práva v rozsahu 100 % proti žalovaným 1/, 2/ ako strane sporu, ktorá vo veci úspech nemala. O výške náhrady trov konania súd rozhodne podľa § 262 ods. 2 C.s.p. po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní od jeho doručenia prostredníctvom Okresného súdu Trenčín na Krajský súd v Trenčíne v 2 vyhotoveniach.

Podľa § 127 ods. 1, 2 C.s.p. v podaní sa uvedie, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpis. Náležitosťou podania urobeného v prebiehajúcom konaní je aj uvedenie spisovej značky tohto konania.

Podľa § 363 C.s.p. sa v odvolaní 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 C.s.p. rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť 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.

Podľa § 365 ods. 3 C.s.p. odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

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