

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 9Co/46/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4220202761
Dátum vydania rozhodnutia: 19. 08. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Katarína Marčeková
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2021:4220202761.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Kataríny Marčekovej a členiek senátu Mgr. Ingrid Radošickej Vallovej a Mgr. Andrey Szombathovej-Polákovej, v spore žalobcu: SKITUS Automotive s. r. o., so sídlom Okoličná na Ostrove 437, IČO: 44 269 544, zast. Advokátska kancelária JUDr. Peter Kubik, advokát, s. r. o., so sídlom Dunajská Streda, Poľná cesta 966/9, IČO: 36 869 295, proti žalovanej: G. L., nar. XX. XX. XXXX, bytom L. - U. E., N. XXX/XX, zast. JUDr. Štefanom Lendvayom, bytom Slovenský Grob, Pri parku 73, o vypratanie nehnuteľnosti, o odvolaní žalovanej proti rozsudku Okresného súdu Komárno zo dňa 30. novembra 2020 č. k. 10C/22/2020-68 takto

rozhodol:

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie **p o t v r d z u j e**.

Žalobcovi sa priznáva nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie žalovanej uložil povinnosť vypratáť nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva č. XXX vedeného Okresným úradom L., katastrálny odbor, kat. územie U. E., ako pozemky registra „C“, parcelné číslo XXXX/XX o výmere XXX m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie a parc. č. XXXX/XXX o výmere XX m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, rodinný dom súp. č. XXX na pozemku reg. „C“ parc. č. XXXX/XXX, všetko do jedného mesiaca od právoplatnosti rozsudku. O trovách konania rozhodol tak, že žalobca má voči žalovanej nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%. Rozhodnutie odôvodnil ustanoveniami § 123, § 126 ods. 1, § 132 ods. 1 zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, § 29 ods. 2, § 20 ods. 13 zák. č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona SNR č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti v znení neskorších predpisov a z výpisu z listu vlastníctva č. XXX pre katastrálne územie U. E. vyplýva, že žalobca je výlučným vlastníkom nehnuteľností, ktorých vypratania sa domáha. Ako titul nadobudnutia týchto nehnuteľností žalobcom sa v katastri nehnuteľností uvádza Notárska zápisnica Osvedčenie o vykonaní dobrovoľnej dražby N 142/2017 z 03. 07. 2017, Potvrdenie o zaplatení ceny vydraženia zo dňa 10. 07. 2017, Oznámenie o udelení príklepu, Z-XXXX/XXXX. Výzvou na vypratanie nehnuteľnosti zo dňa 29. 06. 2020 žalobca vyzval žalovanú na vypratanie nehnuteľnosti. Zásielka bola doručovaná žalovanej do vlastných rúk, avšak bola nedoručená z dôvodu, že žalovaná si ju neprevzala v odbernej lehote. Zo spisu vedeného na Okresnom súde Komárno pod sp. zn. 15C/54/2017 súd zistil, že jeho predmetom bola žaloba žalovanej o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, v ktorej žalobca nadobudol vlastnícke právo k nehnuteľnostiam. Rozsudkom súdu zo dňa 10. 05. 2019 bola žaloba zamietnutá, pričom tento rozsudok bol po podanom odvolaní potvrdený aj rozsudkom Krajského súdu v Nitre sp. zn. 25Co/169/2019 zo dňa 06. 05. 2020. Z výpisu z listu vlastníctva č. XXX pre katastrálne územie U. E. súd zistil, že súčasným evidovaným vlastníkom nehnuteľností je žalobca, ktorý ich nadobudol v dobrovoľnej dražbe. Žaloba žalovanej o určenie neplatnosti tejto dobrovoľnej dražby bola právoplatne zamietnutá. V konaní bolo nesporné, že žalovaná užíva predmetné nehnuteľnosti, pričom v priebehu

konania nepreukázala existenciu žiadneho titulu, ktorý by jej užívanie nehnuteľností umožňoval. Pokiaľ žalovaná tvrdila, že so žalobcom uzavrela ústnu nájomnú zmluvu, toto svoje tvrdenie žiadnym spôsobom nepreukázala. Naopak, žalobca podľa názoru súdu dostatočným spôsobom preukázal, že žalovanú vyzval na vypratanie nehnuteľnosti písomnou výzvou, ktorú žalovaná neprevzala v odbernej lehote. Pokiaľ žalovaná poukazovala na skutočnosť, že nie je povinná vypratať nehnuteľnosť, kým jej žalobca nezabezpečí náhradné bývanie, súd túto námietku považuje za bezpredmetnú, keďže predmetom vypratania v danej veci má byť rodinný dom, pričom ustanovenia o povinnosti vlastníka zabezpečiť pre nájomcu bytovú náhradu sa viažu len na nájom bytu, nie však na nájom rodinného domu. K námietke žalovanej o tom, že súd je v konaniach o vypratanie nehnuteľnosti povinný skúmať aj právny dôvod, súd udáva, že žalobca nadobudol vlastnícke právo na dražbe, pričom žaloba o neplatnosť dražby bola právoplatne. Námietky žalovanej o tom, že úverová zmluva a záložná zmluva sú neplatné, sú nepovažuje za relevantné vo vzťahu k prejednávanej veci, pretože v konaní o vypratanie nehnuteľnosti sa súd nemôže zaoberať posúdením platnosti zmluvy o úvere ani zmluvy o zriadení záložného práva, keďže vyriešenie uvedenej otázky by v tomto konaní nemalo žiadny význam vzhľadom na to, že o žalobe o určenie neplatnosti dražby už bolo právoplatne rozhodnuté a súd je viazaný rozhodnutím súdu o tom, že dražba je platná. K námietke žalovanej o tom, že žaloba bola podaná predčasne, keďže nebola spísaná zápisnica o odovzdaní predmetu dražby v zmysle § 29 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z. súd udáva, že v zmysle citovaného ustanovenia Zákona o dobrovoľných dražbách je predchádzajúci vlastník povinný odovzdať predmet dražby na základe predloženia osvedčeného odpisu notárskej zápisnice a doloženia totožnosti vydražiteľa podľa podmienok uvedených v oznámení o dražbe bez zbytočných prieťahov. O tejto povinnosti bola žalovaná ako predchádzajúca vlastníčka nehnuteľností poučená v Notárskej zápisnici osvedčujúcej vykonanie dobrovoľnej dražby. Pokiaľ aj žalovaná poukazovala na to, že žaloba bola podaná predčasne, keďže nebola spísaná zápisnica o odovzdaní predmetu dražby, z ustanovenia § 29 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z. vyplýva, že túto povinnosť zákon ukladá dražobníkovi nie vydražiteľovi, preto ani prípadné nesplnenie si tejto povinnosti dražobníkom nemá za následok, že by žalobca nebol oprávnený domáhať sa vypratania nehnuteľnosti. Keďže žalovaná v priebehu konania nepredložila žiadny doklad, ktorý by ju oprávňoval užívať predmetné nehnuteľnosti, súd konštatoval, že žalovaná užíva predmetné nehnuteľnosti bez právneho dôvodu. Keďže žalobca sa ako vlastník domáha poskytnutia ochrany svojho vlastníckeho práva v zmysle § 126 Občianskeho zákonníka vypratáním nehnuteľností, súd žalobe vyhovel a žalovanej uložil povinnosť vypratať nehnuteľnosti špecifikované vo výroku tohto rozsudku. Lehotu na plnenie súd určil na jeden mesiac od právoplatnosti rozsudku, ktorú vzhľadom na povahu uložennej povinnosti považoval za primeranú. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol podľa § 262 ods. 1 v spojení s § 255 ods. 1 CSP. Žalobca mal v konaní plný úspech, preto mu súd priznal voči žalovanej nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %. O výške trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

2. Proti tomuto rozsudku podala žalovaná v zákonnej lehote odvolanie, odôvodniac ho tým, že konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci a zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené. Prvostupňový súd sa podrobnejšie nezaoberal so skutočnosťou, ktorú namietali, a to nájomným vzťahom. Súd sa uspokojil preukázanou písomnou výzvou na vypratanie. Nezaoberal sa s časovým odstupom takmer 2 rokov, prečo žalobca a teda vlastník až po dvoch rokoch zaslal výzvu na vypratanie a s odstupom pol roka podal návrh na súd o vypratanie nehnuteľnosti. Podľa § 712 OZ je toho názoru, že im prenajímateľ mal zabezpečiť náhradné bývanie, keďže bývajú v dome s dvoma maloletými deťmi. Je toho názoru, že súd konal predčasne, nakoľko bolo podané dovolanie na Najvyšší súd SR o vyslovenie neplatnosti dražby. Stále je toho názoru, že dražba bola vykonaná v rozpore so zákonom. Je síce pravda, že vlastnícke právo požíva vysokú právnu ochranu, ale pri dobrovoľných dražbách to tak nie je. Preto mal súd citlivejšie preskúmať následnú žalobu na vyhlásenie neplatnosti dražby. V tomto prípade je ochrana vlastníckeho práva zo strany súdu mimoriadne nízka. Pri vypratání mal súd prihliadať na maloleté deti a skutočnosť, že môže dôjsť k ohrozeniu života a zdravia, čo má vyššiu právnu ochranu ako vlastnícke právo. Ústavný súd SR uvádza, že zánik odvodeného práva na bývanie OZ výslovne neviaže na zabezpečenie bytovej náhrady. Len s ohľadom na § 3 ods. 1 OZ (dobré mravy) prichádza do úvahy možnosť neprimeranú tvrdosť zmierniť tým, že povinnosť vypratať byt sa podmieni zabezpečením bytovej náhrady. Ústava SR totiž obsahuje aj zákaz zneužiť vlastníctvo na ujmu práv iných alebo v rozpore so všeobecnými záujmami chránenými zákonom, nakoľko pod ochranou zákona je aj rodina. Najvyšší súd SR tiež uvádza, že „bývalý manžel vlastníka rodinného domu, ktorý tiež nie je povinný vystáť sa z bytu v rodinnom dome, kým mu nie je zabezpečená bytová náhrada,

výkon práva na bytovú náhradu však nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi podľa § 3 OZ, inak môže byť ochrana odopretá." Podľa § 712c ods. 3 Občianskeho zákonníka, nájomca, ktorý má byť vypratať, je povinný uzavrieť zmluvu o bytovej náhrade do 30 dní od doručenia písomného vyhlásenia o zabezpečení bytovej náhrady; ak nájomnú zmluvu bezdôvodne neuzavrie, jeho nárok na bytovú náhradu zanikne. Zánik nároku na bytovú náhradu v zmysle uvedenej právnej úpravy je viazaný výlučne na skutočnosť bezdôvodného neuzavretia nájomnej zmluvy ohľadne zabezpečenej bytovej náhrady tým, kto má byť vypratať (viď napr. rozhodnutia Najvyššieho súdu SR sp. zn. 4 Cdo 125/2000 a sp. zn. 4 Cdo 107/2003). Zabezpečením bytovej náhrady je pre účely tohto zákona predloženie písomného vyhlásenia osoby, ktorá poskytne náhradný byt alebo náhradné ubytovanie o tom, že uzavrie zmluvu o nájme alebo podnájme bytu s osobou, ktorá má byť vypratať. Citované zákonné ustanovenie § 712c ods. 3 Občianskeho zákonníka stanovuje zánik nároku na bytovú náhradu ako dôsledok bezdôvodného nesplnenia povinnosti nájomcu, ktorý má byť vypratať, uzavrieť zmluvu o bytovej náhrade do 30 dní od doručenia písomného vyhlásenia o jej zabezpečení. Písomné vyhlásenie o zabezpečení bytovej náhrady je jednostranným adresným právnym úkonom osoby, ktorá poskytne náhradný byt alebo náhradné ubytovanie v právnom záujme osoby, ktorú zaťažuje povinnosť zabezpečiť bytovú náhradu. Zákonná úprava v ustanovení § 712c ods. 3 Občianskeho zákonníka trvá na tom, aby bol tento jednostranný právny úkon (vyhlásenie) doručený osobe, ktorá má nárok na bytovú náhradu (nájomca). Uvedená požiadavka pramení z predpokladaných právnych účinkov prejavu vôle určeného (adresovaného) v danom prípade nájomcovi, s ktorými zákon spája vznik, zmenu alebo zánik vzájomných práv a povinností vyplývajúcich z právneho vzťahu. Právnou otázkou je, či takýto prejav vôle má byť fakticky doručený adresátovi, teda či ho adresát musí bezpodmienečne prevziať a oboznámiť sa s ním alebo postačuje, ak sa dostane do jeho dispozičnej sféry. Písomné vyhlásenie osoby, ktorá poskytne náhradný byt alebo náhradné ubytovanie o tom, že uzavrie zmluvu o nájme alebo podnájme bytu s osobou, ktorá má byť vypratať, je potrebné považovať za jednostranný adresný prejav vôle smerujúci k uzavretiu zmluvy - ofertu (uznesenie Najvyššieho súdu SR z 28. januára 2011 sp. zn. 5 Cdo 129/2010). Podľa § 712c ods. 3 Občianskeho zákonníka, nájomca, ktorý má byť vypratať, je povinný uzavrieť zmluvu o bytovej náhrade do 30 dní od doručenia písomného vyhlásenia o zabezpečení bytovej náhrady; ak nájomnú zmluvu bezdôvodne neuzavrie, jeho nárok na bytovú náhradu zanikne. Zánik nároku na bytovú náhradu v zmysle uvedenej právnej úpravy je viazaný výlučne na skutočnosť bezdôvodného neuzavretia nájomnej zmluvy ohľadne zabezpečenej bytovej náhrady tým, kto má byť vypratať (rozhodnutia Najvyššieho súdu SR sp. zn. 4 Cdo 125/2000 a sp. zn. 4 Cdo 107/2003). Zabezpečením bytovej náhrady je pre účely tohto zákona predloženie písomného vyhlásenia osoby, ktorá poskytne náhradný byt alebo náhradné ubytovanie o tom, že uzavrie zmluvu o nájme alebo podnájme bytu s osobou, ktorá má byť vypratať. Citované zákonné ustanovenie § 712c ods. 3 Občianskeho zákonníka stanovuje zánik nároku na bytovú náhradu ako dôsledok (sankciu) bezdôvodného nesplnenia povinnosti nájomcu, ktorý má byť vypratať, uzavrieť zmluvu o bytovej náhrade do 30 dní od doručenia písomného vyhlásenia o jej zabezpečení. Písomné vyhlásenie o zabezpečení bytovej náhrady je jednostranným adresným právnym úkonom osoby, ktorá poskytne náhradný byt alebo náhradné ubytovanie v právnom záujme osoby, ktorú zaťažuje povinnosť zabezpečiť bytovú náhradu. Zákonná úprava v ustanovení § 712c ods. 3 Občianskeho zákonníka trvá na tom, aby bol tento jednostranný právny úkon (vyhlásenie) doručený osobe, ktorá má nárok na bytovú náhradu (nájomca). Uvedená požiadavka pramení z predpokladaných právnych účinkov prejavu vôle určeného (adresovaného) v danom prípade nájomcovi, s ktorými zákon spája vznik, zmenu alebo zánik vzájomných práv a povinností vyplývajúcich z právneho vzťahu. Právnou otázkou je, či takýto prejav vôle má byť fakticky doručený adresátovi, teda či ho adresát musí bezpodmienečne prevziať a oboznámiť sa s ním alebo postačuje, ak sa dostane (dôjde) do jeho dispozičnej sféry. Písomné vyhlásenie osoby, ktorá poskytne náhradný byt alebo náhradné ubytovanie o tom, že uzavrie zmluvu o nájme alebo podnájme bytu s osobou, ktorá má byť vypratať, je potrebné považovať za jednostranný adresný prejav vôle smerujúci k uzavretiu zmluvy - ofertu (uznesenie Najvyššieho súdu SR z 28. januára 2011 sp. zn. 5 Cdo 129/2010). Poukázala na ustanovenia § 676 ods. 1, 2, § 677 ods. 1, 2 a § 680 ods. 1, 2, 3 a uviedla, že poukazuje aj na vyjadrenie podané na Okresný súd v Komárne a žiadala, aby odvolací súd rozsudok Okresného súdu v Komárne sp. zn. 10C/22/2020 zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie.

3. Žalobca vo vyjadrení k odvolaniu žalovanej uviedol, že žalovanou napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie považuje za správny a spravodlivý. Žalovaná v podanom odvolaní neuviedla žiadnu konkrétnu vadu napadnutého rozsudku, či prostriedok procesnej obrany, ktorý nemohla uplatniť, len opakuje tie isté tvrdenia, ktoré predniesla aj v konaní pred súdom prvej inštancie. Bezradnosť a účelovosť odvolania žalovanej preukazuje fakt, že zo štvorstranového odvolania žalovanej tri strany tvoria citácie súdnych rozhodnutí a právnych predpisov, bez toho, aby žalovaná vysvetlila, aký vzťah majú tieto skutočnosti

k prejednávanej veci, resp. prečo sú podstatné z hľadiska rozhodnutia súdu prvej inštancie. Žalobca opätovne popiera existenciu akéhokoľvek nájomného vzťahu medzi žalobcom a žalovanou. Dôkazom toho je aj fakt, že Okresný súd Komárno rozsudkom sp. zn. 10C/34/2019 zo dňa 24. 09. 2020 právoplatne a vykonateľne priznal žalobcovi nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia za užívanie dotknutej nehnuteľnosti žalovanou bez právneho dôvodu. Žalovaná existenciu tvrdeného nájomného vzťahu nepreukázala ani v konaní pred súdom prvej inštancie. Žalobca nadobudol dotknuté nehnuteľnosti na dražbe v júli 2017. Od tej doby žalovaná mala dostatok času na to, aby dobrovoľne vypratala nehnuteľnosť a našla si iné bývanie. Namiesto toho však zahľucuje súdy nezmyselnými podaniami a zneužíva vlastnícke právo žalobcu. Žalobca podal návrh na vypratanie nehnuteľnosti po tom, čo sa skončilo konanie iniciované žalovanou na určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby. Vzhľadom na uvedené nie žalobca, ale práve žalovaná je tá, ktorá koná v rozpore s dobrými mravmi: nevypratala dobrovoľne nehnuteľnosť, ktorej vlastníkom je žalobca, nerešpektuje právoplatné rozhodnutia súdov, neplatí žalobcovi za užívanie nehnuteľností. Žalobca podaním žaloby na vypratanie nehnuteľnosti len uplatňuje zákonom stanoveným spôsobom ochranu svojho vlastníckeho práva. Žalobca tiež poznamenáva, že súd prvej inštancie v napadnutom rozsudku dal žalovanej dostatočný časový priestor na vysťahovanie sa z nehnuteľnosti a na zabezpečenie náhradného bývania. Z tohto hľadiska je zarážajúce, že žalovaná sa odvoláva na dobré mravy, ktoré majú odôvodňovať jej nárok na náhradné bývanie, ktoré právo, ako sama žalovaná uznáva v podanom odvolaní, za bežných okolností jej neprináleží. Vzhľadom na uvedené žalobca navrhol, aby súd napadnutý rozsudok ako vecne správne potvrdil a žalobcovi priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

4. Žalovaná vo vyjadrení k vyjadreniu žalobcu k jej odvolaniu uviedla, že dochádza k jednaniu na spätné odkúpenie nehnuteľnosti. Žalobca však z jej neznámych dôvodov dohovor predlžuje. Viac krát žiadala, aby jej povedal ním požadovanú sumu, za ktorú by bol ochotný nehnuteľnosť spätné predať. Manžel sa kvôli tomu, aby mohol požiadať o úver sa zamestnal v zahraničí a jeho príjem je dostatočný na obdržanie úveru vo výške akú žalobca požaduje. To je dôvod, prečo sme dom nevypratali. Naopak, ešte aj po vydražení, keď došlo k predbežnej ústnej dohode a žalobca súhlasil s ich ďalším užívaním, ale aj k jeho zveľaďovaniu, spoločnú dohodu plnili. Inak prezentuje svoj postoj pred súdom a inak pred nimi. S manželom sú z toho v pomykove a nie je im jasný zámer žalobcu. Nikde nespomína, že s jeho vedomím a súhlasom nehnuteľnosti zhodnocujú a navyšujú ich hodnotu.

5. Žalobca k vyjadreniu žalovanej uviedol, že žalovaná uvádza tvrdenia, z ktorých jedinou pravdivou skutočnosťou je, že žalovaná viackrát žiadala žalobcu o odkúpenie nehnuteľností, tvoriacich predmet tohto konania. Keďže však žalovaná nemala dostatok finančných prostriedkov na vyplatenie kúpnej ceny nehnuteľnosti, žiadne ďalšie rokovania sa v tomto smere nevedli a ani nevedú. Žalovaná klame, keď tvrdí, že žalobca súhlasil s užívaním nehnuteľností. Žalobca takéto užívanie trpí, ale iba do momentu právoplatnosti rozhodnutia súdu o povinnosti žalovanej vypratáť nehnuteľnosti. Po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým bude uložená povinnosť žalovanej vypratáť nehnuteľnosti bude žalobca trvať na tom, aby žalovaná nehnuteľnosť bezodkladne vypratala a ak tak dobrovoľne neurobí, žalobca požiada o vyparatenie súdnym exekútorom. So zhodnocovaním nehnuteľnosti žalobca nesúhlasí, dokonca listom zo dňa 29. 06. 2020 vyzval žalovanú, aby sa zdržala takéhoto konania. Po skončení tohto sporu žalobca bude od žalovanej požadovať aj bezdôvodné obohatenie získané neoprávneným užívaním predmetných nehnuteľností.

6. Krajský súd v Nitre ako odvolací súd (§ 34 zák. č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku - ďalej len CSP) po zistení, že odvolanie bolo podané včas, oprávnenou stranou - žalovanou, v neprospech ktorej bolo rozhodnutie vydané (§ 359 CSP) proti rozhodnutiu súdu prvej inštancie, proti ktorému zákon odvolanie pripúšťa (§ 355 ods. 1 CSP), po skonštatovaní, že odvolanie má zákonné náležitosti (§ 127 a § 163 CSP) preskúmal napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie v medziach daných rozsahom podaného odvolania (§ 379 CSP) a dôvodmi odvolania (§ 380 ods. 1 CSP) a bez prejednávania na odvolacom pojednávaní (§ 385 ods. 1 CSP a contrario) a dospel k záveru, že napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie je potrebné podľa § 387 ods. 1 CSP ako vecne správny potvrdiť.

7. Podanou žalobou sa žalobca domáhal voči žalovanej vypratania nehnuteľností, zapísaných na liste vlastníctva č. 456 vedeného Okresným úradom Komárno, katastrálny odbor, kat. územie U. E., ako pozemky registra „C“, parcelné č. XXXX/XX o výmere XXX m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie a parc. č. XXXX/XXX o výmere XXm², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, rodinný dom súp. č. XXX na pozemku reg. „C“ parc. č. XXXX/XXX. Žalobu odôvodnil tým, že je výlučným

vlastníkom nehnuteľností, ktoré nadobudol v dobrovoľnej dražbe konanej dňa 03. 07. 2017 osvedčenej notárskou zápisnicou č. U spisanej JUDr. K. R., PhD., notárom. Žalovaná sa v konaní vedenom na tunajšom súde pod sp. zn. 15C/54/2017 domáhala určenia neplatnosti dobrovoľnej dražby, na základe ktorej žalobca nadobudol nehnuteľnosti. Okresný súd Komárno rozsudkom sp. zn. 15C/54/2017 zo dňa 10. 05. 2019 zamietol žalobu žalovanej. Toto rozhodnutie bolo potvrdené aj Krajským súdom Nitra rozsudkom sp. zn. 25Co/169/2019 zo dňa 06. 05. 2020. Žalovaná napriek uvedenému a napriek viacerým ústnym výzvam zo strany konateľa žalobcu na vypratanie nehnuteľností do dnešného dňa užíva nehnuteľnosti aj so svojou rodinou, a to bez akéhokoľvek právneho dôvodu alebo bez toho, aby aspoň platila žalobcovi za užívanie nehnuteľnosti (ohľadne náhrady za užívanie nehnuteľností sa vedie konanie na Okresnom súde Komárne pod sp. zn. 10C/34/2019). V zmysle § 126 Občianskeho zákonníka vlastník má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva zasahuje, najmä sa môže domáhať vydania veci od toho, kto ju neprávom zadržuje. Žalovaná v tomto prípade zasahuje do vlastníckeho práva žalobcu k nehnuteľnostiam, keďže ich užíva bez súhlasu žalobcu a v rozpore s jeho vôľou. Žalobca sa touto žalobou domáha ochrany svojho vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam.

8. Podľa § 387 ods. 1 CSP odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne.

9. Podľa § 387 ods. 2 CSP ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody.

10. Prieskumná činnosť odvolacieho súdu zahŕňa ako hmotnoprávnu, tak aj procesnoprávnu oblasť. Odvolací súd musí preto preskúmať nielen zákonnosť rozhodnutia so zreteľom k hmotnému právu, ale tiež zákonnosť konania, z ktorého napadnuté konanie vzišlo. Pri rozhodovaní odvolacieho súdu o odvolaní proti napadnutému rozsudku je odvolací súd viazaný rozsahom odvolania (okrem prípadov uvedených v § 379 CSP), tak aj dôvodmi podaného odvolania (§ 380 ods. 1 CSP), ktoré účastník môže meniť a dopĺňať len do uplynutia odvolacej lehoty. Odvolateľ v podanom odvolaní fakticky svojím dispozičným úkonom vymedzuje nielen rozsah, ale aj dôvody preskúmvacej činnosti odvolacieho súdu.

11. Odvolací súd po preskúmaní veci v rozsahu a z dôvodov uvedených žalovanou v odvolaní dospel k záveru, že súd prvej inštancie v dostatočnom rozsahu zistil skutkový stav veci a vec správne právne posúdil, pričom v odôvodnení rozhodnutia dal odpovede a riadne odôvodnil všetky pre posúdenie veci podstatné skutočnosti a to i tie, ktoré žalovaná uvádzala v priebehu konania, preto odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie podľa § 387 ods. 1 CSP ako vecne správny potvrdil a keďže s odôvodnením napadnutého rozhodnutia sa stotožňuje, na tieto dôvody podľa § 387 ods. 2 CSP odkazuje.

12. Na doplnenie správnosti záverov súdu prvej inštancie odvolací súd dodáva nasledovné. Žalobca v danej veci podanou žalobou zvolil ochranu svojho vlastníckeho práva žalobou na vypratanie nehnuteľností. Zákon pritom zabezpečuje ochranu vlastníckeho práva, ktorého obsahom je oprávnenie vlastníka predmet vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním pomocou vlastníckych žalôb, ako aj žalôb na vydanie veci. Vlastnícke žaloby uvedené v ustanovení § 126 Občianskeho zákonníka sú hmotnoprávnym inštitútom, na základe ktorého sa realizuje subjektívny nárok vlastníka veci na ochranu. Žaloba na určenie vlastníckeho práva prichádza do úvahy, ak je ako vlastník nehnuteľnosti zapísaný niekto iný. Žaloba na vydanie veci (vindikačná) má miesto tam, kde k porušeniu vlastníckeho práva dochádza neoprávneným zadržívaním veci. Zmyslom tejto žaloby je dosiahnuť faktický výkon vlastníckeho práva k vlastnej veci, t. j. aby vlastník mohol s vecou nielen právne, ale aj fakticky disponovať (aby mal vec vo svojej moci). Z toho dôvodu sa môže domáhať žalobou na vydanie veci od toho, kto mu ju neprávom zadržíava. Podmienkou úspešnosti vindikačnej žaloby je, že vec sa nenachádza vo faktickej moci vlastníka, ale v moci inej osoby, ktorá predmetnú vec odmieta vydať a žalovaný má vec u seba a preto má možnosť vec vydať vlastníkovi, predmetom žaloby je vec, o vydanie ktorej sa žiada, žalovaný musí vec zadržíavať protiprávne a vlastník musí preukázať existenciu vlastníckeho práva, oprávnenej držby alebo detencie k veci, o vydanie ktorej žiada.

13. Aktívnu legitimáciu má vlastník protiprávne zadržíavanej veci, pričom vec sa nenachádza v jeho faktickej moci a zadržíavanie veci niekým iným je porušením jeho subjektívneho vlastníckeho práva. Základným predpokladom úspešnosti žaloby na vydanie veci je preukázanie vlastníckeho práva žalobcu. Preto skúmanie právneho úkonu, o ktorý žalobca opiera tvrdenie o svojom vlastníckom práve,

je prirodzenou súčasťou postupu súdu v konaní o takej žalobe. Vlastnícke právo musí existovať v dobe vydania rozhodnutia v konaní o vydanie veci. Pasívnu legitimáciu má ten, kto má spornú vec fakticky vo svojej moci a hoci ju môže vydať, neprávom to však odopiera urobiť. Žalovaný sa v konaní môže brániť tým, že žalobca nie je vlastníkom veci alebo že právom odopiera vydanie veci. Predpokladom úspešnosti žaloby na vydanie veci je tiež okolnosť, že žalovaný má spornú vec ku dňu podania žaloby neoprávnene u seba.

14. Podľa čl. 8 CSP strany sporu sú povinné označiť skutkové tvrdenia dôležité pre rozhodnutie vo veci a podoprieť svoje tvrdenia dôkazmi, a to v súlade s princípom hospodárnosti a podľa pokynov súdu.

15. Podľa čl. 15 ods. 1 CSP dôkazy a tvrdenia strán sporu hodnotí súd podľa svojej úvahy v súlade s princípmi, na ktorých spočíva tento zákona.

16. Podľa čl. 15 od. 2 CSP žiaden dôkaz nemá predpísanú zákonnú silu.

17. Podľa čl. 17 CSP súd postupuje v konaní tak, aby vec bola čo najrýchlejšie prejednaná a rozhodnutá, predchádza zbytočným prieťahom, koná hospodárne a bez zbytočného a neprimeraného zaťažovania strán sporu a iných osôb.

18. Podľa § 150 ods. 1 CSP strany majú povinnosť pravdivo a úplne uvádzať podstatné a rozhodujúce skutkové tvrdenia týkajúce sa sporu.

19. Podľa § 150 ods. 2 CSP na zistenie podstatných a rozhodujúcich skutočností môže súd strany požiadať o ďalšie skutkové tvrdenia.

20. Jednou zo základných procesných povinností strany sporu je povinnosť tvrdiť. Stranu sporu zaťažuje bremeno tvrdenia. Schopnosť strany sporu uniesť bremeno tvrdenia spolu s dôkazným bremenom je predpokladom pre úspech v spore. Nesplnenie povinnosti tvrdiť, má pre stranu sporu procesnoprávnu sankciu, a to v podobe prehry v spore. Prejaví sa v meritórnom rozhodnutí. Posúdenie otázky, ktorá strana sporu je povinná tvrdiť a aký je obsah jej povinnosti tvrdiť, teda kto a aké tvrdenia má uviesť, sa odvíja od hmotného práva. Strana sporu je povinná tvrdiť skutočnosti, ktoré sú na základe hmotného práva spôsobilé privodiť jej úspech v spore. Procesnej povinnosti strany sporu uviesť skutkové tvrdenia zodpovedá procesná povinnosť protistrany poprieť tvrdené skutočnosti.

21. Okruh rozhodujúcich skutočností, ktorých sa týkajú povinnosti tvrdenia a označenia dôkazov na preukázanie tvrdení, je daný hypotézou hmotnoprávnej normy, ktorá upravuje sporný právny pomer strán sporu. Táto norma zásadne určuje tak rozsah dôkazného bremena (okruh skutočností, ktoré musia byť preukázané), ako aj nositeľa dôkazného bremena. Na povinnosť tvrdenia nadväzuje povinnosť označiť dôkazy preukazujúce tvrdené skutočnosti. Pokiaľ sú tieto skutočnosti preukázané, žalobca uniesol tak bremeno tvrdenia, ako aj bremeno dôkazu. Žalovaný nie je procesným subjektom, ktorého by sa vyššie spomenuté procesné povinnosti netýkali; pokiaľ sa chce v konaní úspešne brániť, musí poprieť skutkové tvrdenia, a na svoje tvrdenie musí označiť dôkazy. Teória v tejto súvislosti hovorí o tzv. presúvaní dôkazného bremena. Ide tu o rozdelenie bremena tvrdenia a dôkazného bremena medzi stranami v závislosti na aktuálnom stave (priebehu) konania a na tom, ako právna norma vymedzuje práva a povinnosti strán hmotnoprávneho vzťahu.

22. Otázkou splnenia povinnosti tvrdenia a povinnosti označiť na preukázanie tvrdení dôkazy musí súd vždy riešiť so zreteľom na individuálne okolnosti prejednávanej veci.

23. Dôkazné bremeno ohľadom určitých skutočností zaťažuje tú stranu, ktorá z existencie týchto skutočností vyvodzuje pre seba priaznivé právne dôsledky; ide o tú stranu, ktorá tiež existenciu takýchto skutočností tvrdí. V niektorých prípadoch však strana zaťažená dôkazným bremenom objektívne nemá a nemôže mať k dispozícii informácie o skutočnostiach, významných pre rozhodnutie v spore, pričom protistrana má tieto informácie k dispozícii. V prípade, že strana zaťažená dôkazným bremenom prednesie aspoň „oporné body“ skutkového stavu a zvýši tak pravdepodobnosť svojich skutkových tvrdení, nastupuje „vysvetľovacia povinnosť“ protistrany. Nesplnenie tejto povinnosti bude mať za následok hodnotenie dôkazu v neprospech strany, ktorá vysvetľovaciu povinnosť nespĺnila. Zároveň

tiež platí, že uvedenú vysvetľovaciu povinnosť nemožno zamieňať s obrátením dôkazného bremena (rozsudok NS SR z 11. apríla 2017 sp. zn. 3 Cdo 2/2016).

24. Odvolací súd po preskúmaní veci z dôvodov uvedených v odvolaní dospel k záveru, že súd prvej inštancie dostatočne zistil skutkový stav veci, potrebný pre posúdenie žalobcom uplatneného nároku, z ktorého aj odvolací súd vychádzal bez potreby ho dopĺňať, jeho výsledky správne vyhodnotil jednotlivo i vo vzájomnej súvislostiach a napokon dospel aj k správnym skutkovým záverom, pokiaľ ide o skutočnosti právne rozhodné pre posúdenie žalobcom uplatneného nároku, pričom odvolací súd v celom rozsahu zdieľa i právne závery súdu prvej inštancie. Odvolací súd, ani s prihliadnutím na odvolacie dôvody nenachádza dôvod, pre ktorý by sa mal odchýliť od právnych záverov súdu prvej inštancie.

25. V konaní nebolo sporné, že žalobca ako vlastník predmetných nehnuteľností je aktívne legitimovaný na podanie takejto žaloby a žalovaná je osobou, ktorá mu v užívaní jeho nehnuteľnosti bráni, teda je v konaní pasívne legitimovaná. Žalovaná svoju obranu postavila na tom, že súd sa nezaoberal nájomným vzťahom a časovým odstupom takmer 2 rokov, kedy žalobca ako vlastník zaslal žalovanej výzvu na vypratanie nehnuteľnosti a podal návrh na vypratanie nehnuteľností. K tomu je potrebné uviesť, že žalovaná okrem svojho skutkového tvrdenia v priebehu konania, že medzi žalobcom a ňou došlo k ústne uzatvorenej nájomnej zmluve, toto svoje skutkové tvrdenie ničím nepreukázala a žalobca toto jej skutkové tvrdenie poprel a uviedol, že k nájomnej zmluve medzi nimi nedošlo. Dôkazné bremeno ohľadom tejto skutočnosti pritom bolo práve na žalovanej. Časový odstup, kedy si žalobca ako vlastník predmetných nehnuteľností svoje vlastnícke právo reálne voči osobe, ktorá do neho zasahuje začne uplatňovať, závisí len od neho a nie je pre posúdenie veci podstatné, pričom žalobca ho odôvodňoval práve tým, že vyčkával na právoplatnosť rozhodnutia o neplatnosť dražby, a toto konanie je už právoplatne ukončené (táto skutočnosť v konaní nebola sporná) a súd v tomto konaní je jeho závermi viazaný. Správnosť záverov konania o neplatnosť dražby súd v tomto konaní už nie je oprávnený preskúmať. To, že žalovaná podala proti tomuto rozhodnutiu dovolanie žalovaná len tvrdila, v konaní to nepreukázala. V ďalšej časti odvolania žalovaná len citovala zákonné ustanovenia a rozhodnutia NS SR, pričom z toho nevyvodila žiadne skutkové tvrdenia a právnu argumentáciu, ktorou by bol povinný súd sa zaoberať. Žalobca vo vyjadrení k odvolaniu žalovanej tvrdil, že Okresný súd Komárno rozsudkom sp. zn. 10C/34/2019 zo dňa 24. 09. 2020 právoplatne priznal žalobcovi nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia za užívanie dotknutej nehnuteľnosti žalovanou bez právneho dôvodu, pričom žalovaná toto skutkové tvrdenie žalobcu vo svojom následnom vyjadrení nepoprela. Z toho potom vyplýva, že žalovaná uznáva užívanie predmetných nehnuteľností z jej strany bez právneho dôvodu. V prípade vypratania bytu užívaného bez právneho dôvodu možno vo vzťahu k bytovej náhrade pre vypratávaného výnimočne postupovať podľa § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka (napr. za okolností, že vypratávaný, ktorý tu dlhodobo býval v presvedčení, že mu patrí platný titul bývania, nedostatky tohto titulu nespôsobil), avšak o takýto prípad v danej veci nejde a žalovaná ani neuvádzala skutkové tvrdenia pre to, aby sa tým súd mal zaoberať, pričom aj v takýchto prípadoch je potrebné sa zaoberať aj tým, či možno od žalobcu spravodlivo požadovať, aby sa ochrana jeho vlastníckeho práva takto podmienila alebo odložila. Pri takomto posudzovaní je potrebné tiež zväžiť, či rozhodnutie, ktorým bola povinnosť osoby, užívajúcej nehnuteľnosť bez právneho dôvodu, vypratať nehnuteľnosť viazaná s ohľadom na § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka na zabezpečenie bytovej náhrady, nebola odoprením ochrany vlastníckemu nehnuteľnosti podľa § 126 Občianskeho zákonníka. Žalovaná ani jej ďalšie skutkové tvrdenia o jednaní o odkúpení predmetných nehnuteľností so žalobcom nepreukázala a to, či prípadne so súhlasom žalobcu alebo bez jeho súhlasu dochádza k zhodnocovaniu predmetných nehnuteľností žalovanou je z pohľadu predmetu tohto konania bezpredmetné.

26. Vychádzajúc z uvedeného má odvolací súd za to, že záver súdu a napadnuté rozhodnutie je podložené dôkazmi, z ktorých záver súdu prvej inštancie vyplýva. Vzhľadom k uvedenému nie je možné podľa odvolacieho súdu vytknúť súdu prvej inštancie, že by zistený skutkový stav neobstál a že v konaní došlo k vade, ktorá má za následok nesprávne rozhodnutie vo veci. Výsledok hodnotenia dôkazov súdu prvej inštancie zodpovedal postupu vyplývajúcejmu z ust. § 191 CSP, keď zoberal do úvahy všetky skutočnosti, ktoré vyplynuli z produkovaných dôkazov a prednesov strán sporu, v hodnotení týchto dôkazov nie je logický rozpor a neodporujú ani ust. § 195 až § 210 CSP. Právo na spravodlivý súdny proces neznamena, aby bola strana sporu pred všeobecným súdom úspešná, teda, aby bolo rozhodnuté v súlade s jej požiadavkami a právnymi názormi (I. ÚS 50/2004). Z uvedených dôvodov odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdil.

27. O trovách odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa § 396 ods. 1 a § 255 ods. 1 CSP a vzhľadom k tomu, že žalobca bol v odvolacom konaní úspešný, priznal mu nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 CSP).

28. Podľa § 224 CSP súd kedykoľvek aj bez návrhu opraví v rozsudku chyby v písaní a počítaní, ako aj iné zrejme nesprávosti. O oprave súd vydá opravné uznesenie, ktoré doručí subjektom konania.

29. Na záver odvolací súd ešte dodáva, že keďže v záhlaví napadnutého rozsudku je chyba v uvedení IČA žalobcu, povinnosťou súdu prvej inštancie bude túto chybu v písaní postupom podľa § 224 CSP opraviť.

Toto rozhodnutie bolo prijaté v senáte pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).