

Súd: Okresný súd Nové Zámky
Spisová značka: 10C/35/2024
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4424201664
Dátum vydania rozhodnutia: 20. 06. 2025
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Marián Hatala
ECLI: ECLI:SK:OSNZ:2025:4424201664.10

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

- 9 -

10C/35/2024

Okresný súd Nové Zámky v právnej veci žalobcu: MAKRO REALITY, s.r.o., so sídlom Štvrť M. R. Štefánika 2450/13, Lučenec, IČO: 47 076 194, právne zastúpený: Mgr. Jozef Mochňák, advokát, AK Lučenec, T. G. Masaryka 14/A, Lučenec, IČO: 42 002 443 proti žalovanému: A. B., nar. XX.XX.XXXX, s trvalým pobytom Kmeťovo, zastúpený: C. D. E., nar. XX.XX.XXXX, bytom F. G. XX o vypratanie nehnuteľnosti, takto

rozhodol:

- 2 -

10C/35/2024

Žalovaný je p o v i n ý vypratať nehnuteľnosť, nachádzajúcu sa v katastrálnom území a obci Kmeťovo a vedenú na Okresnom úrade Nové Zámky, katastrálny odbor na liste vlastníctva číslo XXX, Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape, parcelné číslo 778/3 Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 546 m², parcelné číslo 778/4 Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1 316 m², na pozemku parcelné číslo 778/3 Rodinný dom so súpisným číslom XXX, do 30 dní po právoplatnosti rozsudku.

Súd p r i z n á v a žalobcovi nárok na náhradu trov konania voči žalovanému vo výške 100 %.

odôvodnenie:

- 7 -

10C/35/2024

1. Žalobca sa svojou žalobou domáhal voči žalovanému vypratania nehnuteľnosti, nachádzajúcu sa v katastrálnom území a obci Kmeťovo a vedenú na Okresnom úrade Nové Zámky, katastrálny odbor na liste vlastníctva číslo (ďalej aj LV) 711 , Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape, parcelné číslo 778/3 Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 546 m², parcelné číslo 778/4 Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1 316 m², na pozemku parcelné číslo 778/3 Rodinný dom so súpisným číslom 117 (ďalej aj nehnuteľnosť, sporná nehnuteľnosť, citovaná nehnuteľnosť alebo označená nehnuteľnosť) z dôvodu, nehnuteľnosť sa má nachádzať vo výlučnom vlastníctve žalobcu a žalovaný ju má užívať bez právneho dôvodu.

2. Žalovaný so žalobou nesúhlasil a žiadal ju zamietnuť. V priebehu celého konania verbálne prejavoval záujem o kúpu, resp. nájom označenej nehnuteľnosti a zdôraznil, že sa o ňu stará, nemá iným spôsobom vyriešenú bytovú otázku a žalobca mu prostredníctvom svojho konateľa mal ústne navrhnúť odkúpenie nehnuteľnosti, avšak za neprimerane vysokú kúpnu cenu 100 000,- eur, pričom reálna cena sa má pohybovať na úrovni 40 000,- eur.

3. Na pojednávanie konané dňa 22.05.2025 sa žalobca prostredníctvom svojho konateľa nedostavil, doručenie predvolania mal vykázané cestou svojho právneho zástupcu a preto súd pojednával v jeho neprítomnosti podľa § 180 C.s.p..

4. Súd vykonal dokazovanie výsluchom žalovaného, oboznámením pripojených správ a dokladov, výpisu z LV č. XXX kat. územie E., výpisu žalobcu z obchodného registra čl. 16, potvrdenia o pobyte, znaleckého posudku č. 96/2015 H. I. I., E., J. XX zo dňa 08.07.2015, znaleckého posudku č. 261/2018 Ing. I. B., K., E. G. XX/XX s prílohami zo dňa 20.12.2018, výpisu emailovej komunikácie, návrhu nájomnej zmluvy s predkupným právom, pripojeného spisu tunajšieho súdu 4C/34/2019 a ďalších a zistil tento skutkový a právny stav:

5.1 Žalobca je vedený v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica od 19.03.2013 pod obchodným menom MAKRO REALITY, s.r.o. so sídlom Štvrť M. R. Štefánika 2450/13, Lučenec a s prideleným IČO: 47 076 194. Do predmetu jeho podnikania patrí, okrem iného, aj prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných, než základných služieb spojených s prenájomom, nákup a predaj nehnuteľností.

5.2.1 Z LV č. XXX katastrálne územie a obec Kmeťovo vyplýva, že sporná nehnuteľnosť je vo výlučnom vlastníctve, teda v spoluvlastníckom podiele 1/1 k celku žalobcu. Titulom nadobudnutia je uvedené osvedčenie o priebehu vykonania opakovanej dražby N 39/2019 Nz 7730/2019 NCRIs 7875/2019 zo dňa 13.03.2019 a rozsudok Okresného súdu Nové Zámky 4C/34/2019, právoplatný dňa 23.05.2023 v spojení s rozsudkom Krajského súdu Nitra 8Co 47/2022 zo dňa 27.04.2023.

5.2.2 V súvislosti so skutočnosťami uvádzanými v bode 5.2.1 odôvodnenia tohto rozsudku súd oboznámil pripojený spis Okresného súdu Nové Zámky 4C/34/2019 a zistil z neho nasledovné. Spor bol začatý dňa 29.05.2019 na základe žaloby žalobcu A. B., nar. XX.XX.XXXX, v tom čase bytom E. XXX proti žalovaným v 1. rade Imagination, spol. s r.o., Jilemnického 58/1714, Partizánske, IČO: 44 150 083 (dražobník), v 2. rade Prvá stavebná sporiteľňa a.s., Bajkalská 30, Bratislava (navrhovateľ dražby) a v 3. rade MAKRO REALITY s.r.o., Štvrť M. R. Štefánika 2450/13, Lučenec (vydražiteľ), keď predmetom sporu bolo určenie neplatnosti dražby. Jednalo sa o opakovanú dražbu, keď osvedčenie o priebehu vykonania opakovanej dražby bolo napísané dňa 13.03.2019 do notárskej zápisnice N 39/2019 Nz 7730/2019 NCRIs7875/2019 notárkou JUDr. Barborou Behýlovou so sídlom Kapitulská 21, Banská Bystrica. V tejto notárskej zápisnici sa uvádza, okrem iného, že notárka JUDr. Barbora Behýlová osvedčila, že vydražiteľom predmetu dražby – spornej nehnuteľnosti, sa stal účastník dražby s poradovým číslom 1 – spoločnosť MAKRO REALITY s.r.o. so sídlom Štvrť M.R.Štefánika 2450/13, Lučenec, IČO: 47 076 194, ktorá nadobúda predmet dražby do svojho výlučného vlastníctva, a to za cenu dosiahnutú vydražením vo výške 30 880,- eur. Rozsudkom Okresného súdu Nové Zámky 4C/34/2019-211 zo dňa 07. marca 2022 v spojení s potvrdzujúcim rozsudkom Krajského súdu v Nitre 8Co 47/2022-291 zo dňa 27. apríla 2023, právoplatný 23.05.2023, bola žaloba zamietnutá.

5.3 Žalovaný v priebehu konania predložil súdu potvrdenia o trvalom pobyte vystavených obcou Kmeťovo dňa 12.06.2024, podľa ktorých ku dňu 12.06.2024 mali žalovaný, ďalej L. B., nar. XX.XX.XXXX a L. B., nar. XX.XX.XXXX trvalý pobyt na adrese E. XXX.

5.4.1 Znaleckým posudkom č. 96/2015 H. I. I., E., J. XX, znalca v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností a odhad hodnoty stavebných prác zo dňa 08.07.2015 a vypracovaného na základe objednávky žalobcu, bola stanovená všeobecná hodnoty označenej nehnuteľnosti vo výške 40 900,- eur.

5.4.2 Znaleckým posudkom č. 261/2018 H. I. B., K., E. G. XX/XX, znalkyne v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností zo dňa 20.12.2018 bola stanovená všeobecná hodnota označenej nehnuteľnosti vo výške 38 600,- eur. Znalecký posudok bol vypracovaný na základe objednávky obchodnej spoločnosti Imagination spol. s r.o., Jilemnického 1714/58, Partizánske (dražobník).

5.5 Na Okresnom súde Nové Zámky pod spisovou značkou 10C/43/2024 prebiehalo od 13.05.2024 konanie na základe žaloby toho istého žalobcu a voči tomu istému žalovanému ako v konaní tunajšieho súdu 10C/35/2024. Predmetom konania bolo zaplatenie istiny 7 200,- eur s príslušenstvom z titulu

vydania bezdôvodného obohatenia, a to za užívanie citovanej nehnuteľnosti žalovaným bez právneho dôvodu (žaloba). Vec bola v konečnom dôsledku právoplatne skončená uznesením súdu o schválení zmiernu a na jeho základe, čo napokon nie je sporné ani medzi stranami, žalovaný dobrovoľne uhradil žalobcovi celú žalovanú istinu 7 200,- eur.

5.6 V priebehu celého tohto konania, ako aj v konaní tunajšieho súdu 10C/43/2024 žalovaný opakovane zdôrazňoval svoj eminentný záujem o kúpu nehnuteľnosti, prípadne o uzatvorenie nájomnej zmluvy so zakotvením predkupného práva. Stranám súd vytváral dostatočný časový priestor na to, aby sa vec podarilo doriešiť k ich obojstrannej spokojnosti, no v konečnom dôsledku to nevedlo k želanému výsledku. Žalovaný pripravil návrh nájomnej zmluvy s predkupným právom, v ktorom zakotvil v článku IV. nájomné vo výške 220,- eur mesačne; článok VII. vymedzuje budúcu kúpnu cenu v sume 33 000,- eur. Žalobca tento návrh neakceptoval, čo potvrdzuje aj emailová komunikácia medzi právnym zástupcom žalobcu a zástupcom žalovaného. Zásadným problémom medzi stranami zostala výška kúpnej ceny. Na pojednávaní konanom dňa 22.05.2025 žalobca prostredníctvom svojho právneho zástupcu deklaroval, že citovanú nehnuteľnosť dokáže predať v priebehu dvoch mesiacov za sumu 75 000,- eur, no pri žalovanom by súhlasil aj s kúpnu cenou vo výške 65 000,- eur. Tento postoj však zostal pre žalovaného neakceptovateľný, pretože z jeho pohľadu je všeobecná hodnota nehnuteľností na úrovni 40 000,- eur. Zmierlivé pôsobenie súdu a mimosúdne jednanie strán zostali bezvýsledné.

5.7 Na pojednávaní konanom dňa 22.05.2025 bol vypočutý žalovaný, ktorý oznámil, že v minulosti spolu s bývalou manželkou E. B. mali v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov nehnuteľnosti v celosti, teda v spoluvlastníckom podiele 1/1 k celku. Okrem nich citovanú nehnuteľnosť obývali aj ich dve maloleté deti L. a L. B.. V roku 2015 po rozvedení jeho manželstva boli obe maloleté deti zverené do starostlivosti matky, ktorá sa s nimi zo spornej nehnuteľnosti odsťahovala v bližšie neuvedenom období rokov 2019, 2020 a od tej doby v nehnuteľnosti žije sám. Záložné právo na nehnuteľnosť mal zriadené veriteľ, teda Prvá stavebná sporiteľňa a.s., Bratislava, ktorá pristúpila k výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby, pretože poskytnutý úver žalovaným nebol riadne splácaný. Následne sa pristúpilo k realizácii dražby tak, ako je uvedené v bode 5.2.2 odôvodnenia tohto rozsudku, kedy sa vydražiteľom a novým výlučným vlastníkom stal žalobca. Konanie o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby iniciované žalovaným dopadlo v jeho neprospech, pretože žaloba mu bola právoplatne zamietnutá v konaní tunajšieho súdu 4C/34/2019.

6. Podľa § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka (ďalej aj 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.

Podľa § 3 ods. 1 OZ 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.

7.1.1 Vindikačnou žalobou sa vlastník domáha vydania veci od osoby, ktorá má túto vec u seba. Na to, aby sa vlastník úspešne domohol ochrany poskytovanej vindikačnou žalobou musia byť splnené nasledovné predpoklady:

- a) preukázanie vlastníckeho práva k predmetu sporu, t. j. k veci, ktorá je predmetom rei vindicatio (aktívna legitímácia),
- b) preukázanie, že vec sa nachádza u tretej osoby, pričom táto osoba bude v konaní označená ako pasívne legitimovaná (pasívna legitímácia),
- c) preukázanie, že táto osoba, označená v žalobe (návrhu na začatie konania) ako pasívne legitimovaná zadržáva vec u seba neoprávnene.

7.1.2 Súdnou ochranou vlastníckeho práva k hnutelným veciam i k nehnuteľnostiam poskytuje Občiansky zákonník vlastníkom proti tomu, kto neoprávnene zasahuje do ich vlastníckeho práva, najmä umožňuje domáhať sa vydania veci od toho, kto ju neprávom zadržuje. Základnou podmienkou úspechu vlastníckej žaloby je preukázanie vlastníckeho práva (aktívna legitímácia). Ani preukázaním vlastníckeho práva nemusí byť nárok na ochranu opodstatnený, ak odporca má právo na užívanie veci alebo na zasahovanie do vlastníckeho práva na základe platnej zmluvy, vecného bremena alebo iných skutočností. Základným predpokladom úspešnosti žaloby na vydanie veci je, že sa vec neoprávnene nachádza vo faktickej moci inej osoby než vlastníka.

8.1.1 Vecnou legitímáciou je stav vyplývajúci z hmotného práva, kedy jeden účastník občianskeho súdneho konania (žalobca) je subjektom hmotnoprávneho oprávnenia, o ktoré v konaní ide (je aktívne vecne legitímovaný) a účastník na opačnej procesnej strane (žalovaný) je subjektom hmotnoprávnej povinnosti (je pasívne vecne legitímovaný) (porovnaj uznesenie Ústavného súdu Slovenskej republiky z 22. 11. 2011, č. k. III. ÚS 517/2011-9). Z hľadiska posúdenia vecnej legitímácie nie je rozhodujúce, či a na základe čoho sa určitá fyzická alebo právnická osoba len subjektívne cíti byť stranou, resp. účastníkom určitého hmotnoprávneho vzťahu, ale vždy iba to, či účastníkom objektívne je, alebo nie je. Nedostatok aktívnej vecnej legitímácie znamená, že ten, kto o sebe tvrdí, že je nositeľom hmotnoprávneho oprávnenia (žalobca), nie je nositeľom toho hmotnoprávneho oprávnenia, o ktoré v konaní ide; o nedostatok pasívnej vecnej legitímácie ide naopak vtedy, ak ten, o kom žalobca tvrdí, že je nositeľom hmotnoprávnej povinnosti (žalovaný), nie je nositeľom hmotnoprávnej povinnosti, o ktorú v konaní ide (viď rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3Cdo/192/2004).

8.1.2 Súd sa v konaní musí zaoberať a posudzovať vecnú legitímáciu strán, tak na strane žalobcu, ako aj na strane žalovaného. Kto je stranou sporu, určuje právo procesné. Naproti tomu vecnú legitímáciu vymedzuje výlučne právo hmotné. Vecnou legitímáciou rozumieme stav vyplývajúci z hmotného práva, podľa ktorého účastník konania je subjektom práva alebo povinnosti, ktorá je predmetom konania. V dvojstranných právnych vzťahoch, v ktorých účastníci konania stoja so svojimi návrhmi proti sebe, sa jedná o vecnú legitímáciu aktívnu (na strane navrhovateľa) alebo pasívnu (na strane odporcu). Nedostatok vecnej legitímácie znamená, že niekto, kto o sebe tvrdí, že je nositeľom hmotného práva alebo o ktorom navrhovateľ tvrdí, že je nositeľom hmotnej povinnosti, nie je nositeľom hmotného práva alebo hmotnej povinnosti, o ktoré v konaní ide. Či ide o nedostatok vecnej legitímácie sa ukáže vždy v samostatnom konaní.

9.1 Právna úprava postupu súdu v procese dokazovania podľa Civilného sporového poriadku sa výrazne odlišuje od právnej úpravy v Občianskom súdnom poriadku. Podľa novej právnej úpravy súd môže zásadne vykonať iba tie dôkazy, ktoré navrhli strany sporu a súd rozhodne, ktoré z navrhnutých dôkazov vykoná. Proces dokazovania je teda v novej právnej úprave vybudovaný výlučne na princípe prejednávacom, princípe kontradiktórnosti konania, ako aj koncentračnej zásade. Súd má obmedzenú dôkaznú iniciatívu a táto sa v novej právnej úprave presúva na procesné strany. Výnimočne môže súd vykonať aj tie dôkazy, ktoré strany nenavrhli, ak je to potrebné pre rozhodnutie vo veci, ale iba v tých sporových konaniach, v ktorých to umožňuje explicitne zákon. Ide o nasledujúce konania:

- spotrebiteľské spory,
- konanie o abstraktnej kontrole v spotrebiteľských veciach
- antidiskriminačné spory,
- individuálne pracovnoprávne spory.

9.2 Strana sporu musí uviesť skutkové tvrdenia jasne, úplne a zrozumiteľne (povinnosť tvrdenia). Povinnosť tvrdenia je úzko spojená s dôkazným bremenom. Jej nesplnenie má spravidla významné dôsledky pre rozhodnutie vo veci samej. Neunesenie dôkazného bremena totiž znamená neúspešnosť strany v spore. Samotná skutočnosť, či strana sporu, resp. účastník konania vystupuje na strane žalobcu alebo žalovaného, nemá priamy vplyv na jeho povinnosť tvrdiť rozhodujúce skutočnosti a predložiť alebo označiť dôkazy na svoje tvrdenia. Rozdelenie bremena tvrdenia a dôkazného bremena medzi sporovými stranami v spore závisí na tom, ako právna norma vymedzuje práva a povinnosti sporových strán. Obvykle platí, že žalobca je v zásade povinný tvrdiť a preukazovať skutočnosti, ktoré opodstatňujú jeho ohrozené alebo porušené právo, resp. právom chránený záujem. Žalovaný je povinný (za predpokladu, že chce byť úspešný v spore) tvrdiť a preukazovať skutočnosti, ktoré právo žalobcu vylučujú. Bremeno tvrdenia a dôkazné bremeno vystihuje aktuálnu skutkovú a dôkaznú situáciu konania. V priebehu sporu sa môže meniť, teda môže dochádzať k jeho prerozdeleniu. Pri posudzovaní dôkazného bremena tej-ktorej strany sporu treba rešpektovať tzv. negatívnu dôkaznú teóriu, t. j. pravidlo, že neexistencia (niečoho) majúca trvajúci charakter sa zásadne nepreukazuje. Na nikom totiž nemožno spravodlivo žiadať, aby preukázal reálnu neexistenciu určitej právnej skutočnosti (negatívnu skutočnosť - niečo, čo sa nestalo, čo neexistuje, napr. tvrdenie, že žalovaný nezaplátil, atď.), v dôsledku čoho dochádza k preneseniu dôkazného bremena na žalovaného aj napriek tomu, že ide o tvrdenie žalobcu. Táto teória sa uplatní vtedy, keď nie je možné neexistenciu určitej skutočnosti dokázať prostredníctvom tvrdenia iných pozitívnych skutočností, ktoré v konečnom dôsledku vedú k záveru o tom, že určitá negatívna skutočnosť je daná (uznesenie Najvyššieho súdu SR z 31. júla 2018, sp. zn. 2 Cdo 27/2017).

9.3 Nepopreté skutkové tvrdenia sa považujú za nesporné a ako také sa považujú za „zhodné tvrdenia“ strán v zmysle § 186 ods. 2 C. s. p., z ktorých je povinný pri rozhodovaní vychádzať, ak neexistuje dôvodná pochybnosť o ich pravdivosti. Súd teda môže neprihliadnuť na nesporné skutkové tvrdenia strán len za predpokladu, že má dôvodnú pochybnosť o ich pravdivosti. Pojem „dôvodná pochybnosť o pravdivosti“ vyjadruje, že takáto pochybnosť musí byť kvalifikovaná. Nestačí teda obyčajná pochybnosť, ale pochybnosť „dôvodná“. Dôvodne možno pochybovať o pravdivosti zhodného tvrdenia strán vtedy, ak sú v zjavnom rozpore s obsahom dôkazu, ktorý súd považuje za bezchybný, alebo ak zjavne odporujú všeobecne známym skutočnostiam (vrátane všeobecných skúseností) alebo skutočnostiam známym súdu z úradnej činnosti (porovnaj § 186 ods. 1 C. s. p.). Svoju pochybnosť a jej dôvody je súd povinný náležitým spôsobom vysvetliť v rozhodnutí, ktoré je na tejto pochybnosti založené. Ak však takáto dôvodná pochybnosť neexistuje, je súd podľa cit. § 186 ods. 2 C. s. p. povinný z nesporných tvrdení strán vychádzať bez toho, aby ich podrobnejšie preskúmaval (uznesenie Krajského súdu v Trnave 26Co/34/2017 zo dňa 30.01.2018).

10. Ak súd v prípade užívania nehnuteľnosti (bytu alebo rodinného domu) bez právneho dôvodu rozhodne, že odporca je povinný citovanú nehnuteľnosť vypratať, nemožno použiť ustanovenie § 3 ods. 1 OZ tak, aby povinnosť označenú nehnuteľnosť vypratať bola viazaná na zabezpečenie bytovej náhrady. Na jeho základe nemožno totiž konštituovať dosiaľ neexistujúce právo a jemu zodpovedajúcu povinnosť.

11. Z dokazovaním zisteného skutkového stavu sa súd musel vysporiadať s tým, či sú splnené podmienky na vypratanie nehnuteľnosti, a ak áno, či je možné priznať žalovanému bytovú náhradu a prípadne v akej forme. Už v predchádzajúcej časti odôvodnenia sa konštatuje, že žaloba na vydanie veci (v prípade hnutel'nych vecí) a žaloba na vypratanie (v prípade nehnuteľností) je dôvodná podľa § 126 OZ, ak žalobca preukáže predpoklady uvedené v bode 7.1.1 odôvodnenia tohto rozsudku, čo znamená:

- a) preukázanie vlastníckeho práva k predmetu sporu, t. j. k veci, ktorá je predmetom rei vindicatio (aktívna legitímácia),
- b) preukázanie, že vec sa nachádza u tretej osoby, pričom táto osoba bude v konaní označená ako pasívne legitímovaná (pasívna legitímácia),
- c) preukázanie, že táto osoba, označená v žalobe (návrhu na začatie konania) ako pasívne legitímovaná zadržáva vec u seba neoprávnene.

12.1 Prvý predpoklad uvedený pod písmenom a), teda preukázanie vlastníckeho práva k predmetu sporu je splnený. Vykonaným dokazovaním uvedeným v bodoch 5.1 až 5.7 žalobca preukázal a zároveň aj uniesol dôkazné bremeno o svojom vlastníckom práve k citovanej nehnuteľnosti. Táto skutočnosť medzi stranami nie je sporná, no zároveň vyplýva aj z LV č. XXX, katastrálne územie a obec Kmeťovo, ako aj z osvedčenia o priebehu osvedčenia o priebehu vykonania opakovanej dražby N39/2019 Nz7730/2019 NCRIs 7875/2019 zo dňa 13.03.2019, čím je v konaní daná jeho aktívna vecná legitímácia. Výlučné vlastnícke právo žalobcu k označenej nehnuteľnosti sa žalovanému nepodarilo zvrátiť ani v konaní tunajšieho súdu 4C/34/2019, v ktorom konaní bola jeho žaloba o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby právoplatne zamietnutá.

12.2 Druhým predpokladom úspešnosti žaloby na vypratanie nehnuteľnosti je preukázanie, že vec sa nachádza u tretej osoby, pričom táto osoba bude v konaní označená ako pasívne legitímovaná, čo tak isto v konaní preukázané bolo. Skutočnosť ohľadom užívania nehnuteľností žalovaným medzi stranami vôbec nie je sporná, čím je v konaní daná jeho pasívna vecná legitímácia.

12.3 Tretím predpokladom úspešnosti žaloby na vypratanie nehnuteľnosti je preukázanie, že osoba označená v žalobe ako pasívne vecne legitímovaná zadržáva vec u seba neoprávnene, resp. ju užíva neoprávnene. Pri tomto predpoklade zostali postoje strán aj po vykonanom dokazovaní rozdielne a protichodné a súd k tomu udáva nasledovné. Vykonaným dokazovaním sa súd prikláňa k názoru, že žalovaný užíva spornú nehnuteľnosť bez právneho dôvodu. Na jednej strane sa nespochybňuje, že v minulosti bol bezpodielovým spoluvlastníkom v celosti spolu so svojou bývalou manželkou, no pre neplatenie úveru záložný veriteľ Prvá stavebná sporiteľňa a.s. Bratislava pristúpila k výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby, na ktorej bol udelený príklep žalobcovi dňa 13.03.2019. Tým, že sa žalovanému nepodarilo v samostatnom súdnom konaní dosiahnuť právoplatné rozhodnutie súdu o určení neplatnosti dobrovoľnej dražby, pretože jeho žaloba bola v celom rozsahu zamietnutá, užívanie

označenej nehnuteľnosti žalovaným nadobudlo charakter užívania bez právneho dôvodu. Na tomto závere súdu nič nemenia ani skutočnosti, že žalovaný mal záujem nehnuteľnosť odkúpiť, prípadne užívať na základe nájomnej zmluvy so zakotvením predkupného práva, pretože v konečnom dôsledku sa stranám nepodarilo dohodnúť na podmienkach tak nájomnej zmluvy, ako ani na podmienkach prípadnej kúpnej zmluvy. Pre tento spor je nepodstatné, aká je aktuálna všeobecná hodnota nehnuteľnosti, pretože predmetom sporu je vypratanie nehnuteľnosti a nie iný nárok, ako napríklad nahradenie prejavu vôle, pri ktorom by bolo nutné zisťovať všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti. Predložené znalecké posudky sú tak pre súdnu vec bezpredmetné.

12.4 Uvedené skutočnosti majú za následok, že pri splnení všetkých predpokladov vyžadujúcich ustanovenie § 126 OZ bolo žalobe vyhovie v celom rozsahu. V konaní je daná aktívna vecná legitímácia žalobcu, pasívna vecná legitímácia žalovaného, zároveň absentuje existencia právnej skutočnosti, ktorá by legalizovala užívanie nehnuteľnosti žalovaným a žalovaný napriek uvedenému nehnuteľnosť užíva naďalej. Súd nevykonal dokazovanie navrhnuté žalovaným, teda výsluchom konateľa žalobcu K. H. M., pretože žalovaný odôvodňoval prítomnosť menovaného na pojednávaní len z dôvodu, aby si vypočul jeho návrh na mimosúdne riešenie veci. Tento úkon z pohľadu súdu by nebol účelný, pretože strany mali dostatok časového priestoru na doriešenie veci zmierlivým spôsobom, v tomto smere aj podnikli konkrétne kroky, no v konečnom dôsledku to nevedlo k želanému výsledku.

12.5 Záverom sa ešte poznamenáva, že nešlo pozornosti súdu, že žalovaný sa nenachádza práve v najlepšej sociálnej situácii. S poukazom na ustanovenie § 3 ods. 1 OZ však nie je možné mu priznať akúkoľvek bytovú náhradu, pretože ako je konštatované vyššie, na základe dobrých mravov nemožno totiž konštituovať dosiaľ neexistujúce právo a jemu zodpovedajúcu povinnosť. Žalovaný totiž nemá právo na bytovú náhradu podľa § 712 OZ k § 712a OZ.

13. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol podľa § 262 ods. 1 C.s.p. k § 255 ods. 1 C.s.p. a žalobcovi úspešnému v spore priznal nárok na náhradu trov konania voči žalovanému vo výške 100 %.

Poučenie:

- 2 -

10C/35/2024

Proti rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní od doručenia rozsudku na súde, proti ktorého rozsudku smeruje.

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

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).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

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.

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.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

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