

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 7Co/3/2025
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4621200643
Dátum vydania rozhodnutia: 22. 05. 2025
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Marta Polyáková
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2025:4621200643.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Marty Polyákovvej a členiek senátu JUDr. Eriky Madarászovej a JUDr. Lenky Halmešovej, v spore žalobcu: ANVEST, s.r.o., so sídlom Nitra, Piaristická 72/31, IČO: 47 224 428, proti žalovaným v 1. rade: A. A., nar. XX.XX.XXXX, bytom B., C.. C. XXXX/XX, zastúpená: Mgr. Juraj Šimuny, advokát so sídlom Topoľčany, Nám. M. R. Štefánika 30/33, v 2. rade: D. A., nar. XX.XX.XXXX, bytom Topoľčany, K. Kuzmányho 1593/19, o vypratanie nehnuteľnosti, o odvolaní žalovanej v 1. rade v napadnutej časti, týkajúcej sa určenia 60-dňovej lehoty na vypratanie nehnuteľnosti, proti rozsudku Okresného súdu Nitra č. k. TO-6C/7/2021-79 zo dňa 11. septembra 2024, takto

rozhodol:

Odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutej časti, týkajúcej sa určenia 60-dňovej lehoty na vypratanie nehnuteľnosti p o t v r d z u j e .

Žalobcoví p r i z n á v a proti žalovanej v 1. rade nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou doručenou súdu prvej inštancie dňa 08.03.2021 domáhal vypratania nehnuteľností, nachádzajúcich sa v kat. úz. B., zapísanej na LV č. XXXX a to byt č. XX, na 2. poschodí, bytového domu súp. č. XXXX, vchod D v celosti a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve v podiele 146/10 000-ín k celku. Žalobu odôvodnil tým, že je výlučným vlastníkom nehnuteľností, ktoré sú predmetom tohto konania, nakoľko vlastníctvo k nim nadobudol na dobrovoľnej dražbe konanej dňa 20.10.2020. Priebeh dražby bol osvedčený Notárskou zápisnicou č. N 387/2020 Nz 32569/2020. Predmetné nehnuteľnosti žalovaná v 1. rade ako predchádzajúca vlastníčka riadne neodovzdala, nezúčastnila sa odovzdania predmetných nehnuteľností ktoré vykonal dražobník a z uvedeného dôvodu žalobca nemá prístup k predmetným nehnuteľnostiam a nemôže sa ich ujať. Žalovaná v 1. rade od vykonania dobrovoľnej dražby nekomunikuje a túto užíva bez toho, aby za ňu platila. Predmetné nehnuteľnosti spolu so žalovanou v 1. rade užíva bez právneho nároku aj žalovaný v 2. rade, ktorý je jej bratom a ktorý je súčasne dlžníkom zo zmluvy o úvere, ktorý bol zabezpečený záložným právom na nehnuteľnosti vo vlastníctve žalovanej v 1. rade. Žalovaná v 1. rade prišla o byt pre nezaplatený dlh žalovaného v 2. rade, ktorý má v predmetnej nehnuteľnosti trvalý pobyt, ale aj miesto podnikania svojej živnosti.

2. Súd prvej inštancie rozsudkom TO-6C/7/2021-79 zo dňa 11. septembra 2024 uložil žalovaným v 1. a 2. rade v I. výroku povinnosť vypratať nehnuteľnosti vedené na Okresnom úrade Topoľčany, katastrálnom odbore, pre obec B. v katastrálnom území B., evidované na LV č. XXXX ako byt č. XX, E. X.F., G.: D v celosti, nachádzajúci sa v: Bytový dom 60 b.j. so súp.č.XXXX na parc. registra "C" č. 5031, Bytový dom 60 b.j. so súp. č. XXXX na parc. registra "C" č. 5032, Bytový dom 60 b.j. so súp.č.XXXX na parc. registra

"C" č. 5033, Bytový dom 60 b.j. so súp. č. XXXX na parc. registra "C" č. 5034, Bytový dom 60 b.j. so súp. č. XXXX na parc. registra "C" č. 5035, Bytový dom 60 b.j. so súp. č. XXXX na parc. registra "C" č. 5036 a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve v podiele 146/10 000-in k celku, a to do 60 dní od právoplatnosti tohto rozsudku a v II. výroku priznal žalobcovi voči žalovaným v 1. a 2. rade nárok na náhradu trov konania v plnej výške, o ktorej súd rozhodne osobitným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku. Svoje rozhodnutie odôvodnil ustanoveniami § 20 ods. 13, § 29 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Z. o notároch a notárskej činnosti, podľa § 123, § 126, § 132 ods. 1, ods. 2, zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „OZ“), podľa § 232 ods. 3, § 255 ods. 1, § 262 ods. 1, ods. 2 zákona č. 160/2015 Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“).

3. Poukázal na vykonané dokazovanie, na základe ktorého dospel k záveru, že žalobca je podľa čiastočného výpisu z LV č. XXXX pre kat. úz. B. výlučným vlastníkom nehnuteľností, ktoré sú predmetom tohto konania. Žalobca nehnuteľnosti nadobudol na dobrovoľnej dražbe, konanej dňa 20.10.2020. Priebeh dražby bol osvedčený notárskou zápisnicou č. N 387/2020, Nz 32569/2020. Predmetné nehnuteľnosti žalovaná v 1. rade ako predchádzajúca vlastníčka riadne neodovzdala. Dražobník síce riadne vykonal odovzdanie nehnuteľností, avšak toho sa žalovaná v 1. rade nezúčastnila a preto k nim žalobca nemá prístup a držby sa nemohol ujať. Žalobca vyzval žalovanú v 1. rade na vypratanie nehnuteľností, avšak bezvýsledne. Žalovaná v 1. rade podala na Okresný súd Topoľčany sp. zn. 11C/2/2021 žalobu o určenie neplatnosti dražby. V tomto konaní mal súd za preukázané, že žalobkyňa neunesla dôkazné bremeno o tom, že boli porušené ustanovenia Zákona o dobrovoľných dražbách, čoho dôsledkom bol jej neúspech v súdnom konaní. Žalobca má za to, že žalobu o neplatnosť dobrovoľnej dražby podala žalovaná v 1. rade iba z dôvodu, aby mohli spolu so žalovaným v 2. rade (bratom žalovanej v 1. rade) čo najdlhšie bezplatne užívať predmetné nehnuteľnosti bez právneho titulu a bez akejkoľvek odplaty za jeho užívanie žalobcovi. Súd dospel k záveru, že žaloba je dôvodná, žalobca je výlučným vlastníkom predmetných nehnuteľností, ktoré vlastníctvo nadobudol na dobrovoľnej dražbe a poukázal na skutočnosť, že nevzhliadol, a žalovaní ani netvrdili, žiadne také osobitné skutočnosti, ktoré by mohli viesť k obavám, že by zásah v podobe vypratania nespĺňal požiadavku primeranosti.

4. Proti výroku I. a II. napadnutého rozhodnutia podala v zákonnej lehote odvolanie žalovaná v 1. rade z dôvodov, že lehota určená súdom prvého stupňa na vypratanie nehnuteľnosti, t. j. 60 dní je podľa jej názoru nedostatočná. Žalovaná v 1. rade je osobou vyššieho veku a starobný dôchodca s výškou starobného dôchodku cca 400 eur mesačne. Predmetný byt je jej obydľím a žalovaná v 1. rade nevlastní žiadnu inú nehnuteľnosť, v ktorej by mohla bývať. Záverom uviedla, že z týchto dôvodov má za to, že rozhodnutie súdu prvej inštancie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci a to tú, že nezohľadnil vek žalovanej v 1. rade pri určovaní lehoty na vypratanie nehnuteľnosti a preto v zmysle § 388 CSP navrhla, aby odvolací súd napadnuté rozhodnutie zmenil tak, že určí lehotu na vypratanie nehnuteľnosti do 90 dní od právoplatnosti rozsudku.

5. Žalobca vo vyjadrení k odvolaniu uviedol, že podľa ustanovenia § 232 ods. 3 CSP je ustanovená lehota na plnenie 3 dni, v odôvodnených prípadoch môže súd určiť dlhšiu lehotu. V tomto prípade súd určil dlhšiu lehotu a to 60 dní. Samotné odvolanie a končené rozhodnutie vo veci reálne bude trvať niekoľko mesiacov a lehota na vypratanie od vyhlásenia rozsudku súdu dňa 11. septembra 2024 sa tak zákonite posunie niekoľkokrát o 90 dní. Žalobca má za to, že je to len ďalšia obštrukcia a odvolanie je nedôvodné a účelové s cieľom, čo najviac posunúť termín skutočného vypratania nehnuteľností. Žalovaní v 1. a v 2. rade neplatia dlhodobé mesačné zálohové platby, úhrady za plnenia spojené s užívaním sporného bytu ani poplatky do fondu prevádzky, údržby a opráv. Do pozornosti dal aj skutočnosť, že na Okresnom súde Topoľčany pod sp. zn. 11C/2/2022 bola žalovaná v 1. rade podaná žaloba o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby proti žalobcovi, táto žaloba bola zamietnutá a rozsudkom Krajského súdu v Nitre sp. zn. 5Co/131/2022 zo dňa 06.03.2024 potvrdená. Na základe uvedeného s poukazom na ust. § 387 ods. 1 CSP navrhol odvolaciemu súdu, aby rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správne a v celom rozsahu potvrdil a žalobcovi priznal náhradu odvolacích trov konania v rozsahu 100%.

6. Krajský súd v Nitre, ako súd odvolací (§ 34 CSP), po preskúmaní napadnutého rozsudku, konania, ktoré mu predchádzalo a odvolania žalovanej v 1. rade, podľa § 363 a § 365 ods. 1 CSP, viazaný dôvodmi a rozsahom tohto odvolania (§ 379, § 380 ods. 1 CSP), skutkovým stavom zisteným súdom prvej inštancie podľa § 383 CSP, bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 385 ods. 1 CSP, za splnenia podmienok uvedených v ustanovení § 219 ods. 3 CSP, dospel k záveru, že odvolanie žalovanej

v 1. rade nie je opodstatnené, a preto napadnutý rozsudok v I. výrokovej časti o určenie lehoty na vypratanie nehnuteľnosti do 60 dní od právoplatnosti tohto rozsudku ako vecne správny podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdil.

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

8. Z obsahu spisu vyplýva, že žalobca sa žalobou doručenou súdu prvej inštancie domáhal vypratania nehnuteľností, nachádzajúcich sa v kat. úz. B., zapísaných na LV č. XXXX ako byt č. XX, na 2. poschodí, bytového domu súp. č. XXXX, vchod D v celosti a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve v podiele 146/10 000-ín k celku. Žalobu odôvodnil tým, že je výlučným vlastníkom nehnuteľností, ktoré sú predmetom tohto konania, nakoľko vlastníctvo k nim nadobudol na dobrovoľnej dražbe konanej dňa 20.10.2020. Výzvou žalovanú v 1. rade žalobca vyzval na vypratanie nehnuteľností, avšak bezvýsledne. Žalovaná v 1. rade podala na súd žalobu o určenie neplatnosti dražby, ktorá bola rozhodnutím Okresného súdu Topoľčany dňa 09.06.2022 zamietnutá, čo odvolací súd dňa 06.03.2024 potvrdil a žalobkyňa v 1. rade. ako i žalobca v 2. rade aj naďalej predmetnú nehnuteľnosť obývajú.

9. Žalovaná v 1. rade v odvolaní namietala, že súd prvej inštancie pri svojom rozhodovaní nezohľadnil skutočnosť, že žalobkyňa má už vyšší dôchodkový vek a skutočnosť, že nedisponuje žiadnou inou nehnuteľnosťou, v ktorej by mohla bývať, navyše je poberateľkou starobného dôchodku vo výške cca 400 eur mesačne. Preto rozhodnutie súdu prvej inštancie trpí tzv. inou vadou pre ktorú žiadala rozhodnutie v zmysle § 388 CSP zmeniť tak, že odvolací súd lehotu na vypratanie nehnuteľnosti určí do 90 dní od právoplatnosti rozsudku.

10. Z obsahu spisu mal odvolací súd za preukázané, že súd prvej inštancie po vykonanom dokazovaní dospel k správnym skutkovým zisteniam a vec i správne právne posúdil. Odvolací súd zhodne ako súd prvej inštancie dospel k záveru, že žalovaní v 1. a 2. rade sú povinní vypratať nehnuteľnosti, evidované na LV č. XXXX, ako byt č. XX, na 2. poschodí, bytového domu súp. č. XXXX, vchod D v celosti a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve v podiele 146/10 000-ín k celku, nakoľko vlastnícke právo z predmetných nehnuteľností prešli na základe dobrovoľnej dražby na žalobcu. Odvolací súd poukazuje na konanie vedené na Okresnom súde Topoľčany sp. zn. 11C/2/2021, ktorého predmetom bola žaloba žalovanej v 1. rade o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby. Vo veci vydal okresný súd rozsudok zo dňa 09.06.2022 č. k. 11C/2/2021-151, ktorým žalobu o určenie, že dobrovoľná dražba je neplatná zamietol, a ktoré rozhodnutie odvolací súd dňa 06.03.2024 potvrdil. Na základe uvedeného je nesporné, že žalobca je vlastníkom nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX a z titulu vlastníckeho práva má oprávnenie predmet vlastníctva držať a nakladať s ním. Súd prvého stupňa správne skonštatoval, že žalobca je výlučným vlastníkom predmetných nehnuteľností a žalovaní predmetné nehnuteľnosti užívajú bez právneho dôvodu, preto súd prvého stupňa správne určil povinnosť žalovaným nehnuteľnosti vypratať.

11. Čo sa týka lehoty, ktorú súd prvej inštancie určil žalovaným na vypratanie a to do 60 dní od právoplatnosti rozhodnutia, odvolací súd opätovne konštatuje správnosť rozhodnutia súdu prvého stupňa vzhľadom na všetky skutkové okolnosti daného prípadu a na skutočnosť, že dňa 19.01.2021 bola žalovanou v 1. rade podaná žaloba o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, takže od tohto dátumu mala možnosť zaoberať sa svojou bytovou otázkou (v prípade ak by bola v konaní neúspešná) čo je dostatočne dlhá doba. Vzhľadom k týmto skutočnostiam súd prvej inštancie správne určil, že 60 dňová lehota je adekvátne na to, aby si žalovaní vyriešili otázku bytovej náhrady a správne poukázal na skutočnosť, že súd nevzhladol a žalovaní ani v konaní netvrdili žiadne také osobitné skutočnosti, ktoré by mohli viesť k obavám, že by zásah v podobe vypratania nespĺňal požiadavku primeranosti. Pre úplnosť odvolací súd poukazuje na skutočnosť, že paričná lehota je zákonom stanovená na 3 dni, v odôvodnených prípadoch môže súd povoliť dlhšiu lehotu. 60-dňová lehota je v tomto prípade primeraná lehota na úkony súvisiace s vypratáním nehnuteľnosti. Žalovaná síce počas konania poukázala na svoj dôchodkový vek a preto v prípade neúspechu žiadala určiť 90-dňovú lehotu na vypratanie nehnuteľnosti, avšak po zohľadnení aj tejto námietky odvolací súd konštatuje, že súd prvej inštancie správne určil lehotu na vypratanie v trvaní 60 dní od právoplatnosti rozsudku.

12. Odvolací súd v zmysle ustanovenia § 396 ods. 1 a § 262 ods. 1 CSP o nároku na náhradu trov odvolacieho konania rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP tak, že úspešnému žalobcovi priznal voči žalovanej v 1. rade nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

13. Toto rozhodnutie prijal senát odvolacieho súdu pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii.

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).