

Súd: Okresný súd Trebišov  
Spisová značka: 12C/50/2020  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7920204534  
Dátum vydania rozhodnutia: 22. 03. 2021  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Zuzana Pajtášová  
ECLI: ECLI:SK:OSTV:2021:7920204534.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Trebišov, sudkyňou JUDr. Zuzanou Pajtášovou, v právnom spore žalobcu: K. R. K., nar. XX.XX.XXXX, bytom: K. V. XXX/X, XXX XX M., zast. Advokátska kancelária KONCOVÁ & PARTNERS, s.r.o., so sídlom: Kpt. Jaroša 29, 911 01 Trenčín, IČO: 47 256 907 proti žalovaným: 1./ W. I., nar. XX.XX.XXXX, bytom: S. Č.. XXXX, XXX XX V. Z.; 2./ Y. F., nar. XX.XX.XXXX, bytom: S. Č.. XXXX, XXX XX V. Z. o vypratanie nehnuteľnosti takto

### rozhodol:

I. Žalovaná v 1. rade a žalovaný v 2. rade sú povinní vypratať nehnuteľnosť nachádzajúcu sa v katastrálnom území V.L. Z., zapísanú na LV č. XXXX Okresného úradu M., katastrálny odbor, a to dvojbytovku so súpisným číslom XXXX/XX, postavenú na pozemku parcely registra Z., parcelné číslo XXXXX/XX, a to v lehote do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

II. Žalobca má nárok na náhradu trov konania voči žalovaným v rozsahu 100%.

### odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou zo dňa 20.11.2020, ktorá bola súdu doručená dňa 23.11.2020 domáhal rozhodnutia, ktorým by súd uložil žalovaným povinnosť vypratať nehnuteľnosť, nachádzajúcu sa v katastrálnom území V. Z., zapísanú na LV č. XXXX Okresného úradu M., katastrálny odbor, a to dvojbytovku so súp. č. XXXX, postavenú na pozemku s parcelným číslom XXXXX/XX a to do troch dní odo dňa právoplatnosti rozsudku. Zároveň požadoval náhradu trov konania.

2. V žalobe uviedol, že je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - dvojbytovky so súp. č. XXXX, postavenej na pozemku s parc. č. XXXXX/XX, nachádzajúcej sa v katastrálnom území V. Z., zapísanej na LV č. XXXX Okresného úradu M., katastrálny odbor. Uviedol, že žalovaní uzatvorili Zmluvu o nájme nehnuteľnosti dňa 28.05.2018 s predchádzajúcim vlastníkom nehnuteľnosti, spoločnosťou V., E..L., L. L. T. XX/X, XXX F. M.. Nakoľko žalovaní neplatili nájomné, dohodnuté v čl. V Zmluvy, predchádzajúci vlastník ako prenajímateľ odstúpil od zmluvy, pričom o tejto skutočnosti informoval žalovaných listom zo dňa 28.11.2018. Žalovaní túto nehnuteľnosť aj napriek uvedenému užívali, a tak predchádzajúci vlastník vyzval žalovaných na vypratanie nehnuteľnosti výzvou zo dňa 30.05.2019. Vzhľadom na skutočnosť, že došlo k zmenám v zápisoch na listoch vlastníctva, ako aj k zmenám označenia stavieb súpisnými číslami, predmetná nehnuteľnosť je v zmluve uvedená ako bytový dom so súp. č. XXXX, postavený na pozemku s parc. č. XXXXX, zapísaný na LV č. XXXX Okresného úradu M., katastrálny odbor. Predmetnú nehnuteľnosť momentálne užívajú žalovaní, a to bez akéhokoľvek právneho dôvodu. So žalobcom nemajú žalovaní uzavretú platnú zmluvu, ktorá by ich oprávňovala nehnuteľnosť užívať. Na základe skutočnosti, že napriek výzvam na vypratanie a vystaňovanie sa z predmetnej nehnuteľnosti tieto žalovaní užívajú aj naďalej bez právneho dôvodu, žalobca má za to, že mu žalovaní bránia vo výkone jeho vlastníckeho práva.

3. Na preukázanie svojich skutkových tvrdení žalobca označil a súdu predložil: Zmluvu o nájme nehnuteľnosti, LV č. XXXX, Oznámenie o zmene súpisného čísla, odstúpenie od Zmluvy o nájme nehnuteľnosti spolu s doručenkami, výzva na vypratanie nehnuteľnosti spolu s doručenkami.

4. Okresný súd uznesením sp. zn. 12C/50/2020-31, zo dňa 17.12.2020 vyzval žalovaných v zmysle §167 ods. 2 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok ( ďalej len C.s.p. ), aby sa vyjadrili k žalobe. Žalovaní sa k žalobe nevyjadrili, v konaní ostali nečinní.

5. Na prejednanie veci samej súd nariadil pojednávanie, ktoré vykonal a na ktorom rozhodol v neprítomnosti všetkých strán sporu. Žalobca a jeho právny zástupca vyjadrili súhlas s rozhodnutím na pojednávaní bez ich prítomnosti. Žalovaní na výzvu súdu, či súhlasia s rozhodnutím bez ich prítomnosti nereagovali, svoju neúčasť neospravedlnili, nežiadali pojednávanie odročiť.

6. Súd vykonal dokazovanie písomnými podaniami žalobcu, listinnými dôkazmi: Zmluvou o nájme nehnuteľnosti, LV č. XXXX, oznámením o zmene súpisného čísla nehnuteľnosti, odstúpením od Zmluvy o nájme nehnuteľnosti spolu s doručenkami, výzvou na vypratanie nehnuteľnosti spolu s doručenkami a zistil tento skutkový stav veci:

7. Na základe Zmluvy o nájme nehnuteľnosti medzi stranami sporu zo dňa 28.05.2018, bol žalovaným pridelený do užívania predmetný bytový dom na dobu neurčitú. Účastníci zmluvy sa dohodli na nájomnom vo výške 40,00 Eur mesačne. Z oznámenia o zmene súpisného čísla Mesta V. Z. zo dňa 11.05.2020 vyplýva, že sa rozhodlo z dôvodu zosúladenia údajov zo systému IS RA o zmene súpisného čísla nehnuteľnosti zo súp. č. XXXX na súp. č. XXXX a orientačné číslo XX. Z výpisu LV č. XXXX vyplýva, že žalobca je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - dvojbytovky so súp. č. teraz XXXX/XX nachádzajúcom sa v k. ú. V. Z.. Z odstúpenia od Zmluvy o nájme nehnuteľnosti zo dňa 28.11.2018 vyplýva, že predchádzajúci vlastník spoločnosť V., a.s. so sídlom v M. odstúpila od Zmluvy o nájme nehnuteľnosti zo dňa 28.05.2018 z dôvodu, že žalovaní si neplnili svoju povinnosť a to riadne a včas platiť nájomné a napriek výzve neuhradili prenajímateľovi ani dlžné nájomné. Z doručeniek pripojených k odstúpeniu od zmluvy je zrejmé, že žalovaná v 1. rade prevzala odstúpenie od zmluvy dňa 30.11.2018. Z výzvy na vypratanie nehnuteľnosti vyplýva, že žalobca prostredníctvom svojho právneho zástupcu žiadal žalovaných v 1. a 2. rade aby v lehote 7 dní od doručenia výzvy sa vystaňovali a vypratali predmetnú nehnuteľnosť. Z doručeniek pripojených k výzve na vypratanie nehnuteľnosti vyplýva, že žalovaná v 1. rade výzvu prevzala dňa 3.6.2019 a žalovaný v 2. rade dňa 3.6.2019.

8. Po zhodnotení výsledkov vykonaného dokazovania, súd dospel k tomuto právnomu záveru:

9. V zmysle ustanovenia § 123 Občianskeho zákonníka, je vlastník v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a nakladať s ním. Žalovaní v 1. a 2. rade užívaním predmetného bytu bez právneho titulu neoprávnenne obmedzil vlastnícke právo vlastníka bytu, pretože takéto konanie žalovaných (neoprávnené užívanie bytu) obmedzuje vlastníka veci v plnom užívaní svojho vlastníctva.

10. Podľa § 126 odsek 1 zákona číslo 40/1964 Občiansky zákonník v platnom znení, vlastník má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnenne zasahuje; najmä sa môže domáhať vydania vecí od toho, kto mu ju neprávom zadržuje.

11. Podľa § 685 odsek 1 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; nájomná zmluva spravidla obsahuje aj opis príslušenstva a opis stavu bytu. Nájom bytu je chránený; ak nedôjde k dohode možno ho vypovedať len z dôvodov ustanovených v zákone.

12. Podľa § 679 ods. 3 Občianskeho zákonníka, prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajatú vec, alebo ak trpí užívanie veci takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo že mu hrozí značná škoda. Ak nejde o byt alebo nebytový priestor, môže prenajímateľ tiež odstúpiť od zmluvy, ak nájomca, hoci upomenutý, nezaplatil splatné nájomné ani do splatnosti ďalšieho nájomného, a ak je táto doba kratšia ako tri mesiace, do troch mesiacov, alebo ak s ohľadom na právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu treba prenajatú vec vypratať.

13. Podľa článku 8 Základných princípov C.s.p. strany sporu sú povinné označiť skutkové tvrdenia dôležité pre rozhodnutie vo veci a podprieť svoje tvrdenia dôkazmi, a to v súlade s princípom hospodárnosti a podľa pokynov súdu.

14. Podľa § 151 ods.1 C.s.p. skutkové tvrdenia strany, ktoré protistrana výslovne nepoprela, sa považujú za nesporné.

15. Podľa § 215 ods.1 C.s.p. súd rozhodne na základe zisteného skutkového stavu.

16. V konaní nebolo sporné to, že žalobca je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti a to dvojbytovky so súpisným číslom XXXX a orientačným číslom XX, nachádzajúcej sa v katastrálnom území V. Z., zapísanej v LV č. XXXX. Nesporné bolo aj to, že žalovaní v 1. a 2. rade užívajú aj naďalej byt bez právneho dôvodu. Sporné nebolo ani to, že žalovaní nemajú platne uzavretú nájomnú zmluvu a zároveň nesporné bolo aj to, že žalobca odstúpil od Zmluvy o nájme nehnuteľnosti zo dňa 28.05.2018 z dôvodu neplnenia si povinnosti nájomcov platiť riadne a včas nájomné. Odstúpenie od Zmluvy o nájme žalovaná v 1. rade prevzala dňa 30.11.2018, žalovaný v 2. rade odstúpenie od Zmluvy neprevzal. Výzvu na vypratanie nehnuteľnosti prevzali obaja žalovaní dňa 03.06.2019. Nesporné je aj to, že žalovaní doposiaľ predmetný byt nevypratali a neodovzdali žalobcovi a to ani napriek výzve zo dňa 30.5.2019. Na základe takto zistených skutočností, ktoré súd považoval v konaní za nesporné a nemal dôvodné pochybnosti o ich pravdivosti mal súd za to, že žalovaní nesplnili svoju povinnosť dobrovoľne vypratať neoprávnené užívaný byt, preto bol žalobca nútený riešiť ochranu vlastníckeho práva vlastníka bytu predmetnou žalobou. Z týchto dôvodov súd uložil žalovaným 1. a v 2. rade povinnosť predmetnú nehnuteľnosť špecifikovanú vo výroku tohto rozsudku vypratať.

17. Podľa § 255 ods.1 C.s.p. súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

18. Nakoľko bol žalobca v plnom rozsahu v konaní úspešný, súd mu priznal nárok na náhradu trov konania vo výške 100%.

19. 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 C.s.p. ).

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané, a to v lehote 15 dní od jeho doručenia na Okresnom súde Trebišov.

Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (označenie súdu, ktorému je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, spisová značka konania, podpis) 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.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať 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 nevykonával 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.

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 nespĺní čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa z. č. 233/1995 Z. z. o exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších predpisov.