

Súd: Okresný súd Prievidza  
Spisová značka: 9C/144/2016  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3816212522  
Dátum vydania rozhodnutia: 06. 10. 2020  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Beata Gešvantnerová  
ECLI: ECLI:SK:OSPD:2020:3816212522.4

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prievidza samosudcom JUDr. Beatou Gešvantnerovou v právnej veci žalobcu: J. F. A., nar. XX.XX.XXXX, bytom P. XXXX/XX, XXX XX D. - A., proti žalovanému: V. M., nar. XX.XX.XXXX, bytom W. XXX/XX, XXX XX W., o vypratanie nehnuteľnosti, takto

### rozhodol:

I. Žalovaný je povinný vypratať byt č. XXX vo vchode č. X v bytovom dome číslo súpisné XXXXX na X.poschodí, na ulici N. XXXX/X, W., zapísaný na Liste vlastníctva č. XXXX, vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu W. pre katastrálne územie W. a odovzdať ho žalobcovi do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

II. Vo zvyšnej časti súd žalobu zamietá.

III. Žalobcovi súd priznáva nárok na náhradu trov konania od žalovaného v celom rozsahu.

### odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou, podanou na tunajší súd dňa 26.9.2016 domáhal voči žalovanému vypratania nehnuteľností nachádzajúce sa v katastrálnom území W., obec W., okres W., zapísané: 1/ na liste vlastníctva číslo XXXX: byt č. XXX, na 3. podlaží, vo vchode č. 4, bytového domu súp. č. XXXXX, postaveného na pozemku parc. č. KN-C XXXX o výmere XXXmX- zastavané plochy a nádvoria a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu súp. č. XXXXX o veľkosti XXXX/XXXXXX, spoluvlastnícky podiel k pozemku, par. č. KN-C XXXX o výmere XXXmX- zastavané plochy a nádvoria o veľkosti XXXX/XXXXXX, 2/ na liste vlastníctva číslo XXXX: spoluvlastnícky podiel k pozemku parc. č. KN-C XXXX/XX o výmere XXXmX - zastavané plochy a nádvoria o veľkosti X/XX-in, spoluvlastnícky podiel k pozemku parc. č. KN-C XXXXX o výmere XXmX - zastavané plochy a nádvoria o veľkosti X/XX-in a spoluvlastnícky podiel k pozemku parc. č. KN-C XXXX/XX o výmere XXmX - zastavané plochy a nádvoria o veľkosti X/XX-in. Uviedol, že byt vydražil 31.5.2016 kedy sa príklepom stal vlastníkom nehnuteľnosti. Dražobník Dražby aukcie V., H. X V. vyzval 15.6. 2016 žalovaného na odovzdanie predmetu dražby vydražiteľovi. Žalovaný byt neodovzdal, užíval ich s priateľkou a dcérou N.. Byt mal odovzdať do 31.8.2016, avšak byt neodovzdal, byt užíva ďalej bez právneho dôvodu. Neplatí správcovi bytov a nebytových priestorov za služby a do Fondu opráv zálohové platby 80,25 eur mesačne. Opakovane žalovaného vyzval na vypratanie bytu, tento ho žiadal aby byt predal jeho známemu, ktorý mu byt prenajme. Žalobca mal uzavrieť zmluvu o budúcej kúpnej zmluve s p. X. A. z 26.8.2016. O týchto tvrdeniach predložil dôkazy : zápisnicu o odovzdaní bytu, výzvu na vypratanie z 26.8.2016, s doručenkou a zmluvu o budúcej zmluve.

Keďže žalovaný užíva byt bez právneho dôvodu, neplatí mu ako vlastníčkovi nájom, ktorý je v Prievidzi obvyklý 250-300 eur mesačne, tiež neplatí do fondu opráv, ani daň z nehnuteľnosti, žiada od neho zaplatiť 12 eur ako škodu za každý deň od 31.5.2016 do odovzdania bytu.

2. Žalovaný sa k žalobe vyjadril tak, že podal žalobu o neplatnosť dražby, preto sa žalobca môže dožadovať vypratania až po rozhodnutí súdu o tom, že je dražba platná.

3. Súd zistil, že vo veci Okresného súdu Prievidza 14C149/2016 je vedené konanie o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, ktorá sa konala dňa 31.5.2016 v Martine a predmetom ktorej boli nehnuteľnosti nachádzajúce sa v katastrálnom území W., obec W., okres W., zapísané: 1/ na liste vlastníctva číslo XXXX: byt č. XXX, na 3. podlaží, vo vchode č. 4, bytového domu súp. č. XXXXX, postaveného na pozemku parc. č. KN-C XXXX o výmere XXXmX- zastavané plochy a nádvoria a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu súp. č. XXXXX o veľkosti XXXX/XXXXXX, spoluvlastnícky podiel k pozemku, par. č. KN-C XXXX o výmere XXXmX- zastavané plochy a nádvoria o veľkosti XXXX/XXXXXX, 2/ na liste vlastníctva číslo XXXX: spoluvlastnícky podiel k pozemku parc. č. KN-C XXXX/XX o výmere XXXmX - zastavané plochy a nádvoria o veľkosti X/XX-in, spoluvlastnícky podiel k pozemku parc. č. KN-C XXXXX o výmere XXmX - zastavané plochy a nádvoria o veľkosti X/XX-in a spoluvlastnícky podiel k pozemku parc. č. KN-C XXXX/XX o výmere XXmX - zastavané plochy a nádvoria o veľkosti X/XX-in. W. dražby bol osvedčený Notárskou zápisnicou N XXX/XXXX A. XXXXX/XXXX, N. XXXXX/XXXX, spísanou JUDr. M. M., notárkou so sídlom v Martine. Výlučným vlastníkom predmetu dražby bol v čase vykonania dražby V. M.. Navrhovateľom dražby a zároveň záložným veriteľom bol žalovaný v 1. rade: Všeobecná úverová banka, a.s., IČO: 31320155, so sídlom Bratislava, Mlynské Nivy 1. Dražobníkom bola spoločnosť Dražby a aukcie, s.r.o., IČO: 36751642, so sídlom V., H. 1. Vydražiteľom bol žalovaný J. F. A.. V. M. tvrdil, že bol ako predchádzajúci vlastník predmetu dražby bol dotknutý na svojich právach, nakoľko v rozpore so zákonom prišiel o vlastníctvo predmetu dražby a podaním žaloby sa domáha ochrany svojich práv. Spochybňoval celkovú výšku pohľadávky J.A.. Žalobu ďalej odôvodnil tým, že dražbou bol porušený zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a dražba sa uskutočnila v rozpore s ustanoveniami § 10 ods. 1, § 12 ods. 4 a § 17 ods. 5 písm. a/ zákona č. 527/2002 Z.z.. Nebol mu doručený do vlastných rúk znalecký posudok, ani oznámenie o dražbe. Namietla aj správnosť určenia všeobecnej hodnoty predmetu dražby znaleckým posudkom vypracovaným znalcom J. Q. X.. Stanovenú všeobecnú hodnotu považuje za značne podhodnotenú a takto stanovená všeobecná hodnota podľa žalobcu ovplyvnila aj výšku ceny dosiahnutej napokon vydražením.

4. Súd preto uznesením 9C144/2016 z 6.7.2017 prerušil konanie do právoplatného rozhodnutia vo veci 14C 149/2016. Rozsudok vo veci 14C149/2016 nadobudol právoplatnosť v spojení s rozsudkom Krajského súdu Trenčín 16Co 77/2019 -420 z 12.5.2020, preto súd vydal uznesenie 9C144/2016-60 z 16.7.2020 o pokračovaní v konaní.

5. Súd vo veci nariadil pojednávanie, na ktorom sa oboznámil s navrhnutými listinami: výzvami, doručenkou, výpisom z LV čl. X - 5, zápisnicou o odovzdaní predmetu dražby čl. 6, výpisom z LV čl. X - 9, výzvou čl. XX, s doručenkami čl. XX , 12, so zmluvou o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy čl. 13 - 15, s inzerátom čl. 16, s evidenčným listom čl. 17, s potvrdením čl. 18, s notárskou zápisnicou čl. 19, s vyjadrením žalovaného čl. 27, so žalobou čl. 28 - 32, so spisom tunajšieho súdu 14C149/2016, z neho najmä rozsudkami Okresného súdu Prievidza a Krajského súdu Trenčín.

6. Súd zistil tento skutkový stav: Na základe dražby, ktorá sa konala dňa 31.5.2016 v V. a predmetom ktorej boli nehnuteľnosti nachádzajúce sa v katastrálnom území W., obec W., okres W., zapísané: na liste vlastníctva číslo XXXX: byt č. XXX, na 3. podlaží, vo vchode č. 4, bytového domu súp. č. XXXXX, postaveného na pozemku parc. č. KN-C XXXX o výmere XXXmX- zastavané plochy a nádvoria a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu súp. č. XXXXX o veľkosti XXXX/XXXXXX, spoluvlastnícky podiel k pozemku, par. č. KN-C XXXX o výmere XXXmX- zastavané plochy a nádvoria o veľkosti XXXX/XXXXXX, 2/ na liste vlastníctva číslo XXXX: spoluvlastnícky podiel k pozemku parc. č. KN-C XXXX/XX o výmere XXXmX - zastavané plochy a nádvoria o veľkosti X/XX-in, spoluvlastnícky podiel k pozemku parc. č. KN-C XXXXX o výmere XXmX - zastavané plochy a nádvoria o veľkosti X/XX-in a spoluvlastnícky podiel k pozemku parc. č. KN-C XXXX/XX o výmere XXmX - zastavané plochy a nádvoria o veľkosti X/XX-in. Žalobca dňa 31.5.2016 vydražil predmetné nehnuteľnosti za sumu 27.500,-EUR. Žalovný ako predchádzajúci vlastník nehnuteľnosti mu predmet dražby odovzdal dňa 15.6.2016. Zároveň s ním spolupracoval pri predaji predmetu dražby so záujemcami o jeho kúpu tak, že na základe telefonického dohovoru a za účasti žalobcu vždy sprístupnil predmet dražby na obhliadku. Žalovaný najprv so žalobcom spolupracoval, od 1.6. do 31.8.2016 avšak v posledný deň podal žalobu o určenie neplatnosti dražby a na výzvy žalobcu o vypratanie nehnuteľnosti nereagoval.

Byt mal žalovaný odovzdať do 31.8.2016, avšak byt neodovzdal, byt užíva ďalej bez právneho dôvodu. Neplatí podľa nezpornených tvrdení žalobcu správcovi bytov a nebytových priestorov za služby a do Fondu opráv zálohové platby 80,25 eur mesačne. Žalobca opakovane žalovaného vyzval na vypratanie bytu. Žalobca mal uzavretú zmluvu o budúcej kúpnej zmluve týkajúcu sa predmetného bytu a jeho predaja za kúpnu cenu 30000 eur s p. Gabrielou Bratinovou z 26.8.2016. Podľa predložených inzerátov sa ponúkal v Prievidzi byt na prenájom za 390 eur mesačne. Podľa evidenčného listu spoločnosti Homes s.r.o. Prievidza sú mesačné platby za predmetný byt 80,25 eur mesačne. K 30.6.2018 boli všetky záväzky voči tejto spoločnosti vysporiadané.

7. Súd po právnej stránke vec posúdil podľa nasledovných ustanovení zákona:

Podľa Čl.8 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“), 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.

Podľa § 296 CSP spotrebiteľ môže predložiť alebo označiť všetky skutočnosti a dôkazy na preukázanie svojich tvrdení najneskôr do vyhlásenia rozhodnutia vo veci samej. Ustanovenia o sudcovskej koncentrácii konania a zákonnej koncentrácii konania sa nepoužijú.

Podľa Čl.20 veta prvá a druhá Ústavy SR každý má právo vlastníť majetok. Vlastnícke právo všetkých vlastníkov má rovnaký zákonný obsah a ochranu.

Podľa § 123 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „OZ“), vlastník je v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním.

Podľa § 126 ods. 1 a 2 OZ Vlastník má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnené zasahuje; najmä sa môže domáhať vydania veci od toho, kto mu ju neprávom zadržuje. Obdobné právo na ochranu má aj ten, kto je oprávnený mať vec u seba.

Podľa § 27 ods. 1 zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení účinnom ku dňu dobrovoľnej dražby ak uhradil vydražiteľ cenu dosiahnutú vydražením v ustanovenej lehote, prechádza na neho vlastnícke právo alebo iné právo k predmetu dražby udelením príklepu; to neplatí, ak je vydražiteľom osoba, ktorá je povinná zapísať sa do registra partnerov verejného sektora podľa osobitného predpisu, 17) ak v čase príklepu nie je zapísaná v tomto registri. Ku dňu zaplataenia ceny dosiahnutej vydražením vydražiteľom zaniká pohľadávka veriteľa v rozsahu uspokojenia veriteľa z výťažku dražby.

Podľa § 29 ods. 2 cit. zákona o dobrovoľných dražbách ak ide o predmet dražby podľa § 20 ods. 13, predchádzajúci vlastník je 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. Dražobník je povinný na mieste spísať zápisnicu o odovzdaní predmetu dražby. V zápisnici uvedie okrem označenia predchádzajúceho vlastníka predmetu dražby, dražobníka, vydražiteľa a predmetu dražby najmä podrobný opis stavu, v akom sa predmet dražby vrátane príslušenstva nachádzal pri odovzdaní práv a záväzkov viaznucich na predmete dražby.

8. Základným predpokladom úspešnosti takejto žaloby je preukázanie vlastníckeho práva žalobcu k nehnuteľnosti, ako aj neoprávnené užívanie nehnuteľnosti žalovanou stranou, čo spolu zakladá aktívnu legitímáciu žalobcu v spore s takýmto predmetom konania. Žalobca v spore preukázal svoju aktívnu vecnú legitímáciu na podanie tejto žaloby, má nárok na ochranu svojho vlastníckeho práva.

9. Na základe vykonaného dokazovania súd dospel k záveru, že žaloba je dôvodná. Žalovaný nesporne užíva nehnuteľnosti na liste vlastníctva číslo XXXX: byt č. XXX, na 3. podlaží, vo vchode č. 4, bytového domu súp. č. XXXXX, postaveného na pozemku parc. č. KN-C XXXX o výmere XXXmX- zastavané plochy a nádvoria a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu súp. č. XXXXX o veľkosti XXXX/XXXXXX, spoluvlastnícky podiel k pozemku, par. č. KN-C XXXX o výmere XXXmX- zastavané plochy a nádvoria o veľkosti XXXX/XXXXXX, 2/ na liste vlastníctva číslo XXXX: spoluvlastnícky podiel k pozemku parc. č. KN-C XXXX/XX o výmere XXXmX - zastavané plochy a nádvoria o veľkosti X/XX-in, spoluvlastnícky podiel k pozemku parc. č. KN-C XXXXX o výmere XXmX - zastavané plochy a nádvoria o veľkosti X/XX-in a spoluvlastnícky podiel k

pozemku parc. č. KN-C XXXX/XX o výmere XXmX - zastavané plochy a nádvoria o veľkosti X/XX-in. Podmienkou nadobudnutia vlastníckeho práva v prípade konania dobrovoľnej dražby je udelenie príklepu a uhradenie ceny dosiahnutej vydražením. Z dokazovania je zrejmé jednak, že príklep bol dražobníkom udelený ako aj to, že vydražiteľ cenu zaplatil. Výzvou dražobník v súlade s § 29 ods. 2 zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách písomne vyzval pôvodného vlastníka na odovzdanie predmetu dražby žalobcovi ( ako vydražiteľovi), odovzdanie predmetu dražby sa reálne neuskutočnilo, žalovaný nehnuteľnosť neodovzdal. Súd mal za preukázané, že súdne konanie o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, bolo právoplatne skončené. Vlastnícke právo žalobcu bolo výlučne po dobu tohto konania účinne spochybnené. Vydražiteľ sa teraz ako vlastníak predmetných nehnuteľností teda dôvodne domáha ich vypratania. Žalovaný súdu nijako nepreukázal ani netvrdil, že má právny titul na užívanie nehnuteľností vypratania ktorých sa žalobca domáha. V súlade s § 126 Občianskeho zákonníka sa žalobca dôvodne domáha ochrany svojho vlastníckeho práva a vypratania nehnuteľností, preto súd žalobe vyhovel. Podľa § 232 ods. 3 CSP, lehota na plnenie je tri dni a plynie od právoplatnosti rozsudku, žalovaný mal dostatok času sa na realizáciu vypratania pripraviť v čase konania 14C149/2016.

10. Podľa § 21 ods. 2 Zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách (ďalej len ZoDD) v prípade, ak boli porušené ustanovenia tohto zákona, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby. Právo domáhať sa určenia neplatnosti dražby zaniká, ak sa neuplatní do troch mesiacov odo dňa príklepu okrem prípadu, ak dôvody neplatnosti dražby súvisia so spáchaním trestného činu a zároveň ide o dražbu domu alebo bytu, v ktorom má predchádzajúci vlastníak predmetu dražby v čase príklepu hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu; v tomto prípade je možné domáhať sa neplatnosti dražby aj po uplynutí tejto lehoty. V prípade spoločnej dražby bude neplatná len tá časť dražby, ktorej sa takýto rozsudok týka (§ 23). Podľa § 21 ods. 4 ZoDD účastníkmi súdneho konania o neplatnosť dražby podľa odseku 2 sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastníak a dotknutá osoba podľa odseku 2.

11. Pokiaľ sa žalobca domáhal škody 12 eur za každý deň od 31.5.2016 do odovzdania bytu, tento nárok stručne odôvodnil tým, že žalovaný užíva byt bez právneho dôvodu, neplatí mu ako vlastníakovi nájom, ktorý je v Prievdzi obvyklý 250-300 eur mesačne, tiež neplatí do fondu opráv, ani daň z nehnuteľnosti. Predpokladom pre priznanie náhrady škody je podľa § 420 ods. 1 Občianskeho zákonníka porušenie právnej povinnosti. (Podľa § 420 ods. 1 Občianskeho zákonníka každý zodpovedá za škodu, ktorú spôsobil porušením právnej povinnosti.). Podľa názoru súdu uplatnenie práva žalovaným, podľa § 21 ods. 2 Zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách (ďalej len ZoDD) nemožno považovať za porušenie právnej povinnosti ale za výkon práva. V konaní o určenie neplatnosti dražby môže byť v zmysle § 21 ods. 5 zákona o dobrovoľných dražbách dôsledkom aj určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby s tým dôsledkom, že účinky príklepu zanikajú ku dňu príklepu. Účinkom príklepu je v zmysle § 27 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách prechod vlastníckeho alebo iného práva k predmetu dražby na vydražiteľa, a preto dôsledkom určenia neplatnosti dobrovoľnej dražby by bola aj tá skutočnosť, že na žalobcu by neprešlo vlastnícke právo k predmetu dražby. Ak by na žalobcu neprešlo vlastnícke právo (teda ak by bola dobrovoľná dražba vyhlásená súdom za neplatnú), nemal by aktívnu legitimáciu na podanie žaloby o vypratanie nehnuteľnosti, nakoľko by nespĺňal jeden zo základným predpokladom úspešnosti takejto žaloby, a to preukázanie vlastníckeho práva. V takom prípade podľa názoru súdu nie je splnený základný predpoklad pre priznanie náhrady škody - porušenie právnej povinnosti. Navyiac z vykonaných dôkazov- inzerát - ponuka prenájmu obdobného bytu a tvrdení žalobcu nie je možné jednoznačne dospieť k výške uplatňovanej výške škody 12 eur za každý deň od 31.5.2016 do odovzdania. Preto súd vo zvyšnej časti žalobu ako nedôvodnú zamietol.

12. Podľa § 251 CSP, trovy konania sú všetky preukázané, odôvodnené a účelne vynaložené výdavky, ktoré vzniknú v konaní v súvislosti s uplatňovaním alebo bránením práva. Podľa § 255 ods. 1 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania pod a pomeru jej úspechu vo veci. Podľa § 262 ods. 1 a 2 CSP, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

13. V zmysle v bode 9 rozsudku citovaných ustanovení, keďže žalobca bol v konaní v celom rozsahu úspešný, súd mu priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %. O výške náhrady trov konania žalobcu bude rozhodnuté v zmysle § 262 ods. 2 CSP po právoplatnosti tohto rozhodnutia samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

**Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia písomne na Krajský súd v Trenčíne. Odvolanie sa podáva na Okresný súd Prievidza v dvoch vyhotoveniach. Odvolanie musí obsahovať okrem všeobecných náležitostí ( ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, spisovú značku, čo sa ním sleduje a podpis), označenie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa toto rozhodnutie považuje za nesprávne ( odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha. Odvolanie môže byť odôvodnené len skutočnosťami uvedenými v § 365 ods. 1,2 CSP.

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, môže oprávnený podať návrh na vykonanie exekúcie podľa ustanovení o výkone rozhodnutia Civilného sporového poriadku a Exekučného poriadku.