

Súd: Okresný súd Svidník  
Spisová značka: 2C/71/2015  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8615201729  
Dátum vydania rozhodnutia: 11. 03. 2020  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Mária Tvrdíková  
ECLI: ECLI:SK:OSSK:2020:8615201729.6

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

ECLI:SK:OSSK:2020:8615201729.6  
2C/71/2015-91  
8615201729

ROZSUDOK  
V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Svidník, samosudca JUDr. Mária TVRDÍKOVÁ, v právnej veci žalobcu V.

I. Žalovaní v 1. až 4. rade sú p o v i n n í spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcovi sumu 2.730,- Eur do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

II. Vo zvyšku žalobu z a m i e t a.

III. Žalovaní v 1. až 4. rade sú povinní spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcovi trovy konania v rozsahu 100 %, o výške ktorých bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

O d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa podanou žalobou proti žalovaným domáhal zaplataenia spoločne a nerozdielne sumy 2.440,- Eur s 0,5 % denne od 21.4.2013 do 20.2.2014 v sume 205,81 Eur.

2. Žalobu odôvodnil tým, že dňa 3.4.2013 prebehla dražba bytu č. 2, umiestneného vo vchode č. 1, na 1. poschodí bytového domu, s. č. 452, na Hviezdoslavovej ulici č. 8,

-2- 2C/71/2015

Giraltovce stojaceho na parcele č. 791 vo výmere 418 m<sup>2</sup>, zapísaného na liste vlastníctva č. 1.607 kat. úz. Giraltovce (ďalej len „byt“). Uvedená dražba prebehla v zmysle zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách. Po splnení zákonných podmienok sa stal výlučným vlastníkom predmetného bytu, a to na základe osvedčenia N 140/2013 o priebehu dobrovoľnej dražby. Preto dňa 3.4.2013 prešlo na neho vlastnícke právo k predmetnému bytu. Pravidelne platí platby a úhrady súvisiace s užívaním predmetného bytu podľa mesačného zálohového predpisu platieb a úhrad za plnenia súvisiace s výkonom správy platného od 1.4.2013 vo výške 114,- Eur mesačne. Od 1.10.2013 je platný nový

mesačný zálohový predpis platieb, podľa ktorého je povinný platiť platby vo výške 116,40 Eur mesačne. Žalovaní v období od momentu, keď sa stal výlučným vlastníkom bytu až doposiaľ neplatia za tento byt nič, t.j. ani platby správcovi ani nájomné novému vlastníkovi (žalobcovi). Opakovane sa snažil so žalovanými túto situáciu riešiť a navrhol im uzavretie nájomnej zmluvy. Títo odmietli uzavrieť nájomnú zmluvu a taktiež sa odmietajú z bytu vysťahovať. V súčasnosti je situácia taká, že žalovaní predmetný byt užívajú, hoci vedia, že k tomu žiadne oprávnenie nemajú a on za nich platí všetky platby a úhrady za byt. Žalovaní odôvodňujú svoj postoj tým, že na Okresnom súde Svidník, pod sp. zn. 6C/220/2013 prebieha súdne konanie o ich žalobe o neplatnosť dobrovoľnej dražby. Proti žalovaným sa na Okresnom súde Svidník vedie konanie o vypratání predmetného bytu pod sp. zn. 3C/126/2013, ktoré je v súčasnej dobe prerušené a to až do právoplatného skončenia konania vedeného pod sp. zn. 6C/220/2013. Voči žalovaným sa domáha vydania bezdôvodného obohatenia, ktoré pozostáva z platieb a úhrad za plnenia súvisiace s výkonom správy za obdobie od 1.4.2013 do 1.10.2013 vo výške 114,- Eur mesačne a od 1.10.2013 až do zaplatenia vo výške 116,40 Eur mesačne. Voči žalovaným má tiež nárok na obvyklé nájomné za to, že títo predmetný byt preukázateľne užívajú. Podľa informácie z obchodnej spoločnosti DRAGON REAL, s.r.o., ktorá sa zaoberá realitnou činnosťou, obvyklé nájomné za porovnateľný dvojizbový byt je 130,- Eur mesačne bez energií a platieb súvisiacich s výkonom správy bytového domu. Bezdôvodné obohatenie na strane žalovaných teda spočíva nielen v neplatení sumy 114,- Eur resp. 116,40 Eur voči správcovi bytového domu, ale aj v neplatení obvyklého nájomného vo výške 130,- Eur. Žalovaní sa tak každý mesiac počnúc aprílom 2013 neodôvodnene obohacujú na jeho úkor sumou 244,- Eur mesačne. Žalovaní ku dňu 20.2.2014 sú povinní zaplatiť okrem dlžného nájomného v celkom výške 2. 440,- Eur aj poplatok z omeškania vo výške 205,81 Eur.

3. Vo veci bol vydaný platobný rozkaz č. k. 6Ro/12/2014 dňa 24.3.2014, proti ktorému včas podali odpor žalovaní v 1. až 4. rade, čím sa platobný rozkaz v zmysle § 174 ods. 2 O.s.p. v plnom rozsahu zrušil a vo veci bolo nariadené pojednávanie.

4. Žalovaní v odpore proti platobnému rozkazu uviedli, že sa cítia byť vlastníkami spornej nehnuteľnosti. Na Okresnom súde Svidník pod sp. zn. 6C/220/2013 sa vedie konanie o neplatnosť dražby, z ktorej odvodzuje vlastnícke právo žalobca. Uznávajú, že v byte nemôžu bývať zadarmo, ale keď chceli platiť inkaso žalobcovi, odmietol to s tým, že najprv musia podpísať nájomnú zmluvu a platiť mu aj nájom. Na podpísanie nájomnej zmluvy však nie je právny dôvod, nakoľko vlastníctvo žalobcu aj keď je zatiaľ deklarované, tak len na základe neplatnej dražby. Čo sa týka požiadavky žalobcu na platenie nájomného, nájomné mu nepatrí, nakoľko nie je skutočným vlastníkom spornej nehnuteľnosti. Nakoľko medzi žalobcom a nimi neexistuje nájomný vzťah, neprichádza do úvahy ani poplatok z omeškania v zmysle § 697 Občianskeho zákonníka. Čo sa týka žalovaných v 3. a 4. rade, tak v byte

-3- 2C/71/2015

bývajú titulom odvodeného práva bývania od ich rodičov, žalovaných v 1. a 2. rade, a preto voči nim je návrh už aj preto nedôvodný. Z uvedených dôvodov žiadali žalobu zamietnuť.

5. Žalobca v písomnom vyjadrení odporu zo dňa 5.6.2014 uviedol, že zo strany žalovaných došlo medzičasom k čiastočnej úhrade požadovaného plnenia a to spolu vo výške 1. 499,40 Eur, čo znamená, že uznávajú jeho nárok, preto ich návrh na zamietnutie žaloby v celom rozsahu, nie je dôvodný. Vzhľadom na existujúci právny stav, keď je oprávneným vlastníkom predmetného bytu, o čom mu svedčí aj zápis na príslušnom liste vlastníctva v katastri nehnuteľností, nepochybne mu patrí za užívanie bytu nájomné.

6. Rozsudkom Okresného súdu Svidník, sp. zn. 2C/73/2014 - 98 zo dňa 4.3.2015, ktorý nadobudol právoplatnosť dňa 28.3.2015 boli žalovaní spoločne a nerozdielne zaviazaní zaplatiť žalobcovi sumu 920,67 Eur do 3 dní od právoplatnosti rozsudku. Žaloba o zaplatenie nájomného v sume 2.730,- Eur s prísl. bola vylúčená na samostatné konanie.

7. Z notárskej zápisnice č. N 140/2013, Nz 10601/2013 napísanej na mieste samom Sov. hrdinov 200/33, Svidník na notárskom úrade JUDr. Miroslava Červeňáka, kancelária č. 516 na 5. poschodí dňa 3.4.2013 je zrejme, že bol osvedčený priebeh dobrovoľnej dražby, predmetom ktorej bol súbor nehnuteľností v katastrálnom území Gíraltovce, obec Gíraltovce, okr. Svidník, správa katastra Svidník zapísaných

na liste vlastníctva č. 1607 ako parcely registra C, spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 5638/115868 k pozemku: parcela č. 791, zastavané plochy a nádvoría vo výmere 418 m<sup>2</sup>, spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 5638/115868 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach stavby, bytový dom 9, s. č. 452 postavený na parcele č. 791, byt č. 2 na 1. poschodí na adrese Hviezdoslavova 452/8, s podlahovou plochou vo výmere 56,38 m<sup>2</sup>. Vydražiteľom predmetu dobrovoľnej dražby sa stal žalobca.

8. Z výpisu listu vlastníctva č. 1607, katastrálne územie Gíraltovce je zrejmé, že vlastníkom bytu č. 2, nachádzajúceho sa vo vchode č. 1, na poschodí č. 1 bytového domu blok N, s. č. 452 postaveného na parcele č. 791 je žalobca titulom osvedčenia Z-473/2012, N 140/2013 o priebehu dobrovoľnej dražby.

9. Firma DRAGON REAL, s.r.o., Konštantínova 6, Prešov ocenila predmetný byt po zhodnotení polohy bytového domu, súčasných trhových cien, prenájmov bytov, umiestnení polohy bytu v bytovom dome, výmery a stavu, v akom sa byt nachádza, na trhovú cenu mesačného nájomného vo výške 130,- Eur bez energií. Táto cena je stanovená na základe vývoja cien na trhu v danom období a v danej lokalite.

10. Zástupca žalobcu v písomnom podaní zo dňa 18.1.2015 uviedol, že žalovaní dlhovali žalobcovi na nájomnom za užívanie predmetného bytu v období od 04/2013 do 12/2014 sumu 5. 204, 59 Eur. Dňa 28.5.2014 bolo žalobcovi zaslané vyúčtovanie nedoplatku na úhradách za výkon správy v sume 572,08 Eur. Po pripočítaní tejto sumy žalovaní žalobcovi dlhovali celkom sumu 5. 776, 67 Eur. Žalovaní dňa 8.4.2014 zaplatili sumu 1. 383,- Eur a následne uhradili v mesiacoch 5/2014, 6/2014, 9/2014, 10/2014 a 11/2014 po 116,40 Eur a za mesiac 12/2014 sumu 160,99 Eur. To znamená, že žalovaní celkom doposiaľ uhradili sumu 2.125,99 Eur. Po zohľadnení doterajších úhrad zo strany žalovaných, títo naďalej dlhujú sumu 3.650,68 Eur. Vzhľadom na uvedené skutočnosti došlo k modifikácii výpočtu poplatku z omeškania, ktorého celková výška za obdobie omeškania s príslušnými platbami za obdobie od 21.4.2013 do 21.1.2015 je 631,12 Eur. Pokiaľ ide o zaplatené platby za výkon správy 5 x -4- 2C/71/2015

116,40 a 1 x 160,99 Eur, v týchto prípadoch na účel výpočtu poplatku z omeškania, ako sumu s ktorou sú žalovaní v omeškaní, počítali sumu pripadajúcu na samotné nájomné, ktoré bolo už v žalobe určené ako obvyklé nájomné výške 130,- Eur mesačne. Vzhľadom na uvedené skutočnosti žalobca navrhol upresnenie pôvodného petitu tak, aby žalovaní v 1. až 4. rade boli povinní spoločne a nerozdielne zaplatiť mu istinu vo výške 3.650,68 Eur, pripadajúcu na dlžné nájomné a úhrady za výkon správy spolu s kapitalizovaným príslušenstvom v podobe poplatku z omeškania vo výške 0,5 ‰ z omeškania za obdobie od 21.4.2013 do 21.1.2015 v celkovej výške 631,12 Eur. Zmena petitu žaloby bola pripustená procesným uznesením na pojednávaní dňa 16.2.2015.

11. Z rozsudku Okresného súdu Svidník, sp. zn. 6C/220/2013 - 455 zo dňa 5.1.2017 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Prešove, sp. zn. 10Co/48/2017- 527 zo dňa 10.4.2018 je zrejmé, že bola zamietnutá žaloba žalovaných v 1. a 2. rade, ktorou sa domáhali určenia neplatnosti dobrovoľnej dražby, ktorej predmetom bol byt v bytovom dome súpisné č. 452, č. 2 na prvom nadzemnom podlaží, ul. Hviezdoslavova 452/8, Gíraltovce, vchod č. 1.

12. Z uznesenia Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 1Cdo 35/2019 zo dňa 25.9.2019 je zrejmé, že bolo odmietnuté dovolanie proti rozsudku odvolacieho súdu v Prešove, sp. zn. 10Co 48/2017. Uznesenie nadobudlo právoplatnosť dňa 14.11.2019.

13. Podľa § 671 ods. 1 Občianskeho zákonníka, nájomca je povinný platiť nájomné podľa zmluvy, inak nájomné obvyklé v čase uzavretia zmluvy s prihliadnutím na hodnotu prenajatej veci a spôsob jej užívania.

14. Podľa § 696 ods. 1 Občianskeho zákonníka, spôsob výpočtu nájomného, úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, spôsob ich platenia, ako aj prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy, ustanovuje osobitný právny predpis.

15. Podľa § 451 ods. 1 Občianskeho zákonníka, kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať.

18. Podľa § 451 ods. 2 Občianskeho zákonníka, bezdôvodným obohatením je majetkový prospech získaný plnením bez právneho dôvodu, plnením z neplatného právneho úkonu alebo plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol, ako aj majetkový prospech získaný z nepoctivých zdrojov.

19. Vykonaným dokazovaním bolo preukázané, že žalobca sa stal vlastníkom bytu č. 2 vo vchode č. 1, na 1. poschodí bytového domu, s. p. 452 na Hviezdoslavovej ulici č. 8 v Giraltovcich na základe dobrovoľnej dražby predmetného bytu dňa 3.4.2013. Daná skutočnosť vyplýva nielen z notárskej zápisnice č. N 140/2013, Nz 10601/2013 napísanej notárom JUDr. Miroslavom Červeňákom dňa 3.4.2013, ale aj z listu vlastníctva č. 1607 kat. úz. Giraltovcce. Žalovaní aj napriek tejto skutočnosti predmetný byt obývajú, pretože sa cítia byť jeho vlastníckmi a na Okresnom súde Svidník podali žalobu o neplatnosť dražby, ktorou žalobca nadobudol vlastnícke právo k bytu a konanie sa viedlo pod sp. zn. 6C/220/2013. Z predmetného spisu vyplýva, že žaloba žalobcov bola zamietnutá. Žalovaní žalobcovi neuhrádzali za služby spojené s užívaním bytu a odmietli s ním uzatvoriť nájomnú zmluvu.

-5- 2C/71/2015

Rozsudkom OS Svidník, sp. zn. 2C/73/2014 - 98 zo dňa 4.3.2015, ktorý nadobudol právoplatnosť dňa 28.3.2015 boli žalovaní zaviazaní na zaplatenie sumy 920,67 Eur, čo predstavuje nedoplatok spojený s užívaním a správou bytu. Z listu firmy DRAGON REAL s.r.o., Konštantínova 6, Prešov vyplýva, že trhovú cenu mesačného nájomného predmetného bytu je vo výške 130,- Eur bez energií. Táto cena bola stanovená na základe vývoja cien na trhu v danom období a danej lokalite. Nakoľko z uvedeného vyplýva, že dražba prebehla v súlade s predpismi a žalobca je vlastníkom predmetného bytu, pričom žalovaní odmietli so žalobcom uzavrieť nájomnú zmluvu, na strane žalovaných tak vzniká majetkový prospech získaný v rozpore s dobrými mravmi, nakoľko byt obývajú, musia platiť pravidelne aj nájomné, ktoré predstavuje sumu 130,- Eur mesačne a za obdobie od 21.4.2013 - 21.1.2015 je to celkom 21 mesiacov x 130 = 2.730,- Eur, na ktorú sumu žalovaných súd zaviazal. V prevyšujúcej časti, čo sa týka príslušenstva, bola žaloba zamietnutá, nakoľko medzi žalobcom a žalovanými neexistuje nájomný vzťah a preto neprichádza do úvahy poplatok z omeškania podľa § 697 Občianskeho zákonníka. Z uvedených dôvodov preto súd rozhodol tak, ako je to uvedené vo výrokovej časti tohto rozsudku.

20. O trovách konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP v spojení s § 262 ods. 1 CSP podľa pomeru úspechu strán konania. Žalobca bol v konaní úspešný v celom rozsahu a preto mu súd priznal nárok na plnú náhradu trov konania (100 %). O výške trov bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku v súlade s § 262 ods. 2 CSP.

## POUČENIE :

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní od doručenia rozhodnutia na súde, proti ktorého rozhodnutiu smeruje.....

.....

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 ods. 1 CSP) uviesť, 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). (§ 363 CSP)

Odvolanie proti rozsudku 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.

(§ 365 ods.1 CSP).

-6- 2C/71/2015

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.
- (§ 366 CSP)

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. (§ 364 CSP).

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. (§ 365 ods. 3 CSP)

Žalobu nemožno v odvolacom konaní meniť a nemožno uplatniť práva voči žalobcovi vzájomnou žalobou. (§ 371 a § 372 CSP)

Ak povinný dobrovoľne nespĺní čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona a to Exekučného poriadku a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších predpisov.

Vo Svidníku dňa 11. marca 2020

JUDr. Mária Tvrđiková  
sudca

**r o z h o d o l :**