

Súd: Okresný súd Komárno
Spisová značka: 10C/15/2012
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4212203288
Dátum vydania rozhodnutia: 19. 09. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Monika Pivarčiová
ECLI: ECLI:SK:OSKN:2019:4212203288.25

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Komárno sudkyňou Mgr. Monikou Czafikovou v právnej veci žalobkýň: X) B. E., N.. XX.XX.XXXX, C. A. E. XX/XX V., XX-XXX X., W., X) K. E., N.. XX.XX.XXXX, C. A. B. F. C., N.. X, W. H., XX-XXX X., C., oboch zastúpených Mgr. Ľudmilou Vorčákovou, advokátkou so sídlom Jána Milca 737/25, Žilina, proti žalovanej: V. S. A., N.. XX.XX.XXXX, C. A. L.. T.Í. Š. X/XXXX, K., zastúpenej Advokátskou kanceláriou JUDr. Borsosová & JUDr. Vajliková, s.r.o., Ul. bisk. Király 6, Komárno, o zaplatenie náhrady za užívanie nehnuteľnosti, takto

rozhodol:

Žalovaná je povinná zaplatiť žalobkyni 1/ sumu 1.248,44 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške
9 % ročne zo sumy 5,12 eur od 01.07.2011 do zaplatenia,
9 % ročne zo sumy 31,88 eur od 01.08.2011 do zaplatenia,
9 % ročne zo sumy 31,88 eur od 01.09.2011 do zaplatenia,
9 % ročne zo sumy 31,88 eur od 01.10.2011 do zaplatenia,
9 % ročne zo sumy 31,88 eur od 01.11.2011 do zaplatenia,
9 % ročne zo sumy 31,88 eur od 01.12.2011 do zaplatenia,
9 % ročne zo sumy 31,88 eur od 01.01.2012 do zaplatenia,
9 % ročne zo sumy 31,88 eur od 01.02.2012 do zaplatenia,
9 % ročne zo sumy 31,88 eur od 01.03.2012 do zaplatenia,
9 % ročne zo sumy 31,88 eur od 01.04.2012 do zaplatenia,
9 % ročne zo sumy 31,88 eur od 01.05.2012 do zaplatenia,
9 % ročne zo sumy 31,88 eur od 01.06.2012 do zaplatenia,
9 % ročne zo sumy 31,88 eur od 01.07.2012 do zaplatenia,
8,75 % ročne zo sumy 31,88 eur od 01.08.2012 do zaplatenia,
8,75 % ročne zo sumy 31,88 eur od 01.09.2012 do zaplatenia,
8,75 % ročne zo sumy 31,88 eur od 01.10.2012 do zaplatenia,
8,75 % ročne zo sumy 31,88 eur od 01.11.2012 do zaplatenia,
8,75 % ročne zo sumy 31,88 eur od 01.12.2012 do zaplatenia,
8,75 % ročne zo sumy 31,88 eur od 01.01.2013 do zaplatenia,
5,75 % ročne zo sumy 31,88 eur od 01.02.2013 do zaplatenia,
5,75 % ročne zo sumy 31,88 eur od 01.03.2013 do zaplatenia,
5,75 % ročne zo sumy 31,88 eur od 01.04.2013 do zaplatenia,
5,75 % ročne zo sumy 31,88 eur od 01.05.2013 do zaplatenia,
5,50 % ročne zo sumy 31,88 eur od 01.06.2013 do zaplatenia,
5,50 % ročne zo sumy 31,88 eur od 01.07.2013 do zaplatenia,
5,50 % ročne zo sumy 31,88 eur od 01.08.2013 do zaplatenia,
5,50 % ročne zo sumy 31,88 eur od 01.09.2013 do zaplatenia,
5,50 % ročne zo sumy 31,88 eur od 01.10.2013 do zaplatenia,
5,50 % ročne zo sumy 31,88 eur od 01.11.2013 do zaplatenia,
5,25 % ročne zo sumy 31,88 eur od 01.12.2013 do zaplatenia,
5,25 % ročne zo sumy 31,88 eur od 01.01.2014 do zaplatenia,
5,25 % ročne zo sumy 31,88 eur od 01.02.2014 do zaplatenia,

5,25 % ročne zo sumy 31,88 eur od 01.03.2014 do zaplattenia,
5,25 % ročne zo sumy 31,88 eur od 01.04.2014 do zaplattenia,
5,25 % ročne zo sumy 31,88 eur od 01.05.2014 do zaplattenia,
5,25 % ročne zo sumy 31,88 eur od 01.06.2014 do zaplattenia,
5,15 % ročne zo sumy 31,88 eur od 01.07.2014 do zaplattenia,
5,15 % ročne zo sumy 31,88 eur od 01.08.2014 do zaplattenia,
5,15 % ročne zo sumy 31,88 eur od 01.09.2014 do zaplattenia,
5,05 % ročne zo sumy 31,88 eur od 01.10.2014 do zaplattenia,
všetko v lehote 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

Žalovaná je povinná zaplatiť žalobkyni 2/ sumu 1.248,44 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške

9 % ročne zo sumy 5,12 eur od 01.07.2011 do zaplattenia,
9 % ročne zo sumy 31,88 eur od 01.08.2011 do zaplattenia,
9 % ročne zo sumy 31,88 eur od 01.09.2011 do zaplattenia,
9 % ročne zo sumy 31,88 eur od 01.10.2011 do zaplattenia,
9 % ročne zo sumy 31,88 eur od 01.11.2011 do zaplattenia,
9 % ročne zo sumy 31,88 eur od 01.12.2011 do zaplattenia,
9 % ročne zo sumy 31,88 eur od 01.01.2012 do zaplattenia,
9 % ročne zo sumy 31,88 eur od 01.02.2012 do zaplattenia,
9 % ročne zo sumy 31,88 eur od 01.03.2012 do zaplattenia,
9 % ročne zo sumy 31,88 eur od 01.04.2012 do zaplattenia,
9 % ročne zo sumy 31,88 eur od 01.05.2012 do zaplattenia,
9 % ročne zo sumy 31,88 eur od 01.06.2012 do zaplattenia,
9 % ročne zo sumy 31,88 eur od 01.07.2012 do zaplattenia,
8,75 % ročne zo sumy 31,88 eur od 01.08.2012 do zaplattenia,
8,75 % ročne zo sumy 31,88 eur od 01.09.2012 do zaplattenia,
8,75 % ročne zo sumy 31,88 eur od 01.10.2012 do zaplattenia,
8,75 % ročne zo sumy 31,88 eur od 01.11.2012 do zaplattenia,
8,75 % ročne zo sumy 31,88 eur od 01.12.2012 do zaplattenia,
8,75 % ročne zo sumy 31,88 eur od 01.01.2013 do zaplattenia,
5,75 % ročne zo sumy 31,88 eur od 01.02.2013 do zaplattenia,
5,75 % ročne zo sumy 31,88 eur od 01.03.2013 do zaplattenia,
5,75 % ročne zo sumy 31,88 eur od 01.04.2013 do zaplattenia,
5,75 % ročne zo sumy 31,88 eur od 01.05.2013 do zaplattenia,
5,50 % ročne zo sumy 31,88 eur od 01.06.2013 do zaplattenia,
5,50 % ročne zo sumy 31,88 eur od 01.07.2013 do zaplattenia,
5,50 % ročne zo sumy 31,88 eur od 01.08.2013 do zaplattenia,
5,50 % ročne zo sumy 31,88 eur od 01.09.2013 do zaplattenia,
5,50 % ročne zo sumy 31,88 eur od 01.10.2013 do zaplattenia,
5,50 % ročne zo sumy 31,88 eur od 01.11.2013 do zaplattenia,
5,25 % ročne zo sumy 31,88 eur od 01.12.2013 do zaplattenia,
5,25 % ročne zo sumy 31,88 eur od 01.01.2014 do zaplattenia,
5,25 % ročne zo sumy 31,88 eur od 01.02.2014 do zaplattenia,
5,25 % ročne zo sumy 31,88 eur od 01.03.2014 do zaplattenia,
5,25 % ročne zo sumy 31,88 eur od 01.04.2014 do zaplattenia,
5,25 % ročne zo sumy 31,88 eur od 01.05.2014 do zaplattenia,
5,25 % ročne zo sumy 31,88 eur od 01.06.2014 do zaplattenia,
5,15 % ročne zo sumy 31,88 eur od 01.07.2014 do zaplattenia,
5,15 % ročne zo sumy 31,88 eur od 01.08.2014 do zaplattenia,
5,15 % ročne zo sumy 31,88 eur od 01.09.2014 do zaplattenia,
5,05 % ročne zo sumy 31,88 eur od 01.10.2014 do zaplattenia,
všetko v lehote 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

Vo zvyšku súd žalobu z a m i e t a .

Žalobkyňa 1/ má voči žalovanej nárok na náhradu trov konania v rozsahu 19,96 %.

Žalobkyňa 2/ má voči žalovanej nárok na náhradu trov konania v rozsahu 19,96 %.

o d ô v o d n e n i e :

1. Uznesením v právnej veci Okresného súdu Komárno sp. zn. 10C/257/2009 zo dňa 8.2.2012 súd vylúčil na samostatné konanie vzájomný návrh žalovaných na platenie nájomného. Vzájomný návrh je v súčasnosti vedený pod sp. zn. 10C/15/2012. Svoj nárok na platenie nájomného žalobkyne zdôvodnili tým, že sú spoluvlastníkmi nehnuteľnosti vedenej v katastri nehnuteľnosti na LV č. XXXX W. K..Ú.. K., N. W..Č.. XXXX - zastavané plochy a nádvorcia o výmere 657 m², súp. č. XXXX, M. M. Č.. XX A. Č.. XX N. X. W. N. F. L. Č.. XXXX/XX, K.. Žalovaná je vlastníčkou podielu 10/16-ín, žalobkyne vlastní podiel po 3/16-iny. V konaní vedenom pod sp. zn. 10C/257/2009, predmetom ktorého bolo zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k tomuto bytu, bolo od začiatku konania nesporné, že predmetnú nehnuteľnosť užíva žalovaná sama, sama rozhoduje o tom, ako s touto nehnuteľnosťou hospodári, odmieta, aby žalobkyne čo i len vošli do bytu a odmieta im vydať od neho kľúče. Týmto konaním zasahuje do ich vlastníckeho práva. To, či v byte v skutočnosti býva, resp. nebýva, je z pohľadu náhrady za užívanie bytu irelevantné, pretože je preukázané, že nehnuteľnosť užíva iba ona. Ako podielové spoluvlastníčky majú zákonné právo pomerne k veľkosti svojich spoluvlastníckych podielov predmet vlastníctva užívať, resp. požadovať náhradu za užívanie bytu. Sumu v mesačnej výške 46,00 eur každej jednotlivo si uplatnili titulom bezdôvodného obohatenia. Uviedli, že na základe miestneho zisťovania výšky nájomného z ponúk realitných kancelárií je preukázané, že nájomné za jednoizbový byt o výmere 27-28 m² na F. L. M. K. v čase podania vzájomného návrhu sa pohybovalo okolo 200,00 eur mesačne a za jednoizbový zariadený byt 250,00 eur mesačne bez energií. Predmetný byt bol zariadený aj nábytkom. Z uvedeného dôvodu na podiel každej z nich pripadá suma mesačne 46,00 eur, ktorú žiadajú od žalovanej od 23.10.2009, t.j. odo dňa nasledujúceho po nadobudnutí osvedčenia o dedičstve po ich neb. otcovi v dedičskej veci vedenej pod č.k. 5D/819/2008.

2. Žalobkyňa 1/ uviedla, že so svojim otcom a jeho manželkou t.j. žalovanou sa málo stretávala. Od pohrebu otca nie je v žiadnom kontakte so žalovanou, nakoľko táto si neprijala, aby jej matka (prvá manželka otca) bola prítomná na pohrebe. Podľa nej je logické, že keď zdedili podiel bytu po otcovi, tak budú môcť so sestrou prespávať v byte, pokiaľ sa budú zdržiavať na Slovensku. Chceli v byte prespať, keď docestovali na pohreb otca. Žalovaná s týmto nesúhlasila z dôvodu, že v byte má svoje osobné veci, že sa bude nekomfortne cítiť a preto im nevydá kľúče k bytu, ale zaplatí im dve noci v hoteli, čo aj urobila, avšak ich pobyt sa predĺžil na 10 dní a zvyšné dni museli zaplatiť ony. Prvýkrát sa domáhala vstupu do bytu po dedičskom konaní, druhýkrát asi o dva mesiace neskôr, avšak žalovaná ani v jednom prípade nevyhovela. Pre uvedené prostredníctvom svojej právnej zástupkyne vyzvala žalovanú na sprístupnenie bytu a poskytnutie kľúčov, ale na túto výzvu žalovaná vôbec nereagovala a preto sa obrátila žalobou na súd. Má vedomosť aj o tom, že ich spoločný byt bol žalovanou určitú dobu prenajímaný.

3. Žalobkyňa 2/ uviedla, že v predmetnom byte bývať nechcela, ale chcela mať do neho prístup. Dva až trikrát do roka chodí do K.. Kým žil jej otec a byt obýval spolu so žalovanou, bez problémov mala možnosť prespávať u nich. Po smrti otca ju žalovaná do bytu nevpušťať, na výzvu, aby jej sprístupnila byt, reagovala odmietavo, ani na písomnú výzvu nebola ochotná dať jej kľúče od bytu.

4. Žalovaná žiadala žalobu zamietnuť. Poukázala na to, že aj z výpovedí žalobkyň vyplýva, že nikdy nemali záujem sporný byt užívať, nakoľko obe bývajú v zahraničí. Nie je mysliteľné, aby byt, ktorý obýva ako väčšinová spoluvlastníčka slúžil ako hotel pre žalobkyne, ktoré by chceli sporadicky do bytu prichádzať bez jej vedomia a súhlasu, keď v tom čase ona mala nastáhané v tomto byte svoje osobné veci. Po dedičskom konaní mala záujem prevziať do svojho výlučného vlastníctva predmetný byt a vyporiadať sa so žalobkyňami podľa ceny nehnuteľnosti určenej v dedičskom konaní, avšak žalobkyne požadovali od nej podstatne vyššiu sumu za ich podiely, preto podielové spoluvlastníctvo dohodou nevyporiadali. Odvtedy došlo k zhoršeniu ich vzťahov až natoľko, že žalobkyne sa jej vyhrážali, že svojvoľne vymenia zámok na byte, podávali na ňu trestné oznámenia, až sa rozhodla odsťahovať sa z bytu. Asi pol roka bývala u svojej svokry a od nej sa odsťahovala do podnájmu, kde býva i v súčasnosti. Okrem podielu na byte žalobkyne zdedili aj pasíva viaznuce na tento byt, a to pohľadávku Tatra banky z titulu úveru, ktorú mesačne spláca po 107,85 eur a 3,50 eur za poplatky, z čoho podiel 6/16-ín, ktoré by mali platiť žalobkyne predstavuje spolu 41,75 eur. Za byt aj keď ho neužíva, musí platiť paušálny poplatok za výkon správy, inkasný poplatok za generálne opravy, poisťné a GO fond, daň z nehnuteľnosti. Zásadne popierala, že by tento byt prenajíkala. Poskytla ho na bývanie na jeden mesiac susedke V.

B., ale bez akejkoľvek finančnej náhrady. Pokiaľ by sa žalobkyne domáhali iba toho, aby mohli občas prespať v byte, nebol by problém, ale ony chceli, aby do bytu mala prístup aj ich matka, s čím žalovaná zásadne nesúhlasila. Nakoľko úver a všetky výdavky spojené s užívaním bytu hradila aj za žalobkyne ona, je vylúčené, aby sa na ich úkor obohatila. Opakovane zdôrazňovala, že z bytu bola nútená odísť kvôli neznesiteľným sústavným útokom žalobkýň na jej osobu a nebezpečným vyhrážaniam. Zastávala názor, že k bezdôvodnému obohateniu nedošlo na jej strane, ale na strane žalobkýň, ktoré odo dňa, kedy zdedili podiely na byte, uplatňujú len svoje práva, ale nijako sa nepričinili na úhrade úveru ani výdavkov spojených s týmto bytom, hoci na základe Osvedčenia o dedičstve okrem aktív zdedili aj pasíva v podieloch zodpovedajúcich ich podielu na dedičstve poručiteľa. So žalobkyňou 1/ mala dobrý vzťah, so žalobkyňou 2/ ani ona, ani jej nebohy manžel neboli v kontakte minimálne 8 rokov. Byt, ktorý majú v spoluvlastníctve, je jednoizbový s podlahovou plochou cca. 28 m². Je pravdou, že žalobkyne do bytu nevpúšťala, nakoľko sa ich bála. Sumu 250,00 eur mesačne za užívanie garsónky považovala za neprimerane vysokú, keďže podľa sledovaného trhu s nehnuteľnosťami nájomné za užívanie garsónky vrátane réžii sa pohybuje od 100,00 eur do 150,00 eur. Nakoľko žalobkyne predmetný nárok uplatňujú z titulu bezdôvodného obohatenia, vzniesla s poukazom na ustanovenie § 107 ods. 1 Občianskeho zákonníka námietku premlčania. Ďalej poukázala na to, že v období, za ktoré žalobkyne žiadajú náhradu, t.j. od 23.10.2009 byt neužíva a žalobkyne nepreukázali, že by sa boli domáhali toho, že predmet spoluvlastníctva chcú užívať. Iba v čase, keď žalovaná bývala v byte sa domáhali, aby im dovolila v byte prespať. Keďže ide o jednoizbový byt a nebolo miesto na ubytovanie všetkých záujemcov o prespať, zaplatila im nocľah v hoteli, čo samy žalobkyne aj potvrdili. Sama je nútená bývať v prenajatom byte, za ktorý platí nájomné popri tom, že aj na predmet podielového spoluvlastníctva hradí všetky výdavky výlučne sama. Mala za to, že akákoľvek náhrada pre žalobkyne by bola v rozpore s dobrými mravmi.

5. Dňa 23.10.2012 žalovaná doručila súdu vzájomný návrh, ktorým sa domáhala vydania bezdôvodného obohatenia, ktoré vzniklo na strane žalobkýň tým, že aj za nich realizovala plnenia, ktoré mali plniť ony, a to vo výške po 1.158,42 eur, ktorú sumu žiadala od oboch žalobkýň spolu s úrokom z omeškania vo výške 8,45 % ročne odo dňa podania vzájomného návrhu. Išlo o nasledovné plnenia:

- na úvere:

- v roku 2008 v sume 220,28 eur (za mesiace november až december obe po 107,85 eur + 2 x 2,29 eur poplatky banke),

- v roku 2009 v sume 1.321,68 eur (12 x 107,85 eur + 12 x 2,29 eur poplatky),

- v roku 2010 v sume 1.311,06 eur (za mesiace január a február po 107,85 eur, od marca do decembra 10 x 105,82 eur a poplatky 4 x 2,29 eur a 8 x 3,50 eur),

- v roku 2011 v sume 1.311,84 eur (12 mesiacov x 105,82 eur + poplatky 12 x 3,50 eur),

- v roku 2012 v sume 1.093,20 eur (od januára do októbra 10 x 105,82 eur a 10 x 3,50 Eur).

Do konca októbra 2012 na úvere celkom zaplatila 5.258,06 eur z čoho 3/16-iny predstavujú sumu 985,89 eur;

- na mesačných zálohových platbách za užívanie bytu ako paušálny poplatok, za výkon správy, inkasný poplatok, poisťné a do GO fondu

- v roku 2008 v sume 22,60 eur,

- v roku 2009 v sume 135,92 eur,

- v roku 2010 v sume 180,96 eur,

- v roku 2011 v sume 316,80 eur,

- v roku 2012 v sume 263,90 eur.

Do konca októbra 2012 na týchto platbách zaplatila spolu 920,18 eur, z čoho 3/16-iny činia 172,53 eur.

6. Vzájomný návrh žalobkyňa viackrát upresnila, resp. pozmenila. Podaním zo dňa 30.03.2015 časť vzájomného návrhu, a to na úhradu sumy 1.093,20 eur vzala späť, nakoľko tento jej nárok bol zohľadnený v konaní o zrušenie a vyporiadenie podielového spoluvlastníctva. V ďalšom si uplatnila už len náklady, ktoré za žalobkyne uhrádzala od 01.11.2008 do 31.08.2014 v sume po 459,40 eur a z tejto sumy si uplatnila aj ročný úrok z omeškania vo výške 8,45 % odo dňa podania návrhu. Posledné upresnenie vzájomného návrhu v časti istiny je zo dňa 02.02.2016, v ktorom žalovaná uviedla, že mesačné zálohové platby za užívanie bytu za roky 2008 a 2009 zostali nezmenené, za rok 2010 ich vyúčtovala v sume 1.330,96 eur, za rok 2011 v sume 701,43 eur, za rok 2012 v sume 439,71 eur, za rok 2013 v sume 442,66 eur a za rok 2014 v sume 289,34 eur. Zároveň si žalovaná vyúčtovala aj platby do ZSE Energia, a.s., a to za rok 2010 v sume 209,48 eur, za rok 2011 v sume 170,64 eur a za rok 2012 v sume 130,95 eur. Ďalej si žalovaná uplatnila aj náhradu za platenie poisťného do UNIQA poisťovňa,

a.s. vo výške 16,60 eur ročne od roku 2009 do roku 2014, t.j. za 6 rokov spolu sumu 99,60 eur. Spolu teda žalovaná vyčíslila náklady v celkovej výške 3.973,29 eur, z čoho podiel každej zo žalobkyň 3/16-iny predstavuje sumu 745,00 eur, ktorú žalovaná požaduje od každej zo žalobkyň spolu s úrokom z omeškania vo výške 8,45 % ročne od podania vzájomného návrhu až do zaplatenia.

7. Žalobkyne k vzájomnému návrhu žalovanej zo dňa 18.10.2012 podali písomné vyjadrenie, ktorom uviedli, že sumu každej po 46,00 eur mesačne počnúc od 23.10.2009 až do právoplatného rozhodnutia vo veci zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva (10C/257/2009) nežiadajú z titulu vydania bezdôvodného obohatenia, ale z titulu náhrady za užívanie nehnuteľnosti podľa § 137 ods.1 Občianskeho zákonníka v spojení s ustanovením § 123 Občianskeho zákonníka. Požadovaná suma predstavuje vyjadrenie finančnej protihodnoty za to, že žalovaná ako podielová spoluvlastníčka užíva od 23.10.2009 podiel zo spoločnej veci im patriaci. Uznávajú, že okrem aktív zdedili aj pasíva, avšak nie v rozsahu, ako boli vyúčtované a predložené v protinávru žalovanej. Je nespochybniteľné, že podľa § 470 ods. 1 Občianskeho zákonníka do výšky dedičstva zodpovedajú za dlhy poručiťľa, avšak pohľadávku Tatra banky, a.s., ktorú uhradila ako solidárny dlžník, si uplatňuje formou zápočtu na vyplatenie spoluvlastníckeho podielu v konaní o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva. Ďalej namietali, že v roku 2008 a 2009 neboli spoluvlastníkmi nehnuteľnosti a teda neboli povinné uhrádzať žiadne poplatky spojené s uvedenou nehnuteľnosťou. Nestotožnili sa s tvrdením žalovanej, že sa na ich úkor akýmkoľvek spôsobom obohatili. Žalovaná ich žiadnym spôsobom nevyzvala k tomu, aby sa pričínili na hradení výdavkov súvisiacich s bytom, naopak sústavne im bránila v užívaní bytu a týmto zasahovala do ich vlastníckeho práva. V tejto súvislosti poukázali na rozsudok NS SR sp. zn. 4Cdo/55/2009 zo dňa 21.12.2009, podľa ktorého „aj keď medzi podielovými spoluvlastníkmi nedôjde k dohode v užívaní spoločnej veci a jeden alebo viacerí z nich ju užívajú, nie je možné dospieť k záveru, že vec je užívaná bez právneho dôvodu“. Nakoľko 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, v danom prípade nie je splnená ani jedna z podmienok, aby mohli na úkor žalovanej získať bezdôvodné obohatenie. Medzi stranami sporu nedošlo k dohode o užívaní spoločnej nehnuteľnosti, ani k dohode týkajúcej sa finančnej náhrady za užívanie nehnuteľnosti. Nakoľko žalovaná užíva celú nehnuteľnosť a odmieta pre nich vyhotoviť kópiu kľúčov od bytu, týmto neoprávnene zasahuje do ich vlastníckeho práva a preto majú právo na ekvivalentnú peňažnú náhradu za toto užívanie. Tento ich nárok vyplýva priamo zo zákona, z ustanovenia § 137 ods. 1 Občianskeho zákonníka v spojení s § 123 Občianskeho zákonníka.

8. Po právoplatnom ukončení veci vedenej pod sp. zn. 10C/257/2009, predmetom ktorej bolo zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva strán sporu k predmetnej nehnuteľnosti, a to schválením zmiernu zo dňa 13.8.2014, ktorým bol podiel väčšinovej spoluvlastníčky prikázaný do podielového spoluvlastníctva menšinových spoluvlastníkov, obe sporové strany upresnili žalobný petit tak, že uplatnené nároky žiadajú do dňa právoplatnosti uznesenia o schválení súdneho zmiernu, t.j. do dňa 24.9.2014.

9. Žalobkyne k vzájomnému návrhu žalovanej aj po opakovaných upresneniach zaujali záporné stanovisko, žiadali ho v celom rozsahu zamietnuť z dôvodu, že predmetný byt nemali možnosť užívať a vzniku týchto nákladov sa dalo zabrániť ešte v roku 2010, kedy vyzvali žalovanú, aby tento byt prenajala inej osobe, alebo im umožnila celý byt užívať. Na toto ona reagovala tak, že ona je väčšinovou spoluvlastníčkou a má právo rozhodovať o tom, ako nakladať s bytom. Preto sú toho názoru, že náklady uplatnené v protinávru (po čiastočnom späťvzatí, s čím súhlasili), by mala hradiť žalovaná. Z opatrnosti namietali aj premlčanie právneho nároku žalovanej uplatnenom vo vzájomnom návrhu.

10. Súd dňa 08.03.2017 vo veci rozhodol rozsudkom č.k. 10C/15/2012-189 tak, že žalobu zamietol a určil, že žalovaná nemá právo na náhradu trov konania. V odôvodnení rozsudku uviedol, že mal za preukázané, že žalovaná spoločnú vec neužívala od jesene 2009, kedy sa pre nehody so spoluvlastníkmi odsťahovala zo spoločného bytu a odvtedy je byt neobývaný. Bolo preukázané aj to, že až na jeden mesiac (august 2010) bez súhlasu spoluvlastníčok žalovaná umožnila bývanie v tomto byte svojej známej, V.T. B. bez nároku na akúkoľvek finančnú odplatu. Pokiaľ teda niekto získal bezdôvodné obohatenie za užívanie podielov žalobkyň za uvedený mesiac, tak to bola V. B. a nie žalovaná. Vykonaným dokazovaním nebolo preukázané, že by žalobkyňa od 23.10.2009 užívala spoločnú vec strán sporu a týmto by získala akýkoľvek majetkový prospech na úkor ostatných

spoluvlastníkov, že žalobkyniam prináleží finančná náhrada za to, že svoje vlastníctvo neužívali od 23.10.2009, preto súd žalobu ako neopodstatnenú zamietol.

11. Proti tomuto rozsudku podali žalobkyne odvolanie, keďže sa nestotožnili s tvrdením súdu prvej inštancie, že nemali záujem predmetný byt užívať, nakoľko dlhodobo žijú v zahraničí. Žalobkyne napriek tejto skutočnosti, mali záujem na užívaní predmetného bytu, mali záujem vykonávať všetky práva, ktoré im ako spoluvlastníkom patria, vyzvali žalovanú na zaplatenie nájomného, ako aj na sprístupnenie bytu spoluvlastníkom výzvou zo dňa 26. 05. 2011, vyzvali žalovanú na vyhotovenie kľúčov potrebných na prístup do bytu. Žalovaná však nemala záujem riešiť vzniknutú situáciu, správala sa arogantne a v konaní vedenom pod sp. zn. 10C/257/2009 (zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva) uviedla, že je pravdou, že navrhovateľky nevpúšťala do bytu. Uvedené konanie žalovanej je nielen v rozpore s dobrými mravmi, ale aj v rozpore s vlastníckym právom žalobkýň, ktoré samé nemohli byt užívať, ale ho užívala tretia osoba bez právneho vzťahu k bytu a bez ich súhlasu. Žalobkyne využili zákonnú možnosť žiadania náhrady za užívanie nehnuteľností, ktorá vyplýva priamo z ustanovenia § 137 Občianskeho zákonníka v spojení s ustanovením § 123 Občianskeho zákonníka. Zároveň poukázali na rozsudok Najvyššieho súdu SR č. 4Cdo 55/2009 zo dňa 21. 12. 2009. Ďalej vytkli súdu prvej inštancie, že dospel k nesprávnemu skutkovému zisteniu, keď uviedol, že žalobkyne potvrdili, že nikdy nemali záujem užívať svoj spoluvlastnícky podiel. Nie je zrejmé, na základe akého dôkazu súd dospel k takémuto názoru, keďže opak je pravdou. Záujem o užívanie vlastníckeho práva bol preukázaný prvou výzvou zo dňa 06.10.2010, ďalej výzvou zo dňa 27.05.2011 o sprístupnenie bytu, súdnym zmerom zo dňa 13.08.2014, ktorým súd zrušil podielové spoluvlastníctvo a prikázal nehnuteľnosť do podielového spoluvlastníctva žalobkýň, ako aj týmto konaním. Naopak, bola to žalovaná, ktorá v odpovedi na výzvu uviedla, že nie je a ani nebude ochotná uzatvoriť so žalobkýňami žiadnu nájomnú zmluvu, o čom rozhodla ako väčšinová spoluvlastníčka bytu.

12. O podanom odvolaní rozhodol odvolací súd uznesením zo dňa 25.07.2018 č.k. 25Co/303/2017-225, ktorým rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie. V odôvodnení uznesenia odvolací súd uviedol, že súd prvej inštancie neskúmal a nezaoberal sa tým, že žalobkyne si uplatnili svoje právo vyplývajúce z podielového spoluvlastníctva podľa § 137 Občianskeho zákonníka. Súd prvej inštancie síce toto ustanovenie v napadnutom rozsudku uviedol, nie je zrejmé, či ho vôbec v danej veci aplikoval, nakoľko rozhodnutie v tomto smere nezdôvodnil. Žalobu zamietol z dôvodu, že nebolo preukázané, že žalovaná byt užívala a že by týmto získala akýkoľvek majetkový prospech na úkor ostatných spoluvlastníkov. Vôbec sa nezaoberal tvrdením žalobkýň, že žalovaná im neumožnila užívanie predmetného bytu, odmietla im vydať kľúče od bytu. Z tohto dôvodu je absolútne bezpredmetné jej tvrdenie, že byt neužívala od roku 2009, mala ho však vo svojej dispozičnej moci, keď mala kľúče od bytu, ktoré odmietla žalobkyniam poskytnúť. Taktiež je úplne bezpredmetné v danej veci, že žalobkyne trvalo žijú v cudzine. V konaní pred súdom prvej inštancie bolo nesporne preukázané, že žalobkyne vyzývali žalovanú na sprístupnenie nehnuteľnosti, požadovali úhradu za užívanie bytu žalovanou, ktorá nebola ochotná uzavrieť žiadnu nájomnú zmluvu, umožnila užívanie bytu cudzej osobe, bez súhlasu spoluvlastníkov. Ďalej odvolací súd uviedol, že z odôvodnenia rozhodnutia nie je zrejmé, či súd prvej inštancie spor posúdil z titulu práva vyplývajúceho z podielového spoluvlastníctva, resp. vec posúdil ako bezdôvodné obohatenie. Úplná absencia zdôvodnenia rozsudku súdu prvej inštancie znemožňuje odvolaciemu súdu jeho preskúmanie. Zároveň je nevyhnutné konštatovať, že dokazovanie vykonané súdom prvej inštancie nezodpovedá jeho rozhodnutiu. Z tohto dôvodu odvolací súd nemal inú možnosť, ako napadnutý rozsudok zrušiť a vec vrátiť súdu prvej inštancie na ďalšie konanie. Súd prvej inštancie totiž okrem nesprávneho právneho posúdenia veci (nie je zrejmé ako právne vec posúdil), nevykonal i dôkazy potrebné pre rozhodnutie v danej veci, keď sa nárokom žalobkýň dostatočne nezaoberal a už vôbec sa nezaoberal a nevyžadoval predloženie dôkazov zo strany žalovanej k jej vzájomnému návrhu.

13. Po vrátení veci odvolacím súdom žalovaná vo svojom vyjadrení zo dňa 02.10.2018 uviedla, že predmet podielového spoluvlastníctva neužíva od októbra roku 2009 z dôvodu, že žalobkyne ju svojim neprístojným správaním a bezdôvodnými vyhrážkami vyštvali z bytu. Žalovaná možnosť užívania predmetu podielového spoluvlastníctva žalobkýňami po tom, ako sa z bytu vystaňovala, podmieňovala tým, aby vo výške zodpovedajúcej ich spoluvlastníckemu podielu uhrádzali pasíva. Konanie žalobkýň voči žalovanej bolo šikanózne a v rozpore s dobrými mravmi, keď žalobkyne svoj vážny záujem o užívanie ich podielov na spoločnej nehnuteľnosti nepreukázali a tiež nepreukázali ani to, aká ujma im vznikla, t.j. aký úžitok by dosiahli pri obvyklom užívaní spoločnej veci. V podaní zo dňa 20.05.2019 žalovaná spresnila, že úroky z omeškania žiada priznať odo dňa podania upresnenia protinávrhu, teda

od 05.02.2016. Zároveň poukázala na ustanovenie Zmluvy o záložnom práve zo dňa 21.02.2015 k predmetnému bytu, v zmysle ktorých sa záložný dlžník zaviazal nezriaďiť k predmetu záložného práva nájomné príp. podnájomné práva v prospech tretej osoby, a to až do úplného splatenia pohľadávky s tým, že v prípade porušenia tohto záväzku si zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu v sume 15 % zo sumy úveru. Byt teda nemohol byť prenajatý tretej osobe až do úplného splatenia úveru, preto priznať žalobkyniam akúkoľvek finančnú náhradu za užívanie aj napriek tomu, že žalovaná preukázateľne byt neužívala, ale žalobkyne v prenajatí bytu nepodporovala, by bolo v hrubom rozpore s dobrými mravmi.

14. Žalobkyne vo vyjadrení zo dňa 08.04.2019 namietali, že žalovaná v priebehu celého konania nedokázala určiť výšku jej nároku, neustále dochádzalo k upresňovaniu protinávrhu a ani predložiť relevantné dôkazy. Vo vyjadrení zo dňa 01.07.2019 žalobkyne uviedli, že úrok z omeškania žiadajú od 23.10.2009 z toho dôvodu, že žalovaná im od počiatku nadobudnutia ich vlastníckeho práva upierala právo užívania tejto nehnuteľnosti. Od uvedeného dátumu im prislúcha aj náhrada za užívanie tejto nehnuteľnosti, ale žalobkyne uvedenú náhradu žiadajú od 11/2009, t.j. od celého nasledujúceho mesiaca po nadobudnutí vlastníckeho práva k nehnuteľnosti. Žalobkyne žiadajú náhradu nájmu vo výške 250,00 eur ako výške zodpovedajúcej sume za zariadený byt. Obhliadka bytu sa konala v roku 2013, t.j. takmer štyri roky po úmrtí Q. E.. V čase jeho úmrtia bol byt zariadený. Žalovaná neoprávnene vysťahovala zariadenie bytu bez súhlasu žalobkýň. V podaní zo dňa 16.09.2019 žalobkyne uviedli, že v súlade s bodom 2.3. písm. b) záložnej zmluvy sa záväzok nezriadenia okrem iného aj nájomného týka tretej osoby. Žalobkýň 1/ a 2/ sa to teda netýkalo, keďže tak, ako to vyplýva aj z návrhu nájomnej zmluvy, ktorý bol žalovanej zaslaný, nájom žiadali pre seba ako spoluvlastníčky nehnuteľnosti a nie ako tretie osoby.

15. Súd vo veci vykonal dokazovanie nasledovnými dôkaznými prostriedkami: výsluchom strán sporu, výsluchom svedkov Z. S., P. A., V. V., Q. W., V. B., Q. E., R. S., Z. K., nasledovnými listinami: ponukami realitných kancelárií, splátkovým kalendárom k úveru č. XXXXXXXXXXXX, vyúčtovaniami nákladov spojených s užívaním bytu za roky 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, predpismi mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu platnými od 01.07.2010, 01.08.2010, 01.09.2010, 01.01.2011, 01.03.2012, výzvou na zaplatenie nájomného a návrhom na uzatvorenie písomnej nájomnej zmluvy zo dňa 06.10.2010 s doručenkou, vyjadrením k výzve na zaplatenie nájomného a návrhu na uzatvorenie písomnej nájomnej zmluvy zo dňa 14.10.2010, výzvou na sprístupnenie bytu spoluvlastníkom zo dňa 26.05.2011 s doručenkou, stanoviskom k výzve na sprístupnenie bytu spoluvlastníkom zo dňa 31.05.2011, osvedčením o dedičstve sp. zn. 5D/819/2008, Dnot 377/2008 zo dňa 22.10.2009 po nebohom Q. E., vyjadreniami realitných kancelárií o výške obvyklého nájomného, poštovými peňažnými poukazmi, poisťkou č. XXXXXXXXXXXX, rodným listom Q. E., žiadosťou adresovanou spoločnosti ZSE Energia, a.s. zo dňa 18.02.2019, zmluvou o záložnom práve zo dňa 24.02.2005, oznámením UNIQA poisťovňa, a.s. zo dňa 14.08.2019, oznámením ZSE Energia, a.s. zo dňa 16.08.2019 a pripojeným spisom Okresného súdu Komárno sp. zn. 10C/257/2009. Vykonaným dokazovaním súd zistil nasledovný skutkový a právny stav veci:

16. Nehnuteľnosť vedená na katastrálnom odbore Okresného úradu K. N. R. Č.. XXXX W. K..Ú.. K. ako jednoizbový byt č. XX N. X. W., M. M. Č.. XX M. A. F. B. B.. Č.. XXXX N. W. T. „, Č.. XXXX - zastavené plochy a nádvoría o výmere 657 m² a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku vo výške XXXX/XXXXXXXX tvorila v polovici predmet dedičstva po neb. Q. E., zomrelom 21.11.2008. Dedičské konanie po ňom bolo vedené na Okresnom súde Komárno pod sp. zn. 5D/819/2008, Dnot 377/2008. Podľa Osvedčenia o dedičstve zo dňa 22.10.2009 vydaného JUDr. Leilou Baštrnákovou, notárom a súdnym komisárom, zákonnými dedičmi poručiteľa sú jeho dcéry, t.j. žalobkyne 1/ a 2/, syn Q. E. a pozostalá manželka, t.j. žalovaná. Predmetom dedičstva bola vyššie uvedená nehnuteľnosť a farcha, záložné právo v prospech Tatra banky a.s. Hodnota nehnuteľnosti bola dedičmi dohodnutá sumou 21.600,00 eur, dlžoba voči peňažnému ústavu činila 5.840,61 eur. Q. E. svoj podiel z dedičstva prenechal bezplatne svojim súrodencom v rovnakom pomere. Na základe dedičskej dohody žalobkyne a žalovaná uvedenú nehnuteľnosť nadobudli do podielového spoluvlastníctva, taktiež aj dlh voči Tatra banke, a.s. podľa pomeru toho, čo z dedičstva nadobudli k celému dedičstvu. Na základe Osvedčenia o dedičstve, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňom 22.10.2009, sa žalobkyne stali vlastníčkami uvedenej nehnuteľnosti v podiele 3/16, žalovaná v podiele 10/16. Žalobkyne 1/ a 2/ predmet podielového spoluvlastníctva nikdy neužívali, nakoľko dlhodobo žijú v zahraničí, žalobkyňa 1/ M. W., žalobkyňa 2/ M. C., kde majú založené rodiny. Nemali v úmysle obývať spoločný byt od okamihu, čo ho smrťou otca nadobudli do podielového spoluvlastníctva, iba v ňom sporadicky prenocovať. Táto skutočnosť medzi stranami nebola

sporná. Žalobkyne listom zo dňa 07.10.2010 vyzvali žalovanú na zaplatenie nájomného za obdobie od 21.11.2008 do 15.10.2010 vo výške 3.450,00 eur (23 mesiacov po 75,00 eur x 2 pre každú z nich). Zároveň jej navrhli uzavretie nájomnej zmluvy s tým, že pokiaľ nebude súhlasiť s úpravou nájomných vzťahov, ponúknu možnosť nájmu tretej osobe. Táto výzva bola žalovanej doručená dňa 11.10.2010, na čo reagovala podaním z 14.10.2010, v ktorom zaujala stanovisko, že nie je ochotná uzavrieť žiadnu nájomnú zmluvu, pretože byt, ktorý tvorí predmet podielového spoluvlastníctva, neužíva od októbra 2009, kedy bola žalobkyňami v byte prepadnutá a žiadali od nej, aby im byt prenechala. Sumu 3.450,00 eur im nezaplatí, pretože už minimálne o túto sumu sa ony bezdôvodne obohatili na jej úkor. Je väčšinou spoluvlastníčkou a napokon ohľadne zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva sa vedie na súde konanie. Listom zo dňa 27.05.2011 žalobkyne vyzvali žalovanú na sprístupnenie bytu a to tak, že má vyhotoviť kľúče potrebné na prístup do bytu a zaslať ich na adresu advokátskej kancelárie ich právnej zástupkyne do 7 dní od doručenia výzvy, t.j. od 31.05.2011. Žalovaná vo svojom stanovisku zo dňa 31.05.2011 k výzve žalobkýň uviedla, že ako väčšinová spoluvlastníčka má právo rozhodovať o spôsobe hospodárenia s bytom, žalobkyne nemajú záujem nadobudnúť byt do svojho vlastníctva a nemajú ani záujem ho užívať, pretože žijú trvale v zahraničí. Všetky platby súvisiace s bytom znáša výlučne žalovaná.

17. Svedkyňa P. A., bývajúca v schodišti, v ktorom sa nachádza predmetný byt uviedla, že podľa nej odvtedy, čo sa žalovaná odsťahovala, je jej byt neobývaný. Od susedov vie, že občas tam chodila vetrať a polievať kvety susedka menom V..

18. Svedkyňa V. V., susedka žalovanej dosvedčila, že má vedomosť o tom, že medzi stranami sporu boli nezhody, kvôli čomu sa žalovaná z bytu odsťahovala. V byte približne 2-3 týždne bývala susedka V..

19. Svedok Q. W. vypovedal, že do septembra 2010 býval v obytnom dome, kde je aj byt strán sporu a dosvedčil, že dovtedy v tomto byte okrem žalovanej nikto nebýval.

20. V. B. ako svedkyňa uviedla, že je v priateľskom vzťahu so žalovanou. Od roku 1997 do júna 2008 bývala v tom istom schodišti, kde má žalovaná byt. V byte žalovanej s jej súhlasom bezplatne prebývala v auguste 2010. Žalovaná od nej nepýtala ani náhradu výdavkov spojených s užívaním bytu, lebo vedela, že má finančné ťažkosti. Žalobkyne nepozná, ich súhlas si nevyžiadala, ani nevedela, že žalovaná nie je výlučnou vlastníčkou bytu. Do predmetného bytu od septembra 2010 nevstúpila resp. asi dvakrát tam bola vyvetrať, potom kľúče vrátila žalovanej.

21. Svedok Q. E., strýko žalobkýň uviedol, že na presný dátum sa nepamätá, ale približne po smrti jeho brata, teda asi na jeseň 2009 sa žalovaná odsťahovala k jeho matke, lebo jej bolo smutno v byte, v ktorom predtým bývala s manželom. Od nej sa odsťahovala na jar 2010. So žalobkyňami udržiaval sporadický kontakt. Obe bývali v zahraničí, pokiaľ prišli na Slovensko zvykli prenocovať u jeho matky. Odvtedy, čo ich otec zomrel, jeho matku, ktorá je od augusta 2010 umiestnená v dome sociálnych služieb Y. M. K., navštívili iba raz.

22. Uznesením Okresného súdu Komárno vo veci sp. zn. 10C/257/2009 zo dňa 13.08.2014 bol schválený zmier strán sporu, ktorým bolo ich bezpodielové spoluvlastníctvo k nehnuteľnosti vedenej na LV č. XXXX W. K.. Ú.. K. zrušené a vyporiadané tak, že podiel žalovanej 10/16-ín bol prikázaný do vlastníctva žalobkýň 1/ a 2/ v rovnakom pomere, po 5/16-ím k celku. Rozhodnutie súdu nadobudlo právoplatnosť dňom 24.9.2014.

23. Súd dotazom na realitné kancelárie zisťoval, za aké nájomné mohol vlastník bytu v rokoch 2009 až 2014 prenajímať jednoizbový byt s kuchyňou a príslušenstvom s obytnou plochou 28 m², v danej lokalite M. K.. Podľa realitnej kancelárie G. T., B..T..Y. za 240,00 eur, podľa P., B..T..Y. v rokoch 2009-2011 za 100,00 eur bez režijných nákladov a v rokoch 2012-2014 za 110,00 - 130,00 eur bez režijných nákladov, podľa B. Z., B..T..Y. od 150,00 - 180,00 eur vrátane réžii, podľa A., B..T..Y. od 110,00 do 150,00 eur, podľa J., B..T..Y. od 170,00 do 200,00 eur bez režijných nákladov, podľa E., B..T..Y. od 200,00 - do 250,00 eur + režijné náklady. Žalobkyňa na preukázanie primeraného nájomného predložila súdu ponuku na internete spoločnosti J., B..T..Y. na prenájom bytu s obytnou plochou 27 m² v K. N. F. L.. za 200,00 eur mesačne a ponuku spoločnosti E. B..T..Y. na prenájom bytu s obytnou plochou 34 m² v K. N. S. L.. za 250,00 eur mesačne.

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

25. Podľa § 124 Občianskeho zákonníka všetci vlastníci majú rovnaké práva a povinnosti a poskytujú sa im rovnaká právna ochrana.

26. Podľa § 136 ods. 1 Občianskeho zákonníka vec môže byť v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov.

27. Podľa § 137 ods. 1 Občianskeho zákonníka podiel vyjadruje mieru, akou sa spoluvlastníci podieľajú na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k spoločnej veci.

28. Podľa § 139 ods. 1 Občianskeho zákonníka z právnych úkonov týkajúcich sa spoločnej veci sú oprávnení a povinní všetci spoluvlastníci spoločne a nerozdielne.

29. Podľa § 580 Občianskeho zákonníka ak veriteľ a dlžník majú vzájomné pohľadávky, ktorých plnenie je rovnakého druhu, zaniknú započítaním, pokiaľ sa vzájomne kryjú, ak niektorý z účastníkov urobí voči druhému prejav smerujúci k započítaniu. Zanik nastane okamihom, keď sa stretli pohľadávky spôsobilé na započítanie.

30. Podľa § 101 Občianskeho zákonníka pokiaľ nie je v ďalších ustanoveniach uvedené inak, premlčacia doba je trojročná a plynie odo dňa, keď sa právo mohlo vykonať po prvý raz.

31. Podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ak ide o omeškanie s plnením peňažného dlhu, má veriteľ právo požadovať od dlžníka popri plnení úroky z omeškania, ak nie je podľa tohto zákona povinný platiť poplatok z omeškania; výšku úrokov z omeškania a poplatku z omeškania ustanovuje vykonávací predpis.

32. Podľa § 3 nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z. účinného od 31.01.2013, výška úrokov z omeškania je o päť percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

33. Podľa § 3 nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z. účinného od 01.02.2013, výška úrokov z omeškania je o päť percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

34. Predmetom tohto konania je žaloba žalobkyň ako spoluvlastníčok nehnuteľnosti, ktorou si uplatňujú voči žalovanej ako ďalšej spoluvlastníčke peňažné plnenie za to, že neužívali spoločnú vec v rozsahu svojho spoluvlastníckeho podielu v celkovej sume 2.714,00 eur pre každú zo žalobkyň, spolu s úrokom z omeškania od 23.10.2009. Žalobkyne pri výpočte náhrady za užívanie nehnuteľnosti vchádzali z ponuky realitných kancelárií, ktoré boli aktuálne v čase podania návrhu.

35. Obsahom vlastníckeho (spoluvlastníckeho) práva, je okrem iného, aj oprávnenie vlastníka vec v medziach zákona užívať. Vec môže byť v spoluvlastníctve aj viacerých osôb, pričom spoluvlastnícky podiel vyjadruje mieru účasti spoluvlastníka na vzťahu k spoločnej veci. To znamená, že vyjadruje aj mieru účasti, pokiaľ ide o užívanie spoločnej veci. Každý zo spoluvlastníkov je v zmysle § 137 ods. 1 Občianskeho zákonníka oprávnený spoločnú vec užívať v rozsahu svojho spoluvlastníckeho podielu. V prípade, že spoluvlastníkovi nie je zabezpečené užívanie spoločnej veci v rozsahu jeho spoluvlastníckeho podielu, má právo na poskytnutie tomu zodpovedajúcej náhrady vo forme peňažného plnenia. Tomuto právu potom korešponduje povinnosť spoluvlastníka, ktorý vec užíva, takéto plnenie spoluvlastníkovi vylúčenému z užívania spoločnej veci poskytnúť. Aj keď medzi podielovými spoluvlastníkmi nedôjde k dohode o užívaní spoločnej veci a jeden alebo viacerí z nich ju užívajú, nie je možné dospieť k záveru, že vec je užívaná bez právneho dôvodu. Právnym dôvodom na užívanie veci je ich spoluvlastnícke právo. Spoluvlastnícky podiel vyjadrujúci mieru účasti spoluvlastníka na právach a povinnostiach k spoločnej veci nie je totiž podiel na veci reálne vymedzený, ale je len podielom ideálnym. V rámci neho nie je možné preto oddeliť, čo je výlučne podiel jedného spoluvlastníka a čo je výlučne podiel druhého spoluvlastníka, resp. podiely ostatných spoluvlastníkov. Z vyššie uvedeného možno vyvodiť záver, že ak sa podielový spoluvlastník domáha náhrady vo forme peňažného plnenia voči

druhému spoluvlastníkovi za to, že neužíva spoločnú vec v rozsahu svojho spoluvlastníckeho podielu, ide o právny vzťah z podielového spoluvlastníctva, ktorý je osobitne v Občianskom zákonníku upravený. V prípade, že sa spoluvlastníci o spôsobe užívania spoločnej veci, prípadne o jej náhrade nedohodnú, ide o nárok, ktorý vyplýva z ustanovenia § 137 ods. 1 Občianskeho zákonníka v spojení s § 123 Občianskeho zákonníka. Toto právo je nepochybne majetkovej povahy, ktoré sa premlčuje v trojročnej všeobecnej premlčacej dobe podľa § 101 Občianskeho zákonníka.

36. V danej veci je nesporné, že strany sporu boli v rozhodujúcom čase podielovými spoluvlastníkmi dotknutej nehnuteľnosti. Nehnuteľnosť bola v dispozičnej sfére žalovanej (vlastnila od nej kľúče), ktorá žalobkyniam 1/ a 2/ neumožnila užívanie predmetného bytu (ktorú skutočnosť aj sama potvrdila) a neposkytla in ani náhradu vo forme peňažného plnenia, keď sa odmietala dohodnúť na jej výške. Súd vychádzajúc aj z právneho názoru odvolacieho súdu má za to, že žalobkyne sa bezpochyby domáhali umožnenia užívania predmetnej veci, ktorú skutočnosť preukázali písomnými výzvami a tiež domáhaním sa peňažného plnenia voči žalovanej za to, že neužívajú spoločnú vec v rozsahu svojho spoluvlastníckeho podielu a za to, že im žalovaná užívanie spoločnej veci neumožnila. Uplatnili si teda právo, ktoré vyplýva z podielového spoluvlastníctva, a ktoré sa opiera o ustanovenie § 137 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Toto právo má majetkovú povahu a premlčuje sa v trojročnej všeobecnej premlčacej dobe podľa § 101 Občianskeho zákonníka.

37. Súd teda vyhodnotil, že nárok žalobkýň je daný, však nemal dostatočne za preukázanú dôvodnosť nároku v tej výške, ako si ho žalobkyne uplatnili, teda vychádzajúc z obvyklého nájmu vo výške 250,00 eur, keďže vyjadrenia realitných kancelárií ohľadom obvyklého nájmu za obdobnú nehnuteľnosť boli rôzne. Súd mal za to, že bolo potrebné vychádzať z hodnoty nájmu zariadeného bytu, keďže bolo znaleckým posudkom, ktorý je súčasťou pripojeného spisu Okresného súdu Komárno sp. zn. 10C/257/2009 preukázané, že byt bol v roku 2011 zariadený. Keďže žalobkyne nemali k bytu prístup a obhliadkou v roku 2012 bolo zistené, že byt je prázdny, je zrejmé, že zariadenie z tohto bytu vystačovalo žalovaná. Keďže však v roku 2011 zariadenie v byte nepochybne bolo, bolo ho možné prenajať aj so zariadením. Žalobkyne pri vyčíslení nároku vychádzali z inzerátnej ponuky nájmu zariadeného jednoizbového bytu na S. L. M. K.. Dotknutý byt, ktorý bol v podielovom spoluvlastníctve strán sporu je však na F. L., t.j. v úplne inej lokalite mesta. Je všeobecne známe, že lokalita bytu značne ovplyvňuje jeho hodnotu, a teda aj hodnotu, za ktorú ho možno prenajať, preto súd pri určení výšky náhrady, ktorú je žalovaná povinná žalobkyniam poskytnúť vychádzal len z tých dôkazov, teda len z tých správ realitných kancelárií, ktoré sa týkali bytov na F. L.. Takto súd z obdržaných správ viacerých realitných kancelárií vyhodnotil, že priemerná výška nájomného za obdobný byt v rovnakej lokalite bola v rozhodujúcom období vo výške 170,00 eur. Z toho na každú zo žalobkýň pripadá podiel 3/16, teda suma 31,88 eur. Žalobkyne si uplatnili náhradu za obdobie od novembra 2009 do septembra 2014, teda za 59 mesiacov, čo predstavuje na každú zo žalobkýň sumu 1.880,92 eur (31,88 eur x 59 mesiacov). Keďže žalovaná vzniesla námietku premlčania súd skúmal, či nárok žalobkýň nie je premlčaný, pričom zistil, že tomu tak nie je. Právo spoluvlastníka domáhať sa náhrady za to, že mu nie je umožnené užívať svoj podiel na veci sa premlčuje vo všeobecnej trojročnej premlčacej dobe. Žalobkyne si náhradu uplatnili za obdobie od 11/2009 do 09/2014, pričom tento nárok si uplatnili dňa 06.12.2011 na pojednávaní v konaní vedenom na Okresnom súde Komárno pod sp. zn. 10C/257/2009, z ktorého bol tento nárok vylúčený na samostatné konanie. Premlčacia doba za prvý mesiac požadovanej náhrady začala plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, za ktorý žalobkyne žiadajú náhradu, teda za mesiac 11/2009 začala premlčacia doba plynúť dňa 01.12.2009. Keďže žalobkyne si nárok na súde uplatnili dňa 06.12.2011, je zrejmé, že tak urobili pred uplynutím trojročnej premlčacej doby, preto námietka premlčania vznesená žalovanou nie je dôvodná.

38. Ohľadom vzájomnej žaloby žalovanej má súd za to, že tak, ako sa žalobkyne ako podielové spoluvlastníčky nehnuteľnosti podieľajú na právach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k spoločnej veci, tak sú povinné podieľať sa aj na povinnostiach, a teda aj na nákladoch, ktoré boli žalovanou vynaložené na nehnuteľnosť. Keďže žalovaná si voči žalobkyniam uplatnila nárok na zaplatenie sumy 745,00 eur od každej zo žalobkýň, je zrejmé, že žiada menej, než si uplatnili žalobkyne voči nej, preto súd tento prejav žalovanej nepovažoval za vzájomnú žalobu, ale ako prostriedok procesnej obrany žalovanej smerujúci k započítaniu vzájomných pohľadávok. Z uvedeného dôvodu súd po upresňovaní nároku žalovanej nerozhodoval o zmene vzájomnej žaloby resp. o jej čiastočnom späťvzatí.

39. Žalovaná si po úprave vzájomného nároku voči žalobkyniam uplatňovala zaplatenie sumy 745,00 eur od každej zo žalobkýň, pričom túto sumu žalovaná určila ako podiel žalobkýň na platbách, ktoré žalovaná v súvislosti so spoluvlastníctvom bytu vykonala v rokoch 2008 - 2014 v prospech ALTERNATÍVY s.r.o., v prospech ZSE Energia, a.s. a v prospech UNIQA poisťovňa, a.s. Súd po vykonanom dokazovaní považoval všetky tieto platby za dostatočne preukázané, keďže žalovaná na ich preukázanie predložila súdu relevantné listinné dôkazy (vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu za roky 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, predpisy mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu platné od 01.07.2010, 01.08.2010, 01.09.2010, 01.01.2011, 01.03.2012, poštové peňažné poukazy, poisťku č. XXXXXXXXXXXX, oznámenie UNIQA poisťovne, a.s. zo dňa 14.08.2019, oznámenie ZSE Energia, a.s. zo dňa 16.08.2019). Keďže aj žalobkyne vzniesli námietku premlčania, súd skúmal, či uplatnený nárok žalovanej voči žalobkyniam nie je premlčaný, pričom zistil, že čiastočne tomu tak je. Žalovaná si prvýkrát uplatnila nárok voči žalobkyniam dňa 23.10.2012, pričom žiadala náhradu za plnenia vykonané v prospech ALTERNATÍVY s.r.o. za roky 2008 - 2012. Keďže aj v tomto prípade sa nárok žalovanej premlčuje vo všeobecnej trojročnej premlčacej dobe, je zrejmé, že žalovaná si nárok za plnenie uskutočnené v prospech ALTERNATÍVY s.r.o. za rok 2008 uplatnila po uplynutí premlčacej doby, preto súd tento nárok žalovanej voči žalobkyniam neuznal. Ďalšie nároky na náhradu plnenia uskutočneného v prospech ALTERNATÍVY s.r.o. si žalovaná uplatnila dňa 08.04.2015 a následne aj dňa 05.02.2016. Nároky za plnenia uskutočnené v prospech ALTERNATÍVY s.r.o. za roky 2009, 2010, 2011, 2012, 2013 a 2014 súd žalovanej uznal, keďže boli uplatnené pred uplynutím trojročnej premlčacej doby. Nároky za plnenia uskutočnené v prospech ZSE Energia, a.s. za roky 2010, 2011 a 2012 si žalovaná uplatnila až dňa 05.02.2016, z čoho jednoznačne vyplýva, že boli uplatnené až po uplynutí trojročnej premlčacej doby, preto ich súd žalovanej neuznal. Nároky za plnenia uskutočnené v prospech UNIQA poisťovne, a.s. za roky 2009 až 2014 si žalovaná uplatnila dňa 05.02.2016, z čoho vyplýva, že za obdobie od 2009 do 2012 boli uplatnené až po uplynutí trojročnej premlčacej doby, preto súd žalovanej nárok na náhradu za plnenia v rokoch 2009 až 2012 neuznal.

40. Súd teda žalovanej uznal vzájomný nárok za platby vykonané v prospech ALTERNATÍVY s.r.o. za rok 2009 vo výške 135,92 eur, za rok 2010 vo výške 1.330,96 eur, za rok 2011 vo výške 701,43 eur, za rok 2012 vo výške 439,71 eur, za rok 2013 vo výške 442,66 eur a za rok 2014 vo výške 289,34 eur, za plnenia uskutočnené v prospech UNIQA poisťovne, a.s. za rok 2013 vo výške 16,60 eur a za rok 2014 vo výške 16,60 eur, spolu teda vo výške 3.373,22 eur, z čoho podiel pripadajúci na každú zo žalobkýň 3/16 predstavuje sumu 632,48 eur.

41. Každý zo žalobkýň teda vzniklo voči žalovanej právo na zaplatenie sumy 1.880,92 eur a zároveň každý zo žalobkýň vznikla povinnosť zaplatiť žalovanej sumu 632,48 eur. Po vzájomnom započítaní pohľadávok má každá zo žalobkýň voči žalovanej nárok na zaplatenie sumy 1.248,44 eur (1.880,92 eur - 632,48 eur).

42. Keďže žalovaná sa s plnením dostala do omeškania, vznikol žalobkyniam aj nárok na úroky z omeškania. Súd pri rozhodovaní o nároku na zaplatenie úrokov z omeškania vychádzal z toho, že žalovaná sa nemohla dostať do omeškania s celou dlžnou sumou už dňa 23.10.2009 (deň po nadobudnutí právoplatnosti osvedčenia o dedičstve po neb. Q. E.), keďže nároky na náhradu za nemožnosť užívania nehnuteľnosti v sume zodpovedajúcej obvyklému nájmu nehnuteľnosti v zodpovedajúcom podiele vznikali žalobkyniam postupne v každom jednotlivom mesiaci. Preto má súd za to, že žalobkyniam vznikol nárok na úroky z omeškania za každý mesiac od prvého dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca. Zároveň súd sumu 632,48 eur, ktorú žalovanej uznal ako pohľadávku voči žalobkyniam na započítanie, započítal na úhradu za plnenie na celých prvých 19 mesiacov (19 x 31,88 eur = 605,72 eur, t.j. plnenie súd započítal do mája 2011 a z 20 - teho mesiaca, t.j. z júna 2011 súd započítal zvyšnú sumu 26,76 eur (632,48 eur - 605,72 eur), teda za mesiac 06/2011 zostala neuhradená suma 5,12 eur, s ktorou sa žalovaná dostala do omeškania od 01.07.2011. Za každý ďalší nasledujúci kalendárny mesiac až po 09/2014 súd každej zo žalobkýň priznal úroky z omeškania zo sumy 31,88 eur od prvého dňa nasledujúceho mesiaca až do zaplatenia. Výšku úrokov z omeškania súd určil v zmysle nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z. a keďže nešlo medzi stranami o záväzkový vzťah, súd vychádzal zo znenia nariadenia v znení účinnom v čase vzniku omeškania prihliadajúc na základnú úrokovú sadzbu Európskej centrálnej banky platnej k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

43. Vo zvyšnej časti súd žalobu ako nedôvodnú zamietol. Lehotu na plnenie súd v zmysle § 232 ods. 3 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“) určil na tri dni od právoplatnosti rozsudku.

44. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodoval podľa § 262 ods. 1 v spojení s § 255 ods. 2 CSP, teda podľa pomeru úspechu strán v spore. Každá zo žalobkýň si žalobou uplatnila nárok na zaplatenie sumy 2.714,00 eur. Keďže žalovaná si úspešne uplatnila sumu 632,48 eur na započítanie vzájomných pohľadávok, v tejto časti konania (632,48 eur) bol úspech strán sporu rovnaký, preto súd pri určovaní pomeru úspechu strán v spore na túto časť konania neprihliadal a pri určení pomeru úspechu strán v spore vychádzal z východiskovej sumy 2.081,52 eur (2.714,00 eur - 632,48 eur). Z tejto sumy mala každá zo žalobkýň úspech v priznanej sume 1.248,44 eur s príslušenstvom a neúspech v zamietnutej sume 833,08 eur s príslušenstvom. Úspech každej zo žalobkýň preto predstavuje 59,98 % a úspech žalovanej voči každej zo žalobkýň predstavuje 40,02 %. Čistý úspech každej zo žalobkýň voči žalovanej preto predstavuje 19,96 % (59,98 % - 40,02 %), preto v tomto rozsahu súd tak žalobkyni 1/ ako aj žalobkyni 2/ priznal voči žalovanej nárok na náhradu trov konania. O výške trov konania rozhodne súd prvej inštancie po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní od jeho doručenia na Okresnom súde Komárno.

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 359 CSP).

Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné (§ 358 CSP).

Ak zákon pre podanie určitého druhu nevyžaduje osobitné náležitosti, musí byť z podania zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje a musí byť podpísané. Ak ide o podanie urobené v prebiehajúcim konaní, náležitou podania je aj uvedenie spisovej značky tohto konania (§ 127 CSP).

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutia považuje za nesprávne (odvolacie dôvody, a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh) (§ 363 CSP).

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

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 posúdenia veci (365 ods. 1 CSP).

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 (§ 365 ods. 2 CSP).

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

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľný exekučný titul, môže oprávnený podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z.z. Exekučný poriadok.