

Súd: Okresný súd Levice  
Spisová značka: 6C/278/2016  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4316216199  
Dátum vydania rozhodnutia: 20. 06. 2019  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Miriam Pintová  
ECLI: ECLI:SK:OSLV:2019:4316216199.11

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Levice v spore žalobcu: Z. proti žalovanému v I/rade: D., žalovanému v II/ rade: A., obaja v konaní zastúpení: Mgr. Štefan Slovák, advokát so sídlom Mostná č. 46, Nitra, IČO: 36 110 787, o zaplatenie náhrady za neužívanie spoločnej veci, sudkyňou JUDr. Miriam Pintovou, takto

### rozhodol:

I. Žalovaní v I/ a II/ rade sú povinní spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcovi náhradu za neužívanie jeho spoluvlastníckeho podielu za obdobie od 1.10.2013 do 30.1.2019 vo výške 3.905 eur a to v lehote do 60 dní od právoplatnosti rozsudku.

II. Súd konanie v časti zaplatenia náhrady za neužívanie spoluvlastníckeho podielu za obdobie od 1.7.2011 do 30.9.2013 vo výške 2.268 eur z a s t a v u j e .

III. Vo zvyšnej časti súd žalobu z a m i e t a .

IV. Žalovaným v I/ a II/ rade s a p r i z n á v a proti žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 21,50 %.

### odôvodnenie:

1. Žalobca žalobou doručenou súdu dňa 2.9.2016 v rámci konania o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva vedenom pod č.k. 12C/130/2016 žiadal, aby súd zaviazal žalovanú v I/ rade zaplatiť mu náhradu za neužívanie spoločnej veci v rozsahu jej spoluvlastníckeho podielu vo výške 90 eur mesačne za obdobie od 1.7.2011 a žalovaného v II/ rade zaviazal zaplatiť mu náhradu za neužívanie spoločnej veci v rozsahu jeho spoluvlastníckeho podielu vo výške 30 eur mesačne za obdobie od 21.7.2011 a to v lehote do 15 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozsudku. Súd uznesením č.k. 12C/130/2012-229 zo dňa 8.9.2016 predmetnú žalobu vylúčil na samostatné konanie v zmysle § 166 ods. 2 CSP. V žalobe žalobca uviedol, že spoločnú vec obýva a užíva okrem žalovaného aj syn žalovanej spolu s manželkou a jeho maloletým synom. S takýmto užívaním spoločnej veci vyjadril nesúhlas a žalovaným zaslal dňa 12.10.2011 oznámenie, v ktorom potvrdil aj svoj opakovaný nesúhlas so spôsobom hospodárenia s nehnuteľnosťou a žalovaných požiadal, aby

6C/278/2016

zabezpečili a oznámili mu vypratanie nehnuteľností G. v lehote do 20 dní odo dňa doručenia oznámenia, následne listom zo dňa 24.10.2011 požiadal žalovaných o sprístupnenie nehnuteľnosti vydaním kľúčov od hlavnej brány a vchodových dverí, odpoveď ani kľúče nedostal. V žalobe uviedol, že ako podielový spoluvlastník má tak právo na náhradu za užívanie nehnuteľnosti od iného spoluvlastníka, ktorý nehnuteľnosť užíva, s poukazom na ustanovenie § 137 ods. 1 Občianskeho zákonníka. V žalobe ďalej

uviedol, že výšku náhrady stanovil po konzultáciách s realitnými kancelármi vo výške 360 eur, ktorá predstavuje mesačné nájomné, s poukazom na stav nehnuteľnosti, jej vybavenie, kúrenie, vody a kanalizácie, dostupnosť a výmere k nej patriacemu pozemku.

2. Uznesením č.k. 6C/278/2016-11 zo dňa 9.11.2016 súd v zmysle § 167 ods. 2 CSP vyzval žalovaných na vyjadrenie k žalobe v lehote 15 dní od doručenia uznesenia. Právny zástupca žalovaných vo vyjadrení ( čl. 15) uviedol, že žalovaní a žalobca sú v čase vyjadrenia podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností nachádzajúcich sa v obci R., zapísaných na LV č. XX, evidovaných v registri „C“, označených ako par. č. XXX/X- záhrady o výmere 946m<sup>2</sup>, parc. č. XXX/X- zastavané plochy a nádvoría o výmere 654 m<sup>2</sup> spolu s rodinným domom súp. č. XXX. Žalobca je podielovým spoluvlastníkom predmetných nehnuteľností v rozsahu 1/3 v pomere k celku, žalovaná v I/ rade v rozsahu 1 v pomere k celku a žalovaný v II/ rade v rozsahu 1/6 v pomere k celku. Právny zástupca ďalej uviedol, že žiada žalobu zamietnuť, nakoľko žalovaní predmetné nehnuteľnosti neužívajú nad rozsah svojho spoluvlastníckeho podielu, majú zároveň za to, že žalobca nebol vylúčený z užívania spoločnej veci a nikdy mu nebolo bránené realizovať svoje oprávnenie podielového spoluvlastníka, vec v rozsahu svojho spoluvlastníckeho podielu užívať s tým, že žalobca nepreukázal, že by bol vylúčený z užívania spoločnej veci v zmysle § 137 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Samotné tvrdenie žalobcu o zabraní nehnuteľností žalovanými je iba účelovou snahou žalobcu vykresliť žalovaných v negatívnom svetle. Fakt je ten, že žalovaní iba v súlade s ich vlastníckym právom vec nerušene užívali a to už dlhú dobu predtým, ako sa stal žalobca podielovým spoluvlastníkom predmetných nehnuteľností. Právny zástupca žalovaných ďalej uviedol, že napriek tomu, že žalovaní celý nárok neuznávajú, vznáša námietku premlčania uplatneného nároku.

3. Uznesením č.k. 6C/278/2016-18 zo dňa 16.2.2017 súd vyzval žalobcu v zmysle § 167 ods. 3 CSP v lehote 15 dní na vyjadrenie k vyjadreniu žalovaných k žalobe. Žalobca vo vyjadrení ( čl. 21-24) uviedol, že žalovaní sa bez jeho súhlasu a vedomia mlčky rozhodli, že budú spoločnú vec užívať iba ony a že ho ako menšinového spoluvlastníka vylúčia z užívania veci. I napriek jeho žiadosti mu nevydali kľúče, upierajú mu väčšinu zložiek vlastníckeho práva v zmysle § 123 Občianskeho zákonníka. Ako menšinový spoluvlastník nemôže vec držať, užívať, nepoužíva jej plody a úžitky. Tým, že mu neboli vydané kľúče v záujme predchádzanom hroziacim škodám na majetku sa preto nepokúšal získať vstup do nehnuteľnosti použitím sily. Nemalo by to ani význam, keďže prípadná výmena zámku by znamenala okamžitú výmenu žalovanými, pričom bol zo strany syna žalovanej v I/ rade varovaný, že dvor je strážený psom. Všetky svoje vstupy do nehnuteľnosti realizoval iba po predchádzajúcom telefonickom odsúhlasení a vpustení žalovanými a vstup do nehnuteľnosti tak závisel výlučne od dobrej viery žalovaných. Ďalej uviedol, že žalovaní umožnili nehnuteľnosť užívať aj tretím osobám, bez jeho súhlasu, čo tiež vylučuje jeho akékoľvek užívanie veci, už nehovoriac o užívaní veci spolu s členmi jeho rodiny. Keďže žalovaní s rodinou ovládli nehnuteľnosť, ktorá nie je reálne deliteľná, nakoľko, hoci neboli výlučnými vlastníkmi, boli to iba ony ( s rodinou), kto ju mohol užívať kedykoľvek a podľa svojej vôle, potom im vznikol prospech, za ktorý je mu potrebné zaplatiť náhradu.

6C/278/2016

4. Uznesením č.k. 6C/278/2016- 26 zo dňa 17.3.2017 bol právny zástupca žalovaných vyzvaný v zmysle § 167 ods. 4 CSP na vyjadrenie k vyjadreniu žalobcu. Právny zástupca žalovaných vo vyjadrení (čl. 32-33) uviedol, že žalovaní trvajú na vyjadrení zo dňa 5.12.2016. Právny zástupca ďalej uviedol, že žalobca nepreukázal, že by bol vylúčený z užívania spoločnej veci s tým, že ostatné tvrdenia uvádzané žalobcom sú nepravdivé, zavádzajúce a subjektívne. Právny zástupca ďalej uviedol, že žalobca sa vo svojom vyjadrení nevyjadril k vznesenej námietke premlčania.

5. Žalobca v podaní doručenom súdu dňa 3.8.2018 ( čl. 70-72) s poukazom na námietku premlčania žiadal, aby súd zaviazal žalovanú v I/ rade zaplatiť žalobcovi za náhradu za neužívanie spoločnej veci v rozsahu jeho spoluvlastníckeho podielu sumu 90 eur mesačne od 1.10.2013 do zániku žalobcovho vlastníctva k veci a aby súd zaviazal žalovaného v II/ rade zaplatiť žalobcovi za náhradu za neužívanie spoločnej veci v rozsahu jeho spoluvlastníckeho podielu sumu 30 eur mesačne od 1.10.2013 do zániku žalobcovho vlastníctva k veci.

6. Súd vo veci nariadil pojednávanie, na ktorom žalobca upresnil svoje podanie doručené súdu dňa 3.8.2018, s tým, že zobral žalobu späť v časti uplatneného nároku od 1.7.2011 do 30.9.2013 a zároveň žiadal pripustiť zmenu žaloby v zmysle jeho návrhu, o ktorom pripustení zmeny žalobcu súd rozhodol uznesením na pojednávaní dňa 18.9.2018, na ktorom pojednávaní boli prítomní právny zástupca žalovaných a žalobca v zmysle § 142 ods. 1,2 CSP.

Žalobca na pojednávaní uviedol, že trvá na podanej žalobe po čiastočnom späťvzátí žaloby a pripustenej zmeny žaloby v zmysle dôvodov uvedených v žalobe ako aj v písomných vyjadreniach. Právny zástupca žalovaných uviedol, že naďalej trvá na vznesenej námietke premlčania. Právny zástupca vo výpovedi na pojednávaní ďalej uviedol, že žalobca nepreukázal, že bol vyňatý z užívania svojho spoluvlastníckeho podielu, čo je základom pre priznanie uplatneného nároku, lebo až po unesení dôkazného bremena žalobcom v tomto smere je možné sa zaoberať samotnou výškou náhrady. Právny zástupca uviedol, že výšku náhrady ktorú vyčíslil žalobca namieta z dôvodu, že žalobca pri vyčíslení náhrady ako dôkaz použil dôkazy, ktoré boli predložené v konaní o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva s tým, že aj vyjadrenie realitných kancelárií nie je relevantným dôkazom. Právny zástupca žalovaných, s poukazom už na jeho návrh v písomnom vyjadrení jeho vykonanie dôkazu výsluchom svedkov žiadal, aby súd vykonal dôkaz výsluchom svedkov G., s tým, že účasť svedkov zabezpečí.

7. Súd vykonal dôkaz výsluchom svedka G. - syna žalovanej v I/ rade, ktorý vo svojej svedeckej výpovedi uviedol, že nehnuteľnosť, ktorá je v podielovom spoluvlastníctve strán sporu užíva so svojou manželkou a mal. synom. Od roku 2010 sa dohadoval so žalobcom, či s týmto súhlasí osobne aj telefonicky, čo však nevie preukázať, avšak žalobca s jeho nasťahovaním súhlasil a po nasťahovaní sa v marci 2011 začali vykonávať rekonštrukčné práce so súhlasom žalobcu. Uviedol, že podľa jeho názoru má žalobca nárok na zaplatenie nájomného, ale nie v takej výške, ako žalobca žiada, ktorú vedomosť má od svojej matky, t.j. žalovanej v I/ rade. Svedok uviedol, že žalobcovi nebolo bránené v užívaní nehnuteľnosti a keď prišiel žalobca s potencionálnym kupujúcim, bolo mu povedané, že jeho podiel môže byť vyčlenený a to 1 izba o výmere 4,5 m<sup>2</sup> a sám si môže nainštalovať elektrické hodiny, prípojku, k čomu sa žalobca nevyjadroval. Svedok uviedol, že žalobca sa domáhal vydania kľúčov a to priamo od neho, avšak kľúče mu neboli odovzdané a to z opatrnosti lebo mali na dvore strážneho psa. Bolo to asi ešte v roku 2014. Pes uhynul v roku 2016, v tomto čase ich už žalobca s touto požiadavkou neoslovil. Svedok potvrdil, že mu bola výzva o vypratanie nehnuteľnosti doručená, na ktorú však nereagoval.

6C/278/2016

Svedok uviedol, že ohľadne užívania svojho spoluvlastníckeho podielu žalobca komunikoval s ním i matkou, v akom časovom termíne a kedy naposledy sa nevedel vyjadriť. Svedok ďalej uviedol, že vzťahy medzi žalobcom a žalovanými v I/, II/ rade sú narušené. Svedok ďalej uviedol, že je nereálne, aby žalobca mohol riadne svoj spoluvlastnícky podiel užívať.

8. Súd vykonal dôkaz výsluchom svedka G. nevesty žalovanej v I/ rade, ktorá uviedla, že po uzavretí manželstva, po narodení syna bývali v podnájme, neskôr vo vlastnom byte a keď zomrela stará matka manžela, oslovila ju svokra, teda žalovaná v I/ rade, či by spolu s manželom sa nechceli presťahovať do jej domu. V tomto čase v domovej nehnuteľnosti býval brat žalovanej v I/ rade, teda žalovaný v II/ rade, ktorý potreboval pomoc. S týmto riešením najskôr nesúhlasila, lebo sa jednalo o zanedbanú nehnuteľnosť, neskôr sa s manželom dohodli a do nehnuteľnosti sa presťahovali i keď vedeli, že podielovým spoluvlastníkom nehnuteľnosti je žalobca, ktorého telefonicky oslovili, či s týmto súhlasí, keďže chceli aj nehnuteľnosť zrekonštruovať, čo sa aj uskutočnilo. Uviedla, že žalobcu pozná z času, keď žila stará matka len od jeho rodičov, ktorých poznala osobne. Po roku ako nehnuteľnosť začali s manželom užívať začal ich kontaktovať žalobca, teda po smrti starej matky, že by mal záujem o vyplatenie spoluvlastníckeho podielu, s ktorým riešením aj súhlasili, avšak žalobca nesúhlasil s výškou navrhutej ceny jeho spoluvlastníckeho podielu. Neskôr prišiel žalobca aj s kupcom s tým, že chce predať svoj spoluvlastnícky podiel, avšak sama mu povedala, že to nie je možné, nakoľko by bolo potrebné nehnuteľnosť reálne rozdeliť a bolo mu navrhnuté, že je možné vyčleniť jeho spoluvlastnícky podiel. Svedkyňa uviedla, že možné by bolo len reálne rozdelenie pozemku, ale nie rodinného domu. Potom, ako sa žalobca domáhal vydania kľúčov od nehnuteľnosti, žalobcovi povedala, že by mu kľúče aj vydala, avšak aj keď mu budú kľúče vydané bolo by vhodné, aby ich žalobca informoval kedy príde, aby bol niekto doma, keďže v nehnuteľnosti majú ako rodina svoje osobné veci, na čo sa žalobca už viacej neozval. Samotný žalobca mal námietky aj voči tomu, že majú psa, teda, že nemôže svoj spoluvlastnícky podiel riadne užívať, žiadal aby psa odstránili, s čím nesúhlasili, nakoľko pes bol starý

a chorý a s odstupom času aj sám prirodzene uhynul. Svedkyňa ďalej uviedla, že žalobca sa domáhal užívania svojho spoluvlastníckeho podielu, tak že sa kontaktoval so žalovanou v I/ rade a jej manželom, čo sa týka žalovaného v II/rade, tento vzhľadom k zdravotnému stavu zmysle všetkého už nechápe. Svedkyňa ďalej uviedla, že z rodinného domu by sa dala vyčleniť jedna izba, všetky ostatné izby sú zariadené, sú v nich uložené ich osobné veci a žalobca by mohol užívať spálňu avšak bolo by potrebné vytvoriť samostatný vchod. Uviedla, že žalobcovi nebolo bránené so strany ani žalovaných ani jej rodiny užívať predmetnú nehnuteľnosť. Svedkyňa zároveň poznamenala, že keby sa aj chcel žalobca ujať užívania svojho spoluvlastníckeho podielu, ani v súčasnosti, ani v minulosti by to nebolo možné, vzhľadom na narušené vzťahy, predovšetkým čo sa týka žalovaného v II/rade, ktorý považuje žalobcu za nepriateľa, myslí si, že žalobca ho chce vyhnať z nehnuteľnosti v ktorej býva od mladosti a keby aj žalobca prišiel do nehnuteľnosti a chcel by ju užívať, mohlo by dôjsť až k takej situácii, že by mu žalovaný v II/rade mohol ublížiť, keďže vzhľadom k jeho zdravotnému stavu, treba k nemu špecificky pristupovať. Uviedla, že žalovaný v II/rade užíva jednu miestnosť, obývaciu miestnosť užíva spolu s jej rodinou, taktiež spoločne všetci užívajú kuchyňu, WC, kúpeľňu, detskú izbu. Žalobca na predmetnom pojednávaní, t.j. na pojednávaní na ktorom boli vypočutí navrhnutí svedkovia uviedol, že v súvislosti s ich výsluchom sa obrátil priamo na obec Tekovský Hrádok, pričom zároveň dal podnet vo veci nezákonného trvalého pobytu, na ktorý podnet mu bolo oznámené, že uvedené osoby boli prihlásené k trvalému pobytu v rozpore so zákonom. Uviedol, že výpovede svedkov považuje za neúplné a nepravdivé. Uviedol, že namieta vyjadrenie svedka ohľadne toho, že žalovaní a svedkovia mali záujem mu vyplatiť spoluvlastnícky podiel. Právny zástupca žalovaných uviedol, že so samotných svedeckých výpovedí nebolo preukázané, že by žalovaní bránili žalobcovi v užívaní jeho spoluvlastníckeho podielu. V prípade, že by súd mal zato, že nárok

6C/278/2016

žalobcu je daný, teda že by súd vyhodnotil, že bolo žalobcovi bránené vo výkone jeho vlastníckeho práva, t.j. že by nad rozsah jeho spoluvlastníckeho podielu užívali nehnuteľnosť žalovaní namietať výšku uplatnenej náhrady. Právny zástupca navrhol, aby bolo vyžiadané odborné vyjadrenie, nakoľko z predložených dôkazov, ktoré predložil žalobca nie je možné z týchto dôkazov vychádzať, nakoľko samotné realitné kancelárie aj keď vykonali obhliadku nehnuteľnosti, nebola pri určení tohto nájmu zohľadnená konkrétna nehnuteľnosť a to zvnútra.

9. Súd na náklade tohto návrhu nariadil odborné vyjadrenie, ktoré vypracoval pod č. 2/2019 (čl. 116 - 134) Ing. Peter Adamec, ktorý v odbornom vyjadrení vyčíslil hodnotu nájmu za obdobie od 1.10.2013 do 30.1.2019 vo výške 3.905,90 eur.

10. Žalobca k odbornému vyjadreniu zaslal súdu vyjadrenie (či. 140-141), v ktorom uviedol, že uvedená hodnota nájmu po zohľadnení jeho spoluvlastníckeho podielu bola určená tak za obdobie od 1.10.2013 do 30.1.2019, teda za 64 mesiacov v sume 11.730 eur, čo predstavuje hodnotu nájmu nehnuteľností vo výške 183 eur mesačne. Ním požadovaná výška mesačného nájmu však vychádza z priemeru zhodnotenia hodnoty nájmu, pričom sám sa obrátil e-mailom na 20 realitných kancelárií a vzhľadom na vyjadrenie realitných kancelárií tak navrhol za reálnu výšku mesačného nájmu 360 eur. Žalobca uviedol, že uvedená výška nájmu podľa uvedeného odborného vyjadrenia je podhodnotená vzhľadom na rozdiel výšky určenej v odbornom vyjadrení a realitných kancelárií aj s poukazom na verejné dostupné ponuky pri rovnakých trhových východiskách a priamych faktoroch. Právny zástupca žalovaných vo vyjadrení k odbornému vyjadreniu uviedol (či. 142), že nemá výhrady voči odbornému vyjadreniu.

11. Žalobca na ďalšom pojednávaní dňa 15.4.2019 uviedol, že má zato aj po čiastočnom späťvzati žaloby a pripustenej zmeny žaloby, že jeho nárok je daný a aj ním uplatnená výška a náhrady je dôvodná, avšak naďalej trvá na stanovisku, že výška nájmu je značne podhodnotená a je vo veľkom rozdiely medzi ním predloženými dôkazmi a odborným vyjadrením. Právny zástupca žalovaných uviedol, že naďalej trvá na zamietnutí žaloby, keďže žalovaní naďalej spochybňujú a nesúhlasia s uplatneným nárokom žalobcu, ako takým majú zato, že nehnuteľnosť neužívali nad rozsah svojho spoluvlastníckeho podielu a ani žalobcovi nikdy nebránili, aby spoločnú vec užíval. V prípade, že by súd mal za to, že nárok žalobcu je daný a boli by žalovaní zaviazaní zaplatiť žalobcovi náhradu, žiadal, aby bolo povolené sumu, ktorú prizná súd žalobcovi uhradiť žalovanými v splátkach po 100 eur z dôvodu, že už v konaní o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva vedenom pod č.k. 12C/130/2012 boli žalovaní zaviazaní zaplatiť titulom vyporiadania žalobcovi sumu 12.000 eur, ktorú neboli žalovaní schopní zaplatiť v lehote splatnosti, bolo začaté exekučné konanie, ktoré však bolo následne zastavené, keďže v priebehu

exekučného konania žalovaní ako povinní v exekučnom konaní uvedenú sumu žalobcovi uhradili. Obaja žalovaní sa nachádzajú, ako uviedol ďalej právny zástupca v nepriaznivých finančných pomeroch s tým, že žalovaná v I/ rade je invalidná dôchodkyňa, poberá invalidný dôchodok , taktiež žalovaný v II/rade poberá starobný dôchodok. Žalobca k uvedenému návrhu na povolenie v prípade úspešnosti žaloby zaplatiť žalovanými náhradu v splátkach nesúhlasil, nakoľko v samostatnom exekučnom konaní mu exekútor oznámil, že povinní - žalovaní sa nachádzajú v nepriaznivých finančných pomeroch a žiadali, aby im bolo povolené splácať vymáhanú sumu v 1.000 eur. splátkach. S týmto nesúhlasil, teda ako oprávnený v exekučnom konaní, takže bola poskytnutá v uvedenom exekučnom konaní povinným lehota 15 dní na zaplatenie priznanej sumy, t.j. vymáhanej sumy v exekučnom konaní, ktorú si žalovaní splnili. Žalobca uviedol, že s povolením splátok nesúhlasí aj z dôvodu, že práve v období, keď bol obmedzený vo výkone svojho vlastníckeho práva boli vykonávané rekonštrukčné práce

6

6C/278/2016

v značnom rozsahu, takže keď bola žalovaná v I/ rade schopná vykonávať rekonštrukčné práce zo svojich finančných prostriedkov, môže potom uhradiť aj priznanú sumu jednorázovo.

12. Na základe vykonaného dokazovania súd zistil nasledovný skutkový a právny stav:

Dňa 14.8.2012 podal žalobca proti žalovaným žalobu o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva prikázaním veci za náhradu, ktoré konanie bolo vedené pod sp. zn. 12C/130/2012. V priebehu konania vedenom pod sp. zn. 12C/130/2012 podal dňa 2.9.2016 žalobu o zaplatenie náhrady za neužívanie spoločnej veci, ktorá žaloba bola uznesením č.k. 12C /130/2012 - 229 vylúčená na samostatné konanie, ktoré konanie je vedené tak pod sp.zn. 6C/278/2016. V čase podania predmetnej žaloby, ako vyplýva aj z obsahu spisu č.k. 12C/130/2012 boli strany sporu podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti a to rodinného domu súpisné číslo XXX na parc.č. XXX/XX v k. ú. M. , vedenej na LV č. XX pod C. záhrady o výmere 940 m<sup>2</sup>, parc.č. XXX/X zast. plochy a nádvoria o výmere 654 m<sup>2</sup> a to žalobca v podiele 2/6 k celku, žalovaná v I/ rade v podiele 3/6 celku a žalovaný v II/rade v podiele 1/6 celku. Okresný súd Levice rozsudkom č.k. 12C/130/2012 zo dňa 20.10.2016 zrušil podielové spoluvlastníctvo žalobcu a žalovaných s tým že prikázal parcelu č. XXX/X o výmere 946 m<sup>2</sup> - záhrady , parc. č. XXX/X o výmere 654 m<sup>2</sup> zast. plochy a nádvoria, rodinný dom súpisné číslo XXX na parc.č. XXX/XX do podielového spoluvlastníctva žalovanej v I/ rade vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu 3/4 k celku a žalovanému v II/ rade vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/4 z celku. Žalovaná v I/ rade bola zaviazaná zaplatiť žalobcovi z titulu náhrady za spoluvlastnícky podiel sumu 9.575 eur a žalovaný v II/ rade 3.191,67 eur. Voči predmetnému rozsudku podali odvolanie žalovaní v I/ a II/rade prostredníctvom právneho zástupcu. Odvolací súd rozsudkom č.k. 5Co382/2017-306 zo dňa 28.11.2018 rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutých častiach výrokov III. , IV., V., VI., rozsudok súdu prvého stupňa potvrdil. Žalobca v predmetnej žalobe o vyplatenie náhrady za užívanie jeho spoluvlastníckeho podielu zo strany žalovaných uviedol, že zmluvné strany , teda podieloví spoluvlastníci si neupravili vzájomné práva a povinnosti k nehnuteľnosti a nerealizoval sa zámer uzatvoriť dohodu o hospodárení so spoločnou nehnuteľnosťou, alebo nájomnú zmluvu. Z vykonaného dokazovania bolo preukázané, že od doby, kedy sa žalobca stal podielovým spoluvlastníkom uvedených nehnuteľností v podiele 1/3-ny , ktoré nadobudol v rámci dedičského konania uvedenú nehnuteľnosť v celom rozsahu užívali žalovaná v I/ rade, ako aj žalovaný v II/rade. Samotný žalobca po nadobudnutí vlastníckeho práva k jeho spoluvlastníckemu podielu predmetnú nehnuteľnosť neužíval, pričom v tomto konaní bolo predmetom dokazovania, či samotní žalovaní v I/ a II/ rade žalobcovi vo výkone jeho vlastníckeho práva bránili. Z vykonaného dokazovania a teda dôkazov, ktoré predložil samotný žalobca a ktorá skutočnosť bola potvrdená aj z výsluchu vypočutých svedkov vyplýva , že samotný žalobca požiadal žalovaných v I/ rade a II/ rade o vydanie kľúčov od predmetnej nehnuteľnosti. Žalobcovi kľúče od nehnuteľnosti vydané jednoznačne neboli, čo ako už bolo uvedené potvrdili aj vypočutí svedkovia. Žalobca sa teda domáhal užívania svojho spoluvlastníckeho podielu, v ktorom jednoznačne mu žalovaní bránili. Žalovaná v I/ rade umožnila predmetnú nehnuteľnosť v celom rozsahu užívať aj svojmu synovi s rodinou, ktorá skutočnosť bola tiež potvrdená vypočutými svedkami, je teda zrejmé, že nehnuteľnosť, ktorá bola predmetom zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva užívali výlučne žalovaní ako aj tretie osoby a to bez relevantného súhlasu žalobcu. Svedkovia taktiež potvrdili, v rámci svedeckých výpovedí, že v predmetnej nehnuteľnosti majú zložené svoje osobne veci, potvrdili, že vzťahy medzi žalobcom, žalovanými ako aj tretími osobami sú vážne narušené a i v prípade, že by sa žalobca ujal užívania svojho spoluvlastníckeho podielu by naďalej pretrvávali konflikty . Súd súhlasil s

6C/278/2016

vyjadrením žalobcu , že v prípade, že by aj postupoval tým spôsobom , že by vymenil zámky na nehnuteľnosti, došlo by k takej situácii, že by mohli tieto zámky opätovne vymeniť žalovaní prípadne tretie osoby, čo by opätovne viedlo len k zhoršovaniu už dosť napätých vzťahov medzi stranami sporu. Súd zároveň sa stotožnil aj s vyjadrením žalobcu, že v prípade, že by vymenil zámok na nehnuteľnosti mohlo by dôjsť k prípadným námietkam zo strany žalovaných a tretích osôb, v tom smere, že títo majú k nehnuteľnosti svoje osobné veci a teda týmto konaním by žalobca mohol výrazne zasiahnuť do súkromia jednak žalovaných v I/ rade a II/ rade, ako aj príslušníkov rodiny, ktorí jednoznačne nehnuteľnosť užívajú. Súd mal zato, že žalovaní v I/ rade a II/ rade bránili žalobcovi k riadnemu výkonu jeho vlastníckeho práva, s tým, že samotný žalobca, čo potvrdili aj svedkovia, by mohol túto nehnuteľnosť užívať a vstupovať do nej len za prítomnosti iných osôb, čím je výrazne zasiahnuté do výkonu jeho vlastníckeho práva. Z tohto dôvodu mal súd za to, že nárok žalobcu je daný. Žalobca výšku náhrady odvodzoval od vyjadrenia realitných kancelárií podľa ktorých ustálil hodnotu nájmu vo výške 360 eur mesačne s ktorou výškou náhrady nesúhlasili žalovaní. Žalovaní prostredníctvom právneho zástupcu žiadali o vypracovanie odborného vyjadrenia ,ktoré bolo vypracované písomne Ing. Petrom Adamcom, ktorý v tomto odbornom vyjadrení stanovil celkovú výšku nájmu a to za obdobie ako vyplýva zo záveru znaleckého posudku v celkovej výške 3.905,90 eur a to za obdobie od 1.10.2013 do 30.1.2019. Odborné vyjadrenie vypracovával Ing. Peter Adamec, ktorý bol v konaní 12C/130/2012 o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva ustanovený ako znalec na vypracovanie znaleckého posudku. Z uvedeného tak vyplýva , že Ing. Peter Adamec pri vypracovaní znaleckého posudku č. 5/2015 v konaní 12C/130/2012 obhliadol konkrétnu nehnuteľnosť, zistil jej technický stav. Z uvedeného dôvodu tak mal súd za to, že tento dôkaz t.j. odborné vyjadrenie preukazuje hodnotu nájmu konkrétne nehnuteľnosti, ktorej podielovými spoluvlastníkmi boli strany sporu a preto nezohľadnil pri určení výšky nájmu vyjadrenie realitných kancelárií, ktorý ako dôkaz predložil žalobca, keďže tieto vyjadrenia sú len všeobecnými vyjadreniami nájmu nehnuteľnosti aj keď v obdobnej lokalite, avšak nevychádzajú z hodnoty nájmu konkrétne nehnuteľnosti, ktorá bola v podielovom spoluvlastníctve strán sporu.

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

14. Spoluvlastníkovi prislúchajú práva a povinnosti spoločnej veci podľa pomeru jeho podielu k podielom ostatných spoluvlastníkov. Za trvania spoluvlastníctva spoluvlastnícky podiel určuje najmä, akou mierou sa spoluvlastníci podieľajú na užívanie spoločnej veci, prípadne na jej úžitkoch a prírastkoch, ako majú prispievať na náklady vynaložené na vec, ako aj na náklady spojené s jej užívaním a udržiavaním. Spoluvlastnícky podiel nie je len mierou účasti na vlastníckom vzťahu k spoločnej veci, ale tiež určuje rozsah práv a povinností jednotlivých spoluvlastníkov počas trvania spoluvlastníckeho vzťahu i pri jeho zániku. Spoluvlastnícky podiel je mierou účasti na vzťahu k spoločnej veci i pokiaľ ide o užívanie veci. Preto tam, kde spoluvlastníkovi nie je zabezpečené užívanie veci v spoluvlastníctve v rozsahu určenom jeho podielom, má nárok na poskytnutie tomu zodpovedajúcej náhrady. Právo spoluvlastníka na náhradu za to, že neužíva spoločnú vec v rozsahu zodpovedajúcom jeho spoluvlastníckemu podielu je dané zákonom - vyplýva z § 137 ods. 1 O.Z., t.j. z práva spoluvlastníka podieľať sa na užívaní spoločnej veci podľa miery zodpovedajúcej jeho podielu. Neposkytnutie peňažného vyrovnania môže predstavovať majetkový prospech získaný bez právneho dôvodu a teda môže byť bezdôvodným

6C/278/2016

obohatením v zmysle ustanovenia § 451 ods. 2 O.Z., takže i podielovému spoluvlastníkovi môže vzniknúť povinnosť na vydanie bezdôvodného obohatenia podľa ustanovenia § 451 OZ.

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

16. 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.

17. Podľa § 100 ods. 1 Občianskeho zákonníka, právo sa premlčí, ak sa nevykonalo v dobe v tomto zákone ustanovenej (§ 101 až 110). Na premlčanie súd prihliadne len na námietku dlžníka. Ak sa dlžník premlčania dovoľá, nemožno premlčané právo veriteľovi priznať.

18. 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.

19. Podľa § 144 Civilného sporového poriadku, žalobca môže vziať žalobu späť.

20. Podľa § 145 ods. 2 Civilného sporového poriadku, ak je žaloba vzatá späť sčasti, súd konanie v tejto časti zastaví. O čiastočnom späťvzati žaloby rozhodne súd v rozhodnutí vo veci samej.

21. Podľa § 146 ods. 1 Civilného sporového poriadku, súd konanie nezastaví, ak žalovaný so späťvzatím žaloby z vážnych dôvodov nesúhlasí. Na nesúhlas žalovaného so späťvzatím žaloby sa neprihliada, ak dôjde k späťvzatiu žaloby skôr, než sa začalo predbežné prejednanie sporu podľa § 168 alebo pojednávanie.

22. Súd s poukazom na čiastočné späťvzatie žaloby za zapltenie náhrady za obdobie od 1.7.2011 do 30.9.2013 konanie zastavil a to v zmysle § 145 ods. 2 CSP v spojení s § 146 ods. 1 CSP tak ako je uvedené vo výrokovej časti II. tohto rozsudku.

23. S poukazom na vykonané dokazovanie súd zaviazal žalovaných v I/ a II/ rade, a to s poukazom na dôkaz a to odborné vyjadrenie zaplatiť žalobcovi náhradu za neužívanie jeho spoluvlastníckeho podielu podľa § 137 ods. 1 O.Z. a § 451 ods. 2 O.Z. náhradu a to v celkovej výške 3.905 eur, ako bezdôvodné obohatenie, v ktorej výške sa žalovaní v I/. a II/rade na úkor žalobcu bezdôvodne obohatili, keďže užívali podiel žalobcu bez právneho dôvodu, žalobcovi jednoznačne bránili vo výkone jeho vlastníckeho práva, ako bolo preukázané dôkazmi produkovanými zo strany žalobcu ako aj z výpovedí predvolaných svedkov. Žalovaných I/rade a II/ rade zaviazal súd uvedenú vyčíslenú náhradu zaplatiť spoločne a nerozdielne, nakoľko v konaní bolo preukázané, že obaja žalovaní v I/rade a II/ rade spoločne užívajú spoluvlastnícky podiel žalobcu. Súd zaviazal žalovaných v I/ rade a II/rade zaplatiť uvedenú náhradu za neužívanie spoluvlastníckeho podielu žalobcom a to za obdobie od 1.10.2013 do 30.1.2019, kedy právoplatne došlo k zrušeniu a vyporiadaniu podielového spoluvlastníctva a to v lehote do 60 dní od právoplatnosti rozsudku podľa § 232 ods. 3 CSP. Súd nepovolil žalovaným zaplatiť priznanú sumu žalobcovi v splátkach, ako žalovaní navrhli a to s poukazom na skutočnosť, že samotní žalovaní si nespĺnili v súdom stanovnej lehote vyplatiť žalobcovi cenu za jeho spoluvlastnícky podiel ako boli zaviazaní v  
6C/278/2016

konaní 12C/130/2012 a žalobca sa musel výkonu svojho práva domáhať aj v exekučnom konaní v ktorom žalovaní, ako povinní v exekučnom konaní pohľadávku žalobcu - oprávneného uhradili s tým, že samotní žalovaní v exekučnom konaní navrhli pohľadávku žalobcu splácať v sume 1.000 eur mesačne, takže aj s poukazom na žalobcom priznanú sumu vo výške 3.905 eur mal súd zato, že túto sumu sú žalovaní v I/ a II/ rade schopní uhradiť v lehote stanovnej súdom a to v lehote do 60 dní od právoplatnosti rozsudku ako je uvedené vo výroku I. tohto rozsudku.

24. Vo zvyšnej časti súd žalobu zamietol s tým, že ako už bolo uvedené pri vyčíslení náhrady vychádzal súd z odborného vyjadrenia, ktoré bolo predložené v tomto konaní s tým, že žalobca si uplatnil náhradu v celkovej výške 9.948 eur, keď vychádzal zo sumy hodnoty nájmu 360 eur mesačne, s tým, že žalobca po vypracovaní odborného vyjadrenia neprodukoval už žiaden dôkaz, ktorým by relevantným spôsobom preukázal výšku jeho pôvodne uplatneného nároku.

25. Súd zároveň sa zaoberal námietkou premlčania, ktorú uplatnil žalovaní s tým, že mal za to, že námietka premlčania nie je dôvodná, keďže samotný žalobca po vznesenej námietky premlčania zobral čiastočne žalobu späť a to za obdobie od 1.7.2011 do 30.9.2013, s tým, že žaloba bola podaná na súde dňa 2.9.2016, takže predmetný nárok si žalobca po čiastočnom späťvzati žaloby uplatnil v rámci trojročnej premlčacej doby, teda v dobe troch rokov pred podaním predmetnej žaloby, ktorá bola podaná dňa 2.9.2016.

26. Podľa § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

27. Podľa § 255 ods. 2 Civilného sporového poriadku, ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

28. Podľa § 256 ods. 1 Civilného sporového poriadku, ak strana procesne zavinila zastavenie konania, súd prizná náhradu trov konania protistrane.

29. O náhrade trov konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1, 2 Civilného sporového poriadku v spojení s § 256 ods. 1 Civilného sporového poriadku a priznal žalovaným nárok na náhradu trov konania v rozsahu 21,50 %, nakoľko žalobca zavinil zastavenie konania v zmysle § 256 ods. 1 Civilného sporového poriadku v časti zaplatenia sumy 2.268 eur z uplatneného nároku vo výške 9.948 eur, žalobcovi bolo priznané z uplatneného nároku 3.905 eur, teda pomer úspechu žalovaných predstavoval 60,75 % , úspech žalobcu 39,25 % , t.j. rozdiel pomeru úspechu a neúspechu strán sporu 60,75 % mínus 39,25 % činí 21.50 % , ktorý nárok priznal súd žalovaným voči žalobcovi a to v zmysle § 262 ods. 1 Civilného sporového poriadku, o ktorej výške náhrady trov konania rozhodne súdny úradník po právoplatnosti rozsudku a to podľa § 262 ods. 2 Civilného sporového poriadku.

### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa jeho doručenia v 2-och písomných vyhotoveniach prostredníctvom podpísaného súdu na Krajský súd v Nitre ( § 355 ods. 1 a § 362 ods. 1 CSP).

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 CSP) 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 ) (§ 363 CSP).

6C/278/2016

Podľa 365 ods. 1 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 procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Podľa ods. 3 citovaného ustanovenia odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 366 CSP 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 nesplní, čo mu ukladá vykonateľné

rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (zákona č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti a o zmene a doplnení ďalších zákonov v platnom znení - Exekučný poriadok).