

Súd: Krajský súd Žilina  
Spisová značka: 10Co/321/2018  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5918200580  
Dátum vydania rozhodnutia: 20. 06. 2019  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Amália Paulerová  
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2019:5918200580.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací, v senáte v zložení z predsedníčky senátu JUDr. Amálie Paulerovej a členov senátu JUDr. Róberta Urbana a JUDr. Erika Vargu v právnej veci žalobcu - E. E., nar. XX.X.XXXX, bytom E. A. X., v zastúpení - JUDr. Ján Kanaba ml., advokát so sídlom Q., J. W. XXXX/XXX, proti žalovanej - A. T., nar. XX.XX.XXXX, bytom S., P. XXXX/X, v zastúpení - IN FORO - AYRUMYAN advokátska kancelária s.r.o., IČO: 51011344, so sídlom Uhrova 4, 831 01 Bratislava - Nové Mesto, o zaplatenie 8.400 eur s príslušenstvom, na základe odvolania žalovanej proti rozsudku Okresného súdu Ružomberok č.k. 5C/9/2018-92 zo dňa 25.9.2018 takto

### rozhodol:

P o t v r d z u j e v celom rozsahu rozsudok súdu prvej inštancie.  
Žalobcovi priznáva voči žalovanej nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100%.

### odôvodnenie:

Súd prvej inštancie (ďalej len „okresný súd“) napadnutým rozsudkom uložil žalovanej povinnosť zaplatiť žalobcovi sumu 8.400 eur, do 3 dní od právoplatnosti rozsudku. Žalobcovi zároveň priznal náhradu trov konania voči žalovanej v plnom rozsahu s tým, že o jej výške rozhodne po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením.

2. Okresný súd konštatoval v celom rozsahu dôvodnosť žaloby, ktorou sa žalobca domáhal voči žalovanej zaplatenia sumy 8.400 eur titulom nároku spoluvlastníka na náhradu za užívanie spoločnej veci za obdobie od marca 2015 do marca 2018 - na základe skutkového tvrdenia, že žalovaná podielová spoluvlastníčka užívala konkrétne v žalobe vymedzené nehnuteľnosti - spoločnú vec nad rámec svojho spoluvlastníckeho podielu a prisvojovala si úžitkovú hodnotu spoločnej veci vo väčšej miere než zodpovedá podielu.

3. Okresný súd vykonaným dokazovaním mal preukázané, že stranám sporu podľa výpisu z listu vlastníctva č. XXXX v k.ú. F. E. F. R. svedčilo podielové spoluvlastníctvo k nehnuteľnostiam: rodinný dom súpisné číslo XXXX postavený na pozemku parcela č.1316/2, ďalej k pozemkom - parcely registra „C“ č.1316/1 o výmere 184 m<sup>2</sup>- zastavané plochy a nádvoria, č.1316/2 o výmere 103 m<sup>2</sup> zastavané plochy a nádvoria, č.1316/3 o výmere 16 m<sup>2</sup> zastavané plochy a nádvoria, č.1317 o výmere 252 m<sup>2</sup> záhrady. Uznesením Okresného súdu Nové Mesto nad Váhom č.k. 4C/214/2013-127 zo dňa 3.7.2014 bol schválený zmier, v zmysle ktorého sa zrušuje podielové spoluvlastníctvo účastníkov predajom nehnuteľností a výťažok z predaja bude použitý na splatenie hypotekárneho úveru poskytnutého účastníkom konania v J. J. I. a zvyšok sa rozdelí medzi nimi v podiele 1 žalobcovi a v podiele 1 žalovanej. Žalovaná sa zaviazala s účinnosťou od 1.7.2014 hradiť náklady spojené s užívaním nehnuteľnosti až do momentu, keď písomne oznámi žalobcovi, že sa z nehnuteľnosti odsťahovala.

4. Medzi stranami nebolo sporné, že predmetnú nehnuteľnosť od roku 2013 užívala výlučne žalovaná, ktorá potvrdila, že žalobca bol v uvedenej nehnuteľnosti naposledy v roku 2013 vzhľadom na problémovú komunikáciu medzi nimi ako aj výrazne narušené vzťahy, čo mal súd za preukázané z prepisu SMS správ. Žalobca sa v predmetnej nehnuteľnosti nezdržoval, túto nehnuteľnosť neužíval, uhrádzal jednu polovicu hypotekárneho úveru, v prípade investície do nehnuteľnosti ( napr. oprava plynového kotla) prispel žalovanej na úhradu nákladov vo výške jednej polovice ( čo strany sporu nerozporovali). Pokiaľ žalovaná užívala celú nehnuteľnosť, výlučne sama uhrádzala náklady spojené s jej užívaním aj bežnú údržbu nehnuteľnosti.

5. Strany sporu napokon predmetné nehnuteľnosti odpredali tretím osobám na základe zmluvy zo dňa 7.3.2018 (odkaz súdu na č.l.26-33 spisu) za dohodnutú kúpnu cenu 100.000 eur. Podľa tvrdení žalobcu, ktoré žalovaná nevyvrátila a nespochybnila, mali možnosť predmetnú nehnuteľnosť predať i za vyššiu kúpnu cenu, k čomu však nedošlo. Podľa emailovej korešpondencie od realitnej agentúry KO-REAL od roku 2012 sa predmetnú nehnuteľnosť nepodarilo predať, napriek tomu, že cena za ktorú rodinný dom ponúkajú, je veľmi zaujímavá. Realitná kancelária potvrdila, že občas má problémy s ohliadkami, musí sa prispôbovať žalovanej, ktorá v dome býva. Viacerí klienti pracujúci v zahraničí nemali možnosť si zosúladiť ohliadku s jej časovým harmonogramom a možnože prišli o potenciálneho kupca. Taktiež mali takmer istého kupujúceho, ktorý odstúpil od kúpy len preto, že zo strany žalovanej čakali takmer tri týždne na súhlas s predajom a kupec nadobudol presvedčenie, že ona ani nemá záujem o predaj domu a odstúpil od kúpy. Pokiaľ ide o možnosť prenájmu, predmetnú nehnuteľnosť by bolo možné prenajať za cca 500 eur mesačne s tým, že okolie domu by malo byť upravené. Podľa informácie realitnej kancelárie AXOR (odkaz súd na č.l.19 spisu), trhová hodnota nájmu predmetnej nehnuteľnosti je 480 eur bez energií.

6. Okresný súd pri právnom posúdení žalobou uplatneného nároku postupoval podľa ustanovení § 123, § 136 ods. 1, § 137 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

7. Vychádzajúc z hore uvedených hmotnoprávných ustanovení zdôraznil, že 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 oprávnený v zmysle § 137 ods.1 OZ 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.

8. 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 (o to viac takýto záver neprichádza do úvahy, ak sa spoluvlastníci na spôsobe užívania dohodli). Právnym dôvodom na užívanie veci je aj v takomto prípade 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.

9. Okresný súd pri svojom právnom názore (vyjadrené v predchádzajúcich odsekoch odôvodnenia) poukazuje na závery Najvyššieho súdu SR v rozhodnutiach 4Cdo/55/2009, 4Cdo/298/2008, 6Cdo/184/2010, 4Cdo/177/2009. Nadväzne konštatuje, že žalobou uplatnený nárok žalobcu je nárokom majetkovej povahy, ktorý sa premlčuje v trojročnej premlčacej dobe podľa § 101 Občianskeho zákonníka. Vznesenú námietku zo strany žalovanej o premlčaní žalobou uplatneného nároku ( z bezdôvodného obohatenia ) v 2 ročnej subjektívnej lehote vyhodnotil okresný súd za nedôvodnú. V tejto súvislosti súd argumentoval, že nemožno uplatnený nárok posúdiť ako nárok z bezdôvodného obohatenia, ale ako nárok na náhradu za neužívanie spoločnej veci v rozsahu spoluvlastníckeho podielu, ide o právny vzťah z podielového spoluvlastníctva, právnym dôvodom na užívanie veci je spoluvlastnícke právo sporových strán. Keďže si žalobca uplatnil nárok za obdobie tri roky spätne od podania žaloby na súd (žaloba bola podaná 26.3.2018) jeho nárok premlčaný nie je.

10. Pri posudzovaní výšky nároku okresný súd vychádzal z dôkazov predložených žalobcom, ktorý výšku nájmu celej nehnuteľnosti uviedol v sume 480 eur mesačne bez energií, pričom žalovaná strana (i keď sporovala celý nárok ako taký) nenamietala a nesporeovala tvrdenie žalobcu o minimálnej výške nájmu v rozhodnom období v uvedenej nehnuteľnosti. V súdnej veci ide o sporové konanie v ktorom sa uplatňuje sudcovská koncentrácia konania o následkoch ktorej boli sporové strany riadne poučené, preto súd na návrh žalovanej strany na preukázanie výšky nájmu neprihliadol, nakoľko tento návrh vyžadoval nariadenie ďalšieho pojednávania (§ 153 ods. 2 CSP).

11. V súhrne všetkých konštatovaných súvislostí okresný súd uznal nárok žalobcu za dôvodný čo do základu aj výšky.

12. S poukazom na § 255 ods. 1 CSP súd priznal žalobcovi (vo veci úspešnému) plnú náhradu trov konania s tým, že o výške náhrady trov bude rozhodnuté v zmysle § 262 ods. 2 CSP samostatným uznesením vydaným súdnym úradníkom.

13. Proti rozsudku podala v zákonnej lehote odvolanie žalovaná. Domáhala sa zrušenia rozsudku a žiadala vec vrátiť okresnému súdu na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Uplatnila si náhradu trov odvolacieho konania. Tvrdila, že súd nesprávnym procesným postupom jej znemožnil, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne právne posúdenie veci, súd nevykonával navrhnuté dôkazy potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a rozhodnutie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

14. Prioritne poukazovala na to, že Okresný súd Nové Mesto nad Váhom schválil v konaní sp. zn. 4C/214/2013 - zmiar, ktorým bolo zrušené podielové spoluvlastníctvo jej a žalobcu k predmetu sporu. Podľa zmiaru obývala nehnuteľnosť a hradila všetky náklady s tým spojené a to až do momentu kým sa neodšťahuje. Nájomné neplatila pretože takáto povinnosť jej z uzavretého zmiaru nevyplývala, nebola predmetom dohody zmluvných strán, navyše platenie nájmu žalobca niekoľko rokov ani len nespomenul. Ona sa o predaj nehnuteľnosti usilovala, vyvíjala aktívnu činnosť smerujúcu k naplneniu zmiaru. Skutočnosť - jej žiadosť, aby bola pri ohliadkach a predaji nehnuteľnosti prítomná, nijakým spôsobom nevyvracia fakt, že o predaj nehnuteľnosti sa usilovala.

15. Aj v písomnom vyjadrení k žalobe poukazovala na to, že hodnotí nárok žalobcu za neodôvodnený, nemorálny a absolútne nezohľadňujúci skutkový stav veci.

16. V ďalšej časti odvolania vytykala súdu, že jej odoprel právo vyjadriť sa k novo predloženým dôkazom - ide o vyhotovené fotky z rozsiahlej sms komunikácie založené do spisu a následne priamo na pojednávaní predložené jej. Nemala možnosť oboznámiť sa s dôkazmi ktoré žalobca súdu predložil prvý krát na pojednávaní 4.9.2018, teda nepochybne súd porušil článok 9 CSP a jej odňal právo konať pred súdom. Odvolateľka tvrdí, že jej súd neposkytol primeranú lehotu na to, aby sa s novo predloženými listinnými dôkazmi náležite oboznámila. Žalobca disponoval SMS komunikáciou určitú dobu pred termínom pojednávania, resp. sa na pojednávanie pripravoval, naopak jej nebolo umožnené pripraviť sa a adekvátne reagovať v podobnom časovom rozsahu ako žalobcovi na nové dôkazy predložené priamo na pojednávaní, uvedeným postupom súd porušil princíp rovnosti zbraní sporových strán.

17. Rozporovala na pojednávaní aj skutočnosti preukazujúce výšku žalobcom uvádzaného nájmu. Z predložených dokumentov vyplývali rôzne skutočnosti, a to výška nájmu spoločne s energiami, ako i výška nájmu bez započítania energií. Za účelom riadneho zistenia rozhodujúcich skutočností navrhla preto doplnenie dokazovania predložením jednoznačne určeného obvyklého nájmu, aby bola s určitosťou ustálená výška nájmu bez energií, nakoľko všetky energie a služby uhrádzala výlučne samostatne, čo žalobca nijakým spôsobom nerozporoval. Súd prvej inštancie na takéto doplnenie dokazovania neprihliadal, taktiež pochybil, keď stranám sporu neuviedol ktoré skutočnosti považuje za sporné a ktoré za nesporné. Opätovne jej tak neposkytol možnosť prípadné sporné skutočnosti vyvrátiť.

18. Podľa názoru odvolateľky nebolo preukázané, že žalobcovi ako spoluvlastníkovi spoločnej veci nebolo zabezpečené užívanie spoločnej veci v rozsahu jeho spoluvlastníckeho podielu. Ako uviedla pri

svojom výsluchu, sama dokonca niekoľko krát navrhovala, resp. nebránila žalobcovi, keď to navrhoval on, aby sa do predmetnej nehnuteľnosti nasťahoval aj so svojou celou rodinou. S touto skutočnosťou sa súd prvej inštancie nijakým spôsobom nezaoberal.

19. Okresný súd nevzal na zreteľ ani tú skutočnosť, že žalobca mal v predmetnej nehnuteľnosti (v predmete ich spoluvlastníctva) nasťahované svoje hmotné veci, a teda spoločnú vec týmto spôsobom užíval a bral z nej úžitky. Užívanie spoločnej veci neznamená výlučne bývanie v nehnuteľnosti, ale užívanie spoločnej veci znamená taktiež využívanie spoločnej veci iným spôsobom, napr. na skladovanie výlučne svojho hmotného vlastníctva. Žalobca sa sám rozhodol, na základe vlastného slobodného rozhodnutia a slobodnej vôle, že nebude spoločnú vec užívať. Základom neužívania spoločnej veci ním neboli dôvody na jej strane, ale slobodné rozhodnutie žalobcu. Ona výraznou mierou udržiavala a zveľaďovala ich spoločný podielový majetok, a to za účelom dosiahnutia čo možno najvyššieho výťažku z predaja. Pokiaľ by sa nestarala o ich spoločný podielový majetok, tak výťažok z predaja nehnuteľnosti by nespochybniteľne nedosiahol čiastku vo výške 100.000 eur, čo priamo ovplyvnilo zisk žalobcu z predaja predmetných nehnuteľnosti. Žalobcom uplatňovaný nárok (čo v plnom rozsahu naďalej popiera), čo sa týka výšky je úplne zanedbateľný popri skutočnosti, že ak by bola predmetná nehnuteľnosť niekoľko rokov neobývaná a zanedbávaná výťažok z jej predaja by s určitou istotou nedosiahol výšku 100.000 eur. Žalobca takýmto konaním sa na jej úkor obohatil z dosiahnutého výťažku z predaja nehnuteľností a podanou žalobou má záujem bez akéhokoľvek pričinenia sa opätovne obohatiť na jej úkor. Súd prvej inštancie podľa jej názoru nesprávne uvádza, že žalobca nebral úžitky z nehnuteľnosti, keď úžitkami sú aj získané úžitky z predaja, ktorých výška bola dosiahnutá len vďaka jej každodennej starostlivosti o nehnuteľnosť. Niet pochybnosti, že schátralá, resp. od roku 2014 nikým neobývaná nehnuteľnosť by určite nebola predaná za 100.000 eur.

20. Žalobca neuviedol a nepreukázal ani to, v čom považuje užívanie spoločnej veci ňou za nad rámec jej spoluvlastníckeho podielu, resp. v rozsahu takom, ktorého následkom by bolo neužívanie spoločnej veci žalobcom. Skutočnosť, že žalobca od roku 2013 nebol sám v spoločnej nehnuteľnosti nijakým spôsobom nepreukazuje, že ona užívala nehnuteľnosť nad rozsah svojho spoluvlastníckeho podielu. Uvedená skutočnosť preukazuje len to, že žalobca na základe vlastného rozhodnutia a následne na základe dohody obsiahnutej v uzavretom zmierni dobrovoľne v spoločnej nehnuteľnosti nebyval. Žalobca taktiež neuvádza v čom považuje za neúmerné prisvojovanie si úžitkovej hodnoty spoločnej veci vo väčšej miere než pripadá jej. Len vtedy, pokiaľ by užívala spoločnú nehnuteľnosť nad rozsah svojho spoluvlastníckeho podielu a v dôsledku toho by žalobca spoločnú nehnuteľnosť v rozsahu svojho spoluvlastníckeho podielu užívať nemohol, by mohol vzniknúť nárok na náhradu za neužívanie spoločnej veci. Ona je práve osobou, ktorá bola obmedzovaná vo výkone svojich spoluvlastníckych práv, nakoľko jej povinnosti spojené s každodennou údržbou spoločnej veci a každodennou starostlivosťou o spoločnú vec výraznou mierou prevyšovali akúkoľvek úžitkovú hodnotu spoločnej veci. V súvislosti s výškou uplatneného nároku uviedla v rámci výsluchu aj tú skutočnosť, že v niekoľkomesačnom období v nehnuteľnosti nebyvala vôbec, nakoľko mala ísť na zahraničnú misiu, ani s touto skutočnosťou sa okresný súd nijakým spôsobom nezaoberal a nevysporiadal.

21. Namieťa nesprávne právne posúdenie veci, keďže z citovaného rozhodnutia NS SR 6Cdo/184/2010 súd vytiahol len tie pasáže a slová, ktoré sa mu do odôvodnenia rozhodnutia hodili. Bez ďalšieho odôvodnenia vypustil súd z citovaného judikátu NS SR časť, pokiaľ ide o situáciu, kedy je súčasťou dohody spoluvlastníkov aj dohoda o bezplatnom užívaní veci, čo je situácia odlišná pri právnom posúdení nároku spoluvlastníka na náhradu za neužívanie jeho spoluvlastníckeho podielu; že takýto nárok spoluvlastníka nevzniká, ak spoluvlastník užíva len časť veci v rozsahu neprevyšujúcom jeho spoluvlastnícky podiel, pretože v takomto prípade nič nebráni druhému spoluvlastníkovi, aby sa tiež podieľal na svojom užívacom oprávnení v rozsahu svojho podielu a to užívaním zostávajúcej časti veci. Nemožno prehliadať rozhodujúcu skutočnosť, že medzi nimi bol uzavretý a schválený Okresným súdom Nové Mesto nad Váhom zmierni, obsahom ktorého bola okrem dohoda sporových strán o tom, že ona (žalovaná) sa od 1.7.2014 zaväzuje hradiť náklady spojené s užívaním nehnuteľnosti až do momentu, keď písomne oznámi žalobcovi, že sa z nehnuteľnosti odsťahovala. Znenie zmierni ona považuje pre celú vec za rozhodujúce, nie je totiž prijateľné a v súlade s princípmi spravodlivosti a právnej istoty, aby v prípade, že medzi stranami došlo k dohode, ktorú potvrdí súd a následne jedna zo strán po xy rokoch svojvoľne sa rozhodne žiadať náhradu nad rámec pôvodnej dohody už raz schválenej súdom.

22. Zotrváva naďalej na vznesenej námietke premlčania, tvrdí, že nárok žalobcu sa premlčal podľa § 107 ods. 1 Občianskeho zákonníka v dvojročnej premlčacej dobe, pretože ide o nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia. Súd prvej inštancie v odôvodnení rozsudku poukázal na judikatúru Najvyššieho súdu SR, podľa ktorej sa jedná o majetkové právo, ktorého základom je spoluvlastníctvo k nehnuteľnosti, a ktoré sa premlčuje v trojročnej premlčacej dobe. Nezhľadnil tú skutočnosť, že v uvádzaných judikátoch sa jednálo o podielové spoluvlastníctvo, ktoré nebolo súdom zrušené, zatiaľ čo v prejednávanej veci je zásadná odlišnosť, a to, že spoluvlastníctvo jej a žalobcu k nehnuteľnostiam bolo zrušené súdom (zmier), ktorý upravil aj povinnosti oboch po uzavretí zmluvy. Nejedná sa teda o totožný prípad ako v uvádzanej judikatúre.

23. Podľa jej názoru nemožno považovať ani odôvodnenie rozsudku súdu prvej inštancie za presvedčivé z pohľadu ustanovenia § 220 ods. 2 CSP. Súd prvej inštancie v úplnosti prebral a akceptoval argumentáciu žalobcu (napriek skutočnosti, že táto nebola podložená dôkaznými prostriedkami) a odmietol jej argumentáciu, respektíve sa s jej argumentáciou nevysporiadal. Uvedeným postupom boli porušené jej práva na spravodlivý súdny proces, ktoré zaručuje jednak právna úprava CSP, Ústavy SR a článok 6 ods. 1 Európskeho dohovoru o ľudských právach. V súvislosti s uvedenou odvolacou argumentáciou poukazuje aj na závery, ktoré vyslovil Ústavný súd Slovenskej republiky v náleze sp. zn. IV. ÚS 341/2012 zo 17. januára 2013, v uznesení sp. zn. II. ÚS 78/05. Priznanie žalobcovho nároku podľa jej názoru v plnom rozsahu predstavuje výrazný zásah do jej práv.

24. Žalobca v písomnom vyjadrení k odvolaniu žiada potvrdiť rozsudok okresného súdu z dôvodu jeho vecnej správnosti podľa § 387 ods. 1 CSP a priznať náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100%.

25. Podľa názoru žalobcu žalovaná si zamieňa zmier a dohodu o bezplatnom užívaní nehnuteľnosti. Dohoda o bezplatnom užívaní nehnuteľnosti žalovanou totiž nikdy neexistovala. SMS-ky, kde požadoval nájom a dve predžalobné výzvy, boli zasielané práve z dôvodu, že zneužívala obsah zmluvy a zamedzovala svojím postupom predaj nehnuteľností. K uvedenému tvrdeniu predložil vyjadrenie realitnej kancelárie. Žalovaná si rovnako zamieňa jeho nárok s jej údajnou starostlivosťou o dom. Ide o dva rozdielne nároky. On preukázateľne aj uhradil 1/2 nákladov spojených s údržbou nehnuteľnosti a to napriek tomu, že do nich nemohol vstupovať. Nehnuteľnosti bolo možné predat' za sumu vyššiu, ale konaním žalovanej záujemcovia od kúpy odstúpili, čo preukázalo aj dokazovanie.

26. Žalovaná popierala, že by sa niekedy vyhrážala, že by mu bránila nehnuteľnosti užívať. Pokiaľ namieta, že okresný súd mal postupom jej znemožniť uskutočnenie procesných práv a to z dôvodu, že nemala dostatočný priestor časový oboznámiť sa s sms predložených na pojednávaní. Nie je tomu tak, pretože sms boli predkladané už skôr a žalovaná mala možnosť sa s dôkazom oboznámiť, napokon sms správami sa podarilo dokázať správanie sa, ktoré ona sama skôr poprela. Žalovaná ani jej právny zástupca nežiadali viac času na oboznámenie sa s obsahom sms a nežiadali pojednávanie odročiť. Postup, kedy jedna zo strán sporu zamlčuje a popiera niektoré fakty a následne sa preukáže opak, nie je porušením práv žalovanej, ktorá o správach napokon vedela, vedela ako komunikovala, ale spoliehala sa na možnosť, že on správy už nemá napriek tomu, že ich už skôr predložil a mala možnosť o obsahu vedieť.

27. Žalovaná vedela o žalobe od mája 2018, keďže predžalobná výzva jej bola zasielaná v decembri 2017, na túto nereagovala. Vo vyjadrení k žalobe výšku nájmu nespochybňovala. Až v momente, kedy bolo možné predpokladať, že okresný súd má o všetkých podstatných okolnostiach dostatok dôkazov, právny zástupca žalovanej prvýkrát spochybnil výšku nájmu avšak bez predloženia dôkazu. Preto okresný súd postupoval správne a zákonne, keď uplatnil sudcovskú koncentráciu, postup žalovanej bol iba snahou o oddialenie rozhodnutia vo veci, čo okresný súd veľmi citlivo vyhodnotil, išlo by o časové predĺžovanie konania, ktoré by navyše nebolo hospodárne. Žalovaná mohla predložiť dôkaz o nesprávne stanovenom nájomnom od mája 2018, kedy sa prvýkrát k žalobe vyjadrovala.

28. Žalovaná užívala nehnuteľnosť iba sama. Zakázala mu pod vyhrážkami vstup. Nikdy nepovolila mu vstup, ani jeho rodine do domu. V dome niekoľko rokov nebol, užívať spoločnú vec nemohol. V dome nemal ani žiadne veci a nič neskladoval.

29. Z výsluchu samotnej žalovanej, ako aj z jej písomného vyjadrenia vyplýva jednoznačne, že nehnuteľnosti užívala iba sama v období, ktoré je predmetom žalobného návrhu. Dohoda neexistovala

a žalovaná zneužila nedokonalé znenie zmiery. Za irelevantné hodnotí tvrdenie žalovanej, že bola obmedzovaná pri výkone svojich vlastníckych práv z dôvodu každodennej údržby, ktorá mala prevyšovať úžitkovú hodnotu veci. Ide o ničím nepodložené jej tvrdenia v rámci obrany skôr neprezentované. Ak by boli aj tieto tvrdenia podložené matematicky, v rámci obrany proti žalobe prezentované skôr, nemali by žiadny vplyv na uplatňovaný nárok.

30. Okresný súd podľa názoru žalobcu sa správne odvolal na rozhodnutie NSSR 6Cdo/184/2010, keďže žiadna dohoda o bezplatnom užívaní neexistovala, jemu žalovaná zakázala vstup do nehnuteľnosti pod hrozbou trestného oznámenia a užívala spoločnú vec sama. Nie je teda pravdou, že by okresný súd vynechal pasáže z vyššie uvedeného rozhodnutia. Práve naopak, všetky podstatné okolnosti prípadu okresný súd správne vyhodnotil a nemohol dôjsť k inému záveru.

31. Žalobca považuje za správny aj postup súdu pokiaľ námietku premlčania žalovanej zamietol z dôvodu, že sa nejedná o bezdôvodné obohatenie. Odôvodnenie na strane 6 rozsudku k námietke premlčania je podľa názoru žalobcu správny a korešponduje aj s ustálenou súdnou praxou.

32. Žalovaná v písomnej reakcii na predchádzajúce vyjadrenie žalobcu za nepravdivé označuje jeho tvrdenie o tom, že sms (dôkazy) boli predložené už skôr. Zápisnica z pojednávania preukazuje, že predmetné sms boli na pojednávaní predložené prvý krát. Súd pochybil, keď stranám sporu neuviedol, ktoré skutočnosti považuje za sporné a ktoré za nesporné, čím opäť neposkytol jej možnosť prípadné sporné skutočnosti vyvrátiť. Nerešpektoval jej právo na primeranú lehotu na oboznámenie sa s predloženými listinnými dôkazmi a bez toho uplatnil sudcovskú koncentráciu konania a neprihliadal na ňou navrhované doplnenie dokazovania.

33. Opätovne poukazuje na nespornú skutočnosť, že žalobca z vlastnej vôle neobýva spoločnú nehnuteľnosť, čo nepochybne vyplýva z uzatvoreného zmiery. Konštatovanie súdu prvej inštancie v bode 10. odôvodnenia rozsudku, že žalobcovi patrí náhrada z dôvodu, že bol obmedzovaný na svojich právach, považuje za chybné a mylné a vychádzajúce z nesprávne zisteného skutkového stavu.

34. Z logiky veci vyplýva, že ak došlo k uzavretiu zmiery s konkrétnym obsahom, musela tomu predchádzať dohoda sporových strán. Obsahom dohody bolo, že ona bude uhrádzať náklady spojené s užívaním nehnuteľnosti, čo v skutočnosti aj robila, pričom nájomné medzi nimi dohodnuté nebolo, z čoho analogicky možno odvodiť, že sa dohodli, že ona nájomné platiť nebude, s čím žalobca súhlasil. Znenie zmiery ona považuje pre celú vec rozhodujúce, do istej miery možno hovoriť o prekážke „res iudicata“, nakoľko obsah zmiery pokrýval aj povinnosti žalobcu aj povinnosti jej vo vzťahu ku plateniu nákladov za nehnuteľnosť a nájomné v tejto dohode obsiahnuté nebolo. Aj pokiaľ ona nehnuteľnosť obývala sama, takéto užívanie vyplývalo z dohody obsiahnutej v zmiery, preto nebol nijakým spôsobom preukázaný základný predpoklad nároku, že by užívala nehnuteľnosť nad rozsah svojho spoluvlastníckeho podielu v takom rozsahu, že následkom toho by bola nemožnosť užívania spoluvlastníckeho podielu žalobcom.

35. Opakovane uvádza, že pokiaľ by sa nestarala o ich spoločný podielový majetok, tak výťažok z predaja nehnuteľnosti by nedosiahol čiastku vo výške 100.000 eur, čo priamo ovplyvnilo zisk aj žalobcu z predaja predmetných nehnuteľností. Preto žalobcom uplatňovaný nárok naďalej v plnom rozsahu popiera. Okresný súd pochybil a dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam, keď jej výlučnú starostlivosť o nehnuteľnosť nijakým spôsobom nevzal do úvahy. Pritom žalobca nikdy nespochybňoval osobnú a nenahraditeľnú starostlivosť o spoločný majetok, avšak po podanom odvolaní aj túto skutočnosť začal spochybňovať.

36. Žalovaná opakovane poukazuje na odňatie jej možnosti konať postupom súdu a na porušenie jej práva na spravodlivý proces z dôvodu, že súd jej odoprel vyjadriť sa k novo predloženým dôkazom priamo na pojednávaní dňa 4. 9.2018 a jej súd neposkytol primeranú lehotu, aby sa týmito novo predloženými listinnými dôkazmi náležite oboznámila. Ona za účelom riadneho zistenia rozhodujúcich skutočností navrhovala doplnenie dokazovania predložením určeného obvyklého nájmu tak, aby bola s určitosťou ustálená výška nájmu bez energií, nakoľko všetky energie a služby uhrádzala výlučne samostatne (čo žalobca nijakým spôsobom nerozporoval). Doplnenie dokazovania týmto spôsobom jej súd neumožnil a uplatnil sudcovskú koncentráciu konania. Navrhovala doplnenie dokazovania ohľadom upresnenia výšky nájmu, pretože z dôkazov predložených žalobcom nebola jednoznačne zrejme.

Neobstojí tak konštatácia súdu v odôvodnení rozsudku v bode 15., že ona tvrdenia žalobcu o výške nájmu nenamietala a nerozporovala. Práve naopak, rozporovala a namietala. Označila za nepravdivé tvrdenie žalobcu, že nežiadala o odročenie pojednávania za účelom doplnenia dokazovania, čoho dôkazom je samotná zápisnica z pojednávania, z ktorej jednoznačne vyplýva, že ona prostredníctvom svojho právneho zástupcu o odročenie pojednávania žiadala.

37. Žalovaná má zato, že konaním súdu prvej inštancie nebol zachovaný, ale bol porušený princíp právnej istoty, na základe ktorej môže každý očakávať, že jeho spor bude rozhodnutý spravodlivo. Považuje rozsudok okresného súdu za arbitrárny, právne nesprávny, napáda ho v celom rozsahu a žiada, aby odvolací súd postupoval v zmysle ust. § 389 ods. 1 CSP v spojení s ust. § 391 ods. 1 CSP.

38. Žalobca k hore uvedenému podaniu žalovanej už písomne nereagoval.

39. Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací (§ 34 Civilného sporového poriadku, ďalej „CSP“), po zistení že odvolanie podala na to oprávnená procesná strana, v zákonom stanovenej lehote proti rozhodnutiu, ktorému je odvolanie prípustné, viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania, procesným postupom podľa § 219 ods. 3 CSP v spojení s § 378 ods. 1 CSP, potvrdil podľa § 387 ods.1 CSP rozsudok súdu prvej inštancie pre vecnú správnosť v celom rozsahu.

40. Krajský súd odvolaniu žalovanej nemohol vyhovieť.

41. Prioritne sa odvolací súd vyjadruje k odvolacej argumentácii žalovanej, ktorou namieta, že odôvodnenie rozhodnutia okresného súdu nespĺňa požiadavky vyžadované v § 220 CSP. S touto argumentáciou žalovanej sa odvolací súd nestotožnil. Písomné odôvodnenie rozsudku okresného súdu po obsahovej stránke garantuje stranám sporu právo na spravodlivé súdne konanie. Aj rozhodovacia činnosť Ústavného súdu SR už ustálila, že nie je povinnosťou všeobecných súdov zodpovedať na všetky argumenty strán ktoré v spore vzniesli, ale povinnosťou okresného súdu je vyargumentovať a zodpovedať podstatné okolnosti skutkové a právne z ktorých pri posudzovaní a uzavretí sporu vychádzal. Aj v súdnej veci okresný súd vyargumentoval rozhodujúce skutočnosti v rovine právnej a skutkovej ktoré riešil, z ktorých dôkazov vychádzal, ktoré hmotnoprávne ustanovenia na súdnu vec aplikoval (tie aj zacitoval), o závery ktorých rozhodnutí Najvyššieho súdu SR na vec vzťahujúcu sa oprel, prečo a z akých dôvodov neuznal námietky žalovanej v otázke premičania nároku. Okresný súd v dôvodoch rozhodnutia podľa názoru odvolacieho súdu vyčerpávajúcim spôsobom zodpovedal všetky rozhodujúce súvislosti a spor uzatvoril v súlade s právom. Z týchto dôvodov krajský súd sa v celom rozsahu stotožnil aj s písomným odôvodnením napadnutého rozhodnutia (§ 387 ods. 2 CSP) a len v záujme zvýraznenia jeho vecnej správnosti plniac svoju povinnosť aj voči odvolateľke považuje za nutné vyjadriť sa k zásadným odvolacím argumentáciám.

42. Je nepochybne preukázané, že strany sporu boli podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností konkrétne uvedených v bode 3 odôvodnenia tohto rozhodnutia. Uznesením Okresného súdu Nové Mesto nad Váhom č.k. 4 C/2014/2013-127 zo dňa 3.7.2014 bol schválený ich zmier o zrušení ich podielového spoluvlastníctva predajom nehnuteľností, s tým, že výťažok z predaja bude použitý na splatenie hypotekárneho úveru poskytnutého v Slovenskej sporiteľni a.s., a zvyšok sa rozdelí medzi nimi v podiele 1 žalobcovi a v podiele 1 žalovanej. Žalovaná sa zaviazala s účinnosťou od 1. 7. 2014 hradiť náklady spojené s užívaním nehnuteľnosti až do momentu, keď písomne oznámi žalobcovi, že sa z nehnuteľnosti odsťahovala.

43. Podľa obsahového vymedzenia zmier neobsahoval dohodu podielových spoluvlastníkov o hospodárení so spoločnou vecou do obdobia predaja nehnuteľnosti tak, že by bola žalovaná oprávnená bezplatne spoločnú vec užívať v celosti, resp. bez náhrady za užívanie aj podielu druhého spoluvlastníka. Ani následne, v ďalšom období takáto dohoda medzi nimi uzatvorená nebola. Až do doby odpredaja nehnuteľností mali obe strany sporu rovnaké právo spoločnú vec užívať, podielové spoluvlastníctvo k veci reálne zaniklo až jej odpredajom. V žalobe vymedzenom rozhodnom období užívala spoločnú vec žalobkyňa výhradne sama bez toho, aby za užívanie spoločnej veci žalobcovi poskytla náhradu. Nie je podstatné, či žalobca nebol v nehnuteľnosti z vlastnej vôle, ani to, či tomu tak bolo v dôsledku odmietavého postoja žalovanej pre v tej dobe existujúce sporné vzťahy medzi nimi, podstatné pre nárok na náhradu za užívanie spoločnej veci bolo, že žalovaná užívala spoločnú vec ( teda aj časť žalobcu ) výhradne sama. Na tomto závere by nenehali nič ani sms správy - s obsahom ktorých

podľa odvolacej argumentácie sa žalovaná oboznámiť nemohla, navyše ani ona neuvádza v odvolaní ktoré rozhodujúce skutočnosti mali preukazovať tieto správy odlišne, než bolo konštatované okresným súdom napr. o vzájomných vzťahoch medzi účastníkmi.

44. Pokiaľ odvolateľka tvrdí, že výlučne sama hradila náklady spojené s užívaním veci, hradila iba tie náklady ktoré jej v súvislosti s užívaním veci ( v nehnuteľnosti bývala, zabezpečovala až do ich odpredaja aj svoju bytovú otázku) vznikli. Nenamietala, že by žalovaný v prípade vynaloženej investície do spoločnej veci jej neposkytol náhradu v pomere na neho pripadajúceho podielu.

45. Krajský súd konštatuje vecne správny názor okresného súdu aj v otázke hodnotenia vznesenej námietky premlčania, keď súd vychádzal zo všeobecnej trojročnej premlčacej doby. V súdnej veci žalobca uplatňuje náhradu za užívanie spoločnej veci ( nehnuteľnej ) ide o nárok ktorý sa bezprostredne viaže k ust. § 137 ods.1 Občianskeho zákonníka a nie o vydanie bezdôvodného obohatenia podľa § 451 O.Z. a nasl. pretože až do odpredaja spoločnej veci mali k nej rovnaké právo obe strany sporu.

46. Žalovaná namietala v odvolaní výšku náhrady, sama však v konaní pred okresným súdom neoznačila, neprodukovala, nepredkladala konkrétny dôkaz preukazujúci, že v danom období, obdobná nehnuteľnosť ( nehnuteľnosti ) by bolo prenajímaná v danej lokalite za nižšie sumy, sumu, než dôkazy predložené pre účely súdneho konania žalobcom, z ktorých súd vychádzal. Pokiaľ odkazuje odvolateľka, že výšku tzv. nájmu rozporovala na pojednávaní dňa 4.9.2018 - vyplýva z obsahu zápisnice ( na č.l. 90 spisu ), že žalovaná strana vzniesla iba všeobecnú námietku s uvedením, že by sa snažili do budúceho pojednávania predložiť potvrdenia realitných kancelárií o výške nájmu - stalo sa tak v štádiu už po predbežnom právnom posúdení súdom podľa § 181 ods.2 CSP, navyše, žalovaná neuviedla vo svojej námietke, ani v odvolacej argumentácii čo jej bránilo pred okresným súdom označiť a predložiť konkrétny dôkaz už skôr, teda v štádiu pred predbežným právnom posúdením veci, za tejto situácie aplikovaná zásada sudcovskej koncentrácie konania okresným súdom má svoj procesno-právny rámec.

47. Ďalšie odvolacie argumentácie pri právnom posúdení veci neboli podľa názoru odvolacieho súdu podstatné.

48. Okresný súd aj v súvisiacom výroku o náhrade trov prvoinštančného konania správne postupoval podľa § 255 ods. 1 CSP, zohľadnil princíp úspechu/neúspechu strán v spore a úspešnému žalobcovi priznal nárok na náhradu trov prvoinštančného konania voči žalovanej v plnom rozsahu neúspešnej v spore.

48. V odvolacom konaní žalovaná nebola úspešná, úspešný bola žalobca, vzhľadom na uvedené krajský súd podľa § 396 ods. 1 CSP v spojení s § 255 ods. 1 CSP priznal žalobcovi nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100% voči žalovanej. Dodáva, že aj o výške náhrady trov tohto odvolacieho konania rozhodne okresný súd postupom podľa § 262 ods. 2 CSP, v samostatnom rozhodnutí po právoplatnosti rozsudku, vydané súdnym úradníkom.

45. Toto rozhodnutie odvolacieho súdu bolo prijaté hlasovaním v senáte v pomere hlasov 3:0.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je prípustné dovolanie z dôvodov vymedzených v § 420 CSP.

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedených v § 127 ods. 1 CSP (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpísania) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody), čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).

Dovolanie prípustné podľa § 420 CSP možno odôvodniť iba tým, že v konaní došlo k niektorej z uvedených väd. Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie, v čom spočíva táto vada.

Dovolanie sa podáva v lehote 2 mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia uznesenia v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo podané na príslušnom odvolacom alebo dovolanom súde (§ 427 ods. 2 CSP).

Podľa § 429 ods. 1 CSP dovolateľ musí byť zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom. Povinnosť podľa § 429 ods. 1 CSP neplatí v prípadoch vymedzených v § 429 ods. 2 CSP.