

Súd: Okresný súd Humenné  
Spisová značka: 11C/37/2011  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8311212937  
Dátum vydania rozhodnutia: 31. 05. 2019  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Peter Sivák  
ECLI: ECLI:SK:OSHE:2019:8311212937.21

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Humenné sudcom Mgr. Petrom Sivákom v právnej veci žalobkyni C. C., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom B. XXX, XXX XX I., právne zast.: JUDr. Tiborom Šafárikom - advokátom, Štúrova 20, 040 01 Košice, proti žalovanej Q. Q., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom B. XXX, XXX XX I., právne zast.: JUDr. Miroslavom Katunským - advokátom, Floriánska č. 16, 040 01 Košice, v konaní o zaplatenie 135.000,- eur s príslušenstvom, takto

### rozhodol:

Žalovaná je p o v i n n á zaplatiť žalobcovi sumu 553.500,- eur spolu s 9%-ným ročným úrokom z omeškania zo sumy 135.000,- eur od 08.09.2011 až do zaplatenia, s 9%-ným ročným úrokom z omeškania zo sumy 121.500,- eur od 12.06.2013 až do zaplatenia a to všetko v lehote do 3 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku.

Žalobkyni p r i z n á v a nárok na náhradu trov konania v celom rozsahu voči žalovanej, pričom o výške bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti rozsudku vo veci samej.

Žalovaná je p o v i n n á zaplatiť na účet Okresného súdu Humenné súdny poplatok za žalobu vo výške 16.596,50 eur a to v lehote do 3 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku.

### odôvodnenie:

1. Žalobkyňa podala dňa 18.11.2011 na Okresný súd Humenné žalobu, ktorou žiadala žalovaného zaviazat' na zaplatenie sumy 135.000,- eur s príslušenstvom. Žalobu odôvodnila tým, že kúpnu zmluvou z 26.11.1991 nadobudla od žalovanej 4/10 nehnuteľnosti zapísaných na LV č. XXXX k.ú. I.. Ide o V. U. súp.č. XX v I. a zastavanú plochu, parcelu č. XXXX o výmere 538 m<sup>2</sup>. Žalovaná o platnosť prevodu a vlastnícke právo k uvedeným nehnuteľnostiam viedla proti žalobkyni súdny spor. Na liste vlastníctva je však zapísaná ako podielová spoluvlastníčka žalobkyňa. Na výzvu žalovanej žalobkyňa od 01.03.2010 kvôli súdnym sporom odovzdala svoj spoluvlastnícky podiel žalovanej, ktorá sa ujala jeho užívania, tento stav trvá doposiaľ. Žalovaná mala na užívanie spoluvlastníckeho podielu žalobkyne právny dôvod, ktorý odpadol. Preto sa vzťahuje na tento prípad ustanovenie § 451 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka.

Čo sa týka rozsahu bezdôvodného obohatenia, tu sú zhodné stanoviská strán, pretože v súdnom konaní 17C/185/2010 na Okresnom súde Humenné naopak žalovaná žalovala žalobkyňu o vydanie bezdôvodného obohatenia v sume 180,- eur ročne za 1m<sup>2</sup>. Žalobkyňa preto nemá dôvod odchyliť sa od tejto sumy. Pri výmere 450m<sup>2</sup> je to 6.750,- eur mesačne pri priemere 30 dní v mesiaci 225,- eur denne. Prvotnou žalobou požadovala nájomné za obdobie marec 2010 až október 2011, teda za 20 mesiacov spolu v sume 135.000,- eur. Žalovaná neodpovedala na výzvu zo 07.09.2011, odoslanú právnym zástupcom a preto od nasledujúceho dňa je povinná platiť úrok z omeškania.

2. Následne bolo konanie prerušené. Žalobkyňa svoju žalobu rozšírila svojimi podaniami doručenými súdu 12.06.2013, 14.11.2014, 05.11.2015 a 06.02.2017. Týmito rozšíreniami žaloby žiadala bezdôvodné obohatenie od 01.03.2010 do 31.12.2016 v celkovej sume 553.500,- eur.

Súd uznesením zo dňa 11.03.2016 (čl. 213) rozšíril žalobu na sumu 501.750,- eur s príslušenstvom a uznesením zo dňa 20.02.2017 rozšíril žalobu na sumu 553.500,- eur s príslušenstvom. Predmetom konania tak je vydanie bezdôvodného obohatenia z užívania nehnuteľnosti žalovanou za obdobie 01.03.2010 až 31.12.2016.

3. Uznesením zo dňa 15.12.2011 bolo konanie prerušené na obdobie do právoplatného skončenia súdneho konania vedeného pred Krajským súdom v Prešove pod sp.zn.: 7Co/82/2009.

Uznesením Okresného súdu Humenné z 09.06.2014 bolo konanie prerušené do právoplatného skončenia dovolacieho konania vedeného pred Najvyšším súdom SR pod sp.zn.: 5Cdo/389/2013.

Uznesením zo dňa 03.08.2016 súd zamietol návrh právneho zástupcu žalovanej na prerušenie konania do skončenia konania pred Ústavným súdom SR. Uvedené uznesenie potvrdil Krajský súd v Prešove svojim uznesením zo dňa 15.11.2016 (čl. 285).

Z rozsudku Najvyššieho súdu SR sp.zn.: 5Cdo/85/2014-257 z 26.10.2015 súd zistil, že je právoplatne skončené konanie 5C/24/2012 na základe ktorého bolo doteraz toto konanie prerušené. Z uvedeného rozsudku, ako aj z listu vlastníctva vyplýva, že žalobkyňa je podielovou spoluvlastníčkou nehnuteľností a to stavby V. U. s.č.XX (budova obchodu a služieb) postavenej na parcele č.3982 o výmere 538m<sup>2</sup>, druh zastavané plochy a nádvoria a tejto parcely č.3982 zapísaných na LV č. XXXX k.ú. I. o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 4/10. Titul nadobudnutia kúpna zmluvy č.P. XXXX/XX-(XX/XX).

4. Žalovaný sa v sudcom určenej lehote k žalobe nevyjadril, až následne zaslal súdu vyjadrenie v ktorom uviedol, že žaloba vychádza z predpokladu, že žalovaná užívala v čase od 01.03.2010 spoločne nehnuteľnosť nad rámec svojho spoluvlastníckeho podielu. Tento predpoklad je nesprávny, pretože žalovaná užívala v danom období nehnuteľnosť iba v rozsahu svojho spoluvlastníckeho podielu 6/10. Žalovaná nesúhlasila s výškou požadovaného bezdôvodného obohatenia v sume 180 eur za 1 m<sup>2</sup>, pretože to nezodpovedá realite. Žalovaná predložila súdu nájomné zmluvy s dodatkami z ktorých je zrejмый rozsah užívania nehnuteľnosti žalovanou. V uvedenom období uhrádzala výlučne žalovaná zo svojho všetky náklady na prevádzku, správu, údržbu aj opravy spoločnej nehnuteľnosti a to aj za žalobkyňu. Tieto výdavky žiada žalovaná, aby boli zohľadnené a z dôvodu opatrnosti znáša kompenzačnú námietku v rozsahu týchto výdajov oproti pohľadávke žalobkyne na vydanie bezdôvodného obohatenia. Žalovaná žiadala žalobu zamietnuť.

Žalovaná sa bližšie k žalobe nevyjadrila ani v súdom stanovenej lehote, neuviedla žiadne návrhy na dokazovanie a nedoložila súdu žiadne listinné a ani iné dôkazy.

5. Na týchto svojich tvrdeniach strany zotrvali aj na poslednom pojednávaní. Súd vyzval prítomných, či majú ďalšie návrhy na dokazovanie, žalobkyňa nemala ďalšie návrhy na dokazovanie, poukázala na potvrdenie z realitnej kancelárie o obvyklej výške nájmu za predmetnú nehnuteľnosť, v predmetom období, na predmetnom území, poukázala na to, že žalovaná sa v lehote stanovenej súdom nevyjadrila, svoje námietky nešpecifikovala a ničím nedoložila a žiadala vo veci rozhodnúť. Žalovaná k veci uviedla, že možno príde do úvahy vykonanie ďalších dôkazov a to predloženie projektovej dokumentácie k uvedenej nehnuteľnosti, prípadné znalecké dokazovanie. Keďže to žalovaná žiadnym spôsobom nešpecifikovala a keďže sa žalovaná nevyjadrila v lehote stanovenej súdom, súd zamietol takéto prípadné návrhy na dokazovanie, pretože by to nebolo účelné, hospodárne a zároveň boli podané po lehote stanovenej súdom (sudcovská koncentrácia stanovená pre obe strany rovnako).

Súd predtým vyzval obe strany uznesením, aby v lehote 15 dní doručili súdu prípadné návrhy na dokazovanie a vyjadrili sa vo veci. Strany v uvedenej lehote a to predovšetkým žalovaná sa v lehote nevyjadrili, nemali ďalšie návrhy na dokazovanie. Súd poukazuje na to, že strany vyzval uznesením na dokazovanie už podľa Civilného sporového poriadku a žalovaná mala dostatok času od začatia súdneho konania od 18.11.2011 doložiť svoje dôkazy, resp. označiť ďalšie návrhy na dokazovanie, čo však neurobila. Strany majú dôkaznú povinnosť a povinnosť tvrdenia a žalovaná svoju dôkaznú povinnosť a povinnosť tvrdenia neuniesla.

6. Následne súd rozsudkom zo dňa 31.03.2017 rozhodol tak, že žalobe vyhovel a zaviazal žalovanú zaplatiť žalobcovi sumu 553.500,- eur spolu s príslušenstvom - úrokmi z omeškania a priznal žalobkyňi nárok na náhradu trov konania v celom rozsahu a zaviazal žalovanú zaplatiť na účet Okresného súdu Humenné súdny poplatok za žalobu. Krajský súd v Prešove svojim uznesením zo dňa 02.10.2018 po

odvolaní žalovanej tento rozsudok Okresného súdu Humenné zrušil a vec vrátil súdu 1. inštancie na ďalšie konanie s tým, že vyslovil právny názor, že v tomto prípade sa jedná o právny vzťah medzi spoluvlastníkmi konania medzi podielovými spoluvlastníkmi k nehnuteľnosti podľa § 137 a § 139 OZ, a teda je potrebné skúmať v akom rozsahu žalovaná užívala nehnuteľnosť v podielovom spoluvlastníctve, vysporiadať sa s kompenzačnou námietkou, pričom dôležitá nie je len veľkosť užívanej časti veci, ale rozhodujúca je úžitková teda hospodárska hodnota užívanej veci a dôležité je, či žalovaná užíva nehnuteľnosť nad rozsah svojho spoluvlastníckeho podielu a ide teda o nárok podľa § 137 OZ.

7. Žalobkyňa poukázala na skutočnosť, že v tomto konkrétnom spore žalovaná rozhodla o hospodárení s celou spoločnou vecou ako väčšinová spoluvlastníčka tak, že ju bude užívať celú a v takomto prípade nemá žalobkyňa ako menšinová podielová spoluvlastníčka zo zákona žiadny nástroj na ovplyvnenie toho ako bude užívať svoju nehnuteľnosť. V tomto prípade žalovaná listom oznámila žalobkyni túto skutočnosť, že bude celú nehnuteľnosť užívať výlučne sama. Tieto skutočnosti krajský súd však nebral do úvahy. Zdôraznil, že žalovaná strana v rámci sudcovskej koncentrácie nedoložila do súdneho spisu dôkazy o svojich tvrdeniach, a to predovšetkým o investíciách a o iných nákladoch spojených s nehnuteľnosťou, a preto súd by na nich následne nemal ani prihliadať.

8. Žalovaný uviedol, že sa stotožňuje s právnymi závermi Krajského súdu v Prešove v zrušujúcom uznesení a je na žalobkyni, aby preukázala, že žalovaná skutočne užívala spoločnú vec nad rozsah svojho spoluvlastníckeho podielu a čo sa týka nákladov na prevádzku, údržbu a opravu spoločnej nehnuteľnosti, ktoré vynaložila zo svojho samotná žalovaná tie bude možné zohľadniť až vtedy, keď bude dokazovaním preukázané, že žalovaná užívala spoločnú vec nad rozsah jej spoluvlastníckeho podielu a v akom rozsahu. Inak je dokazovanie týchto nákladov predčasné a nehospodárne. Žalovaný doložil do spisu rekapituláciu nákladov na prevádzku, údržbu a opravu spoločnej nehnuteľnosti za žalované obdobie 2010 až 2015 z ktorých je zrejmé, že tieto náklady dosiahli v danom období minimálne sumu 182.583,- eur. Žalovaný napriek týmto svojim tvrdeniam určito a zrozumiteľne tieto náklady nešpecifikoval, nešpecifikoval aká suma sa týka nákladov na prevádzku, aká suma nákladov na údržbu, aká suma nákladov na opravu a podobne len všeobecne tvrdí, že vynaložil nejaké náklady a doložil časť účtovných dokladov.

9. Žalovaný po opakovanom dotazovaní súdom doložil do súdneho spisu znalecký posudok č. 50/2017 znalca Ing. B. Y., C., ktorý stanovil všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti - V. U. súp. č. XX za účelom majetko-právneho vysporiadania. V tomto posudku stanovil znalec všeobecnú hodnotu budovy a pozemkoch na sumu 273.000,- eur. Posudok neriešil výmeru podlahovej plochy a jej rozdelenie.

10. Súd zistil tento skutkový a právny stav. Z listu vlastníctva č. XXXX k.ú. I., obec I., vyplýva že sú na ňom zapísané nehnuteľností a to parcela č. XXXX o výmere 538m<sup>2</sup>, druh zastavené plochy a nádvoría a budova súp. číslo XX postavená na tejto parcele, popis stavby V. U., druh stavby Budova obchodu a služieb, pričom žalovaná je podielovou spoluvlastníčkou o veľkosti 6/10 a žalobkyňa je podielovou spoluvlastníčkou o veľkosti 4/10, titul nadobudnutia kúpna zmluva č. P.-J..

11. Z pripojeného spisu Okresného súdu Humenné sp.zn.: 17C/185/2010, s ktorým súd oboznámil strany na pojednávaní vyplýva, že žalobkyňa Q. Q. zažalovala C. C. o zaplatenie sumy 141.750,- eur s príslušenstvom žalobou doručenou súdu 01.03.2010. Žalobu odôvodnila tým, že rozsudkom Okresného súdu Humenné sp.zn.: 8C/281/2005 zo dňa 02.02.2009 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Prešove sp.zn.: 7Co/82/2009 zo dňa 22.10.2009 bolo určené, že výlučnou vlastníčkou nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX k.ú. I. je navrhovateľka a odporkyňa nikdy nebola spoluvlastníčkou týchto nehnuteľností v podiele o veľkosti 4/10-celku.

Z uvedeného je zrejmé, že hore popísané nehnuteľnosti v podiele 4/10 celku, čo do výmery činí 450m<sup>2</sup> nebytových priestorov užívala odporkyňa dlhodobo bez náhrady a právneho titulu, následkom čoho vzniklo na jej strane bezdôvodné obohatenie, vydania ktorého sa navrhovateľka týmto návrhom na začatie konania domáha. Odporkyňa dlhodobo užívala časť nehnuteľnosti o výmere viac ako 450m<sup>2</sup> vo výlučnom vlastníctve navrhovateľky bez právneho dôvodu a bez akejkoľvek náhrady. Mimosúdne riešenie veci bolo bezvýsledné.

Z tohto dôvodu je navrhovateľka nútená domáhať sa súdnou cestou vydania bezdôvodného obohatenia získaného na jej úkor odporkyňou a žiada, aby súd zaviazal odporkyňu zaplatiť navrhovateľke náhradu za užívanie časti nehnuteľnosti - stavby V. U. súp.č. XX postaveného na parcele č. XXXX zapísaný na LV č. XXXX k.ú. I. o výmere 450m<sup>2</sup> vo výške 180,- eur ročne za 1m<sup>2</sup> užívaných nebytových priestorov

za obdobie od 01.03.2008 do 30.11.2009 (t.j. za 21 mesiacov), čo spolu činní 141.750,- eur. Listom z 23.12.2009 bola odporkyňa vyzvaná k vydaniu bezdôvodného obohatenia na čo však nereagovala. K žalobe boli doložené uvedené rozsudky okresného súdu a krajského súdu, pokus na mimosúdny zmier. Následne bolo toto konanie prerušené uznesením súdu zo dňa 15.12.2011 do právoplatného skončenia súdneho konania vedeného Krajským súdom v Prešove pod sp.zn.: 7Co/82/2009 a uznesením z 09.06.2014 bolo prerušené do skončenia dovolacieho konania vedeného pred Najvyšším súdom SR pod sp.zn.: 5Cdo/389/2013 v spojení s opravným uznesením zo dňa 05.05.2015, kde sa opravila spisová značka dovolacieho konania vedeného pred Najvyšším súdom SR pod sp.zn.: 5Cdo/85/2014. Uznesením zo dňa 05.09.2016 bolo toto súdne konanie 17C/185/2010 zastavené z dôvodu späťvzatia žaloby zo strany žalobkyne (čl. 214).

12. Rozsudkom Najvyššieho súdu SR sp.zn.: 5Cdo/85/2014 bolo zamietnuté dovolanie žalobkyne proti rozsudku Krajského súdu v Prešove z 22.04.2013 sp.zn.: 15Co/32/2012 spolu s dopĺňajúcim rozsudkom z 10.07.2013. V uvedenom rozsudku Najvyššieho súdu SR je uvedené, že Krajský súd v Prešove svojim rozsudkom z 22.04.2013 sp.zn.: 15Co/32/2012 žalobu žalobkyne zamietol. Žalobkyňa sa domáhala určenia voči žalovanej, že je výlučnou vlastníčkou nehnuteľností stavby - domu súp.č. XX postaveného na parcele č. XXXX, ako aj pozemku XXXX zapísaných na LV č. XXXX k.ú. I..

13. Zo žalobcom doloženého stanoviska realitnej kancelárie E. P., A..P..U.. zo dňa 05.01.2017 vo veci stanovenia trhovej ceny nájmu nehnuteľnosti je uvedené, že ceny nájmu nebytového priestoru vhodného na obchodnú prevádzku v centre mesta Humenné na pešej zóne s vchodom z chodníka sa v rokoch 2012 až 2013 pohybovali vo výške 180 až 220 eur za 1m<sup>2</sup> na jeden rok a v rokoch 2014 až 2016 170 až 210 eur za 1m<sup>2</sup> na rok. Stanovisko bolo vydané na žiadosť žalobkyne pre potreby súdneho konania. Rovnako túto cenu potvrdzujú aj ďalšie stanoviska realítiek doložené v odvolacom konaní žalobkyňou.

14. Zo zmluvy o nájme nebytových priestorov žalovaná ako prenajímateľka prenajala nájomcovi J. Z. 40m<sup>2</sup> prevádzky v V. U. na požičovňu svadobných šiat s dohodnutým nájmom vo výške 9.500,- Sk bez DPH na mesiac pričom Dodatkom č. 1 predĺžili dobu nájmu do 30.09.2007 a zvýšili nájomné na 15.000,- Sk bez DPH na mesiac.

Zo zmluvy o nájme nebytových priestorov žalovaná ako prenajímateľka prenajala nájomcovi C. Q. 40m<sup>2</sup> v prevádzke V. U. na účel požičovňa svadobných šiat s výškou nájmu 15.000,- Sk bez DPH na mesiac a Dodatkom č. 1 predĺžili dobu nájmu do 30.09.2008.

Zo zmluvy o nájme nebytových priestorov žalovaná ako prenajímateľka prenajala nájomcovi M. A. 30m<sup>2</sup> predajnej plochy v prevádzke V. U. s výškou nájmu 15.000,- Sk bez DPH na mesiac a Dodatkom č. 1 výšku nájmu znížili na 5.000,- Sk mesačne bez DPH a Dodatkom č. 2 predĺžili dobu nájmu do 30.12.2008 a Dodatkom č. 3 predĺžili dobu nájmu do 31.12.2009.

Zmluvou o nájme nebytových priestorov žalovaná ako prenajímateľka prenajala nájomcovi M.. T. Y. 50m<sup>2</sup> v prevádzke V. U. na účel predajňa obuvi a koženej galantérie s výškou nájmu 5.000,- Sk bez DPH mesačne.

Zmluvou o nájme nebytových priestorov žalovaná ako prenajímateľka prenajala nájomcovi J. Z. 40m<sup>2</sup> predajnej plochy v prevádzke V. U. s výškou nájmu 15.000,- Sk bez DPH za mesiac a Dodatkom č. 1 predĺžili nájom do 30.09.2010. Dodatkom č. 2 sa nájom dohodol vo výške 450,- eur bez DPH mesačne a Dodatkom č. 3 bol nájom stanovený vo výške 450,- eur bez DPH mesačne a Dodatkom č. 4 sa nájom určil do 30.09.2011.

Zmluvou o nájme nebytových priestorov žalovaná ako prenajímateľka prenajala nájomcovi M. L. 30m<sup>2</sup> v prevádzke V. U., ako predajňu spodnej bielizne s výškou nájmu 498 eur bez DPH mesačne.

Zmluvou o nájme nebytových priestorov prenajímateľka - žalovaná prenajala nájomcovi Z. A. 30m<sup>2</sup> predajnej plochy na účel predajne odevov s výškou nájmu 400 eur bez DPH na mesiac.

Zmluvou o nájme nebytových priestorov žalovaná ako prenajímateľka prenajala nájomcovi Z. A. Dodatkom č. 1 určila dobu nájmu do 31.12.2016 a Dodatkom č. 2 sa nájomné dohodlo vo výške 450 eur bez DPH mesačne a Dodatkom č. 3 sa nájomné dohodlo vo výške 450,- eur bez DPH mesačne a Dodatkom č. 4 sa trvanie nájmu určilo do 30.09.2011 a Dodatkom č. 5 sa dohodlo nájomné vo výške 450,- eur bez DPH na mesiac a Dodatkom č. 6 sa dohodlo nájomné vo výške 450,- eur bez DPH mesačne a Dodatkom č. 7 sa doba nájmu určila do 31.12.2012 a Dodatkom č. 8 nájomné vo výške 450,- eur bez DPH na mesiac, Dodatkom č. 9 nájomné vo výške 400,- eur bez DPH na mesiac a Dodatkom č. 10 sa nájom určil na dobu do 31.12.2013, Dodatkom č. 12 sa určil nájom do 31.12.2016.

Zmluvou o nájme nebytových priestorov žalovaná ako prenajímateľka prenajala nájomcovi V. V. M., A..P..U.. nebytový priestor v V. U. o výmere cca 418m<sup>2</sup> za účelom predaja drogistického tovaru,

kozmetických výrobkov, parfumérie, fotozberne a inej podnikateľskej činnosti s dobou nájmu do 29.02.2020 s výškou nájomného 166,- eur bez DPH za 1m2 ročne.

Dodatkom č. 1 prenajímateľka - žalovaná a spoluvlastníci K. M. rod. Q., T. Y. rod. Q. a O. Q. rod. Q. sa dohodli na zmenách zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 01.03.2010.

Zmluvou o nájme nebytových priestorov prenajímateľka - žalovaná prenajala nájomcovi Y. N. A., A..P.U..., nebytové priestory v V. U. o výmere 538m2 a 24,40m2 na poschodí za účelom vykonávania podnikateľskej činnosti spočívajúcej vo vykonávaní administratívnych služieb na dobu neurčitú s výškou nájmu 100,- eur bez DPH za 1m2 ročne. Zmluva bola podpísaná 18.01.2013.

15. Na uvedený právny vzťah je potrebné použiť predovšetkým tieto právne predpisy.

Podľa § 136 Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. (ďalej OZ), odsek 1, vec môže byť v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov.

Podľa odseku 2, spoluvlastníctvo je podielové alebo bezpodielové. Bezpodielové spoluvlastníctvo môže vzniknúť len medzi manželmi.

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

Podľa § 139 ods. 2 OZ, o hospodárení so spoločnou vecou rozhodujú spoluvlastníci väčšinou počítanou podľa veľkosti podielov. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa väčšina alebo dohoda nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek spoluvlastníka súd.

Podľa odseku 3, ak ide o dôležitú zmenu spoločnej veci, môžu prehlasovaní spoluvlastníci žiadať, aby o zmene rozhodol súd.

16. Súd vo veci rozhoduje na základe skutkového a právneho stavu, ktorý vyšiel najavo do skončenia dokazovania vo veci samej. V tomto prípade súd použil pre obe strany rovnako sudcovskú koncentráciu a uznesením vyzval obe strany, prostredníctvom právnych zástupcov (čl. 286), aby sa v lehote 15 dní vo veci vyjadrili, uviedli, či navrhujú vykonať ďalšie dôkazy na preukázanie svojich tvrdení, prípadne uviedli ďalšie skutočnosti na preukázanie svojich tvrdení, pripojili listiny na ktoré sa odvolávajú, resp. uviedli iné dôležité veci pre rozhodnutie. Právny zástupca žalovanej prevzal uvedené uznesenie 12.01.2017 a v uvedenej 15-dňovej lehote sa vo veci nevyjadril, nenavrhol žiadne dôkazy a ani iné skutočnosti. Súd poukazuje na to, že konanie sa začalo dňa 18.11.2011 a žalovaný sa v podstate do skončenia dokazovania vo veci konkrétne nevyjadril, nenavrhol ďalšie konkrétne dôkazy a ani iné skutočnosti.

Treba uviesť, že žalovaná strana do skončenia dokazovania vo veci určito a zrozumiteľne nešpecifikovala akú sumu žiada na započítanie ako kompenzačnú námietku, z akých súm táto čiastka pozostáva či sa jedná o náklady na opravu, náklady na prevádzku, náklady na údržbu alebo iné náklady, nešpecifikovala jednotlivé sumy, a teda aj jej prejav do skončenia dokazovania nebol urobený určito a zrozumiteľne. Súd podľa CSP nenahrádza činnosť strán a ich právnych zástupcov ako to bolo podľa OSP, a preto súd má za to, že žalovaná strana nepreukázala svoje tvrdenia ohľadom kompenzačnej námietky, jej výšky, dôvodov a zložiek.

17. Súd zistil tento skutkový stav. Nie je sporné, že strany sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX k.ú. I. a to V. U. súp.č. XX v I. a parcely č. XXXX o výmere 538m2. Žalobkyňa je podielovou spoluvlastníčkou o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 4/10 a žalovaná o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 6/10. Nie je sporné, že žalobkyňa nemohla od 01.03.2010 uvedenú nehnuteľnosť užívať a tento stav trvá doposiaľ. Uvedenú nehnuteľnosť v tomto žalovanom období od 01.03.2010 do 31.12.2016 užívala výlučne žalovaná. Jedná sa o nebytové priestory V. U. súp.č. XX, popis stavby z LV budova obchodu a služieb, ktorá sa nachádza v I. v centre mesta na pešej zóne a v ktorom sa nachádzajú obchodné prevádzky. V konaní bolo preukázané, že medzi stranami nebola uzavretá dohoda o hospodárení a o nakladaní s touto spoločnou vecou. Nehnuteľnosti užívala výlučne žalovaná. V konaní bolo preukázané, že žalovaná je väčšinou spoluvlastníčkou a teda aj v prípade hlasovania by rozhodla v prevažnej miere ona o tom, či sa bude uvedená nehnuteľnosť užívať, na aký účel sa bude užívať a v akom rozsahu. Žalobkyňa by bola prehlasovaná. Z listov žalovanej pre žalobkyňu vyplýva, že táto rozhodla o tom, že celú nehnuteľnosť bude užívať iba ona. Podľa právneho názoru Krajského súdu v Prešove sa nejedná o vzťah z náhrady škody, ani vzťah z bezdôvodného obohatenia, ale ide o osobitný vzťah medzi podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti podľa § 136, 137 a 139 Občianskeho zákonníka č.40/1964 Zb. (ďalej len OZ). Uvedený vzťah rieši viacero judikátov Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, avšak tento súd poukazuje na to, že tieto judikáty čo sa týka skutkového vzťahu sa týkali v prvom rade prípadov keď viacerí dedičia zdedili spoločný pozemok alebo dom, pričom ich reálne výhradne užíval len jeden z nich. V žiadnom prípade sa nejednalo o lukratívne

nebytové obchodné priestory (obchodný dom - skolaudovaný ako Dom obuvi) v centre mesta slúžiace na podnikanie, resp. na prenájom, ako je to v tomto prípade.

18. V tomto spore bolo jednoznačne preukázané, že došlo k uzavretiu dohody o hospodárení so spoločnou vecou podľa § 139 ods. 2 OZ podľa väčšiny, pričom žalovaná ako väčšinový podielový spoluvlastník rozhodol tak, že bude využívať celú túto nehnuteľnosť sám bez žalobkyne. Svedčí o tom listinný dôkaz nachádzajúci sa na čl. 677 súdneho spisu, a to list žalovanej adresovaný žalobkyni z 16.09.2013 aj výzva z 8.7.2013 na čl. 678 súdneho spisu, kde sa uvádza, že žalovaná bude uvedenú nehnuteľnosť užívať výlučne sama žalovaná, a to na základe hlasovania spoluvlastníkov. Rovnako to vyplýva aj z tvrdení strán konania v tomto spore. Obrana žalovanej, že neužívala celú nehnuteľnosť, resp. neprenajímala celú nehnuteľnosť a je na žalobkyni, aby to preukázala je teda účelová a pochybná vzhľadom na konkrétne okolnosti tohto prípadu. Nie je sporné, že v tomto prípade žalobkyňa nemohla užívať a neužívala spoluvlastnícky podiel o veľkosti 4/10 a užívala ho len žalovaná, ako väčšinový spoluvlastník, ktorý o tom rozhodol (strany medzi sebou viedli viac ako 10 rokov spor o určenie vlastníckeho práva k danému podielu).

19. Čo sa týka konkrétnej výmery u ktorej došlo k bezdôvodnému obohateniu, súd tu vychádzal zo zhodných tvrdení strán a teda z výmery 450m<sup>2</sup>, ktoré uvádza žalobkyňa v žalobe a to z dôvodu, že z pripojeného spisu 17C/185/2010, kde naopak žalovaná ako žalobkyňa podala žalobu o vydanie bezdôvodného obohatenia na žalovanú - žalobkyňu v tomto konaní, pričom žalobu podala dňa 01.03.2010 jednoznačne vyplýva, že žalobkyňa Q. Q. žiadala vydať bezdôvodné obohatenie vo výške 180 eur za 1m<sup>2</sup> a to z výmery 450m<sup>2</sup> užívanej spoločnej nehnuteľnosti. Rovnako žalobkyňa v tomto konaní vychádza z tejto výmery 450m<sup>2</sup> a zo sumy 180,- eur za 1m<sup>2</sup> ročne. Tieto tvrdenia stranami spochybnené ani neboli, žalovaná to nevyvrátila. Taktiež táto skutočnosť vyplýva aj zo znaleckého posudku doloženého žalovanou do súdneho konania (výmera).

20. Čo sa týka ceny, súd má za to, že je potrebné vychádzať z ceny obvyklého trhového nájomného za nebytové priestory nachádzajúce sa v Humennom, pričom obvyklá cena za nebytový priestor v Humennom v centre na pešej zóne vo výške 180,- eur za 1 m<sup>2</sup> je obvyklou cenou a vyplynulo to aj zo zhodných tvrdení strán žalobkyne a žalovanej v konaní 17C/185/2010, kde samotná žalovaná požadovala od žalobkyne sumu 180,- eur za 1 m<sup>2</sup>. Taktiež je tu dôležité poukázať na stanoviská realitnej kancelárie ako odborne spôsobilej osoby. Do spisu bolo doložené stanovisko realitnej kancelárie Tatranel Real z 5.1.2017 kde cena v danom období je vo výške 180 až 220 eur za 1 m<sup>2</sup>. V roku 2012 až 2013 a v roku 2014 až 2016 v rozsahu 170 až 210 m<sup>2</sup> ročne. Rovnako to vyplýva z ďalšieho potvrdenia inej realitnej kancelárie doloženého po podaní odvolania do súdneho spisu. Preto súd vychádzal ako obvyklú cenu zo sumy 180,- eur za 1 m<sup>2</sup>. Žalovaná tieto tvrdenia nevyvrátila.

21. Žalovaný žiadnym spôsobom nespochybnil tieto tvrdenia žalobkyne, čo sa týka rozsahu 450 m<sup>2</sup>, v rozsahu spoluvlastníckeho podielu žalobkyne 4/10 a čo sa týka obvyklého nájomného vo výške 180 eur za 1m<sup>2</sup> ročne. Súd tu poukazuje, že vzhľadom na sudcovskú koncentráciu a výzvu súdu, ktorá bola doručená oboch stranám, žalovaný v stanovenej lehote nereagoval a nevyjadril sa. Z tohto vyplýva, že žalobca uniesol svoje dôkazné bremeno, preukázal že v uvedenom období užívala nehnuteľnosť v spoluvlastníctve oboch strán výlučne žalovaná. Bolo na žalovanej ako na väčšinovej podielovej spoluvlastníčke v súlade s § 139 OZ, aby rozhodla v akom rozsahu a v akej výške bude sama užívať predmetnú nehnuteľnosť, resp. či ju bude užívať formou prenájmu tretím osobám.

Teoreticky je možné, aby sa žalovaná ako väčšinová spoluvlastníčka rozhodla, že uvedenú nehnuteľnosť bude užívať sama, resp. že ju nebude prenajímať nikomu. Z tohto je zrejmé, že v takom prípade by bolo nájomné vo výške 0 eur. Toto by bolo v rozpore s dobrými mravmi a je treba prihliadať na tvrdenia žalobkyne, že sa vychádza z ceny obvyklého nájmu za uvedené nehnuteľnosti a nie zo skutočnej prenajímanej plochy, pretože ako už bolo uvedené, žalovaná sa mohla rozhodnúť, že nehnuteľnosť nebude prenajímať nikomu, resp. za mimoriadne nízky nájom. Je nesporné, že od 01.03.2010 do 31.12.2016, čo je žalované obdobie, žalobkyňa nemohla užívať a neužívala svoj spoluvlastnícky podiel o veľkosti 4/10, čo potvrdzuje svojou žalobou a svojimi vyjadreniami aj žalovaná a naopak v uvedenom období užívala spoločnú nehnuteľnosť výlučne žalovaná, ktorá s ňou aj nakladala. V súlade s § 3 ods. 1 OZ súd nemôže poskytnúť ochranu žalovanej ktorá sa opiera o svoje práva podľa § 139 OZ, že ako väčšinová spoluvlastníčka mohla rozhodnúť aj tak, že obchodný dom sa vôbec nebude využívať na podnikanie ani na prenájom a teda, že žalobkyňa v takom prípade nemá nárok na nič. Vzhľadom na osobitosti tohto sporu by to bolo v rozpore s dobrými mravmi v neprospech žalobkyne ako menšinovej

spoluvlastníčky. Táto ako rozhodol NS SR bola a je podielovou spoluvlastníčkou obchodného domu v centre pešej zóny Mesta Humenné a napriek tomu pre konanie žalovanej roky neužívala a ani nemohla užívať svoj podiel sama alebo cez prenájom.

22. Ako už bolo uvedené žalovaná sa bránila aj kompenzačnou námietkou, a to, že vynaložila v žalovanom období na uvedené nehnuteľnosti náklady na prevádzku, údržbu a opravu a investície v nejakom rozsahu, ktorý bližšie nešpecifikovala, určito a zrozumiteľne túto pohľadávku určenú na započítanie nekonkretizovala, nešpecifikovala jednotlivé sumy, z čoho pochádzajú, či sa jedná o náklady na prevádzku, náklady na opravu, náklady na údržbu, investície, čo je právne rozdiel a súd nemohol nahradiť určitosť a zrozumiteľnosť a konanie strany podľa Civilného sporového poriadku, a preto považuje túto kompenzačnú námietku za nepreukázanú, neurčitú a nezrozumiteľnú. Nestačí do súdneho spisu doložiť účtovné a iné doklady doložené klientom konania bez špecifikácie a jej rozobratia. Súd poukazuje aj na to, že podľa nájomných zmlúv bolo nájomné v uvedenom období cca vo výške 70000-eur a vysoko presahovalo žalovanú sumu za dané obdobie, pričom je zrejmé, že toto nájomné obdržala žalovaná ako väčšinový spoluvlastník za užívanie spoločnej nehnuteľnosti, pričom žalobkyňa túto spoločnú nehnuteľnosť ani v časti neužívala v danom období. Taktiež bola v konaní vypočítaná navrhnutá svedkyňa, a to dcéra žalovanej Iveta Fedušová, ktorá uviedla, že mala v podstate od matky žalovanej splnomocnenie na riešenie prevádzky uvedenej nehnuteľnosti, táto potvrdila, že uvedenú nehnuteľnosť v danom období užívala len jej mama a žalobkyňa uvedenú nehnuteľnosť neužívala. Uviedla, že nehnuteľnosť prenajímali a taktiež potvrdila, že sa tam robili nejaké práce súvisiace s revíziou budovy, s rekonštrukciou budovy. Taktiež uviedla, že budova celá obsadená nájomcami nebola ani v danom období, ani v súčasnosti. Pre neurčitosť a nezrozumiteľnosť kompenzačnej námietky sa súd nemohol vysporiadať ani s procesnou obranou žalobkyne, ktorá sa bránila námietkou premičania týchto investícií a nákladov na prevádzku, údržbu a opravu nehnuteľnosti.

23. V tomto konkrétnom spore bolo teda preukázané, že strany sporu sú podielovými spoluvlastníkmi k nehnuteľnosti, a to budovy Domu obuvi a pozemku pod budovou, ktoré sa nachádzajú v centre mesta Humenné na pešej zóne a boli skolaudované za účelom prevádzkovania Domu obuvi a aj v súčasnosti slúžia na podnikateľskú činnosť. V konaní bolo preukázané, že v žalovanom období uvedenú nehnuteľnosť užívala výlučne na základe rozhodovania podľa § 139 OZ žalovaná, ktorá to oznámila listom aj žalobkyni a táto reálne túto nehnuteľnosť, teda svoj podiel užívať nemohla a ani neužívala. Okrem toho žalovaná viedla v danom období a v predchádzajúcom období voči žalobkyni spor o určenie vlastníckeho práva k jej podielovému spoluvlastníctvu k danej nehnuteľnosti čo tiež preukazuje skutočnosť, že žalobkyňa uvedený podiel k nehnuteľnosti užívať nemohla aj keby chcela a ani neužívala. Súd sa nemôže stotožniť s obranou právneho zástupcu žalovanej, ktorý uviedol, že podľa § 139 ak sa ako väčšinový spoluvlastník žalovaná rozhodla užívať celú nehnuteľnosť sama resp. výlučne tak, že ju reálne nebude prenajímať a nebude využívať na podnikanie tak je to jej zákonné právo a v takomto prípade žalobkyňa nemá nárok ani na jedno euro. Konkrétne osobitosti tohto prípadu sú práve v tom, že sa jedná o lukratívnu budovu v centre mesta Humenné na pešej zóne, ktorá bola skolaudovaná, postavená a aj reálne slúžila a slúži na podnikanie a teda na dosahovanie zisku či už priamo alebo prostredníctvom zmluvy o prenájme alebo podnájme. Keďže žalobkyňa užívať sama alebo prostredníctvom prenájmu svoj podiel nemohla v tejto nehnuteľnosti má nárok na primeranú náhradu tak ako ju preukázala žalobkyňa vo výške spočívajúcej v cene obvyklého nájmu stanovených realitnými kancelármi. Bolo by v rozpore s dobrými mravmi ak by v takomto prípade súd žalobkyni, ktorá roky nemohla a ani neužívala svoj podiel v takejto lukratívnej nehnuteľnosti nepriznal žiadnu náhradu od väčšinovej podielovej spoluvlastníčky len z tohto dôvodu, že táto mala právo sa rozhodnúť aj tak, že nebude užívať uvedenú nehnuteľnosť vôbec alebo len z časti.

24. Z týchto dôvodov súd rozhodol tak, že žalobe v celom rozsahu vyhovel.

25. O trovách konania súd rozhodol v súlade s § 262 ods. 1 a § 255 Civilného sporového poriadku č. 160/2015 Z.z. tak, že priznal žalobkyni nárok na náhradu trov konania v celom rozsahu, pretože bola v konaní úspešná. O výške trov bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

26. Súd zaviazal žalovanú na zaplatenie súdneho poplatku za podanú žalobu z dôvodu, že žalobkyňa bola viackrát oslobodená od platenia súdnych poplatkov a v takomto prípade neúspešná žalovaná znáša a má povinnosť zaplatiť súdny poplatok za podanú žalobu.

## **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom tunajšieho súdu na Krajský súd v Prešove.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania 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).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie.

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 právneho posúdenia veci.

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.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

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 nebude povinnosť uložená týmto rozhodnutím splnená v stanovenej lehote, možno sa jej splnenia domáhať návrhom na vykonanie exekúcie podľa osobitného predpisu.