

Súd: Okresný súd Lučenec  
Spisová značka: 7C/36/2018  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6618204700  
Dátum vydania rozhodnutia: 24. 05. 2019  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Peter Straka  
ECLI: ECLI:SK:OSLC:2019:6618204700.5

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Lučenec sudcom Mgr. Petrom Strakom v spore žalobcu U. N., A.. XX.XX.XXXX, S. W. M., T. XXX/XX, E. X., F. N.. P. G. W., Y. X. X. N., A. X. XX F. Ž. P. U., A.. XX.XX.XXXX, S. W. D., F. XX, E. X., Q. O. E. N. 2 658,33 Eur s prísl. takto

### rozhodol:

I. Žalovaná je povinná zaplatiť žalobcovi sumu vo výške 2 658,33 Eur v lehote do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

II. Žalobca má nárok na plnú náhradu trov konania voči žalovanej. O výške trov konania bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

### odôvodnenie:

1. Žalobca sa podanou žalobou dňa 22.10.2018 domáhal od žalovanej povinnosti zaplatiť sumu 2 658,33 Eur a priznania náhrady trov konania. Žalobu odôvodnil tým, že je podielovým spoluvlastníkom veľkosti spoluvlastníckeho podielu XX/XX-in v pom.ere k celku nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území E.sudkom zo dňa 08.06.2016 zrušil podielové spoluvlastníctvo a spoločné nehnuteľnosti v celosti prikázal do výlučného vlastníctva žalobcu. V dôsledku podania odvolania zo strany žalovanej nebolo do podania žaloby rozhodnuté. Bezdôvodné obohatenie žalovanej spočíva v užívaní žalobcovho spoluvlastníckeho podielu bez toho, aby za to platila akúkoľvek finančnú úhradu. Keďže žalovaná užíva spoluvlastnícky podiel žalobcu, nie je schopná vrátiť takto spotrebované plnenie v podobe výkonu užívacieho práva, ktoré je obdobné právu nájmu, musí poskytnúť peňažnú náhradu ako ekonomickú protihodnotu toho, čo nemôže byť vydané. Užívaním spoločných nehnuteľností žalovanou sa síce nezvýšili jej aktíva, ale prijímaním plnenia v podobe užívania spoluvlastníckeho podielu žalobcu bez právneho dôvodu sa nezvýšili jej pasíva, kde by sa na základe takéhoto plnenia žalovanej majetkový stav zmenšil, nakoľko by za prijímanie plnenia bola povinná poskytovať náhradu (R25/1986). Výška bezdôvodného obohatenia sa odvíja od výšky obvyklého nájomného v danom mieste a čase, ktorú by žalovaná musela vynaložiť na to, aby mohla užívať spoločné nehnuteľnosti v celosti. Žalobcovi už za rovnaký nárok len iné obdobie a to od 03.09.2013 do 03.09.2015 bola priznaná rozsudkom tunajšiemu súdu 9C/313/2015 suma 5 316,66 Eur. Výška bezdôvodného obohatenia bola stanovená odborným vyjadrením č. XX/XXXX znalca Ing. Zoltána Lukáča, ktorý stanovil výšku obvyklej ceny nájmu spoločných nehnuteľností na sumu vo výške 3 190,- Eur/rok. Krajský súd v Banskej Bystrici, ktorý rozhodoval o odvolaní žalovanej proti vyššie uvedeného rozsudku tunajšieho súdu rozhodol rozsudkom č.k. 14Co/377/2017-192, ktorým rozsudok súd prvej inštancie v celom rozsahu potvrdil. Žalobca sa žalobou domáha vydania bezdôvodného obohatenia za obdobie od 20.10.2017 do 20.10.2018 spätne za obdobie jedného roka od podania žaloby, počas ktorého žalovaná naďalej užíva spoluvlastnícky podiel žalobcu bez akéhokoľvek právneho dôvodu a platenia náhrady za jeho užívanie. Výška nároku sa odvíja od odborného vyjadrenia č. XX/XXXX znalca G.ôvodnej spoluvlastníčky O. X. získal žalobca podiel na spoločných nehnuteľnostiach o veľkosti 1/h v pomere k celku, ktorá bola rozsudkom tunajšieho súdu

6C/194/2016 v celom rozsahu zamietnutá ako nedôvodná, pričom do dňa podania tejto žaloby uvedený rozsudok v dôsledku podaného odvolania žalovanej nenadobudol právoplatnosť. Z uvedených dôvodov žalobca sa domáha len vydania náhrady za užívanie spoluvlastníckeho podielu o veľkosti v rozsahu XX/XX-in v pomere k celku. Takto bezdôvodné obohatenie za žalované obdobie od 20.10.2017 do 20.10.2018 získané žalovanou na jej úkor užívaním jej spoluvlastníckeho podielu o veľkoX.e k celku predstavuje sumu vo výške 2 658,33 Eur.

2. Žalobca v rámci prostriedkov procesného útoku predložil súdu odborné vyjadrenie č. 17/2017 znalca G.. N. D.Y., rozsudok Okresného súdu Lučenec č.k. 9C/313/2015-163, rozsudok Okresného súdu Lučenec č.k. 9C/89/2013-327, rozsudok Okresného súdu Lučenec č.k. 21C/31/2017-56, rozsudok Okresného súdu Lučenec č.k. 6C/194/2016-138, rozsudok Krajského súdu v Banskej Bystrici č.k. 14C/377/2017-192, výpis z listu vlastníctva č. XXX.

3. Súd vydal vo veci platobný rozkaz dňa 18.12.2018, ktorý zaviazal žalovanú zaplatiť žalobcovi sumu 2 658,33 Eur a nahradiť trovy konania. Proti platobnému rozkazu podala dňa 22.01.2019 žalovaná odpor, v ktorom uviedla, že v predmetných nehnuteľnostiach býva, avšak súdny znalec pri určovaní hodnoty nájmu vychádzal z hodnoty nehnuteľnosti, ktorú z vlastných peňazí zveľadila a zrekonštruovala a z uvedeného dôvodu namietla predložený znalecký posudok a označila ho za sporný. Zároveň navrhla vyhotoviť nový aktuálny znalecký posudok, resp. odborné vyjadrenie, ktoré bude odrážať skutočnosť, že stav nehnuteľnosti tak, ako ho ohodnotil súdny znalec odráža hodnotu nájmu po odpočítaní ňou vložených investícií.

4. Žalobca k odporu uviedol, že tvrdenia žalovanej sú účelové, nakoľko odborné vyjadrenie č. 17/2017 znalca G.. N.A. D. námietky žalovanej zohľadňuje, keďže znalec pri výpočte a stanovení výšky obvyklého nájomného znížil hodnotu rodinného domu o 30% a teda vychádzal len z hodnoty zodpovedajúcej 70% ním zistenej všeobecnej hodnoty rodinného domu a z takto poníženej sumy vychádzal pri určení obvyklej ceny ročného nájmu nehnuteľností. Zároveň o námietkach žalovanej o vyhodnotení jej investícií do nehnuteľností bolo už rozhodované aj v odvolaní proti rozsudku tunajšieho súdu č.k. 9C/313/2015-163, ktorým Krajský súd v Banskej Bystrici ako súd odvolací považoval tieto námietky v celom rozsahu za neopodstatnené, kde v odôvodnení uviedol, že znalec už prihliadol na určité zhodnotenie nehnuteľnosti žalovanou vo výške 30% a to vykonané bez súhlasu majoritného spoluvlastníka, čo sa prejavilo v konečnej výške mesačného, resp. ročného nájmu. Žalobca taktiež poukázal na to, že o otázke rekonštrukcie predmetných nehnuteľností a z toho vyplývajúcich peňažných nárokov žalovanej už bolo rozhodované v konaní na tunajšom súde pod sp. zn. 12C/199/2016, kde sa žalovaná domáhala zaplata sumy 53 333,- Eur na základe tvrdení, že o túto sumu zhodnotila spoluvlastnícky podiel na predmetných nehnuteľnostiach. Uvedený žalobný nárok zakladala žalovaná na rovnakých skutkových tvrdeniach - zhodnotenie nehnuteľností ich rekonštrukciou, ktoré teraz používa ako obranu proti žalobe a sponchybuje ňou výšku nároku. Predmetný súdny spor žalovaná právoplatne vo vzťahu k žalobcovi prehrala, keď žaloba bola v celom rozsahu zamietnutá. Preto žalobca namietol vykonanie takéhoto dôkazu.

5. Žalovaná sa k vyjadreniu žalobcu nevyjadrila napriek tomu, že uznesenie, ktorým ju súd vyzval na to, aby sa písomne vyjadrila k vyjadreniu žalobcu zo dňa 20.02.2019 jej bolo doručené dňa 13.03.2019.

6. Súd nariadil pojednávanie na dňa 24.05.2019, ktorého sa nezúčastnila žalovaná, ktorej zásielka nebola listinne doručená z dôvodu, že si ju neprevzala v odbernej lehote. Súd vzhľadom na § 111 ods. 3 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“) na základe fikcie doručenia, keďže súd doručoval žalovanej zásielku na adresu evidovanú v registri obyvateľov, mal za to, že s poukazom na § 180 CSP je dôvodné pojednávať v neprítomnosti žalovanej.

7. Súd vykonal dokazovanie v nasledovnom rozsahu a zistil nasledovné skutočnosti. Z výpisu listu vlastníctva č. XXX, E. Y. E. D., O. Ú. E. X. N., Ž. F. Č.. XXX/X, N. F. Y. A. E. Q. XX P.X, F.. Č.. XXX/X, N. F. Y. A. E. Q. XX P.X, F.. Č.. XXX/XX, N. F. Y. A. E. Q. XXX P.X, F.. Č.. XXX, N. E. Q. XXX P.X Y. X. - H. T. X. X. Č. XXX, F. A. F. Č.. XXX/X Y. M. W. X. X. Č. XXX, F. A. F. Č.. XXX/X (Ď. D. „„ A.) X. Q. F. Q. Y. S. Ž. Q. X. F. XX/XX-G., Ž. Q. X. F. X/XX-G. Y. O. O. Q. X. F. X/XX-G.. N. E. Q. N. G..

N.A. D. Č.. XX/XXXX Q. T. XX.XX.XXXX X. N., Ž. N. Y. Q. N. X. X S. E. Q. X. I. F. H. T. S., Ž. E. XX % Y. X. I. T. vo výške 70%. Celkovú cenu nájomného za stavby a pozemok odborným vyjadrením určil vo výške 3 190,-Eur/rok, čo pri spoluvlastníckom podiele 15/18-in predstavuje sumu 2 658,33 Eur. Z priložených rozsudkov tunajšieho súdu ako aj Krajského súdu v Banskej Bystrici súd má preukázané, že za rovnakých skutkových okolností s výnimkou doby nájmu predchádzajúcej uplatnenej doby užívania nehnuteľností bola právoplatne priznaná suma za užívanie predmetných nehnuteľností za stanovené obdobie na základe uvedeného odborného vyjadrenia C.g. N. D.. Vzhľadom na námietky žalovanej a skutočnosť, že jej námietky už boli zohľadnené v predmetnom odbornom vyjadrení č. XX/XXXX súd už nevykonal žalovanou navrhnuté dokazovanie vykonaním nového znaleckého posudku, nakoľko by to bolo nehospodárne vzhľadom na zistený skutkový stav..

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

9. Podľa § 136 ods. 1 OZ: Vec môže byť v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov.

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

11. Podľa § 451 ods. 1, 2 OZ: (1) Kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať. (2) Bezdôvodným obohatením je majetkový prospech získaný plnením bez právneho dôvodu, plnením z neplatného právneho úkonu alebo plnením správneho dôvodu, ktorý odpadol, ako aj majetkový prospech získaný z nepoctivých zdrojov.

12. Na základe vyššie uvedeného dokazovania za aplikácie vyššie uvedených právnych predpisov súd skutkovo a právne uzatvára nasledovne. V konaní bolo nesporné, že žalobca je podielovým spoluvlastníkom v rozsahu 16/18-in nehnuteľností zapísaných A. D. Č.. XXX Q. O. Ú. E., S..U.. F.I. A.. Ž. U. F. X. F. A. Q. X. F. X/XX-G.. U. X. S. E. Q. Q. X. Q. Q. X. X. §. XXX E., S.. U.. Ž., Ž. a O. O.. Žalovaná užíva nehnuteľnosti v celom rozsahu, t.j. v rozsahu presahujúcom jej spoluvlastnícky F. X/XX-G.. Žalobca ako majoritný spoluvlastník nehnuteľností je konaním žalovanej vylúčený z užívacieho práva, ktoré je obdobné právu nájmu, čím je porušované jeho právo podľa 123 OZ vec užívať. Nakoľko žalovanej výkonom užívacieho práva na celú nehnuteľnosť dochádza k stavu, keď sa žalovanej síce nezvyšujú jej aktíva, ale nedochádza k zníženiu jej majetkového stavu, keďže za prijímanie plnenia bez právneho dôvodu jej neposkytuje náhradu (R 25/1986), vzniká žalovanej v súlade s § 451 ods. 2 OZ bezdôvodné obohatenie. Súd takto uvedený stav subsumoval pod majetkový prospech získaný plnením bez právneho dôvodu podľa § 451 ods.2 OZ. Vzhľadom na uvedené žalobca si uplatnil nárok za užívanie podielu XX/XX-G. N. obdobie od 20.10.2017 do 20.10.2018. V zmysle záverov odborného vyjadrenia č. XX/XXXX P. Ž. A.H. A. F. Q. Q. X XXX,XX B., O. N. N. X. H. nájomným zníženým o 30% v dôsledku investícií žalovanej do nehnuteľnosti pri zohľadnení predpokladanej návratnosti investície celkovej nehnuteľnosti 40 rokov zohľadňujúcim taktiež daňové zaťaženie, daň z príjmu a úrokovú mieru. Ostatne uvedená výška vyplývajúca z odborného vyjadrenia bola už právoplatne priznaná žalobcovi v konaní 9C/313/2015 ako aj 21C/31/2017, rozsudkom 9C/313/2015-163 bol potvrdený rozhodnutím krajského súdu 14Co/377/2017, kde nadriadený súd už rozhodoval o stanovenej výške nájomného, ktorú ustálil na základe odborného vyjadrenia G.. N. D. Č.. XX/XXXX, F. nevyhovel námietkam žalovanej o jej investíciách s poukazom na to, že uvedené odborné vyjadrenie už zohľadňuje výšku investícií žalovanej. S poukazom na tieto závery, s ktorými sa súd môže len stotožniť, nebolo dôvodné vykonávať dokazovanie žalovanej vykonávaním nového znaleckého posudku, nakoľko odborné vyjadrenie č. XX/XXXX zohľadnilo investície žalovanej do nehnuteľnosti. Uvedenú sumu stanovenú znalcom ako nájom súd vzhľadom na jej stanovenie a to porovnávacou metódou ako aj metódou polohovej diferenciácie súd považoval za dôvodnú vzhľadom na podmienky trhu s nehnuteľnosťami v danej lokalite. Na základe uvedeného tak súd žalobe v plnom rozsahu vyhovel a žalovanú v súlade s § 451 ods. 1 OZ zaviazal na vydanie bezdôvodného obohatenia zaplatením sumy vo výške 2 658,33 Eur do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

13. Zároveň súd v zmysle § 255 ods. 1 CSP žalovanú zaviazal na plnú náhradu trov konania voči žalobcovi, nakoľko žalobca bol v plnom rozsahu úspešný. O výške trov konania bude rozhodnuté v súlade s § 262 ods. 2 CSP samostatným uznesením prvostupňového súdu po právoplatnosti tohto rozsudku.

## **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa doručenia na Okresný súd v Lučenci, Dr. Herza č. 14, písomne, v štyroch vyhotoveniach.

Podľa § 363 CSP 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).

Odvolanie je potrebné predložiť s potrebným počtom rovnopisov a prílohami tak, aby jeden rovnopis zostal na súde a aby každá strana v spore dostala jeden rovnopis. Ak strana nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie ja jej trovy.

Podľa § 365 ods. 1 CSP odvolanie možno odôvodniť len tým, že:

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Podľa § 365 ods. 2 CSP odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

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

Podľa § 389 ods. 1 CSP odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie zruší, len ak:

- 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, ak tento nedostatok nemožno napraviť v konaní pred odvolacím súdom,
- c) súd prvej inštancie v dôsledku nesprávneho právneho posúdenia veci nevykonal navrhované dôkazy, ak nie je účelné doplniť dokazovanie odvolacím súdom, alebo
- d) nejde o rozhodnutie vo veci samej a dôvody, pre ktoré bolo vydané, zanikli alebo ak také dôvody neexistovali.

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona, ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.