

Súd: Krajský súd Trenčín
Spisová značka: 19Co/55/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3820202024
Dátum vydania rozhodnutia: 26. 10. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Iveta Anderlová
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2023:3820202024.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Trenčíne v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Ivety Anderlovej a sudcov JUDr. Márie Vrtochovej a JUDr. Romana Hargaša v spore žalobkyne A. B. A., nar. XX.XX.XXXX, bytom C., D. XX/X, proti žalovaným 1/ C. E., nar. XX.XX.XXXX, bytom C., F. X, 2/ F. E., nar. XX.X.XXXX, bytom C., F. X, 3/ G. H. E., nar. XX.XX.XXXX, bytom C., F. X, o zaplatenie 24.099,17 eur s príslušenstvom, o odvolaniach žalobkyne a žalovaných 1/, 2/, 3/ proti rozsudku Okresného súdu Prievidza zo dňa 19. mája 2022, č. k. 15C/13/2020 - 321, takto

rozhodol:

Rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutých výrokoch II., III. a IV. z m e ň u j e takto:

Žalovaný 1/ j e p o v i n n ý zaplatiť žalobkyňi istinu 12.035,- eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5% ročne:

zo sumy 260,- eur od 16.11.2019 do zaplatenia,
zo sumy 260,- eur od 16.12.2019 do zaplatenia,
zo sumy 260,- eur od 16.1.2020 do zaplatenia,
zo sumy 260,- eur od 16.2.2020 do zaplatenia,
zo sumy 260,- eur od 16.3.2020 do zaplatenia,
zo sumy 260,- eur od 16.4.2020 do zaplatenia,
zo sumy 260,- eur od 16.5.2020 do zaplatenia,
zo sumy 260,- eur od 16.6.2020 do zaplatenia,
zo sumy 260,- eur od 16.7.2020 do zaplatenia,
zo sumy 260,- eur od 16.8.2020 do zaplatenia,
zo sumy 260,- eur od 16.9.2020 do zaplatenia,
zo sumy 260,- eur od 16.10.2020 do zaplatenia,
zo sumy 260,- eur od 16.11.2020 do zaplatenia,
zo sumy 260,- eur od 16.12.2020 do zaplatenia,
zo sumy 260,- eur od 16.1.2021 do zaplatenia,
zo sumy 260,- eur od 16.2.2021 do zaplatenia,
zo sumy 260,- eur od 16.3.2021 do zaplatenia,
zo sumy 260,- eur od 16.4.2021 do zaplatenia,
zo sumy 260,- eur od 16.5.2021 do zaplatenia,
zo sumy 260,- eur od 16.6.2021 do zaplatenia,
zo sumy 260,- eur od 16.7.2021 do zaplatenia,
zo sumy 260,- eur od 16.8.2021 do zaplatenia,
zo sumy 260,- eur od 16.9.2021 do zaplatenia,
zo sumy 260,- eur od 16.10.2021 do zaplatenia,
zo sumy 260,- eur od 16.11.2021 do zaplatenia,
zo sumy 260,- eur od 16.12.2021 do zaplatenia,
zo sumy 260,- eur od 16.1.2022 do zaplatenia,
zo sumy 260,- eur od 16.2.2022 do zaplatenia,
zo sumy 260,- eur od 16.3.2022 do zaplatenia,
zo sumy 260,- eur od 16.4.2022 do zaplatenia,

zo sumy 667,50,- eur od 22.8.2020 do zaplataenia,
zo sumy 1355,- eur od 30.6.2021 do zaplataenia ,
zo sumy 480,25 eur odo dňa 22.9.2021 do zaplataenia
zo sumy 1719,83 eur odo dňa 13.4.2022 do zaplataenia,
všetko do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

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

Vo vzťahu medzi žalobkyňou a žalovaným 1/ žiadna zo strán n e m á právo na náhradu trov konania.

Žalovaní 2/, 3/ m a j ú proti žalobkyni nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie výrokom I. zamietol návrh žalovaného 1/ na prerušenie konania. Výrokom II. uložil žalovaným 1/ až 3/ povinnosť spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobkyni istinu 12.035 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne: zo sumy 260,- eur od 16.11.2019 do zaplataenia, zo sumy 260,- eur od 16.12.2019 do zaplataenia, zo sumy 260,- eur od 16.1.2020 do zaplataenia, zo sumy 260,- eur od 16.2.2020 do zaplataenia, zo sumy 260,- eur od 16.3.2020 do zaplataenia, zo sumy 260,- eur od 16.4.2020 do zaplataenia, zo sumy 260,- eur od 16.5.2020 do zaplataenia, zo sumy 260,- eur od 16.6.2020 do zaplataenia, zo sumy 260,- eur od 16.7.2020 do zaplataenia, zo sumy 260,- eur od 16.8.2020 do zaplataenia, zo sumy 260,- eur od 16.9.2020 do zaplataenia, zo sumy 260,- eur od 16.10.2020 do zaplataenia, zo sumy 260,- eur od 16.11.2020 do zaplataenia, zo sumy 260,- eur od 16.12.2020 do zaplataenia, zo sumy 260,- eur od 16.1.2021 do zaplataenia, zo sumy 260,- eur od 16.2.2021 do zaplataenia, zo sumy 260,- eur od 16.3.2021 do zaplataenia, zo sumy 260,- eur od 16.4.2021 do zaplataenia, zo sumy 260,- eur od 16.5.2021 do zaplataenia, zo sumy 260,- eur od 16.6.2021 do zaplataenia, zo sumy 260,- eur od 16.7.2021 do zaplataenia, zo sumy 260,- eur od 16.8.2021 do zaplataenia, zo sumy 260,- eur od 16.9.2021 do zaplataenia, zo sumy 260,- eur od 16.10.2021 do zaplataenia, zo sumy 260,- eur od 16.11.2021 do zaplataenia, zo sumy 260,- eur od 16.12.2021 do zaplataenia, zo sumy 260,- eur od 16.1.2022 do zaplataenia, zo sumy 260,- eur od 16.2.2022 do zaplataenia, zo sumy 260,- eur od 16.3.2022 do zaplataenia, zo sumy 260,- eur od 16.4.2022 do zaplataenia, zo sumy 667,50,- eur od 22.8.2020 do zaplataenia, zo sumy 1355,- eur od 30.6.2021 do zaplataenia, zo sumy 480,25 eur odo dňa 22.9.2021 do zaplataenia zo sumy 1719,83 eur odo dňa 13.4.2022 do zaplataenia, všetko do troch dní od právoplatnosti rozsudku. Vo výroku III. v prevyšujúcej časti žalobu zamietol. Vo výroku IV. žalovaným 1/, 2/ a 3/ nepriznal voči žalobkyni náhradu trov konania. V odôvodnení uviedol, že žalobkyňa podanou žalobou (po jej viacerých rozšíreniach) ako podielová spoluvlastníčka si uplatnila proti žalovaným 1/, 2/, 3/ nárok na zaplataenie peňažnej náhrady za nadužívanie jej spoluvlastníckeho podielu 1-ice v nehnuteľnostiach zapísaných na LV č. XXX k. ú. F. I. v celkovej výške 24.099,71 eur s príslušenstvom za obdobie od 1.11.2019 do 28.04.2022. Z vykonaného dokazovania súd zistil, že rozsudkom Okresného súdu Prievidza č. k. 12C 18/2015-270 zo dňa 15.10.2015, v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Trenčíne 6Co 187/2016-317 zo dňa 28.2.2017, súd návrh žalobkyne na zaplataenie sumy 11.527,73 eur voči žalovanému 1/ zamietol, keďže v konaní nebolo preukázané, že by užíval predmetné nehnuteľnosti vo väčšom rozsahu, než mu podľa veľkosti jeho spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnostiam patrí (§ 137 a nasl. OZ), ako aj z dôvodu, že uplatňovaný nárok, je v rozpore s dobrými mravmi (§ 3 ods. 1 OZ). V dôsledku podaného dovolania v uvedenej veci NS SR uznesením sp. zn. 1Cdo 115/2017 zo dňa 22.8.2018 dovolanie žalobkyne odmietol. Rozsudkom okresného súdu Prievidza sp. zn. 10C 16/2016 zo dňa 22.11.2019 súd rozhodoval o nároku žalobkyne z rovnakého dôvodu za dobu od marca 2015 do októbra 2019, ktorým priznal nárok len voči žalovanému 1/ vo výške mesačnej náhrady 60,- eur, a s poukazom na existenciu právneho titulu na užívanie nehnuteľností žalovanými 2/ a 3/, a to existenciu dohody o užívaní podielových spoluvlastníkov o bezodplatnom doživotnom užívaní nehnuteľnosti, pričom súd rešpektoval skôr vyslovený právny názor odvolacieho súdu, žalobu voči týmto žalovaným zamietol. Rozsudkom Krajského súdu Trenčín sp. zn. 17Co 16/2020 zo dňa 26.5.2021 odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie zmenil a zaviazal žalovaného 1/ zaplatiť žalobkyni sumu 2.406,53 eur s úrokom z omeškania z jednotlivých uplatnených náhrad, žalovaných 1/, 2/, 3/ zaviazal spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobkyni sumu 14.052,43 eur s úrokmi z omeškania z jednotlivých omeškaných súm až do zaplataenia. Z predložených listinných dôkazov súd zistil nasledovné: Z LV č. XXX k. ú. F. I. súd zistil, že nehnuteľnosti parcela registra „C“ č. 19 zastavané plochy a nádvoria o výmere

337 m², parcela registra „C“P č.20 záhrady o výmere 273 m², rodinný dom s.č. XXX na parcele č. 19 sú evidované ako podielové spoluvlastníctvo žalobkyne v 1-ici a žalovaného 2/ v 1-ine a žalovanej 3/ v 1-ine. Žalovaný 1/ podnikal pod obchodným menom C. E. s evidovaným miestom podnikania Prievidza, F. J. XXX/X s predmetom podnikania Obrábanie kovov s dátumom zániku oprávnenia 5.9.2008 a Kovoobrábanie s dátumom zániku oprávnenia 18.12.2019. Podľa inzerátu uverejneného na <<https://reality.bazos.sk>> zo dňa 30.9.2019 bol daný na ponuku prenájmu 4-izbového bytu v obci F. I., ktorý je súčasťou rodinného domu, so záhradou, bazénom, garážou, cena nájmu za mesiac 520,- eur vrátane energií. Z predložených ponúk prenájmu bytov v Prievidzi z realitnej kancelárie GoHome v lokalite Prievidza za rôzne mesiace roku 2020 súd zistil, že bola daná ponuka prenájmu bytov v rôznych lokalitách za 400,- eur pri ploche 80 m², 300,- eur pri ploche 70,00 m², 430,- eur pri ploche 74 m², v sume 490,- eur pri ploche 72 m², 470,- eur pri ploche 70,00 m², trojizbový podkrovný byt v Bojniciach pri ploche 50 m² za sumu 490,- eur, prenájom 3-izbového bytu v Prievidzi pri ploche 82 m² za sumu 500,- eur a iné (č.l. 115 -121 spisu). Zo znaleckého posudku č. 9/2011 znalca Ing. Adolfa Daubnera vyplývalo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností, a to predmetného rodinného domu s pozemkami pre účel uzatvorenia záložnej zmluvy, ktorý posudok obsahuje technické parametre nehnuteľný a ich stavebno-technický stav. Znaleckým posudkom znalca Ing. Adolfa Daubnera č. 184/2020 bola stanovená výška všeobecnej hodnoty nájmu za pozemky parcely registra „C“ č. 19, parcela č.20 k.ú. F. I. za dobu od 20.2.2019 do 19.2.2020 v sume 364,48 eur a za dobu od 20.2.2020 do 30.9.2020 v sume 223,07 eur. Súd prvej inštancie na návrh žalobkyne nariadil vo veci znalecké dokazovanie znalkyňou G. K. L. za účelom stanovenia ceny obvyklého nájmu nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX k. ú. F. I., pozostávajúcich z rodinného domu súp. č. XXX a pozemkov. Súd zo znaleckého posudku znalkyne Ing. Anny Žiakovej č. 189/2021 zistil, že znalkyňa najskôr porovnávala stavbu predmetného rodinného domu so stavbami rodinných domov prenajímaných v blízkej lokalite mesta Prievidza v roku 2022, a to rodinný dom v Sebedraží, v Porube, v Bojniciach a rodinný dom v M. Brusno, pričom vychádzala z priemernej nájomnej hodnoty za m² za rok a pri rodinnom dome v Chrenovci Brusno vypočítala hodnotu nájmu pri podlahovej ploche predmetného domu 209 m² x 68,48 eur/m²/rok a určila hodnotu ročného nájmu domu 14.312,32 eur. Podklady od realitnej kancelárie Remax nezobrala do úvahy, pretože išlo len o nájom bytov. Ďalej vychádzala z nájmu Pastorok reality, kde nájmy za stavby sa v ponukách uvádzajú vrátane stavieb a pozemkov príslušných k rodinnému domu, cena prenájmu je s pozemkami. Žalobkyňa pred súdom tvrdila, že svoj spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnostiach nenadobudla darovaním, ale vložím svojho podielu práce pri výstavbe domu, neskôr vložím finančných prostriedkov do rekonštrukcie. Mala vlastné peniaze, ktoré poberala zo sirotského dôchodku, tento sa vkladal do výstavby domu, dom stavala a dostala aj žalovaného 1/ do výchovy, musela sa o neho starať, byť na stavbe, vláčiť tehly a dozerať na neho. Žalovaný 1/ ako aj zástupca žalovaných 2/ a 3/ tvrdil, že darovacia zmluva z roku 1991, ktorou mala nadobudnúť žalobkyňa podiel na nehnuteľnostiach je absolútne neplatná, čím sa podľa neho nezaoberal žiaden súd. Žalobkyňa sa nemohla podieľať osobne na výstavbe domu, pretože v čase začatia stavby mala 6 rokov. Namietal teda, že žalobkyňa nepreukázala titul nadobudnutia spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnostiach. Právne vec súd posúdil podľa § 137 ods. 1, 2, § 139 ods. 1, 2, § 451 ods. 1, 2, § 456 Občianskeho zákonníka; § 162 ods. 1, § 164 Civilného sporového poriadku. Súd sa najskôr zaoberal návrhom žalovaného 1/ na prerušenie konania, ktorý zamietol ako nedôvodný (výrok I.), keďže považoval darovaciu zmluvu z 4.11. 1991 (obsiahnutá v konaní 10C 16/2016) vo vzťahu k žalobkyňi za platný právny úkon s poukazom na to, že touto otázkou sa zaoberali súdy aj v predchádzajúcich súdnych konaniach, naposledy KS TN v rozhodnutí sp. zn. 17Co 16/2020 zo dňa 26.5.2021, nakoľko súd v prebiehajúcom konaní už nemôže riešiť ako predbežnú otázku platnosť alebo neplatnosť darovacej zmluvy z 4.11.1991. Súd ďalej konštatoval, že pokiaľ ide o opakované tvrdenia žalobkyne, že aj podľa nej je zmluva absolútne neplatný právny úkon, pretože mala nadobudnúť spoluvlastnícky podiel na predmetných nehnuteľnostiach spolu výstavbou rodinného domu a následným vložím finančných prostriedkov, či už z titulu jej sirotského dôchodku a následne vkladom 400.000,- Sk do rekonštrukcie domu, ani tieto tvrdenia nespochybňovali predmetnú darovaciu zmluvu. Podľa súdu bolo nepochopiteľná a až absurdná úvaha žalobkyne, že v čase začatia výstavby v roku 1977, kedy mala žalobkyňa 6 rokov, sa mohla osobne zúčastňovať na stavbe rodinného domu svojou fyzickou prácou, pritom sa starať o mladšieho súrodenca, vláčiť tehly a súčasne na neho dozerať, vkladať svoj finančný vnos formou sirotského dôchodku, a takto nadobudnúť podiel na rodinnom dome. Otázkou teda bolo, aká bola vôľa všetkých zúčastnených strán, predovšetkým žalovaných 2/ a 3/ pri výstavbe rodinného domu, ďalej otázka na základe akého titulu potom mala žalobkyňa nadobudnúť spoluvlastníctvo k pozemkom. Súd ďalej uviedol, že žalobkyňa si uplatnila voči žalovanému 1/ nárok z právneho titulu vydania bezdôvodného obohatenia podľa § 451 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka, ktorý má užívať jej podiel bez akéhokoľvek titulu a od žalovaných 2/, 3/ podľa § 137 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ktorí

užívajú spoločnú vec nad rámec im patriacemu spoluvlastníckemu podielu. V konaní bolo podľa súdu preukázané, že darovacou zmluvou z 7.10.2015 previedol žalovaný 1/ svoj spoluvlastnícky podiel v 1-ici na predmetných nehnuteľnostiach darom na žalovaných 2/ a 3/, vklad vlastníckeho práva bol povolený 16.11.2015. Podľa názoru súdu opätovným nadobudnutím spoluvlastníckeho práva žalovanými 2/ a 3/ stratilo účinnosť dojednanie medzi účastníkmi darovacej zmluvy z 4.11. 1991, podľa ktorého si darcovia ponechávajú právo doživotného byvania v rozsahu najmenej jednej izby s príslušenstvom. Toto dohodnuté právo splynulo s ich právom vyplývajúcim z nadobudnutia spoluvlastníckych podielov v 1-ine na základe darovacej zmluvy z 7.10.2015. Súd poukázal na to, že otázku prípadnej dohody o užívaní vyriešil ako predbežnú otázku KS TN vo svojom rozhodnutí sp. zn. 17C 16/2020 zo dňa 26.05.2021, kedy okrem iného v bode 25. uviedol, že dohoda o užívaní spoločnej nehnuteľnosti neexistovala, žalovaní užívali nehnuteľnosti nad rozsah svojho spoluvlastníckeho podielu, resp. bez právneho dôvodu, súd zisťoval, či došlo v užívaní k nejakej zmene vo vzťahu k tu žalovanému obdobiu. Žalovaný 1/ na pojednávaní dňa 23.09.2021 na otázku súdu, akým spôsobom užívajú žalovaní nehnuteľnosť uviedol, že dom a príslušené pozemky užívajú tak, ako sa užívalo predtým ako odišla v roku 2004, presne tak isto. Nedošlo teda k žiadnej zmene rozsahu užívania, žalovaní netvrdili a nepreukazovali, že užívajú nehnuteľnosť len v rozsahu ich spoluvlastníckeho podielu. Medzi spoluvlastníkmi nedošlo ani za žalované obdobie k žiadnej dohode o užívaní spoločných vecí bezplatne. Súd preto považoval uvedené tvrdenie za nesporné. Keďže všetci žalovaní fakticky užívali celú nehnuteľnosť spoločne za celé žalované obdobie sú povinní podľa súdu zaplatiť žalobkyni nárok spoločne a nerozdielne. Podľa názoru súdu výška náhrady za užívanie nehnuteľností nad rozsah spoluvlastníckeho podielu musí zodpovedať sume, ktorú by obvykle bolo nevyhnutné vynaložiť v danom mieste a čase za porovnateľné užívanie vecí. Pokiaľ ide o zistenie obvyklého nájmu za žalované obdobie od 1.11.2019 do 28.04.2022 súd sa nestotožnil s výškou náhrady a spôsobom výpočtu náhrady zo strany žalobkyne. Pokiaľ v roku 2019 - 2021 sa rodinné domy v danej lokalite neprenajímali a toto konštatovala aj znalkyňa Ing. Anna Žiaková v posudku č. 185/2021, keď uvádzala, že nemala k dispozícii na porovnanie tri porovnateľné nájomy, nebolo možné zobrať za základ zistenia obvyklého nájmu cenu nájmu bytov. Tak podľa názoru znalkyne Ing. Žiakovej, ako aj názoru súdu, je cena nájmu rodinných domov s príslušenými pozemkami a cena nájmu bytov neporovnateľnou kategóriou. Situáciu komplikovalo aj to, že aj v neskorších inzerátoch prenájmu rodinných domov (viď napr. aj v znaleckom posudku č. 185/2021) sa vždy určuje cena nájmu ako celok, t.j. za nájom domu a príslušených pozemkov, a to bez bližšieho určenia ceny nájmu za dom a zvlášť za pozemky bez ohľadu na výmeru a prepočet nájmu na 1m² pozemku. Vždy je ponúkaná cena nájmu ako jedna suma s bližším popisom vybavenia domu a pozemkov. Takýto spôsob určenia nájmu musel súd prevziať aj pre zistenie obvyklej ceny nájmu v predmetnej veci. Súd pri zisťovaní čo najbližšie objektívne zistiteľnej ceny nájmu, ktorá by bola použiteľná za žalované obdobie na predmetnú domovú nehnuteľnosť a príslušené pozemky vychádzal zo záverov posudku znalkyne Ing. Anny Žiakovej č. 189/2021. Znalkyňa vychádzala z ekonomickej analýzy nájmov od firmy Pastorok reality, ktorá spoločnosť na základe svojich dostupných informácií vypracovala uvedenú analýzu. Súd mal za to, že bolo vychádzané z priemernej predajnej ceny za m², z tvorby výšky nájmov pri 10 ročnej návratnosti hodnoty prenájmu a po zohľadnení amortizácie, opravy, dane z nehnuteľnosti. Taktiež, že išlo o všeobecnú finančnú analýzu vychádzajúcu z poznatkov realitnej kancelárie a nie o analýzu opierajúcu sa o konkrétne nehnuteľnosti. Preto v tomto smere námietku žalobkyne, že nie sú dostupné údaje k rodinným domom, z ktorých táto realitná kancelária vychádzala, posúdil ako nedôvodnú. Podľa súdu, bolo by nadbytočné robiť výpočet ceny nájmu za pozemky a tento odpočítavať aj od celkovej ceny nájmu ako to urobila znalkyňa v znaleckom posudku, pretože v konečnom dôsledku by išlo o jednu cenu nájmu. Súd preto priznal žalobkyni náhradu za užívanie nehnuteľností všetkými tromi žalovanými za rozsah užívania aj spoluvlastníckeho podielu nasledovne: od 1.1.2019 do 31.12.2019, t.j. dva mesiace pri mesačnom nájme 675,- eur, spolu 1350,- eur, z toho 1-ica predstavuje sumu 675,- eur. Od 1.1.2020 do 31.12.2020, t.j. 12 mesiacov pri mesačnom nájme 725,- eur, spolu ročný nájom 8700,- eur, z toho 1-ica predstavuje 4.350,- eur. Od 1.1.2021 do 31.12.2021, t.j. 12 mesiacov á 775,- eur, spolu ročný nájom 9300,- eur, z toho 1-ica predstavuje 4.650,- eur. Od 1.1.2022 do 28.4.2022, t.j. 3 mesiace pri mesačnom nájme 1200,- eur, predstavuje nájom za tri mesiace 3600,- eur, za 28 dní mesiaca apríl 2022 ide o sumu 1120,- eur (1200/30dní x 28), t.j. spolu nájom 4720,- eur, z toho 1-ica predstavuje 2360,- eur. Spolu prináleží žalobkyni za uvedené obdobie náhrada vo výške 12.035,- eur. V zmysle § 517 ods.2 Občianskeho zákonníka a § 3 Nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. patrí žalobkyni úrok z omeškania 5% ročne z priznaných súm za jednotlivé obdobie a so zohľadnením predžalobnej výzvy v konaní 10C 16/2016 (splatnosť k 15.dňu v mesiaci) a postupnom uplatňovaní nárokov. Vo zvyšnej časti súd žalobu ako nedôvodnú zamietol. O náhrade trov konania súd prvej inštancie rozhodol podľa § 262 ods. 1 a § 255 ods. CSP. Súd uviedol, že v konaní boli prevažne úspešní žalovaní 1/ - 3/ vzhľadom na pomer

uplatnenej sumy s príslušenstvom a súdom priznanej istiny s príslušenstvom, náhradu trov konania si však neuplatnili, preto súd rozhodol tak, že im náhradu trov konania nepriznal.

2. Proti tomuto rozsudku súdu prvej inštancie podali v zákonnej lehote odvolania žalobkyňa a žalovaní 1/, 2/, 3/.

3. Žalobkyňa podala odvolanie proti výrokom II., III. a súvisiacemu výroku IV. o náhrade trov konania. Uviedla, že súd ignoroval ustálenú rozhodovaciu prax najvyšších súdnych autorít v časti priznania nárokov z titulu nadužívania spoluvlastníckeho podielu nad rámec podielového spoluvlastníctva, ako aj výpočtu bezdôvodného obohatenia pri užívaní cudzieho majetku bez právneho dôvodu. Poukázala na to, že vo vzťahu k nájmu za podiel na dome mala zásadné výhrady k postupu súdnej znalkyne, ktorý spočíval v metodike výpočtu a to, že znalkyňa za základ výpočtu vzala stanovisko spoločnosti PASTOREK REALITY spol. s.r.o. a nie spoločnosti RE/MAX Techreality (obidva boli súčasťou príloh znaleckého posudku). Podľa žalobkyne sa znalkyňa snažila umelo znížiť výšku nájmu v mieste obvyklom manipuláciou s metódou polohovej diferenciacie (lokalita, v ktorej sa dom a pozemky nachádzajú je kľúčovou pri určení jednak ceny nehnuteľnosti ako aj výšky nájmu) tvrdením, že nehnuteľnosti sa nachádzajú v obci F. I., v oblasti prevažne zastavanej chatami, kam jazdí okrem iného aj prímestská autobusová doprava a v dome nie je zavedený plyn (čo označila žalobkyňa za nepravdivé tvrdenie) a toto jej umožnilo začať porovnávať uvedené nehnuteľnosti s domami v okrese Prievidza. Žalobkyňa namietala, že preukázala, že nehnuteľnosti neležia v žiadnej dedine v okrese Prievidza, ale že k. ú. F. I. je v skutočnosti od roku 1976 integrálnou súčasťou Mesta Prievidza spolu s Malou Lehôtkou a Hradcom tvoria časť Prievidze V-štvrte, do ktorej neexistuje nijaké spojenie prímestskou autobusovou dopravou, ale výlučne mestskou hromadnou dopravou. Predmetnú nehnuteľnosť preto podľa žalobkyne nebolo možné porovnávať s cenami nájmov/kúpnej ceny pri predaji s domami v N., F. C., N. O., v obci Chrenovec Brusno a v Žiari nad Hronom, maximálne tak s domom v Bojniciach. Namietala tiež, že súd zobral za základ nájmu stanovisko spoločnosti PASTOREK REALITY spol. s.r.o., a to napriek tomu, že chýbali akékoľvek vstupné parametre výpočtu, obsahujúce aké konkrétne domy, v akom období, v akej lokalite, s akou výbavou, úžitkovou plochou sa predávali v rokoch 2019-2022. Žalobkyňa za nesporné považovala to, že je podielovou spoluvlastníčkou domu súp. č. 519/8 v k. ú. F. I., pričom ako vyplýva zo znaleckého posudku Ing. Adolfa Daubnera, tak správna výmera zastavanej plochy rodinného domu je 260,03 m², z čoho je zrejmé, že správna výmera v jej vlastníctve je 130 m². Odkiaľ vzala znalkyňa v posudku na strane 17 výmeru 209 m² si nevie žalobkyňa vysvetliť. Nikto nenamietal výmeru za pozemky parc. č. XX, J. XX z LV č. XXX v k. ú. F. I. a ani závery znalkyne zo znaleckého posudku č. 189/2018 ohľadne výšky nájmu, a preto bolo povinnosťou súdu nesporný nárok priznať. Zamietnutie žaloby v tejto časti predstavovalo podľa žalobkyne hrubú nezákonnosť. Žalovaní 1/ až 3/ žalobkyňu z užívania nehnuteľnosti úplne vylúčili, užívajú jej spoluvlastnícky podiel, ktorý im vôbec nepatrí a takto sa bezdôvodne obohacujú. Súdna prax sa vysporiadala so situáciou, ak je potrebné stanoviť výšku bezdôvodného obohatenia spôsobom nájmu v mieste obvyklom za dom v prípade, ak v danej lokalite nie sú tri porovnateľné nehnuteľnosti. Podľa žalobkyne sa bežne vychádza pri výpočte z nájmu v mieste obvyklého za dom zo všeobecnej hodnoty nájmu bytovej jednotky v bytovom dome. Poukázala na rozhodnutia Krajského súdu v Trenčíne č. k. 17Co 16/2020-452 zo dňa 26.05.2021, 27Co 164/2017 zo dňa 28.12.2017, Krajského súdu Banská Bystrica sp. zn. 16Co 4/2017 z 30.11.2017, Krajského súdu Trnava sp. zn. 9Co 244/2014 zo dňa 28.07.2015. Mala za to, že súd pochybil, keď žalobkyňu nepriznal nárok uplatnený v žalobe v plnej výške na základe výpočtu vychádzajúceho z nájmu za bytové jednotky v meste Prievidza a za pozemky jej dokonca nepriznal nič. Žalobkyňa žiadala, aby odvolací súd napadnutý rozsudok v zamietajúcej časti zmenil tak, že jej odvolaniu v celom rozsahu vyhovie a prizná jej náhradu trov konania vo výške 100%.

4. Žalovaní 1/, 2/, 3/ vo svojom odvolaní uviedli, že súd sa nevysporiadal zo základnou otázkou vlastníctva, ktorá bola namietaná ako žalobkyňou, tak aj žalovanými. Žalobkyňa opakovane spochybnila platnosť darovacej zmluvy zo dňa 04.11.1991, pretože mala obchádzať zákon. Súd len konštatoval, že neplatnosťou právneho úkonu sa vysporiadali súdy už v predchádzajúcich konaniach. Odmietli tvrdenia žalobkyne, že nehnuteľnosť nadobudla prvotným nadobudnutím, a to stavbou domu, alebo vydržaním, keďže žalobkyňa bola v tom čase maloletá, mala 6 až 10 rokov. Za nepravdivé považovali to, že žalobkyňa stavala nehnuteľnosť z jej sirotského dôchodku, pretože ako sama priznala, výška dôchodku bola 400 Kčs, čo aj na rok 1977 až 1980 nebola nijak vysoká suma, pričom nedomyslela, z čoho bola živená a šatená. Podľa žalovaných nebolo možné, aby žalobkyňa nadobudla nehnuteľnosť vydržaním tým, že bola zapísaná do katastra nehnuteľnosti, nakoľko takýto zápis je len deklaratórny, pričom

na základe absolútne neplatného právneho úkonu nemohla nadobudnúť vlastnícke právo. Žalobkyňa nebola ani v dobrej viere, keď vedela, že nadobudla nehnuteľnosť na základe absolútne neplatného právneho úkonu, čo ani nepopierala. Podľa žalovaných tak súd priznal práva nevlastníkovi. Odmietli tiež, že by žalobkyňa do nehnuteľnosti vložila 400.000,- Sk, pretože nemá žiadny písomný doklad o takomto vklade. Táto suma patrila F. E.. Poukázali na to, že žalobkyňa sa podpisom darovacej zmluvy zaviazala, že ponechá darcom bezodplatné doživotné právo bývania v minimálne jednej a viac izbách. Žalovaní považovali tvrdenie súdu prvej inštancie o splynutí práva za hrubé porušenie zásady pacta sunt servanda, keď podľa nich súd nezohľadnil, že sa darovaná svojím podpisom zaviazala, že zabezpečí bezplatné doživotné bývanie darcom. Súdu vytýkali, že neprihliadal na to, ako, od koho a za akých okolností žalobkyňa prišla k majetku. Podľa žalovaných, to bola žalobkyňa, ktorá sama a dobrovoľne opustila nehnuteľnosť, čo bolo potvrdené aj v konaní vedenom pod sp. zn. 17C 66/2010 a 12C 18/2015. Žalobkyňa nehnuteľnosť dostala ako dar od svojej matky a otčima, ktorí sa o ňu starali. Súd prihliadal len na práva žalobkyne, ale ignoroval jej povinnosti, ktoré jej vyplývali zo stavebného zákona (§ 86 ods. 1) a zákona o rodine (§ 66 zákona o rodine). Namietali, že žalobkyňa je dcérou žalovanej 3/, o ktorú sa nestará a neprejavuje o ňu žiaden záujem. Súd neskúmal majetkové pomery žalovaných, či ich takéto rozhodnutie nezruinuje. Od žalobkyne žiadali plnenie vyživovacej povinnosti k matke vo výške 10 % z platu, čo je asi 400,- eur mesačne a platbu za správu nehnuteľnosti vo výške 800,- eur mesačne, keďže sa o nehnuteľnosť nestará, a to všetko 3 roky späť, na čo mal súd prihliadať ako na vzájomnú žalobu. Z vykonaného dokazovania v ostatných konaniach bolo podľa žalovaných preukázané, že o žalobkyňu bolo postarané, mala zabezpečené vysokoškolské vzdelanie, pričom žalobkyňa si nikdy neprivyrábala a zo sirotského dôchodku nemohla vyštudovať. Po vysokej škole jej taktiež pomáhali, a to bezplatným ubytovaním. Žalobkyňa pritom nijako neprispela a keď od nej chceli pomoc, tak to vyhodnotila ako domáce násilie. Žalovaní odmietli, že by žalobkyňu bránili v prístupe k nehnuteľnosti výmenou zámkov. Rovnako odmietli tvrdenia o domácom násilí a jej vyštvaní z domu, ktoré považovali za účelové a zavádzajúce. V roku 2004 sa presťahovala dobrovoľne, čo bolo v predchádzajúcich konaniach preukázané. To, že ju mal C. E. vyštváť z domu je čistá nepravda, pretože s ním komunikovala až do roku 2008, čo aj sama priznala. V roku 2004, kedy vyvolala hádku s matkou bola vlastníčkou bytu 6 rokov a tiež rodinného domu k. ú. Oslany, pričom mala 33 rokov, a teda mala kde bývať a mohla sa odsťahovať skôr, keď tvrdila, že bolo na nej páchané domáce násilie. Zároveň vo viacerých konaniach žalobkyňa priznáva, že si požičala 70.000,- Sk od matky, ktoré jej zabudla vrátiť a ktoré si údajne započítala na trovy súdnych sporov, ktoré viedla alebo vedie. Navrhovali, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie a rozhodnutie, alebo ho zmenil tak, že zruší darovaciu zmluvu zo dňa 04.11.1991 z dôvodu absolútnej neplatnosti a nárok žalobkyne zamietne ako nedôvodný a zaviazá žalobkyňu zaplatiť trovy konania.

5. Žalobkyňa v písomnom vyjadrení k odvolaniu žalovaných 1/, 2/, 3/ uviedla, že popiera skutkové tvrdenia žalovaných v plnom rozsahu. Darovaciu zmluvu z roku 1991 vo vzťahu k nej považovala za absolútne neplatný právny úkon, pretože podľa § 407 ods. 1 Občianskeho zákonníka je charakteristikou darovacej zmluvy bezodplatnosť. Pokiaľ žalovaní 2/, 3/ požadovali za dar protislužby spočívajúce v tom, že sa obdarovaný bude podieľať na stavbe vlastnou fyzickou prácou a bude finančne prispievať na stavbu a v budúcnosti sa bude musieť v prospech darcov zriecť vlastných predstáv o živote, nejde o dar. Žalovaný 2/ požadoval, aby sa dom staval výlučne svojpomocne a aby pracovali všetci, vrátane žalobkyne, ktorá si to musela zadeliť tak, že sa musela postarať o žalovaného 1/ a zároveň vykonávať rozkazy žalovaného 2/, v opačnom prípade ju čakalo fyzické násilie. Žalovaný 2/ požadoval, aby sa v čase stavania domu žalobkyňa starala o žalovaného 1/ a vykonávala jeho rozkazy, čo sa týkali stavby domu, a teda aj žalobkyňa sa podieľala na stavbe domu. Poukázala na to, že ako vlastník s vecou nakladá ako s vlastnou od roku 1981 doteraz, vlastnícke právo odvodzuje od dohody o účasti na stavbe domu a dobrej viery, že jej na základe toho vec patrí, takže dnes už majetok vydržala. Súd podľa nej na námietku vydržania musí prihliadať ex offo. Ďalej uviedla, že v dôsledku prehnanej súdnej ochrany žalovaných a ignorácie jej tvrdení, sú právoplatné súdne spory, kde je žalobkyňa označená za vlastníka podielu 1 titulom darovacej zmluvy z roku 1991 a iný právny záver za danej situácie predstavuje porušenie princípu právnej istoty. Vlastnícke vzťahy k podielu žalobkyne sú takto právoplatne vyriešené a námietky žalovaných sú nedôvodné. K tvrdeniu žalovaných, že žalobkyňa nemá žiaden písomný doklad o sume 400.000,- Sk a táto suma jej nikdy nepatrila, uviedla, že táto suma patrila formálne žalovanému 2/, avšak bez vedenia súdnych sporov, kde ho žalobkyňa zastupovala, by k takým peniazom nikdy neprišiel, takže ich zarobila žalobkyňa. Tvrdenia, že žalobkyňa na nič neprispela sú lož, keď žalobkyňa roky platila dane aj za podiel žalovaného 1/, roky platila a platí poistky, drelo na záhrade a financovala každý väčší nákup. Žalobkyňa do veku piatich rokov žila

u starých rodičov. Žalobkyňa zotrvala na svojich vyjadreniach o domácom násilí. Ďalej uviedla, že žalovaní ju výmenou zámok od domu z užívania nehnuteľnosti vylúčili. Podľa žalobkyne, žalovaní 2/, 3/ sa pripravili o ochranu, ktorú im dával článok V. darovacej zmluvy z roku 1991, keď sa stali opäť podielovými spoluvlastníkmi pôvodného podielu žalovaného 1/. Žalovaní nedodrжали zmluvu z roku 1991, keď uskutočnili spätný prevod. Žalobkyňa odmietla tvrdenie žalovaných, že by mala kľúče od domu, či od garáže. Žalobkyňa nehnuteľnosti neužíva pre vymenené zámky, z dôvodu ktorého nehodlá do nehnuteľnosti ani nič investovať. Žalobkyňa s poukazom na ustanovenia Zákona o rodine odmietla, že by mala vyživovaciu povinnosť k žalovanej 3/, pretože táto má bývanie zabezpečené a má svoj dôchodok a žiadne výživné nepotrebuje. Žalobkyňa žiadala pripojiť spisy súdu 17C 66/2010, 9C 154/2011, 12C 18/2015 a 10C 16/2016 a oboznámiť zápisnice z pojednávania. Žalobkyňa mala za to, že žalovaní majú rozsiahly majetok a žiadala dôsledne preveriť ich majetkové pomery, nakoľko nesúhlasí, aby ktokoľvek z nich bol oslobodený od platenia súdneho poplatku za odvolanie.

6. Žalovaní 1/, 2/, 3/ sa k odvolaniu žalobkyne písomne nevyjadrili.

7. Žalovaní 1/, 2/, 3/ v písomnej replike k vyjadreniu žalobkyne uviedli, že súhlasia s tým, že darovacia zmluva z roku 1991 je absolútne neplatný právny úkon, no tento pôsobí erga omnes. Odmietli, že by sa žalobkyňa v nízkom veku podieľala na výstavbe rodinného domu a odmietli aj dohodu o tom, že keď sa postaví dom, tak polovica bude patriť žalobkyňi. Nesúhlasili ani s tým, že by žalobkyňa mala nadobudnúť nehnuteľnosť vydržaním s poukazom na judikatúru súdov SR vzhľadom na to, že podľa žalovaných, žalobkyňa vedela, že jej vec nepatrí, a to z dôvodu, pretože tam nebývala. Ďalej uviedli, že v súdnych konaniach mohol žalovaného 2/ zastupovať hociktorý advokát, a preto nie je možné zásluhy za získanie 400.000 Sk pripisovať žalobkyňi. Odmietli tiež, že by na účet žalovaného 1/ vložila žalobkyňa peniaze 18.000 eur zo stavebného sporenia. Za nepravdivé tvrdenia považovali to, že by sa o žalobkyňu matka počas jej detstva a štúdia na škole nestarala, keď matka ju finančne podporovala. Ďalej uviedli, že žalobkyňa žila s matkou a otčimom do 33 roku veku napriek tomu, že pracovala, nekupovala a nehradila nič do spoločnej domácnosti.

8. Žalobkyňa v písomnej duplike k vyjadreniu žalovaných 1/, 2/, 3/ zopakovala svoju argumentáciu, pokiaľ ide o násilie a odmietla, že by v tejto veci klamala. Ohľadne vlastníckych práv k domu, žalobkyňa uviedla, že disponuje písomnými dokladmi o nadobudnutí vlastníckeho práva. Doplnila, že dohoda o stavbe domu vôbec nemusí byť písomná. Poukázala na to, že K. A. spoločne s B. A. dozerali na finančné záujmy žalobkyne, aby nebola ukrátená na svojich právach. Žalobkyňa ďalej uviedla, že nerozumie tomu, čo chcú žalovaní dokázať predložením dokladov na meno žalobkyne z kupónovej privatizácie a taktiež tomu, prečo žalovaný 1/ spochybňuje, že od nej dostal 18.000,- Sk na stavebné sporenie. Išlo o peniaze, ktoré žalovaná 3/ požičala na kúpu nábytku, a preto ich žalobkyňa vrátila a žalovaná 3/ ich dala žalovanému 1/ na jeho sporenie. Tvrdenia žalovaných, že žalovaná 3/ mala družstevný byt na Dlhej ulici, ktorý vrátila sú podľa žalobkyne nezmysly. Žalovaní nepreukázali svoje tvrdenia ohľadne toho, že žalobkyňa nedokázala vyžiť na internáte zo 400,- Kčs mesačne. Žalobkyňa tiež zopakovala svoju argumentáciu týkajúcu sa jej účasti na stavbe domu a ďalej zotrvala na svojej predchádzajúcej argumentácii.

9. Krajský súd v Trenčíne ako súd odvolací preskúmal vec podľa § 379 a § 380 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len "CSP"), bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 385 ods. 1 CSP, keď nebolo potrebné zopakovať ani doplniť dokazovanie a nevyžadoval to ani dôležitý verejný záujem v spojení s § 219 ods. 3 CSP a dospel k záveru, že rozsudok súdu prvej inštancie je potrebné v napadnutých výrokoch II., III. a v súvisiacom výroku IV. o náhrade trov konania podľa § 388 CSP zmeniť tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia. V prejednávanej veci podľa názoru odvolacieho súdu súd prvej inštancie správne zistil skutkový stav veci a z takto zisteného skutkového stavu vyvodil správny právny záver o povinnosti žalovaného 1/ vydať žalobkyňi bezdôvodné obohatenie za užívanie jej spoluvlastníckeho podielu nehnuteľnosti, správne určil aj výšku bezdôvodného obohatenia za žalované obdobie vo vzťahu k žalovanému 1/, avšak dospel k nesprávnemu právnemu záveru vo vzťahu k žalovaným 2/, 3/, ktorých zaviazal spoločne a nerozdielne spolu so žalovaným 1/ k zaplateniu peňažnej náhrady za užívanie spoluvlastníckeho podielu žalobkyne.

10. Žalobkyňa v podanom odvolaní označila odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. f) CSP – súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a písm. h) – rozhodnutie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Zásadné odvolacie námietky

žalobkyne smerovali k výpočtu výšky náhrady za užívanie jej spoluvlastníckeho podielu žalovanými 1/, 2/, 3/ súdom prvej inštancie, vychádzajúceho zo záverov znaleckého posudku Ing. Žiakovej č. 189/2021, keď znalkyňa za základ výpočtu vzala stanovisko spoločnosti PASTOREK REALITY spol. s r.o. a nie spoločnosti RE/MAX Techreality. Žalobkyňa namietala, že súdna prax ako aj znalci bežne vychádzajú pri výpočte nájmu v mieste obvyklom za dom bez porovnateľných domov v danej lokalite zo všeobecnej hodnoty nájmu bytovej jednotky v bytovom dome, v súvislosti s čím poukázala na viaceré rozhodnutia krajských súdov, ktoré podľa názoru žalobkyne vytvárajú práve takúto ustálenú súdnu prax. Rozhodnutie súdu prvej inštancie preto vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci, keď súd prvej inštancie pri jej nároku nevychádzal z nájmu za bytové jednotky v Meste Prievidza a za pozemky jej dokonca nepriznal nič.

11. Žalovaní 1/, 2/, 3/ v odvolaní namietali právny názor súdu prvej inštancie, že došlo k zániku práva žalovaných 2/, 3/ užívať predmetné nehnuteľnosti vyplývajúceho z darovacej zmluvy z 4.11.1991 v dôsledku splynutia s nadobudnutým spoluvlastníckym podielom darovacou zmluvou z roku 2015, ďalej že súd sa nevysporiadal s platnosťou darovacej zmluvy zo dňa 4.11.1991, ktorá je podľa nich absolútne neplatným právnym úkonom, ďalej že nárok žalobkyne je v rozpore s dobrými mravmi, keď žalobkyňa si neplní povinnosti voči svojej matke – žalovanej 3/, pričom podľa žalovaných žalobkyňa sama a dobrovoľne opustila nehnuteľnosť.

12. Podstata odvolacieho dôvodu vyplývajúceho z ust. § 365 ods. 1 písm. f) CSP (súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam) spočíva v nesprávnom postupe súdu prvej inštancie pri hodnotení výsledkov dokazovania dôsledkom čoho je, že súd berie do úvahy skutočnosti, ktoré z dôkazov nevyplývajú, alebo neboli účastníkmi prednesené, prípadne neprihliada na skutočnosti, ktoré boli preukázané, alebo vyplývajú z prednesov účastníkov. Nesprávne skutkové zistenia môžu byť aj výsledkom logických rozporov pri hodnotení dôkazov s osobitným zreteľom na závažnosť, zákonnosť a pravdivosť získaných poznatkov.

13. Právnym posúdením v zmysle odvolacieho dôvodu podľa § 365 ods. 1 písm. h) CSP je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a na zistený skutkový stav aplikuje konkrétnu právnu normu. O nesprávnu aplikáciu právnych predpisov ide vtedy, ak súd nepoužil správny právny predpis alebo ak síce aplikoval správny právny predpis, nesprávne ho ale interpretoval alebo ak zo správnych skutkových záverov vyvodil nesprávne právne závery.

14. Podľa § 137 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka, podiel vyjadruje mieru, akou sa spoluvlastníci podieľajú na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k spoločnej veci. Ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak, sú podiely všetkých spoluvlastníkov rovnaké.

15. Podľa § 139 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka, z právnych úkonov týkajúcich sa spoločnej veci sú oprávnení a povinní všetci spoluvlastníci spoločne a nerozdielne. 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.

16. Podľa § 451 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať. 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 § 456 Občianskeho zákonníka, predmet bezdôvodného obohatenia sa musí vydať tomu, na úkor koho sa získal. Ak toho, na úkor koho sa získal, nemožno zistiť, musí sa vydať štátu.

18. Z obsahu spisu vyplýva, že žalobkyňa a žalovaný 1/ boli každý v podiele 1 podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX v k. ú. F. I., a to pozemkov parc. č. 19 a 20, rodinného domu so súpisným číslom XXX, postaveným na pozemku parc. č. 19 do 16.11.2015. Podielové spoluvlastníctvo žalobkyne a žalovaného 1/ vzniklo na základe darovacej zmluvy uzavretej dňa 04.11.1991 medzi darcami – dovtedajšími bezpodielovými spoluvlastníkmi F. E., otcom žalovaného 1/ a jeho manželkou H. E., matkou žalobkyne a žalovaného 1/ na strane jednej a účastníkmi konania, ako obdarovanými na strane druhej, pričom v tejto zmluve bolo dohodnuté,

že darcovia si k predmetným nehnuteľnostiam ponechávajú právo doživotného bývania v rozsahu najmenej jednej izby s príslušenstvom, pričom toto právo nebude vyznačené ako ľarcha na uvedených nehnuteľnostiach. Dňa 07.10.2015 žalovaný 1/ previedol svoj spoluvlastnícky podiel darom na svojich rodičov, t. j. na žalovaných 2/ a 3/, ktorí sú od povolenia vkladu vlastníckeho práva od 16.11.2015 podielovými spoluvlastníkmi podielu na nehnuteľnostiach v LV č. XXX v k. ú. F. I., každý v 1-ine. Žalobkyňa bývala v rodinnom dome a užívala nehnuteľnosti, ku ktorým má spoluvlastnícke právo do roku 2004, kedy z tohto domu odišla v dôsledku nezhôd so žalovanými 2/, 3/. Od roku 2004 až doposiaľ žalobkyňa neužíva svoj spoluvlastnícky podiel 1 nehnuteľnosti pre vážne narušené vzájomné vzťahy so žalovanými 1/, 2/, 3/. Z vykonaného dokazovania súdom prvej inštancie bolo preukázané, že žalovaní 1/, 2/, 3/ bývajú v rodinnom dome, užívajú celú nehnuteľnosť spoločne, teda aj spoluvlastnícky podiel žalobkyne, pričom k žiadnej dohode o bezodplatnom užívaní jej spoluvlastníckeho podielu medzi stranami sporu nedošlo. Žalobkyňa si už v súdnom konaní vedenom na Okresnom súde Prievidza pod sp. zn. 10C 16/2016 a na Krajskom súde v Trenčíne pod sp. zn. 17Co 16/2020 (ktoré nie je právoplatne skončené) uplatnila nárok na zaplatenie peňažnej náhrady za nadužívanie nehnuteľností v jej podielovom spoluvlastníctve za obdobie od 01.03.2015 do 31.10.2019. Toto konanie nie je právoplatne skončené, nakoľko rozsudok Krajského súdu v Trenčíne sp. zn. 17Co 16/2020-452 zo dňa 26.05.2021 bol zrušený uznesením Najvyššieho súdu SR sp. zn. 7Cdo 285/2021-537 zo dňa 24.08.2022. V preskúmvanej veci si žalobkyňa uplatňuje voči žalovaným 1/, 2/, 3/ nárok na zaplatenie náhrady za užívanie jej spoluvlastníckeho podielu 1-ice za obdobie od 01.11.2019 do 28.04.2022.

19. Súd prvej inštancie mal za to, že je dôvodný nárok žalobkyne voči žalovanému 1/ titulom vydania bezdôvodného obohatenia podľa § 451 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka a voči žalovaným 2/, 3/ podľa § 137 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ktorí užívajú spoločnú vec nad rámec im patriacemu spoluvlastníckemu podielu. Podľa názoru súdu prvej inštancie, opätovným nadobudnutím spoluvlastníckeho práva žalovanými 2/, 3/ stratilo účinnosť dojednanie medzi účastníkmi darovacej zmluvy zo dňa 04.11.1991, podľa ktorého si darcovia ponechávajú právo doživotného bývania v rozsahu najmenej jednej izby s príslušenstvom, keďže toto dohodnuté právo splynulo s ich právom, vyplývajúcim z nadobudnutia spoluvlastníckych podielov 1 na základe darovacej zmluvy zo dňa 07.10.2015. Vzhľadom k tomu, že všetci žalovaní fakticky užívali celú nehnuteľnosť spoločne za celé žalované obdobie, súd prvej inštancie dospel k záveru, že sú povinní zaplatiť žalobkyňi nárok spoločne a nerozdielne. Pri určení výšky peňažnej náhrady za užívanie spoluvlastníckeho podielu žalobkyne žalovanými 1/, 2/, 3/ vychádzal zo záverov znaleckého posudku znalkyne Ing. Anny Žiakovej č. 189/2021 a z výtčluchu znalkyne na pojednávaní.

20. Vzhľadom k tomu, že v konaní bolo preukázané, že žalovaní 1/, 2/, 3/ užívajú spornú nehnuteľnosť za žalované obdobie spoločne (teda aj spoluvlastnícky podiel žalobkyne) bezodplatne bez akejkoľvek dohody, odvolací súd sa najskôr zaoberal pre výsledok konania podstatnou hmotnoprávnou otázkou, či došlo k zániku práva žalovaných 2/, 3/ užívať predmetné nehnuteľnosti vyplývajúceho z čl. 5 darovacej zmluvy z roku 1991 v dôsledku splynutia s nadobudnutým spoluvlastníckym podielom darovacou zmluvou z roku 2015. Táto otázka bola rozhodujúca pre posúdenie nároku žalobkyne na zaplatenie odplaty za užívanie spoluvlastníckeho podielu vo vzťahu k žalovaným 2/, 3/. Odvolací súd pri posúdení tejto otázky vychádzal z právneho názoru Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 7Cdo 285/2021 (ktoré bolo založené na tom istom skutkovom základe ako v predmetnej veci – išlo len o nárok žalobkyne za iné obdobie). Najvyšší súd Slovenskej republiky v uznesení zo dňa 24. augusta 2022 v uvedenom konaní, ktorým bol zrušený rozsudok Krajského súdu v Trenčíne č. k. 17Co 16/2020-452 zo dňa 26. mája 2021 konštatoval, že vzhľadom na bod 5 darovacej zmluvy zo dňa 04.11.1991, podľa ktorého mali žalovaní 2/, 3/ právo doživotného bezplatného bývania a užívania predmetných nehnuteľností, ktoré im bude zabezpečené minimálne v 1 izbe s použitím príslušenstva, existencia tejto zmluvy bráni vo vzťahu k žalovaným 2/, 3/ vzniku práva žalobkyne na odplatu za užívanie jej spoluvlastníckeho podielu. Darovacou zmluvou zo dňa 04.11.1991 žalovaní 2/, 3/ darovali žalobkyňi 1 podielu na predmetných nehnuteľnostiach a žalovanému 1/ tiež 1 podielu na predmetných nehnuteľnostiach. Tým, že došlo k darovaniu pôvodného spoluvlastníckeho podielu žalovaného 1/ v 1-ici naspäť na žalovaných 2/, 3/ darovacou zmluvou zo dňa 07.10.2015, nedošlo k splynutiu práva doživotného užívania podielu žalobkyne žalovanými 2/, 3/, ako im vyplývalo z darovacej zmluvy zo dňa 04.11.1991 (teda rozsahom stanoveným v bode 5 tejto zmluvy – minimálne v 1 izbe s príslušenstvom) a ich spoluvlastníckeho podielu z darovacej zmluvy zo dňa 07.10.2015, ale len k splynutiu práva doživotného užívania žalovaných 2/, 3/ vo vzťahu k pôvodnému podielu 1 žalovaného 1/, ktorý neskôr na základe darovacej zmluvy zo dňa 07.10.2015 nadobudli a stali sa podielovými spoluvlastníkmi, každý

z nich v podiele 1-iny. Žalovaným 2/, 3/ teda zostalo právo doživotného užívania v rozsahu stanovenom v zmluve zo dňa 04.11.1991 vo vzťahu k podielu žalobkyne aj po 16.11.2015, kedy sa znova stali podielovými spoluvlastníkmi pôvodného podielu žalovaného 1/.

21. Ako konštatoval aj Najvyšší súd Slovenskej republiky v konaní vedenom pod sp. zn. 7Cdo 285/2021, žalovaný 1/ užíval podiel žalobkyne od 16.11.2015 bez právneho dôvodu a žalovaní 2/, 3/ (podľa vysloveného právneho názoru Najvyššieho súdu Slovenskej republiky) užívali okrem svojho podielu aj podiel žalobkyne, avšak nie bez právneho dôvodu, ale nad rozsah svojho spoluvlastníckeho práva, a to na základe rozsahu vymedzeného darovacou zmluvou zo dňa 04.11.1991.

22. Vzhľadom na uvedené závery Najvyššieho súdu Slovenskej republiky len na strane žalovaného 1/ vzniklo bezdôvodné obohatenie, ktoré je povinný žalobkyňi vydať, a to za obdobie od 1.11.2019 do 28.04.2022. Vo vzťahu k žalovaným 2/, 3/ nevzniklo právo žalobkyňi na odplatu za užívanie jej spoluvlastníckeho podielu, preto rozhodnutie súdu prvej inštancie o uložení povinnosti žalovaným 2/, 3/ zaplatiť spoločne a nerozdielne spolu so žalovaným 1/ peňažnú náhradu za užívanie spoluvlastníckeho podielu žalobkyne bolo v tejto časti nesprávne. Odvolací súd z týchto dôvodov zmenil rozsudok súdu prvej inštancie podľa § 388 CSP tak, že žalobu žalobkyne vo vzťahu k žalovaným 2/, 3/ zamietol.

23. Za nedôvodné odvolací súd vyhodnotil odvolacie námietky žalovaných 1/, 2/, 3/, že súd prvej inštancie sa v konaní nezaoberal platnosťou darovacej zmluvy zo dňa 04.11.1991. Súd prvej inštancie sa v bodoch 24, 25 odôvodnenia napadnutého rozsudku dôsledne zaoberal tvrdeniami žalovaných 1/, 2/, 3/ (ako aj tvrdeniami žalobkyne) o neplatnosti darovacej zmluvy zo dňa 04.11.1991. Súd prvej inštancie považoval predmetnú darovaciu zmluvu za platný právny úkon, pričom poukázal i na to, že darovacia zmluva bola podrobená prieskumu aj v predchádzajúcich konaniach, naposledy Krajským súdom v Trenčíne v rozhodnutí sp. zn. 17Co 16/2020 zo dňa 26.05.2021, pričom nebola konštatovaná jej neplatnosť. Ani Najvyšší súd Slovenskej republiky v konaní vedenom pod sp. zn. 7Cdo 285/2021 žiadne dôvody jej neplatnosti nezistil. Pokiaľ túto otázku ako predbežnú riešil súd v predchádzajúcom súdnom konaní, súd nemôže vyhodnotiť túto otázku inak, keď jej odlišné posúdenie by bolo porušením princípu právnej istoty. Ostatnými odvolacími námietkami žalovaných 2/, 3/ bolo nadbytočné sa zaoberať, nakoľko odvolaniu žalovaných 2/, 3/ bolo vyhovené a žaloba žalobkyne bola voči ním odvolacím súdom zamietnutá. Pokiaľ ide o žalovaného 1/, je nepochybné, že tento užíva spoluvlastnícky podiel žalobkyne bez akéhokoľvek právneho dôvodu, preto sú jeho odvolacie námietky poukazujúce na to, že nárok žalobkyne je v rozpore s dobrými mravmi, nakoľko žalobkyňa neprejavuje o žalovanú 3/ záujem, neplní si k nej vyživovaciu povinnosť, taktiež námietky, že žalobkyňa nezabezpečuje potrebnú údržbu a starostlivosť o nehnuteľnosť, či námietky o dobrovoľnom odchode žalobkyne z rodinného domu pre daný spor irelevantné a týmito nebolo potrebné sa bližšie v odvolacom konaní zaoberať. I podľa konštantnej judikatúry súdov, súd nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené stranami sporu, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzal do všetkých detailov sporu uvádzaných účastníkmi konania. Je však nevyhnutné, aby bolo reagované na podstatné a relevantné argumenty účastníkov konania (viď napríklad rozhodnutia II. ÚS 251/04, III. ÚS 209/04, II. ÚS 200/09 a podobne).

24. Nadväzujúc na východiská uvedené v predchádzajúcich bodoch tohto odôvodnenia žalobkyňi patrí nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia podľa § 451 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka len voči žalovanému 1/, ktorý užíva jej spoluvlastnícky podiel bez akéhokoľvek právneho dôvodu. Výška plnenia za užívanie cudzej veci (domu a pozemku) bez právneho dôvodu sa odvodzuje od prospechu, ktorý získal obohatený, ktorý je povinný vydať všetko, čo sám získal. Bezdôvodným obohatením je prospech, o ktorý sa na úkor vlastníka iný subjekt užívaním veci obohatil. Majetkovým vyjadrením tohto prospechu je peňažná čiastka, ktorá zodpovedá čiastkam vynakladaných obvykle v danom mieste a čase za užívanie obdobného predmetu nájmu a ktorú by nájomca za obvyklých okolností bol povinný platiť podľa nájmovej zmluvy.

25. Pri určení výšky bezdôvodného obohatenia zodpovedajúcemu nájomnému za užívanie nehnuteľností vychádzal súd prvej inštancie zo záverov znaleckého posudku znalkyne Ing. Anny Žiakovej č. 189/2021 a z jej výpovede na pojednávaní. Odvolací súd po preskúmaní veci sa stotožnil s právnym posúdením veci súdom prvej inštancie v otázke určení výšky bezdôvodného obohatenia a s odôvodnením napadnutého rozsudku v tejto časti podľa § 387 ods. 2 CSP, na ktoré závery v celom rozsahu odkazuje. Súd prvej inštancie vo svojom odôvodnení v tejto časti zodpovedal otázky, ktoré

majú pre daný spor podstatný význam, dostatočne objasnil skutkový stav veci a správne vec aj po právnej stránke posúdil. Na zdôraznenie správnosti rozsudku súdu prvej inštancie v otázke určenia výšky bezdôvodného obohatenia, ktoré je povinný vydať žalobkyni žalovaný 1/ a k odvolacím námietkam žalobkyne uvádza nasledovné:

26. Na rozdiel od predchádzajúceho konania vedeného Krajským súdom v Trenčíne pod sp. zn. 17Co 16/2020 (ktoré nie je právoplatne skončené, nakoľko rozsudok Krajského súdu v Trenčíne sp. zn. 17Co 16/2020-452 zo dňa 26.05.2021 bol zrušený vyššie citovaným uznesením Najvyššieho súdu Slovenskej republiky), v ktorom si uplatnila žalobkyňa nárok na peňažnú náhradu za užívanie spoluvlastníckeho podielu nehnuteľnosti za obdobie od 01.03.2015 do 31.10.2019 a v ktorom konaní výška nájomného nebola sporná, v preskúmvanej veci určená výška bezdôvodného obohatenia bola sporná, preto súd prvej inštancie správne postupoval, keď na návrh žalobkyne nariadil znalecké dokazovanie na stanovenie ceny nájmu v mieste obvyklom za uplatnené obdobie.

27. Zo znaleckého posudku znalkyne Ing. Anny Žiakovej č. 189/2021 vyplývalo, že na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bola použitá metóda polohovej diferenciácie, nakoľko na použitie porovnávacej metódy v rokoch 2019 – 2021 nebol dostatok podkladov pre danú lokalitu a typ stavby. Za rok 2022 znalkyňa získala podklady o nájme rodinných domov v Sebedraží, v Porube, v Bojniciach a v Chrenovci Brusno. Znalkyňa G. K. L. v znaleckom posudku č. 189/2021 v bode 4.1.1. porovnala stavbu predmetného rodinného domu so stavbami rodinných domov prenajímaných v blízkej lokalite Mesta Prievidza v roku 2022, a to rodinný dom v Sebedraží, v Porube, v Bojniciach a rodinný dom v M. Brusno, pričom vychádzala z priemernej nájomnej hodnoty za m² za rok a pri rodinnom dome v Chrenovci Brusno vypočítala hodnotu nájmu pri podlahovej ploche predmetného domu 209 m² x 68,48 eur/m²/rok a určila hodnotu ročného nájmu domu 14.312,32 eur. Podklady od realitnej kancelárie Remax nezobrala do úvahy, pretože išlo len o nájom bytov. Ďalej vychádzala z nájmu Pastorek Reality, kde nájmy za stavby sa v ponukách uvádzajú vrátane stavieb a pozemkov príslušných k rodinnému domu, cena prenájmu je s pozemkami. Za rok 2019 rodinné domy priemerne 600-750 eur /m²/mesiac (priemer 675 eur) bez energií s pozemkami, za rok 2020 rodinné domy priemerne 650-800 eur /m²/mesiac (priemer 725 eur) bez energií s pozemkami, za rok 2021 rodinné domy priemerne 700-850 eur/m²/mesiac (priemer 775) bez energií s pozemkami, za rok 2022 rodinné domy priemerne 1200-1400 eur/m²/mesiac (priemer 1300) bez energií s pozemkami. Výpočet nájmu za rodinný dom v roku 2019 priemerne (600+750)/2 je 675 eur /mesiac. Výpočet nájmu za obdobie 01.11.2019 do 31.12.2019 - 2 mesiace to je 2*675= 1350 eur z toho 1/2 je 675 eur /2 mesiace. Výpočet nájmu za rodinný dom v roku 2020 priemerne (650+800)/2 je 725 eur/mesiac. Výpočet nájmu za obdobie 01.01.2020 do 31.12.2020 - 12 mesiacov je 12*725= 8700 eur z toho 1/2 je 4350 eur/rok. Výpočet nájmu za rodinný dom v roku 2020 priemerne (700+850)/2 je 775 eur /mesiac. Výpočet nájmu za obdobie 01.01.2021 do 23.09.2021- 8 mesiacov to je 8*775= 6200,- eur (775/30,5= 25,41 eur/deň (30,5 priemer dní za mesiac 1-12) + 23*25,41=584,43 eur. Spolu nájom za uvedené obdobie 8 mesiacov a 23 dní je 6784,43 eur, spoluvlastnícky podiel 1/2 je 6784,43/= 3392,21 eur. Výpočet nájmu (podielu 1/2) s pozemkami bez energií znalkyňa vypočítala za obdobie od 01.11.2019-13.09.2021 spolu (675 + 4350+ 3392,22) 8417,22 eur, energie sú platené samostatne nájomcom. Znalkyňa v závere znaleckého posudku v bode 4.1.1. konštatovala, že porovnanie výpočtu ročného nájmu porovnávaných rodinných domov v roku 2022 potvrdzuje predpoklady realitnej kancelárie Pastorek reality, ktoré znalkyňa a následnej aj súd prvej inštancie prevzal za základ nájmu rodinného domu aj s pozemkami. Znalkyňa G. L. na pojednávaní zotrvala na podanom znaleckom posudku a presvedčivo zdôvodnila, z akých dôvodov nebolo možné na stanovenie ceny nájmu použiť porovnávaciu metódu a prečo nebolo možné zobrať za základ obvyklého nájmu cenu nájmu bytov. Znalkyňa vysvetlila, že v rokoch 2019-2021 nezistila nehnuteľnosti, ktoré by boli dané na prenájom a boli by použité pre zistenie ceny nájmu porovnávacou metódou. Závery znaleckého posudku znalkyne Ing. Žiakovej považuje aj odvolací súd za presvedčivé.

28. K námietkam žalobkyne je potrebné uviesť, že pri určovaní cien nájmu nehnuteľnosti možno postupovať porovnávacou metódou alebo výpočtom na báze všeobecnej hodnoty pozemku, čo predstavuje tzv. ekonomické nájomné, čo nie je vždy rovnaké ako nájomné trhové. Pokiaľ nebolo možné v predmetnej veci použiť porovnávaciu metódu, keďže neboli k dispozícii aspoň tri porovnateľné nehnuteľnosti, je potrebné vychádzať z výpočtu, do ktorého vstupuje viacero premenných faktorov, a to úroková miera, daň z príjmu a obdobie predpokladanej návratnosti investície.

29. Žalobkyňa v odvolaní namietala postup súdnej znalkyne pri určení výšky nájmov nehnuteľností porovnávaním s rodinnými domami prenajímanými v roku 2022 v Sebedraží, v Porube, v Bojniciach, v Chrenovci Brusno dôvodiac, že k. ú. F. I. je v skutočnosti od roku 1976 integrálnou súčasťou Mesta Prievidza a spolu s Malou Lehôtkou a Hradcom tvoria časť Prievidza V-štvrte. Podľa názoru odvolacieho súdu, táto skutočnosť nevyklučuje porovnanie nájmu s nájmom rodinných domov nachádzajúcich sa v iných lokalitách (a nie priamo v Meste Prievidza). Porovnávací metóda nevychádza len z mechanického porovnania nájmov rôznych nehnuteľností nachádzajúcich sa danej lokalite (či v lokalite blízkej), ale táto zahŕňa aj faktory porovnávania, ktorými sú faktory ekonomické (napr. dátum prevodu nehnuteľnosti, forma prevodu ...), faktory polohové (miesto, lokalita, atraktivita, spoje...) a faktory fyzické (infraštruktúra, kvalita pôdy, výsadba...), ktoré znalec pri tejto metóde zohľadňuje. Práve takto dochádza k vyváženiu rôznych okolností tak, aby bola výška nájmu určená čo najpresnejšie k výške trhového nájmu nehnuteľnosti. Z uvedeného znaleckého posudku vyplývalo, že tieto faktory znalkyňa zohľadnila, keď percentuálne pri porovnávaných nehnuteľnostiach určila, či sú tieto vzhľadom na polohové, konštrukčné a fyzické faktory lepšie alebo horšie oproti predmetnému rodinnému domu v spoluvlastníctve žalobkyne. Najmä teda poloha tohto domu bola zohľadnená pri určení nájmu v porovnaní s inými rodinnými domami, ktoré znalkyňa porovnávala touto metódou v roku 2022. Takto bola priemerná hodnota nájmu rodinného domu určená vo výške 68,48 eur/m²/rok. Zo záverov znaleckého posudku je zrejmé, že porovnanie výpočtu ročného nájmu porovnávaných rodinných domov v roku 2022 potvrdzuje predpoklady výpočtu realitnej kancelárie Pastorek Reality, z ktorých súd prvej inštancie pri výpočte ceny nájmu aj vychádzal. Vyššie uvedenú námietku žalobkyne o tom, že nebolo možné porovnávať nájom v lokalitách, v ktorých sa nachádzajú rodinné domy, ktoré znalkyňa porovnávala s lokalitou Mesta Prievidza, odvolací súd vyhodnotil preto ako nedôvodnú.

30. Žalobkyňa ďalej namietala, že súd prvej inštancie prevzal za základ nájmu za rodinný dom stanovisko PASTOREK REALITY za roky 2019 – 2022, z ktorého vychádzal aj uvedený znalecký posudok. Odvolací súd poukazuje na to, že za obdobie od októbra 2019 do 23.09.2021, za ktoré znalkyňa v znaleckom posudku určovala nájom nehnuteľnosti (či za neskoršie obdobie, ktoré určoval na podklade tohto posudku na návrh žalobkyne súd) nebolo možné vychádzať len z porovnania vyššie uvedených nehnuteľností, keďže porovnanie bolo k stavu v roku 2022. Takýmto spôsobom bolo ale overené, že výpočet spoločnosti PASTOREK REALITY spol. s.r.o. bol správny, keď tento pre rok 2022 stanovoval nájom domu pri výmere 150 m² na 1.200 až 1.400 eur za mesiac, čo zodpovedalo výške nájmu zisteného porovnávacou metódou znalkyňou za rok 2022. Pri výpočte ceny nájmu vychádzala táto spoločnosť z výšky nájmov pri 10 ročnej návratnosti hodnoty prenájmu. Súd prvej inštancie preto správne vychádzal z takto určenej výšky nájmu za jednotlivé roky 2019, 2020, 2021 a 2022. V tomto smere neobstojí námietka žalobkyne, že pri určení ceny nájmu domov spoločnosťou PASTOREK REALITY spol. s.r.o. nebolo zrejmé, aké sú vstupné údaje, ktoré boli pri výpočte použité. Zo znaleckého posudku znalkyne Ing. Žiakovej, ako aj z jej výsluchu na pojednávaní vyplýva, že znalkyňa vychádzala z ekonomickej analýzy nájmov od firmy PASTOREK REALITY, pričom išlo o všeobecnú finančnú analýzu vychádzajúcu z poznatkov realitnej kancelárie a nie o analýzu opierajúcu sa o konkrétne nehnuteľnosti. Znalkyňa v znaleckom posudku na strane 19 konštatovala, že cena nájmu rodinných domov v žiadnej z realitných kancelárií v rámci ponúk nie je stanovená na m² podlahovej plochy, ale cena je stanovená ako celok za domovú nehnuteľnosť a pozemky. Súd prvej inštancie vychádzajúc z uvedeného správne postupoval, keď vychádzal z odporúčanej ceny nájmu za rodinný dom a pozemky ako celok, t. j. za nájom domu a príslušných pozemkov, a to bez bližšieho určenia ceny nájmu za dom a zvlášť za pozemky bez ohľadu na výmeru a prepočet nájmu za 1 m² pozemku, nakoľko pri zisťovaní obvyklého nájmu ako peňažného ekvivalentu, ktorý by bol vynaložený pri nájme predmetných nehnuteľností bolo potrebné sa čo najviac priblížiť obvyklému určovaniu cien, a to aj čo do spôsobu výpočtu. Odvolacie námietky žalobkyne v tomto smere boli preto nedôvodné, keďže delenie na nájom stavby a nájom pozemku nie je obvyklé pri prenájmoch rodinných domov.

31. Žalobkyňa v odvolaní namietala, že v prípade bezdôvodného obohatenia súdna prax ako aj znalci bežne vychádzajú pri výpočte nájmu v mieste obvyklom za dom bez porovnateľných domov v danej lokalite zo všeobecnej hodnoty nájmu bytovej jednotky v bytovom dome. V tomto smere poukázala na rozhodnutia Krajského súdu v Trenčíne sp. zn. 17Co 16/2020-452 zo dňa 26.05.2021, sp. zn. 27Co 164/2017 zo dňa 28.12.2017, Krajského súdu Banská Bystrica sp. zn. 16Co 4/2017 z 30.11.2017, Krajského súdu Trnava sp. zn. 9Co 244/2014 zo dňa 28.07.2015.

32. Odvolací súd má za to, že vyššie uvedené rozhodnutia vychádzajú z iného skutkového stavu (okrem rozhodnutia Krajského súdu v Trenčíne č. k. 17Co 16/2020-452, ktoré však bolo uznesením Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 7Cdo 285/2021 zo dňa 24. augusta 2022 zrušené a v ktorom konaní výška obvyklého nájmu nebola namietaná) a tieto vo vzťahu k nastolenej námietke žalobkyne netvorí ustálenú súdnu prax. Predmetné rozhodnutia krajských súdov (na ktoré žalobkyňa poukazovala) navyše nie sú pre danú vec záväzná a na tieto nemožno nahliadať ako na rozhodnutia najvyšších súdnych autorít (Najvyšší súd a Ústavný súd), nakoľko len judikáty týchto súdov vytvárajú taký právny rámec výkladu, ktoré nevyhnutne musia súdy nižších inštancií vo svojej rozhodovacej činnosti rešpektovať. Napokon aj závery, ktoré uvádza žalobkyňa, z týchto rozhodnutí nevyplývajú. Je potrebné poukázať na to, že podľa prílohy č. 3 k vyhláske č. 492/2004 Z. z. je postup stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti diferencovaný podľa toho, či ide o stavby, pozemky alebo byty a nebytové priestory. Pri výpočte sa totižto vychádza z iného koeficientu polohovej diferenciácie pri bytoch a z iného pri stavbách. Tieto, ako vyplýva z tejto prílohy č. 3 sú ovplyvnené odlišnými faktormi. Preto aj výška nájmu v prípade bytov a stavieb vychádza z iného základu. Aj podľa názoru odvolacieho súdu cena nájmu rodinných domov s príslušími pozemkami a cena nájmu bytov je pre zistenie obvyklého nájomného pre účely stanovenia náhrady za užívanie spoluvlastníckeho podielu rodinného domu a pozemkov neporovnateľnou kategóriou. V tomto smere odvolací súd poukazuje na odôvodnenie rozsudku súdu prvej inštancie bod 32., s ktorým sa v celom rozsahu stotožňuje.

33. Čo sa týka námietky žalobkyne, že znalkyňa vychádzala z nesprávnej výšky výmery nehnuteľnosti 209 m², nakoľko správna výmera je podľa žalobkyne 260 m² (z čoho žalobkyňi patrí 1-ica t. j. 130 m²), ani túto námietku odvolací súd nepovažoval za opodstatnenú. Pri určení nájmu rodinného domu je potrebné vychádzať z úžitkovej plochy rodinného domu, a teda z podlahovej plochy a nie z plochy používanej pri výpočte technickej hodnoty stavby a pozemku. Podľa § 9a ods. 2 vyhlásky Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 300/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 215/1995 Z. z. o geodézii a kartografii v znení neskorších predpisov, je úžitková plocha rodinného domu súčtom všetkých podlahových plôch obytných miestností a príslušenstva rodinného domu bez plochy balkónov, lodží a terás. Z tohto dôvodu je pri výpočte nájmu plocha menšia (znalec pri výpočte násobil plochu podlaží číslom 0,8 – ako vyplýva zo strany 17 znaleckého posudku č. 189/2021). Okrem toho, žalobkyňa túto skutočnosť nenamietala vo svojom vyjadrení k znaleckému posudku a ani v inom podaní pred súdom prvej inštancie, či na pojednávaní. Preto táto námietka žalobkyne v odvolacom konaní predstavuje novotu a nakoľko neboli splnené podmienky podľa § 366 CSP, odvolací súd na túto nemohol prihliadať.

34. Vzhľadom na vyššie uvedené odvolací súd rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

35. O náhrade trov prvoinštančného a odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa § 396 ods. 1, ods. 2 CSP v spojení s § 255 ods. 1, ods. 2, § 262 ods. 1 CSP. Žalovaní 2/, 3/ boli voči žalobkyňi v konaní v celom rozsahu úspešní. Žalovaní 2/, 3/ si uplatnili náhradu trov konania, a preto odvolací súd rozhodol tak, že žalovaní 2/, 3/ majú voči žalobkyňi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%. Žalobkyňa si uplatnila voči žalovaným 1/, 2/, 3/ sumu vo výške 24.099,18 eur s príslušenstvom. Úspešná bola len voči žalovanému 1/, a to v sume 12.035 eur s príslušenstvom. Neúspešná bola v sume 12.064,18 eur. Úspech žalobkyne bol 49,94 % a úspech žalovaného 1/ bol 50,06 %. Čistý úspech žalovaného 1/ bol 0,12 %. Nakoľko úspech žalovaného 1/ bol čiastočný a tento bol nepatrný, odvolací súd s poukazom na § 255 ods. 2 CSP rozhodol tak, že vo vzťahu medzi žalobkyňou a žalovaným 1/ žiadna zo strán nemá právo na náhradu trov konania.

36. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Trenčíne jednomyseľne.

Poučenie:

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancie. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolaateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolania musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).