

Súd: Okresný súd Topoľčany
Spisová značka: 6C/23/2012
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4612200903
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 08. 2012
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Ľuboš Chrenko
ECLI: ECLI:SK:OSTO:2012:4612200903.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Topoľčany samosudcom Ľubošom Chrenkom v právnej veci navrhovateľa: P. X., Z.. X.X.XXXX, bytom K., X. Č.. XXX, zastúpeného JUDr. Ľubomírom Kišacom, advokátom so sídlom Topoľčany, Škultétyho č. 1597/7 proti odporkyni: L. A., Z.. XX.X.XXXX, trvale bytom X., Š.F. Č.. XX/XX, t. č. bytom K., Q. Č.. XXXX/XX, zastúpenej JUDr. Jozefom Dudzíkom, advokátom so sídlom Topoľčany, Škultétyho č. 1597/7, o zaplatenie 2.655,60 eura s príslušenstvom, takto

rozhodol:

Súd návrh **z a m i e t a** .

Odporkyni náhradu trov konania **n e p r i z n á v a** .

o d ô v o d n e n i e :

Navrhovateľ sa podaným návrhom zo dňa 30.1.2012 domáhal uloženia povinnosti odporkyni zaplatiť mu 2.655,60 eura s 9 % úrokom z omeškania ročne od 30.1.2012 až do zaplatenia z dôvodu vydania bezdôvodného obohatenia z titulu užívania nehnuteľností odporkyňou, ktoré užíva bez právneho dôvodu a bez súhlasu navrhovateľa, ktorý je spoluvlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v kat. území K., zapísané na LV č. XXXX a to rodinný dom súp. č. XXXX na parc. č. XXXX a parc. č. XXXX zastavané plochy a nádvoria o výmere 529 m², parc. č. XXXX záhrady o výmere 627 m² pod B2 na jeho meno v podiele v 1/6-ine. Uvedené nehnuteľností začala odporkyňa užívať od 8.7.2008 na základe nájomnej zmluvy zo dňa 8.7.2008, ktorú uzatvorila s M. F. ako prenajímateľkou a to i napriek tomu, že prenajímateľka M. F. nebola a nie je výlučnou vlastníčkou týchto nehnuteľností, nakoľko tieto vlastní v spoluvlastníkom podiele 5/6-ín. Mesačné nájomné podľa nájomnej zmluvy bolo dohodnuté na sumu 20.000,-Sk, t. j. 663,88 eura. Na spoluvlastnícky podiel 1/6-iny teda pripadá 110,65 eura, z ktorej navrhovateľ vychádza pri určení výšky bezdôvodného obohatenia. Odporkyni za dobu užívania spoluvlastníckeho podielu a to za obdobie 42 mesiacov, t. j. od 8.7.2008 do 8.1.2012 vzniklo bezdôvodné obohatenie v sume 4.647,30 eura. Preto titulom užívania jeho spoluvlastníckeho podielu požiadal odporkyňa o zaplatenie 4.647,30 eura listom zo dňa 20.1.2012. Odporkyňa nato reagovala listom zo dňa 25.1.2012, s tvrdeniami v ňom uvádzanými však nesúhlasila. Pokiaľ odporkyňa uzatvárala kúpnu zmluvu, táto bola uzatváraná bez neho a je teda neplatná. Je nesporné, že odporkyňa užíva nehnuteľností bez právneho dôvodu, bez toho, aby za užívanie jeho spoluvlastníckeho podielu čokoľvek zaplatila a preto si v tomto konaní uplatňuje zaplatenie sumy 2.655,60 eura ako bezdôvodné obohatenie za užívanie jeho spoluvlastníckeho podielu za obdobie posledných dvoch rokov až doposiaľ.

Odporkyňa vo svojom písomnom vyjadrení prostredníctvom právneho zástupcu uviedla, že nesúhlasí s návrhom a tento žiada zamietnuť. Poprela vôbec existenciu relevantného právneho vzťahu, z ktorého by navrhovateľ mal právo čokoľvek od nej žiadať. Žiadne bezdôvodné obohatenie na jej strane vo vzťahu k navrhovateľovi byť nemôže. Podaná žaloba je len dôkazom toho, že spoluvlastníci sporných nehnuteľností nemajú vzájomne voči sebe dobré súrodenecké a spoluvlastnícke vzťahy, inak by

navrhovateľ vedel, že nájomná zmluva, o ktorú opiera existenciu akého si právneho vzťahu bola len formálnym úkonom, ktorý potrebovala sestra navrhovateľa nato, aby sama odporkyňa mohla predmetný dom užívať. Mimo tejto zmluvy bolo dohodnuté, že žiadne nájomné nikomu platiť nebude. Dôvodom takéhoto mimozmluvného dojednaní bolo, že už v tom čase vyplatila aj pre navrhovateľa jeho sestru M. F. celú kúpnu cenu za predmetné nehnuteľnosti, keďže mala záujem o kúpu rodinného domu. Bolo by v rozpore s akýmkoľvek ustanovením OZ, aby mala platiť 1-krát celú kúpnu cenu pre všetkých vlastníkov a následne ešte zato, čo raz kúpila, vyplatila aj nájomné. Pravdou je, že k úplnému právnenému servisu spojeného s vkladom vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností nikdy nedošlo a to len preto, že navrhovateľ a jeho sestra sa nevedeli dohodnúť medzi sebou ako tento stav právne docieľiť. Tým v podstate zavinili ten stav, že vyplatila v hotovosti 3,4 milióna korún ako kúpnu cenu za celý dom, teda aj za podiel navrhovateľa a jeho sestra mala zabezpečiť rozvrhnutie kúpnej ceny aj pre navrhovateľa. Následne prebiehalo viacero rokovaní medzi ňou a navrhovateľom a jeho sestrou o zabezpečenie prevodu spoluvlastníckeho podielu navrhovateľa i jeho sestry. Ukončeniu prevodu vlastníckeho práva bránilo len to, že navrhovateľ mal svoj spoluvlastnícky podiel zaťažený asi piatimi alebo šiestimi exekučnými záložnými právami. Jej advokát mal zabezpečiť postupné vyplatenie všetkých dlžných exekvovaných súm jednotlivým exekútorom. Za tým účelom sestra navrhovateľa zložila na účet jej advokáta 1/6-inu kúpnej ceny, aby mal z čoho advokát vyplácať dlžoby navrhovateľa. V konečnom dôsledku navrhovateľ zmenil názor a odmietol podpísať nielen kúpno-predajnú zmluvu, ale nechcel podpísať ani súhlas s prevodom spoluvlastníckeho podielu jeho sestry. Neskôr sa vyskytli na rodinnom dome závažné vady, ktoré riešila so sestrou navrhovateľa. Neskôr sa ich vzťahy vyhrotili, pokračovalo to jej oznámením o odstúpení od kúpnej zmluvy výzvou na vrátenie kúpnej ceny a následne žalobou na vrátenie celej kúpnej ceny od sestry navrhovateľa, o čom rozhodol tunajší súd a to v konaní sp. zn. 5Ro/397/2011. K veci uviedla, že vyplatila celú kúpnu cenu pre obidvoch vlastníkov nehnuteľností a to bol právny dôvod, pre ktorý tieto nehnuteľnosti užívala podľa toho, v akom stave sa tieto nehnuteľnosti nachádzali a dali sa užívať. S navrhovateľom nikdy neuzatvárala nijakú písomnú, ústnu zmluvu alebo iný typ zmluvy, ktorá by zakladala pre navrhovateľa právo na nájomné, či iný právny dôvod na poskytnutie akýchkoľvek finančných náhrad. To, že časť kúpnej ceny, ktorá pripadala na navrhovateľa mu sestra nevyplatila, to je problém navrhovateľa a jeho sestry. Až keď bude zo strany navrhovateľa a jeho sestry jej vrátená celá kúpna cena, potom sa môžu baviť o tom, či by navrhovateľ a jeho sestra mali prípadný nárok nato, aby sa im plátilo nejaké nájomné.

Navrhovateľ vo svojej výpovedi uviedol, že návrh podal z dôvodu, že na základe dedičstva nadobudol podiel k predmetným nehnuteľnostiam v 1/6-ine, ktoré užíva odporkyňa, o čom sa dozvedel asi rok potom, ako po smrti matky prebiehalo dedičské konanie. Nevedel o tom, že odporkyňa začala užívať nehnuteľností a že sa na tom dohodla s jeho sestrou. Odkedy odporkyňa tieto nehnuteľnosti užíva, nič mu zato neuhradila. Potvrdil, že zo začiatku súhlasil s tým, že nehnuteľnosti si odkúpi odporkyňa a jemu bude vyplatený finančný podiel v 1/6-ine. Najskôr realitnou kanceláriou mu bola ponúknutá zmluva, kde bola cena nehnuteľností 2.050.000,-Sk (68.047,53 eura). Bolo to asi pred dva a pol rokom. Neskôr sa dostal na políciu, pričom vyšetrovateľ mu predložil druhú kúpnu zmluvu, kde však bola už uvedená kúpna cena 3.650.000,-Sk (121.157,80 eura). O tejto zmluve nevedel a ani nebol na nej uvedený. Vyzval odporkyňu, ako aj jeho sestru, aby mu vyplatili podiel v 1/6-ine z kúpnej ceny 3.650.000,-Sk (121.157,80 eura), keď mu nebol vyplatený, tak sa rozhodol podať návrh. K nehnuteľnostiam uviedol, že rodinný dom je rodičovským domom, v ktorom rodičia žili do svojej smrti. Matka zomrela pred tri a pol rokom. Potom ako matka zomrela tam nechodil.

Odporkyňa vo svojej výpovedi uviedla, že jej manžel chcel predáť rodičovský dom a rozhodli sa zakúpiť si nový rodinný dom. Za tým účelom oslovili realitnú kanceláriu, ktorá im poskytla predmetný rodinný dom. V máji 2008 vyplatila pani M. F. 1.600.000,-Sk (53.110,27 eura, aby mohla zabezpečiť bývanie jej matke, ktorá v dome, o ktorý mali záujem, vtedy bývala. Podľa nej matka navrhovateľa a pani F. musela byť v tom čase ešte vlastníčkou nehnuteľností, avšak pani F. pred ňou vystupovala ako vlastníčka. O podielovom spoluvlastníctve navrhovateľa vôbec nevedela, dozvedela sa o tom až keď vyplatila zálohu pani F.. Ešte v marci 2008 zaplatila 250.000,-Sk (8.298,48 eura) realitnej kancelárii za sprostredkovanie predaja. Prvá kúpna zmluva bola uzavretá na kúpnu cenu 3.400.000,-Sk (112.859,32 eura). Predávajúci bol navrhovateľ a jeho sestra pani F.. Potom prišla pani F. s druhou kúpnu zmluvou na 2.050.000,-Sk (68.047,53 eura). Nevedela, prečo prišla s takouto zmluvou, ale jej šlo o to, aby sa mohla do rodinného domu nasťahovať. Pokiaľ s pani F. uzatvorili nájomnú zmluvu dňa 8.7.2008, bolo to preto, že predtým pani F. mala uzavretú zmluvu s inou realitnou kanceláriou z Bratislavy, ktorá mala zrealizovať predaj predmetného rodinného domu a bolo potrebné vyčkať na uplynutie lehoty, dokedy vzťah medzi

pani F. a touto realitnou kanceláriou má trvať, čo bolo do októbra. Preto bola uzatvorená táto nájomná zmluva, avšak bez toho, aby bola povinná niečo pani F. zaplatiť a ani jej nič nezaplatila. Išlo o krycí manéver pre realitnú kanceláriu. Stále však boli bez peňazí, aj bez rodinného domu a po roku sa stalo, že je muž spáchal samovraždu a to kvôli tomu, čo sa udialo, nakoľko bol stále v strese, že nemajú peniaze, ani dom. Peniaze, ktoré boli vyplácané boli vlastne z rodičovského domu jej manžela, ktorý dal 2.600.000,-Sk (86.304,19 eura) a ona dala 1.250.000,-Sk (41.492,40 eura). V júli 2008 sa nasťahovali do predmetného rodinného domu. Odvtedy tam stále býva so svojou matkou, tiež s dcérou a vnučkou. Celkom vyplatila 3.650.000,-Sk (121.157,80 eura), a čakala, že to je v poriadku a navrhovateľ zmluvu podpíše. Neskôr zistila, že v rodinnom dome sa objavili také závady, ktorého hodnota je asi potom 2.500.000,-Sk (82.984,80 eura). Požiadala pani F., aby jej vrátila 10.000 eur, že si to opraví, ale s tým nesúhlasila. Závady súviseli s kúrením, zatekaním, ale aj s elektrikou. K vyplateniu kúpnej ceny uviedla, že najskôr realitnej kancelárii zaplatila 250.000,-Sk (68.047,53 eura) za služby. Potom v máji 2008 zaplatila pani F. 1.600.000,-Sk (53.110,27 eura) a postupne jej vyplatila až do konečnej sumy 3.400.000,-Sk (112.859,32 eura). Z týchto peňazí jej doposiaľ nič nebolo vrátené, iba spoločník realitnej kancelárie pán Č. jej vrátil zo sumy 250.000,-Sk (82.984,80 eura) sumu 83.300,-Sk (2.765,05 eura). Peniaze, ktoré vyplatila pani F., táto jej doposiaľ nevrátila a preto voči nej podala žalobu na vrátenie kúpnej ceny. Potom si chce kúpiť pre seba byt, nakoľko musí uhradiť aj úver, ktorý teraz nespláca a tento jej stále narastá. V prípade, že pani F. jej vráti peniaze je ochotná sa z domu odsťahovať.

Svedkyňa M. F., sestra navrhovateľa vo veci uviedla, že ešte za života ich matky táto chcela predať predmetné nehnuteľnosti. Za tým účelom oslovila realitnú kanceláriu v Bratislave. Dozvedela sa od pracovníka ďalšej realitnej kancelárie pán Č., že pozná odporkyňu, ktorej predával nejakú nehnuteľnosť s tým, že hľadá sama pre seba nehnuteľnosť. Prejavila záujem o ich rodinný dom a vtedy pánovi Č. povedala, že to má na starosti realitná kancelária, ktorú oslovila a táto má k realizácii predaj nehnuteľnosti právo do októbra 2008. Nakoľko odporkyňa si chcela riešiť bývanie, do predmetnej nehnuteľnosti sa nasťahovala s tým, že kúpna zmluva bude podpísaná až v októbri. Keď prišiel október stalo sa, že zomrela jej matka a krátko nato sa stalo, že sama musela byť hospitalizovaná, maródira celý rok. Predmetné nehnuteľnosti odporkyňa naďalej užívala. Dňa 17.6.2008 bola podpísaná kúpna zmluva s uvedenou kúpnu cenou 2.050.000,-Sk (68.047,53 eura), napriek tomu jej bola vyplatená kúpna cena 3.100.000,-Sk (102.901,15 eura). V skutočnosti bola kúpna cena 3.400.00,-Sk (112,859,32 eura), ale 300.000,-Sk (9.958,18 eura) išlo realitnej kancelárii za sprostredkovanie. Zo sumy 3.100.000,-Sk (102.901,15 eura) mala vyplatiť za exekúcie navrhovateľa 1.050.000,-Sk (34.853,61 eura), keďže 1/6-ina, ktorej je podielovým spoluvlastníkom, bola exekučne zaťažená. Potvrdila, že je spoluvlastníčkou nehnuteľností v 5/6-ínach a dom sa predával v celosti. Potvrdila, že odporkyňa voči nej podala žalobu na vrátenie kúpnej ceny, z ktorej jej doposiaľ nie nevrátila. Nevedela uviesť, prečo uzatvárala nájomnú zmluvu s odporkyňou, keďže podpisovala sa vtedy viacej zmlúv, ale nešlo o skutočné nájomné. Nikdy jej odporkyňa za užívanie nehnuteľností neplatila.

Na pojednávaní dňa 8.8.2012 právny zástupca navrhovateľa uviedol, že rozširujú žalobný návrh potom, ako bola oboznámená správa realitnej kancelárie, ktorá uviedla cenu obvyklého nájomného obdobných nehnuteľností 600 eur za každý kalendárny mesiac. Navrhovateľ rozšíril svoj návrh za čas od 30.1.2012 do 30.7.2012. Rozšíril tak žalobný návrh na sumu 3.000 eur za celé predmetné obdobie a preto žiadal zaviazat odporkyňu zaplatiť mu 3.000 eur s 9 % úrokom z omeškania zo sumy 2.400 eur od 30.1.2012 do zaplataenia a zo sumy 600 eur od 31.7.2012 do zaplataenia. Súd uznesením pripustil rozšírenie návrhu.

Z výpisu z LV č. XXXX súd zistil spoluvlastníctvo navrhovateľa v 1/6-ine spolu s jeho sestrou M. F., ktorá je podielovou spoluvlastníčkou 5/6-ín predmetných nehnuteľností nachádzajúcich sa v kat. území Topoľčany, ako parc. č. XXXX zastavané plochy a nádvorja o výmere 529 m², parc. č. XXXX záhrady o výmere 627 m², a rodinný dom súp. č. XXXX na parc. č. XXXX. Z poznámky listu vlastníctva vyplýva, začatie exekučného konania voči navrhovateľovi pod sp. zn. Ex/862/2000, Ex/2178/2007, Ex/1476/2007, Ex/2125/2007, Ex/317/2010.

Z nájomnej zmluvy uzavretej medzi M. F. ako prenajímateľom a L. A. ako nájomcom zo dňa 8.7.2008 súd zistil, že sa účastníčky zmluvy dohodli na nájme predmetných nehnuteľností, zapísaných na LV č. XXXX s dohodnutou výškou nájomného 80.000,-Sk (2.655,51 eura). Doba nájmu bola dohodnutá na dobu určitú od 8.7.2008 do 8.10.2008.

Z vyšetrovacieho spisu Okresného riaditeľstva PZ sp. zn. ORP-715/TO-TO-2011 súd zistil, že bolo vedené vyšetrovanie proti odporčkyni na základe oznámenia zo strany navrhovateľa, že táto užíva predmetné nehnuteľnosti bez jeho súhlasu a proti právne obsadila tieto nehnuteľnosti, pričom uznesením zo dňa 11.7.2011 bolo oznámenie navrhovateľa odmietnuté. Z tohto spisu súd ďalej zistil, že bola doložená kúpna zmluva datovaná 8.7.2008, kde ako predávajúci sú uvedení M. F. a P. X., teda navrhovateľ a ako kupujúca je uvedená L. A., teda odporčkynia. Predmetom tejto zmluvy sú nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX, rodinný dom súp. č. XXXX a parcely č. XXXX a XXXX. Kúpna cena bola uvedená 2.050.000,-Sk (68.047,53 eura). Táto zmluva je podpísaná predávajúcou M. F. a kupujúcou L. A. a chyba na nej podpis navrhovateľa.

Z vyšetrovacieho spisu OR PZ Topoľčany sp. zn. ČVS:ORP-167/JP-TO-2010 súd zistil, že bolo vznesené obvinenie proti F. X. za prečin sprenevery na tom skutkovom základe, že sprostredkoval medzi kupujúcou L. A. a predávajúcou M. F. dňa 8.7.2008 kúpnu zmluvu, ktorej predmetom bola nehnuteľnosť zapísaná na LV č. XXXX za stavenú kúpnu cenu uvedenú vo výške 2.050.000,-Sk (68.047,53 eura), ktorá však v skutočnosti bola vo výške 3.650.000,-Sk (121.157,80 eura). Menovanému bola zverená finančná hotovosť M. F. vo výške 300.000,-Sk (9.958,18 eura).

V spise je pripojený návrh kúpnej zmluvy, kde sa ako predávajúci uvádza M. F. a P. X., kupujúci L. A.. Týka sa predmetných nehnuteľností a kúpna cena je uvedená 3.650.000,-Sk (121.157,80 eura) s tým, že táto nie je datovaná, ale je podpísaná M. F. T. L. A.. Ďalej sa súd z tohto spisu oboznámil so zmluvou o budúcej kúpnej zmluve uzavretej dňa 17.6.2008 medzi budúcou predávajúcou M. F. a budúcou kupujúcou L. A.. Z článku 2/ zmluvy vyplýva, že obe strany sa zaväzujú uzatvoriť do 30.6.2008 kúpnu zmluvu, predmetom ktorej sú nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX s uvedením kúpnej ceny 2.050.000,-Sk (68.047,53 eura). V danej veci bol vydaný tunajším súdom dňa 19.4.2011 č. k. 2T/54/2011-202 trestný rozkaz voči obžalovanému F. X., ktorý bol uznaný vinným, že potom ako sprostredkoval uzatvorenie kúpnej zmluvy medzi kupujúcou L. A. a predávajúcou M. F., predmetom ktorej bol vyššie uvedený rodinný dom a teda vyššie uvedené nehnuteľnosti, prevzal do úschovy od predávajúcej finančnú hotovosť 300.000,-Sk, ktoré mali byť v sume 200.000,-Sk (6.638,78 eura) použité na zmluvne dohodnutý účel a to úhradu pohľadávky v exekučnom konaní spoluvlastníka rodinného domu P. X., a v sume 100.000,-Sk (3.319,39 eura) na prípadné uhradenie zmluvnej pokuty za M. F. pre realitnú spoločnosť v Bratislave, ktorú sumu však obžalovaný nepoužil na zmluvne dohodnutý účel. Uvedený trestný rozkaz nadobudol právoplatnosť dňa 6.8.2011.

Z kúpnej zmluvy uzavretej medzi M. F. ako predávajúcou a L. A., teda odporčkynou ako kupujúcou, zo dňa 15.4.2011 súd zistil, že predávajúca je podielovou spoluvlastníčkou predmetných nehnuteľností v podiele 5/6-ín. Spoluvlastníkom prevádzaných nehnuteľností vo zvyšnej časti 1/6-ine je P. X., teda navrhovateľ. Účastníci zmluvy v článku 1 uviedli, že berú na vedomie, že k prevodu prevádzaného spoluvlastníckeho podielu je potrebný súhlas tohto spoluvlastníka. Dohodnutá kúpna cena bola uvedená 94.049 eur, ktorá bola vyplatená v hotovosti v celku, pred vyhotovením zmluvy.

Zo spisu tunajšieho súdu sp. zn. 4C/131/2012 súd zistil, že navrhovateľka L. A. dňa 29.11.2011 podala návrh voči odporčkyni M. F. na zaplatenie sumy 112.856,32 eura potom ako sa rozhodla odstúpiť od zamýšľanej kúpy rodinného domu. Vo veci samej zatiaľ nebolo rozhodnuté, pojednávanie, ktoré bolo vytýčené na deň 1.6.2012 bolo odročené na neurčito za účelom riešenia veci účastníkmi mimosúdne, keď odporčkynia prejavila záujem vyriešiť exekúcie ohľadom spoluvlastníckeho podielu P. X. a odkúpiť tento spoluvlastnícky podiel, aby potom nehnuteľnosti mohla v celosti previesť na navrhovateľku. Toľko zo spisu sp. zn. 4C/131/2012.

Z vyšetrovacieho spisu ORPZ Topoľčany sp. zn. ČVS:ORP-325/OEK-TO-2011 súd zistil, že bolo začaté trestné stíhanie proti M. F., ktorá ako predávajúca uzatvorila s kupujúcou L. A. kúpnu zmluvu, ktorej predmetom boli nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX.

Podľa § 451 ods. 1, 2 OZ, 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.

Podľa § 456 OZ, 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.

Podľa § 457 OZ, Ak je zmluva neplatná alebo ak bola zrušená, je každý z účastníkov povinný vrátiť druhému všetko, čo podľa nej dostal.

Podľa § 458 ods. 1 OZ, Musí sa vydať všetko, čo sa nadobudlo bezdôvodným obohatením. Ak to nie je dobre možné, najmä preto, že obohatenie spočívalo vo výkonoch, musí sa poskytnúť peňažná náhrada.

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

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. 1 - 3 OZ, 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.

Ak ide o dôležitú zmenu spoločnej veci, môžu prehlasovaní spoluvlastníci žiadať, aby o zmene rozhodol súd.

Z ustanovenia § 451 ods. 1 OZ vyplýva, že povinným subjektom na vydanie bezdôvodného obohatenia je ten kto sa bezdôvodne obohatí. Oprávneným subjektom je ten, na úkor koho bezdôvodné obohatenie vzniklo. V ods. 2 sú upravené niektoré osobitné skutkové podstaty vzniku bezdôvodného obohatenia, ide o plnenie bez právneho dôvodu, plnenie z neplatného právneho úkonu a majetkový prospech získaný z nepoctivých zdrojov. O plnenie bez právneho dôvodu ide tam, kde právny dôvod od samého začiatku neexistoval, ale aj vtedy, ak dodatočne odpadol. Právny dôvod od začiatku neexistoval, napr. pri poskytnutí zálohy kúpnej ceny za nehnuteľnosť, hoci kúpna zmluva ešte nebola uzavretá (toľko z komentára k ustanoveniu citovaného §-u z OZ). Pre vznik bezdôvodného obohatenia musia byť splnené predpoklady a to získanie majetkového prospechu, protiprávnosť získania majetkového prospechu, majetková ujma iného subjektu a príčinná súvislosť medzi protiprávnym získaním majetkového prospechu a majetkovou ujmom.

V § 457 OZ sú upravené vedľa dôsledkov neplatných zmlúv tiež dôsledky zmlúv zrušených. Ak je zmluva neplatná alebo bola zrušená, je každý z účastníkov právneho vzťahu povinný vrátiť druhému všetko, čo podľa nej dostal. Táto povinnosť každého z účastníkov neplatnej zmluvy zakladá vzájomnú povinnosť. Dochádza k tomu, že nárok účastníka zmluvy na vrátenie plnenia z neplatnej zmluvy je nárokom podmieneným vrátením plnenia i zo strany druhého z účastníkov zmluvy. Ak žaluje účastník zmluvy neplatnej, prípadne po odstúpení od zmluvy, súd v tom prípade, že vyhovie žalobnému návrhu, vo výroku vyjadrí vzájomný, teda signalakmatický záväzok oboch účastníkov k vzájomnému vráteniu.

Ustanovenia § 136 OZ a nasl. upravuje spoluvlastnícke vzťahy viacerých vlastníkov. Obsahom spoluvlastníckeho právneho vzťahu sú práva a povinnosti, na ktorých sa spoluvlastníci podieľajú. Ideálnu mieru tejto účasti každého spoluvlastníka vyjadruje spoluvlastnícky podiel.

Podľa § 137 ods. 1 OZ podiel vyjadruje mieru, ako sa spoluvlastníci podieľajú na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k spoločnej veci. Spoluvlastnícky podiel je teda mierou účasti na vlastnom vzťahu ku spoločnej veci aj pokiaľ ide o užívanie spoločnej veci. Preto tam, kde spoluvlastníkovi nemožno zaistiť užívanie spoločnej veci v rozsahu určenej jeho podielom, má nárok na poskytnutie tomu zodpovedajúcej náhrady. Takže právo spoluvlastníka na náhradu zato, že neužíva spoločnú vec v rozsahu odpovedajúcom jeho spoluvlastníckemu podielu je dané zákonom a vyplýva z ustanovenia § 137 ods. 1 OZ.

Ustanovenie § 139 OZ upravuje práva a povinnosti spoluvlastníkov navzájom s uvedením princípu majorizácie, podľa ktorého je rozhodujúce stanovisko väčšiny, ktorá je determinovaná veľkosťou spoluvlastníckych podielov. O hospodárení so spoločnou vecou rozhodujú spoluvlastníci s väčšinovým

podielom, platí ich rozhodnutie a ostatní menšinoví sa mu musia podrobiť, aj bez súdneho rozhodnutia. Podielovému spoluvlastníkovi, ktorý užíva spoločnú vec nad rozsah svojho spoluvlastníckeho podielu vzniká bezdôvodné obohatenie, pretože nie je schopný spotrebované plnenie v podobe výkonu práva nájmu vrátiť, musí ostatným spoluvlastníkom poskytnúť peňažitú náhradu ako ekonomickú protihodnotu toho, čo nemôže byť vydané. Výšku bezdôvodného obohatenia spočívajúceho v užívaní nehnuteľností bez právneho dôvodu možno určiť peňažnou čiastkou, ktorá zodpovedá čiastkám vynakladaným obvykle v danom mieste a v čase na užívanie obdobných nehnuteľností, spravidla formou nájmu.

V danej veci mal súd za preukázané, že predmetné nehnuteľnosti, ktoré užíva odporkyňa, vlastnícky patria do podielového spoluvlastníctva navrhovateľa v 1/6-ine a jeho sestry M. F. v 5/6-inách. Súd zisťoval na základe akých skutočností došlo k tomu, že odporkyňa začala užívať tieto nehnuteľnosti. Odporkyňa vo veci uviedla, že v minulosti ešte so svojím, dnes už nebohým manželom, mali záujem zakúpiť si rodinný dom a prejavili záujem o predmetný dom a v tom čase bolo to ešte za života matky navrhovateľa, konala za matku sestra navrhovateľa, s ktorou následne odporkyňa uzatvorila a podpísala viacero zmlúv tak ako sú uvedené vyššie. Z uvedeného vyplýva, že právo odporkyne užívať nehnuteľnosti sa odvodzuje od konania so sestrou navrhovateľa, ale najmä s jej súhlasom ako majoritnej vlastníčky predmetných nehnuteľností. Pri prejavení záujmu zakúpiť predmetnú nehnuteľnosť je nesporné a jednoznačné, že odporkyňa konala v dobrej viere, že nadobudne predmetný rodinný dom, keď sa vysporiadajú navrhovateľ so svojou sestrou a keď zaplatí aj kúpnu cenu za celé nehnuteľnosti, teda nielen 5/6-ín patriacich sestre navrhovateľa, čo aj odporkyňa urobila. Po odstúpení od zmluvy uzavretej s M. F. odporkyňa požadovala vrátenie kúpnej ceny a pokiaľ táto kúpna cena jej nebola vrátená, nemožno hovoriť o bezdôvodnom obohatení na strane odporkyne. Iná situácia by bola po vrátení kúpnej ceny. V prípade, že sestra navrhovateľa umožnila odporkyni užívanie nehnuteľností, a tieto neumožnila užívať navrhovateľovi v rozsahu jeho podielu, má navrhovateľ právo na peňažnú náhradu, ale nie za daného stavu voči odporkyni. Podľa súdu by nebolo spravodlivé zaviazať odporkyňu na zaplatenie požadovanej sumy navrhovateľom, i keď táto predmetné nehnuteľnosti užíva, avšak zaplatila za ne kúpnu cenu, teda i za podiel navrhovateľa, ktorý vo svojej výpovedi uviedol, že zo začiatku súhlasil s tým, že nehnuteľnosti si odkúpi odporkyňa a jemu bude vyplatený finančný podiel v 1/6-ine. Pokiaľ nedošlo k riadnemu podpísaniu kúpnej zmluvy, tento stav nezapríčinila odporkyňa. Preto súd návrh navrhovateľa zamietol ako nedôvodný.

O trovách konania rozhodol súd podľa § 150 O.s.p. a úspešnej odporkyni náhradu trov konania nepriznal, keď dôvody hodné osobitného zreteľa videl v osobitosti danej veci spočívajúcej v tom, že samotná odporkyňa mala venovať viac pozornosti pri uzatváraní zmlúv, najmä so sestrou navrhovateľa, na základe čoho sa potom dostala do situácie, v ktorej sa nachádza v súčasnosti, že nemá prevedený vlastnícky rodinný dom a nemá vrátenú ani kúpnu cenu.

Poučenie:

P o u č e n i e:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia písomne, v dvoch vyhotoveniach, cestou Okresného súdu Topoľčany na Krajský súd v Nitre.

V zmysle § 205 ods. 1 a 2 O.s.p., sa v odvolaní má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha. Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že:

- a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1,
- b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonával navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- d) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- e) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

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

V Topoľčanoch, dňa 28. augusta 2012

Ľuboš C h r e n k o
samosudca

Za správnosť vyhotovenia: Monika Hricová