

Súd: Krajský súd Bratislava  
Spisová značka: 7Co/18/2021  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1317215478  
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 09. 2023  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Adela Unčovská  
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2023:1317215478.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu Mgr. Adely Unčovskej a členov senátu JUDr. Mariany Harvancovej a Mgr. Niny Dubovskej, v spore žalobcov: 1/ A. B., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom C. XXX/X, D. E., 2/ A. B., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom C. XXX/X, D. E., obaja právne zast. JUDr. Jindřichom Stoszecom, advokátom, so sídlom Černyševského 26, Bratislava, IČO: 30 810 141, proti žalovanej: F. G., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom H. I. XXX/XX, D. E., právne zast. VRBA & PARTNERS s.r.o., so sídlom Sliezska 9, Bratislava, IČO: 35 918 225, o zaplatenie náhrady, na odvolanie žalobcov a žalovanej proti rozsudku bývalého Okresného súdu Bratislava III zo dňa 21.07.2020, č.k. 11C/77/2017-263, takto

### rozhodol:

I. Rozsudok súdu prvej inštancie sa vo vyhovujúcom výroku I. a II. **p o t v r d z u j e**.

II. Rozsudok súdu prvej inštancie sa v zamietajúcom výroku III. **m e n í** tak, že žalovaná je povinná zaplatiť

- žalobkyni 1/ sumu 1.077,31 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5 % p.a. zo sumy 1.144,42 eur od 03.10.2017 do zaplatenia a zo sumy 1.220,34 eur od 10.09.2019 do zaplatenia

- žalobcovi 2/ sumu 1.077,31 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5 % p.a. zo sumy 1.144,42 eur od 03.10.2017 do zaplatenia a zo sumy 1.220,34 eur od 10.09.2019 do zaplatenia,

to všetko do troch dní od právoplatnosti rozsudku, a vo zvyšnej zamietajúcej časti výroku III. sa rozsudok súdu prvej inštancie **p o t v r d z u j e**.

III. Žalobkyňa 1/ **m á** voči žalovanej **n á r o k** na náhradu trov konania v rozsahu 50%.

IV. Žalobca 2/ **m á** voči žalovanej **n á r o k** na náhradu trov konania v rozsahu 50%.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie uložil žalovanej povinnosť zaplatiť žalobkyni 1/ sumu 1.287,44 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5 % p.a. od 03.10.2017 do zaplatenia, a to do troch dní od právoplatnosti rozhodnutia (výrok I.), uložil žalovanej povinnosť zaplatiť žalobcovi 2/ sumu 1.287,44 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5 % p.a. od 03.10.2017 do zaplatenia, a to do troch dní od právoplatnosti rozhodnutia (výrok II.), vo zvyšku žalobu zamietol (výrok III.) a priznal žalovanej voči žalobcom nárok na náhradu trov konania vo výške 18,40 % (výrok IV.).

2. Rozhodnutie vo veci samej súd prvej inštancie právne odôvodnil ust. § 137 ods. 1, § 563 a § 517 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „Občiansky zákonník“), ust. § 3 nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka (ďalej len „nariadenie č. 87/1995 Z.z.“) a ust. § 147 ods. 1 a § 125 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“) a vecne tým, že právo spoluvlastníka na náhradu za to, že neužíva spoločnú vec

(nehnutelnosti zapísané na LV č.XX pre k.ú. I.: stavba rodinného domu s. č. č. XXX, postavená na parc. č. XXXX/XX (ďalej aj len „rodinný dom“), pozemky parcely registra „C“ parc. č. XXXX/XX o výmere 163 m<sup>2</sup>, zastavané plochy a nádvoría, parc. č. XXXX/XX o výmere 570 m<sup>2</sup> záhrady (ďalej aj len ako „záhrada“, rodinný dom a záhrada spolu aj ako „nehnutelnosti“), na ktorých žalovaná vlastní spoluvlastnícky podiel o veľkosti 236682/428632 a 41169/202284, žalobcovia rovnako každý spoluvlastnícky podiel o veľkosti 42396/428632 a 4701/202284) v rozsahu zodpovedajúcom jeho spoluvlastníckemu podielu vyplýva z ust. § 137 ods. 1 Občianskeho zákonníka a že ak existujúce pomery neumožňujú realizáciu tohto práva, patrí mu za to zodpovedajúca náhrada (Najvyšší súd Českej republiky (ďalej len „NS ČR“ sp. zn. 22Cdo 1499/2006, Najvyšší súd Slovenskej republiky (ďalej len „NS SR“ sp. zn. 2Cz 54/79). Pripomenul, že napriek nejednotnému posudzovaniu uplatneného nároku raz ako nároku z titulu bezdôvodného obohatenia a inokedy z titulu existencie spoluvlastníctva vedie k rovnakému záveru, že ten spoluvlastník, ktorý užíva spoločnú vec nad rámec svojho spoluvlastníckeho podielu a na toto užívanie nemá súhlas druhého spoluvlastníka, je povinný vydať peňažnú náhradu, ktorá sa rovná v zásade výške nájomného, ktoré za užívanie podobnej nehnuteľnosti v danom mieste a čase musí platiť. Súd prvej inštancie považoval za preukázané, že strany sporu sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností a že žalovaná je vlastníčkou väčšinového spoluvlastníckeho podielu (236682/428632 a 41169/202284), pričom pre zjednodušenie výpočtov podiel žalobcov predstavoval každý 12,215 % a žalovanej 75,57 %. Vykonaným dokazovaním (výpovedami strán sporu) mal súd prvej inštancie za preukázané, že žalobcovia si ohradili časť záhrady (parc. č. XXXX/XX o výmere 570 m<sup>2</sup>), ktorú užívali, pričom nebolo navrhnuté dokazovanie, ktoré by preukázalo, akú časť záhrady užíva žalovaná a akú žalobcovia, ktorú skutočnosť konštatoval aj znalec J. I. G. v znaleckom posudku č. 43/2019 (ďalej len „Znalecký posudok č. 43/2019“); súd prvej inštancie tak mal za to, že žalobcovia užívajú záhradu v ich spoluvlastníctve, preto im v tejto časti nárok na náhradu nepatrí. Súdom prvej inštancie nariadeným znaleckým dokazovaním bola stanovená v Znaleckom posudku č. 43/2019 všeobecná hodnota ročného nájmu nehnuteľností, bolo preukázané, že rodinný dom bol postavený v r. 1954, prístavba v r. 1983, ďalšia rekonštrukcia bola urobená v r. 2005-2013, odvtedy je v 1. podzemnom podlaží osadená nová vodárnička s možnosťou napojenia na rozvod vody v rodinnom dome, obe podlažia sú vhodné na užívanie, podzemné podlažie v horšej kvalite. Podľa ohliadky a Znaleckého posudku č. 43/2019 rodinný dom nemal prakticky žiadne náklady na väčšie opravy, okrem vodárničky a maľovania neboli urobené viditeľné opravy a rekonštrukcie. Zo Znaleckého posudku č. 43/2019 vyplynulo, že 1. nadzemné podlažie má 122,42 m<sup>2</sup>, podzemné podlažie, ktorého kvalita nedosahuje kvalitu nadzemného podlažia má 77,49 m<sup>2</sup>, spolu 199,91 m<sup>2</sup>. Kúpeľňa (4,347 m<sup>2</sup>), ktorú užívajú žalobcovia, podľa Znaleckého posudku č. 43/2019 predstavuje 3,55 % úžitkovej plochy 1. nadzemného podlažia, 1,77 % úžitkovej plochy rodinného domu. Výpovedami strán sporu mal súd prvej inštancie za preukázané, že ich spolužitie je problematické, často vznikali konflikty a prvotný spor vznikol už pri dedičskom konaní, kde sa tri sestry nevedeli dohodnúť na dedičstve, konflikt doposiaľ pretrváva a na riešenie vzniknutých konfliktov bola privolaná aj polícia. Rodinný dom predstavuje rodičovský dom, na užívaní ktorého sa sestry nedohodli, žalobcovia považujú oplotenie, ktoré vybudovali, za provizórne, podľa nich iba pokračovali v plote, ktorý tam bol od r. 2008 a urobili ho na odporúčanie polície. Žalobcovia kľúče od domu nemali, čo potvrdila vo výpovedi aj samotná žalovaná, ktorá uviedla, že to bolo z dôvodu naštrbených vzťahov. Podľa žalobcov celý rodinný dom užíva žalovaná, ktorá uviedla, že od 11/2017 v rodinnom dome nebýva a neužíva ho, do rodinného domu chodí iba občas cez víkend pokosiť záhradu a upratať. Z výsluchu svedkyne (A. K., sestry žalovanej a žalobkyne 1/) vyplynulo, že dedičské konanie nebolo spravodlivé, vôľa rodičov bola, aby rodinný dom zostal žalovanej, ale nestihli to napísať a mysleli si, že sa sestry dohodnú a podľa nej má na rodinný dom morálne právo žalovaná. Svedkyňa A. K. uviedla aj to, že nevie o tom, že by žalovaná bránila v užívaní nehnuteľnosti a že žalobcovia si sami postavili plot a aj to, že žalovaná od jesene r. 2017 v rodinnom dome nebýva, neužíva ho (nehnutelnosti), chodí tam priebežne vetrať, ale nevedela spresniť ako často a že predtým užívala len jednu izbu, ktorá bola v stave, ako to zanechali rodičia. Potvrdila aj to, že kľúče od rodinného domu má žalovaná a ona. Žalobcovia po vypracovaní Znaleckého posudku č. 43/2019 špecifikovali výšku náhrady za neumožnenie užívania rodinného domu (bez záhrady) a rozšírili žalobný nárok zo sumy pôvodnej istiny 5.760 eur o sumu 551,49 eur a žiadali zaplatenie sumy 6.311,49 eur s príslušenstvom, ktorú zmenu žaloby súd prvej inštancie pripustil. Súd prvej inštancie považoval za preukázané, že žalovaná nehnuteľnosti užívala do 11/2017, čo vyplynulo aj z výpovede svedkyne a aj to, že žalobcovia nemali kľúče od rodinného domu, nemali do rodinného domu žiaden prístup (s výnimkou užívania kúpeľne s prístupom od ich nehnuteľnosti, čo predstavuje 1,77 % úžitkovej plochy rodinného domu). Súd prvej inštancie mal za preukázané, že v žalovanom období od 01.08.2015 (nepremišaná časť pred podaním žaloby, tak to špecifikovali žalobcovia) do 01.11.2017, kedy sa žalovaná odsťahovala, rodinný dom užívala výlučne žalovaná ako väčšinový spoluvlastník a žalobcovia nemali do rodinného

domu prístup, teda žalovaná užívala rodinný dom nad rámec jej spoluvlastníckeho podielu, pričom považoval za irelevantné, či obývala iba jednu miestnosť v rodinnom dome alebo celý rodinný dom, keď za rozhodujúcu skutočnosť považoval to, že žalobcovia nemali do rodinného domu žiaden prístup napriek tomu, že sa ho domáhali a žalovaná im prístup do domu neumožnila. Žalovaná tak je povinná v zmysle ust. § 137 ods. 1 Občianskeho zákonníka poskytnúť žalobcom primeranú náhradu za neužívanie spoločnej veci v rozsahu zodpovedajúcom spoluvlastníckemu podielu žalobcov, ktorú súd prvej inštancie určil na základe Znaleckého posudku č. 43/2019 a vychádzal z hodnôt ustálených znalcom pre rodinný dom, nakoľko v ostatnom znalec zahrnul do výšky náhrady aj záhradu (parc. č. XXXX/XX), pričom bolo preukázané, že záhradu žalobcovia užívajú a časť z nej si oddelili plotom, ktorý fakt nebol sporný. Dovodil, že žalobcovia neužívajú iba rodinný dom, do ktorého nemajú prístup, preto súd prvej inštancie pri výpočte náhrady vychádzal z hodnoty týkajúcej sa iba rodinného domu. Znalec Znaleckým posudkom č. 43/2019 určil za časť r. 2015 (od 01.08.2015 do 31.12.2015) nájom rodinného domu na sumu 2.283 eur, za r. 2016 na sumu 5.478 eur a za r. 2017 na sumu 5.478 eur, z čoho pomerná časť do 11/2017 predstavuje sumu 4.565 eur (5.478 : 12 x 10). Spoluvlastnícky podiel každého zo žalobcov predstavuje 12,215 %, zohľadňujúc skutočnosť, že žalobcovia užívajú v rodinnom dome kúpeľňu s podielom 1,77 % úžitkovej plochy rodinného domu, použil súd prvej inštancie pre výpočet náhrady podiel 10,445 % z ročnej náhrady určenej znalcom. Náhrada za r. 2015 tak predstavuje sumu 238,46 eur (2.283 eur : 100 x 10,445), za r. 2016 sumu 572,18 eur (5.478 eur : 100 x 10,445), za r. 2017 sumu 476,80 eur (4.565 eur : 100 x 10,445), spolu náhrada za obdobie od 01.08.2015 do 01.11.2017 predstavuje čiastku 1.287,44 eur, na zaplatenie ktorej sumy zaviazal súd prvej inštancie žalovanú každému zo žalobcov a vo zvyšku žalobu ako nedôvodnú zamietol. Súd prvej inštancie doplnil, že žalovaná na poslednom pojednávaní v rámci záverečnej reči žiadala započítanie všetkých nákladov od r. 2012 v sume 15.000 eur, voči ktorej žalobcovia vzniesli námietku premlčania. S poukazom na ust. § 147 ods. 1 a § 125 ods. 1 CSP skonštatoval, že v sporovom konaní možno urobiť úkon vo vzťahu k súdu iba písomne a podanie do zápisnice nie je prípustné, je teda zrejmé, že žalovaná nemohla uplatniť vzájomnú žalobu ústne pred súdom prvej inštancie na pojednávaní (navyše súd prvej inštancie ani nevyhotovoval zápisnicu z pojednávania, následne súdu prvej inštancie nedoručila písomné podanie, v ktorom by si tento nárok na zaplatenie 15.000 eur uplatnila vzájomnou žalobou, preto sa súd prvej inštancie jej návrhom nezaoberal, nevyučoval ho na samostatné konanie, nakoľko podanie nespĺňalo požiadavky podania v zmysle ust. § 125 CSP. Súd prvej inštancie neprihliadal ani na námietku žalovanej o tom, že žalobcovia, ktorí nemajú záujem na vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, ale ide im len o finančné nároky, zneužívajú právo a súd by nemal takémuto konaniu poskytovať ochranu z dôvodu, že aj žalovaná mala možnosť podať žalobu na vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, čo ale ako väčšinový vlastník nehnuteľností neurobila a sama ich užívala a že aj žalobcovia (ako menšinoví spoluvlastníci) majú právo podieľať sa na užívaní veci, preto nejde o zneužitie práva. Žalobcom súd prvej inštancie priznal podľa ust. § 517 a § 563 Občianskeho zákonníka a ust. § 3 nariadenia č. 87/1995 Z.z. úroky z omeškania, keď bolo zrejmé, že žalobcovia požiadali o zaplatenie náhrady až s doručením žaloby žalovanej (02.10.2017), keďže iná výzva nebola v spore preukázaná a výzvy predložené žalobcami sa týkali návrhov na vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, nie zaplatenia náhrady v zmysle ust. § 137 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Preto súd prvej inštancie priznal žalobcom úrok z omeškania od 03.10.2017 do zaplatenia a vo zvyšku úroku z omeškania žalobu zamietol. O trovách konania súd prvej inštancie rozhodoval podľa ust. § 255 CSP tak, že žalobcovia mali úspech vo výške 40,80 %, žalovaná vo výške 59,20 %, preto súd prvej inštancie čiastočne úspešnej žalovanej priznal nárok na náhradu trov konania vo výške 18,40 %, o výške náhrady ktorých rozhodne podľa ust. § 262 CSP po právoplatnosti rozhodnutia samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

3. Proti rozhodnutiu vo výrokoch I., II. a IV. podala v zákonnej lehote odvolanie žalovaná z dôvodov podľa ust. § 365 ods. 1 písm. d), f) a h) CSP, t.j. že konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a že rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Uviedla, že je vlastníčkou väčšinového spoluvlastníckeho podielu 236682/428632 a 41169/202284 (75,60 %) na spoločných nehnuteľnostiach (rodinnom dome a záhrade), žalobcovia sú každý podielovým spoluvlastníkom s podielom 42396/428632 a 4701/202284 (12,215 %) na spoločných nehnuteľnostiach. Namietala, že súd prvej inštancie v odôvodnení napadnutého rozhodnutia identifikoval skutočnosti, ktoré mal zistiť z vykonaného dokazovania, odkázal na výpovede svedkov a Znalecký posudok č. 43/2019 a tieto vyhodnotil tak, že nemohli prispieť k vyhodnoteniu, či žalovaná užívala nehnuteľnosť nad rozsah svojho spoluvlastníckeho podielu, resp. na úkor spoluvlastníckeho podielu žalobcov. Žalovaná zhodne so svedkyňou A. K. vypovedali, že do

11/2017 žalovaná užívala jednu izbu, kúpeľňu a kuchyňu, ostatné izby (tri neužívané izby) rodinného neužívala vôbec a veľká časť rodinného domu je stále zaplnená vecami od rodičov žalovanej a žalobkyne 1/ alebo neschopná užívania. Poukázala na to, že znalec uviedol, že rodinný dom nemá zateplenie na novú STN stien a stropu, že je potrebné odstrániť vlhnutie rodinného domu, vymeniť krov a strešnú krytinu, preto sa domnieva, že súd prvej inštancie na základe vykonaných dôkazov dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam, porušil zásadu voľného hodnotenia dôkazov, keď ako kľúčové pre rozhodnutie identifikoval to, že žalobcovia nemajú kľúč od rodinného domu bez väzby na okolnosti, že žalobcovia sa kľúčom ani vstupu do rodinného domu nikdy nedomáhali a na ostatné vykonané dôkazy a výsluchy svedkov. Žalovaná uviedla, že z listinných dôkazov je zrejmé, že žalobcovia sa domáhali náhrady za užívanie od 01.08.2015 do 11/2017, avšak jedinýkrát, kedy vyzvali žalovanú k sprístupneniu rodinného domu bolo vo výzve z 29.04.2017, preto ak súd prvej inštancie vyvodil nárok žalobcov na užívanie rodinného domu z dôvodu, že nemali kľúče, pochybil pri priznaní nároku od 01.08.2015 a tento mal byť priznaný až od obdobia, kedy o tento prístup požiadali (29.04.2017). Priznanie nároku pri vyostrených vzťahoch strán vnímala ako nereálne, nezodpovedajúce ust. § 137 ods. 1 Občianskeho zákonníka, keď žalovaná sa sama odsťahovala práve kvôli vzťahom so žalobcami, súd prvej inštancie preto pochybil pri zisťovaní skutkového stavu a následne aj pri hodnotení naplnenia dôvodov podľa ust. § 137 ods. 1 Občianskeho zákonníka, kde spoluvlastníkovi patrí zodpovedajúca náhrada vtedy, ak existujúce pomery neumožňujú realizáciu tohto práva. Súd prvej inštancie sa podľa žalovanej sústredil na to, že žalobcovia nedisponujú kľúčmi od rodinného domu, ale mal sa sústrediť na to, že žalovaná neužívala nehnuteľnosť nad rámec svojho spoluvlastníckeho podielu, pretože rodinný dom zo svojej dispozície, rozmerov, veku a všetkých skutočností nie je možné užívať celý, samotná žalovaná užívala jednu miestnosť – svoju bývalú detskú izbu (21,15 m<sup>2</sup>), kúpeľňu (4,56 m<sup>2</sup>) a čiastočne kuchyňu (12,4 m<sup>2</sup>) a chodbu s predsieňou (17,7 m<sup>2</sup>), spolu teda približne 55,81 m<sup>2</sup> (čo predstavuje cca 27% z celkovej plochy rodinného domu), pričom bola oprávnená užívať nehnuteľnosť až v rozsahu svojho spoluvlastníckeho podielu (75,57 % spoluvlastníčka). Spoluvlastnícky podiel každého zo žalobcov (12,21 %) je aj pri sčítaní výrazne menší, aj zo Znaleckého posudku č. 43/2019 je zrejmé, že žalovaná vôbec neužívala podzemné podlažie (38% úžitkovej plochy rodinného domu). Žalovaná namietala, že súd prvej inštancie opomenul fakt, že žalovaná bývala do 11/2017 v 4-izbovom podpivničenom rodinnom dome sama, že nie celá časť rodinného domu je schopná riadneho užívania a že znalec neuviedol, ktorú časť žalovaná užívala a ktorú neužívala, teda že zo žiadneho z vykonaných dôkazov nevyplývalo, že by žalovaná užívala rodinný dom nad rámec svojho spoluvlastníckeho podielu. Vzhľadom na uvedené skutočnosti je tak podľa žalovanej zrejmé, že súd prvej inštancie na podklade vykonaných dôkazov dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam, a že jeho závery uvedené v odôvodnení rozhodnutia sú neudržateľné. K nesprávnemu právnomu posúdeniu veci uviedla, že nakoľko súd prvej inštancie nesprávne zistil skutkový stav veci, nemohol vo vzťahu k takto zistenému skutkovému stavu ani správne interpretovať právnu normu (§ 137 ods.1 Občianskeho zákonníka), samotná náhrada za užívanie sa odvíja iba z judikatúry, príp. právnej praxe a je nutné každý prípad hodnotiť individuálne a rozhodujúce pre prejednávajúcu vec je rozhodnutie NS SR sp. zn. 6Cdo 184/2010, ktoré súd prvej inštancie vo svojom odôvodnení nespomína a poskytnutie náhrady odvíja od staršieho rozhodnutia NS SR sp. zn. 2Cz 54/79, nevzal tak do úvahy aktuálnu judikatúru. Podľa žalovanej neužívanie rodinného domu v rozsahu spoluvlastníckeho podielu spoluvlastníkom musí byť dôsledkom jeho užívania druhým spoluvlastníkom nad rozsah svojho spoluvlastníckeho podielu, NS SR konštatoval, že nie je pritom podstatné, či tento stav vyplýva z dohody spoluvlastníkov alebo z rozhodnutia väčšinového spoluvlastníka, alebo či ide o faktický stav. Dôvod pre ktorý ďalší spoluvlastník spoločnú vec – rodinný dom neužíva - nie je právne významný a ak by spoločná vec vôbec nebola užívaná, žiaden nárok na náhradu za jej neužívanie by nevznikal, rovnako takýto nárok nevzniká ani v prípade, že spoluvlastník užíva len časť veci v rozsahu neprevyšujúcom jeho spoluvlastnícky podiel, tak ako to bolo v prípade žalovanej. Súd prvej inštancie nesprávne interpretoval skutočnosť, že spoluvlastník, ktorý užíva spoločnú vec nad rámec svojho spoluvlastníckeho podielu a na to užívanie nemá súhlas druhého spoluvlastníka je povinný vydať peňažnú náhradu, ktorá sa rovná v zásade výške nájomného a reálne sa uvedeným právnym názorom neriadil, keďže nebolo v konaní preukázané, že žalovaná užíva vec nad rámec svojho spoluvlastníckeho podielu a považoval skutočnosť, že žalovaná užívala iba jednu miestnosť, za „irelevantnú“ a za rozhodujúce považoval to, že žalobcovia nemajú prístup do rodinného domu, v ktorom absurdnom prípade by žalobcovia mali mať v podstate nárok do dnešnej doby, napriek tomu, že rodinný dom neužíva ani jeden zo spoluvlastníkov. Vo vzťahu k započítaniu súd prvej inštancie neaplikoval správne príslušnú právnu normu, keď žalovaná nie je povinná podať protižalobu ako formu svojej procesnej obrany. Súd prvej inštancie sa nevysporiadal s nákladmi, ktoré navrhla žalovaná na započítanie pohľadávky predloženej vo vyjadrení z 14.10.2017, kde uviedla, že ako spoluvlastníčka uhradza náklady na nehnuteľnosti výlučne sama vo výške 200

eur mesačne (130 eur plyn, 45 eur el. energia, 17 eur stočné 8 eur odpad) a jednorazové náklady na údržbu rodinného domu vo výške 1.304,36 eur. Za obdobie od 01.08.2015 do 01.11.2017 sa malo jednať o započítanie čiastky 658,80 eur pri žalobkyni 1/ a 658,80 eur žalobcovi 2/ (200 eur x 27 mesiacov = 5.400 eur, pričom 12,21% predstavuje 658,80 eur) a pri jednorazových nákladoch, ktoré uhradila žalovaná sama vo výške 1.304,36 eur sa mala započítať žalobkyni 1/ čiastka 159,26 eur a žalobcovi 2/ čiastka 159,26 eur v súlade s ust. § 137 ods. 1 a § 580 Občianskeho zákonníka. Podľa žalovanej sa súd prvej inštancie nedostatočne vysporiadal s posúdením aplikácie ustanovenia čl. 5 CSP, keď konanie žalobcov sa javilo počas celého konania ako účelové, žalobcovia nemali a ani nemajú doteraz záujem na reálnom užívaní svojho spoluvlastníckeho podielu, nakoľko užívajú rodinný dom spolu so záhradou, ktorý bezprostredne susedí so spoločnými nehnuteľnosťami a ktorý im bol darovaný rodičmi žalovanej a žalobkyne 1/, žalovanej nikdy počas toho ako v rodinnom dome bývala nezaklopali, nezazvonili a ani neponúkli, že by znášali čiastočne náklady na spoločné nehnuteľnosti, pri návrhoch na vysporiadanie spoluvlastníctva požadovali iba 300 m<sup>2</sup> záhrady bez toho, aby požadovali podiel na rodinnom dome. Žalovaná nesúhlasila s reálnou deľbou iba záhrady, ktorá by ostala veľmi malá k rodinnému domu a znehodnotila by ho, ale ponúkla žalobcom svoj podiel na predaj, resp. ponúkla žalobcom ich podiel vyplatiť, čo však odmietli. Je pravdou, že žalovaná má možnosť podať žalobu o vyporiadanie spoluvlastníckeho podielu, rovnako sa však jedná o jej právo a nie povinnosť. U žalobcov ide o zjavné zneužitie práva na ochranu svojho nároku, keď nemajú ani dôvod užívať rodinný dom, ktorý je vo veľmi zlom stave. Žalovaná navrhla, aby odvolací súd napadnuté rozhodnutie zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie, alt. aby ho zmenil tak, že žalobu zamietne v celom rozsahu a uplatnila si nárok na náhradu trov konania voči žalobcom vo výške 100%.

4. Proti rozhodnutiu súdu prvej inštancie v celom rozsahu v zákonnej lehote podali odvolanie žalobcovia z dôvodov podľa ust. § 365 ods. 1 písm. d), f) a h) CSP, t.j. že konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a že rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci a navrhovali napadnutý rozsudok odvolacím súdom zmeniť a rozhodnúť v zmysle rozšíreného žalobného návrhu a priznať im trovy konania pred súdom prvej inštancie aj odvolacím súdom. Žalobcovia namietali závery súdu prvej inštancie, ktoré ukracujú ich nároky na náhradu iba do 01.11.2017, kedy rodinný dom prestala využívať žalovaná, pričom naďalej neumožňovala jej využívanie žalobcom (pozn. odvolacieho súdu žalobcovia nesprávne uvádzajú „žalovaným“) a súhlasili so závermi súdu prvej inštancie odôvodňujúcimi ich nároky na náhradu po právnej aj skutkovej stránke (pokiaľ ide o špecifikáciu predmetu nehnuteľnosti), nesúhlasili s výkladom ust. § 137 Občianskeho zákonníka vykonaným súdom prvej inštancie a s tým spojenými závermi o časovom rozsahu určujúcom výpočet nároku. Z vykonaného dokazovania a záverov súdu prvej inštancie v napadnutom rozhodnutí konkrétne nevyplýva, že súd prvej inštancie považoval za rozhodujúcu skutočnosť pre stanovenie rozsahu náhrady fakt, že od 01.11.2017 prestala žalovaná rodinný dom užívať a neumožnila ho užívať žalobcom, ku ktorému záveru možno dospieť iba implicitne z argumentácie súdu prvej inštancie. Žalobcovia rozšírili časové obdobie náhrady zmenou petitu a v súlade so závermi znalca v Znaleckom posudku č. 43/2019 špecifikovali v tabuľke časové ohraničenie nároku a jeho výšku za obdobie r. 2015 - 2019. Žalobcovia súhlasili, že stav užívania rodinného domu výhradne žalovanou v rozpore s dohodou a proti vôli ostatných spoluvlastníkov trval do 01.11.2017, treba však podľa nich akceptovať aj alternatívu, že právo na náhradu má spoluvlastník aj v prípade, že mu nie je iným spoluvlastníkom umožnený výkon jeho práv spojených so spoluvlastníckym podielom. Žalovaná neumožnila výkon práva podielových spoluvlastníkov aj od 02.11.2017 do žalovaného obdobia r. 2019 (tento stav trvá doposiaľ) s tým, že im nevydala kľúče od uzamknutého rodinného domu, v ktorom sa nachádzajú jej hnutelné veci (možno cennosti), a žalobcom ako minoritným spoluvlastníkom zákon neumožňuje riešiť situáciu vlámaním sa alebo násilným vniknutím do rodinného domu aj s poukazom na rozhodnutie NS ČR sp. zn. 28 Cdo/1213/1999. Ak by spoluvlastník uzamknutím spoločnej nehnuteľnosti znemožnil prístup do nej druhému spoluvlastníkovi a odcestoval by preč, podľa výkladu ust. § 137 Občianskeho zákonníka súdom prvej inštancie by neodcestovaný spoluvlastník nemal nárok na náhradu, pretože odcestovaný by takisto spoločnú nehnuteľnosť neužíval a ani súčasný skutkový stav v ním rozhodovanej veci nie je protiprávny a dotknutý vlastník sa nemôže domáhať súdnej ochrany.

5. Žalovaná odvolanie doplnila podaním doručeným súdu prvej inštancie dňa 29.10.2020 (t.j. po uplynutí zákonnej lehoty na podanie odvolania) a uviedla, že po právnej stránke sú podľa nej významné skutočnosti, ktorým súd prvej inštancie nevenoval dostatočnú pozornosť a nezohľadnil ich, poukázala na práva žalovanej ako väčšinového vlastníka, na jej rozhodovanie o hospodárení s nehnuteľnosťami, výkon jej vlastníckeho práva a ňou vykonané investície do nehnuteľností a s poukazom na ust. § 142 ods. 1 Občianskeho zákonníka na násilné správanie žalobcov voči žalovanej ako dôvodu hodného

osobitného zreteľa. Z vykonaného dokazovania súdom prvej inštancie nepochybne vyplynulo, v akej miere žalovaná užívala nehnuteľnosti s tým, že rozsah a miera jej užívania nehnuteľností zodpovedala jej vlastníckemu podielu a spravodlivému výkonu vlastníckeho práva tak, aby hodnota nehnuteľností zostala zachovaná a aby nechátrali. Žalovaná do 11/2017 užívala len nevyhnutnú časť nehnuteľností z dôvodu zlého technického stavu nehnuteľností (rodinného domu) a poprela tvrdenia žalobcov, že nemajú možnosť nehnuteľnosti užívať a ak je tomu v poslednom čase tak, je to z dôvodu násilného správania žalobcov, z dôvodu nerešpektovania dohôd, zásahov do nehnuteľností. Vchod do kúpeľne, ktorú užívajú žalobcovia bol zamurovaný ešte pri stavbe rodičovského rodinného domu, žalobcovia urobili provizórny plot s brámkou na hranici pozemkov ich domu a rodičovského domu, čím sa sami oddelili (bez právneho dôvodu a dohody s právnymi predchodcami), ich úkonmi dochádzalo k zníženiu hodnoty nehnuteľností, k svojvôli pri vykonávaní ich vlastníckych práv, ide o konania účelové a žalobcovia nikdy nemali záujem starať sa o nehnuteľnosti a financovať ich, nikdy nejavili záujem užívať nehnuteľnosti (v ich tesnej blízkosti majú svoje vlastné). Stav nehnuteľností (rodinného domu) im bol a je známy, a iba žalovaná bola ochotná sa o ne starať a investovať do nich čas a prostriedky. Je preto podľa žalovanej proti dobrým mravom, aby súd určil náhradu za užívanie nehnuteľností o veľkosti ich podielov v akomkoľvek čase (bez ohľadu na čas ich užívania žalovanou) z dôvodu, že ide zo strany žalobcov o zneužitie práva ako riadne uplatňovanie si práv vlastníka. Súd prvej inštancie opomenul vyhodnotiť dôkaz o tom, že žalobcovia ani jedenkrát nevyzvali žalovanú (ani v čase kedy užívala nehnuteľnosti ani neskôr), aby mi vydala kľúče od nehnuteľností, súd prvej inštancie neposudzoval ani to, prečo žalovaná sama posledné roky vykonávala práva vlastníka. Nesúhlasila s tvrdením súdu prvej inštancie, že žalovaná užívala nehnuteľnosti nad rámec svojho podielu a nemala súhlas od žalobcov ako spoluvlastníkov, preto je povinná vydať peňažnú náhradu, a to s poukazom na ust. § 139 Občianskeho zákonníka. Žalobcovia vedeli, že žalovaná užíva nehnuteľnosti, uvedený fakt nikdy nerozporovali a ani nežiadali, aby tieto mohli užívať aj oni. Práve naopak - správali sa negatívne, stupňovali ataky voči žalovanej. Žalobcovia sú si vedomí, že ak by užívali nehnuteľnosti, museli by sa podieľať na investíciách do nich, pričom do podania žaloby, v ktorej uviedli, že nemôžu užívať nehnuteľnosti, lebo nemajú od nich kľúče (a teda žiadajú náhradu v podobe finančnej náhrady), neoslovili žalovanú, aby mohli nehnuteľnosti užívať. To, že žalobcovia nemali záujem užívať nehnuteľnosti, je podľa žalovanej dokumentované vo výzve adresovanej žalovanej z 30.05.2017, v ktorej uviedli, že majú záujem na zrušení podielového spoluvlastníctva spôsobom odčlenenia časti pozemku (záhrady) vo výmere 300 m<sup>2</sup> a ostatné nehnuteľnosti, čiže rodinný dom a ostatná časť pozemku (záhrady) mali ostať vo výlučnom vlastníctve žalovanej, v návrhu vôbec nežiadali o možnosť sprístupnenia nehnuteľností aj keď vedeli, že ich žalovaná obýva a riadne sa o ne stará, nežiadali ani o vydanie kľúčov. Sestre žalobcov pani A. K. dali kľúče ešte ich rodičia. Zdôraznila, že aj voči rodičom sa žalobcovia správali v rozpore s dobrými mravmi, arogantne a drzo. Žalovaná mala záujem zachovať stav nehnuteľností a vyplatiť žalobcov, s čím nesúhlasili, a preto vyvíjajú a vyvinuli aktivity ako je tento súdny spor. Z dôvodov, že žalobcovia mohli vykonávať svoje vlastnícke právo, ale slobodne sa rozhodli, že tak neurobia, je ich konanie zjavným zneužitím práva a v rozpore s dobrými mravmi. Žalovaná uviedla aj to, že počas celej doby vlastníctva sa žalovaná o nehnuteľnosti riadne stará, výlučne na vlastné náklady vykonáva nevyhnutné investície a iba žalovaná (či už v čase, kedy užívala nehnuteľnosti ako aj v súčasnosti kedy sú nehnuteľnosti opustené), platí všetky úhrady spojené s ich užívaním (plyn, vodné a stočné, elektrickú energiu, RTVS, daň z nehnuteľností). Žalovaná vyzvala žalobcov na uhradenie časti investícií rovnajúcim sa ich podielov výzvami zo dňa 22.10.2020 a úkon započítania vykonaný počas posledného pojednávania považuje žalovaná za riadny započítací prejav, keď tento nie je potrebné urobiť písomne, pokiaľ je podchytený ústny prejav vôle žalovanej do písomnej zápisnice.

6. Strany sa k odvolaniu protistrany viac nevyjadřili.

7. Odvolací súd preskúmal vec v rozsahu a medziach dôvodov odvolania (§ 379, § 380 ods. 1 a § 378 ods. 1 CSP), bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP), keďže sa nejednalo o prípad, v ktorom by bolo potrebné zopakovať alebo doplniť dokazovanie, nariadenie pojednávania si nevyžadoval ani dôležitý verejný záujem a dospel k záveru, že odvolanie žalobcov je dôvodné a odvolanie žalovanej je podané nedôvodne.

8. V prejednávanej veci z obsahu súdneho spisu vyplýva, že žalobcovia sa žalobou, po pripustení zmeny žaloby na pojednávaní dňa 30.06.2020 domáhali od žalovanej zaplata sumy spolu 6.311,49 eur, s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 5.760 eur od 01.08.2017 do zaplata a úrokom z omeškania vo výške 5 % zo sumy 551,49 eur od 10.09.2019 do zaplata. Pri výpočte vychádzali žalobcovia z hodnôt – výšky ročného nájmu podľa Znaleckého posudku č. 43/2019 za r. 2015-2017 v sume 5.478 eur (za obdobie 01.08.-31.12.2015 v sume 2.283 eur), za r. 2018-2019 v sume 5.970 eur (za obdobie 01.01.-31.07.2019 v sume 3.461 eur). Z vykonaného dokazovania a obsahu spisu

(podanie žalobcov zo dňa 10.09.2019 a zvukového záznamu z pojednávania dňa 30.06.2020) vyplýva, že predmetom konania bola náhrada žalobcov za neužívanie spoločnej veci – rodinného domu bez záhrady.

9. Z obsahu spisu vyplýva a medzi stranami nebolo sporné, že žalobcovia a žalovaná sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností s podielom každého zo žalobcov 12,215 % (42396/428632 a 4701/202284) a žalovanej 75,57 % (236682/428632 a 41169/202284). Z obsahu spisu a vykonaného dokazovania vyplýva aj to, že žalovaná žalobcom neumožnila užívanie rodinného domu od r. 2012 (resp. od smrti matky v 06/2011), okrem kúpeľne, ktorú užívajú žalobcovia a ktorá tvorí 1,77 % úžitkovej plochy rodinného domu. Listom zo dňa 29.04.2017 žalobcovia vyzvali žalovanú o.i. na umožnenie užívania nehnuteľností, ktoré doposiaľ neužívali, pretože nemajú k nim prístup. Rovnako bolo preukázané, že žalovaná od 11/2017 v rodinnom dome nebýva, ani ho neužíva.

10. Znaleckým posudkom č. 43/2019 určil znalec nájomné rodinného domu  
? za časť r. 2015 (od 01.08.2015 do 31.12.2015) na sumu 2.283 eur, za celý r. 2015 na sumu 5.478 eur  
? za r. 2016 na sumu 5.478 eur  
? za r. 2017 na sumu 5.478 eur  
? za r. 2018 na sumu 5.940 eur  
? za časť r. 2019 (od 0.01.2019 do 31.07.2019) na sumu 3.461 eur, za celý r. 2016 na sumu 5.940 eur.

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

12. V prvom rade je potrebné poukázať na to, že súd prvej inštancie vychádzal zo správneho právneho záveru a ustálenej rozhodovacej praxe najvyšších súdnych autorít ohľadne tej skutočnosti, že právo spoluvlastníka na náhradu za to, že neužíva spoločnú vec v rozsahu zodpovedajúcom jeho spoluvlastníckemu podielu je dané zákonom a vyplýva z ust. § 137 ods. 1 Občianskeho zákonníka, t.j. z práva spoluvlastníka podieľať sa na užívaní spoločnej veci v miere zodpovedajúcej jeho podielu. Ak existujúce pomery príp. dohoda spoluvlastníkov neumožňujú niektorému spoluvlastníkovi plnú realizáciu tohto práva, náleží mu za to zodpovedajúca náhrada. Spoluvlastnícky podiel v zmysle ust. § 137 ods. 1 Občianskeho zákonníka nepredstavuje iba mieru účasti na vlastníckom vzťahu k spoločnej veci, ale tiež určuje rozsah práv a povinností jednotlivých spoluvlastníkov za trvania spoluvlastníckeho vzťahu. Spoluvlastnícky podiel je mierou účasti na vzťahu k spoločnej veci aj pokiaľ ide o užívanie veci, teda tam, kde spoluvlastníkovi nie je zaistené užívanie veci v spoluvlastníctve v rozsahu určenom jeho podielom, má nárok na poskytnutie tomu zodpovedajúcej náhrady. Preto nemožno považovať za odporujúce ustanoveniam Občianskeho zákonníka o podielovom spoluvlastníctve, že spoluvlastníkovi, ktorý svoje právo užívať vec nemohol realizovať (buď vôbec alebo iba čiastočne) náleží peňažné vyrovnanie.

13. Neužívanie veci v rozsahu spoluvlastníckeho podielu spoluvlastníkom musí byť dôsledkom užívania druhým spoluvlastníkom nad rozsah jeho spoluvlastníckeho podielu. Len v takomto prípade sa spoluvlastník užívajúci spoločnú vec nad rozsah spoluvlastníckeho podielu podieľa na prisvojovaní si úžitkovej hodnoty veci vo väčšej miere, než zodpovedá jeho podielu. Nie je pritom rozhodujúce, či tento stav vyplýva z dohody spoluvlastníkov (okrem prípadu, ak by jej súčasťou bola aj dohoda o bezplatnom užívaní celej veci alebo jej časti), alebo z rozhodnutia väčšinového spoluvlastníka, alebo či ide o faktický stav. Je zrejmé, že ak by spoločná vec vôbec nebola spoluvlastníkmi užívaná, žiaden nárok na náhradu za jej neužívanie by medzi nimi nevznikol. Rovnako takýto nárok nevzniká ani v prípade, ak spoluvlastník užíva len časť veci v rozsahu neprevyšujúcom jeho spoluvlastnícky podiel, pretože v takomto prípade nič nebráni druhému spoluvlastníkovi, aby sa tiež podieľal na svojom užívanom oprávnení v rozsahu svojho podielu, a to užívaním zostávajúcej časti veci. Dôvod, pre ktorý tento spoluvlastník prípadne spoločnú vec neužíva, nie je právne významný a rovnako tak nie je významné ani prípadné užívanie časti veci treťou osobou. Pri posudzovaní rozsahu užívania spoločnej veci však nemusí byť rozhodujúca len veľkosť užívanej časti veci (napr. výmera časti pozemku), ale rozhodujúca môže byť úžitková (hospodárska) hodnota užívanej časti veci, ak je táto hodnota, vzhľadom na konkrétne okolnosti, u jednotlivých častí veci, rozdielna (uznesenie NS SR zo dňa 27.10.2010, sp. zn. 6 Cdo 184/2010).

14. Občiansky zákonník vychádza z vymedzenia podielového spoluvlastníctva ako spoluvlastníctva ideálneho a výška spoluvlastníckeho podielu neodráža konkrétnu reálnu časť veci (ku ktorej by mal spoluvlastník výlučné vlastnícke právo), ale iba mieru, ktorou sa jednotliví spoluvlastníci podieľajú na

právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k spoločnej veci (všetci sú spoluvlastníkmi veci ako celku bez toho, aby sa určila a vymedzila „určitá konkrétna časť“). Ide teda o ideálne podiely, preto spoluvlastník nie je výlučným vlastníkom určitej hmotnej časti spoločnej veci. Takéto chápanie podielového spoluvlastníctva potvrdila staršia judikatúra (R 19/1967) i novšia judikatúra.

15. Vychádzajúc z nesporných skutkových tvrdení ohľadne existencie podielového spoluvlastníctva žalobcov a žalovanej k spoločnej veci – rodinnému domu (náhrada za (ne)užívanie záhrady stranami sporu ako podielovými spoluvlastníkmi nebolo predmetom konania), ohľadne preukázania neužívania spoločnej veci (rodinného domu) v rozsahu spoluvlastníckeho podielu žalobcov v dôsledku jej užívania žalovanou nad rozsah jej spoluvlastníckeho podielu, odkazuje odvolací súd v plnom rozsahu na odôvodnenie napadnutého rozsudku (ods. 18 až 20 napadnutého rozsudku), s ktorým sa v plnom rozsahu stotožňuje. Sporným ostalo užívanie rodinného domu od 01.11.2017 do 31.07.2019 (za ktoré obdobie si žalobcovia uplatňujú náhradu v tomto konaní po zmene žaloby) s prihliadnutím na odsťahovanie sa žalovanej z rodinného domu.

16. V konaní bolo preukázané, že žalobcovia sa domáhali užívania spoločnej veci v rozsahu svojho spoluvlastníckeho podielu a vyzvali žalovanú listom zo dňa 29.04.2017 na umožnenie užívania rodinného domu, preukázané bolo aj to, že žalovaná užívanie rodinného domu žalobcom ani na základe tejto výzvy (ani dobrovoľne predtým a ani v priebehu konania) neumožnila, neodovzdala im kľúče od rodinného domu (ktorými disponovala žalovaná a ďalšia sestra žalobkyne 1/ a žalovanej – A. K., ktorým kľúče dala ešte ich mama), dokonca sama uviedla vo svojej výpovedi na pojednávaní dňa 07.06.2018, že nebola povinná im dať kľúče, ak im ich nedali rodičia, čím neumožnila žalobcom užívať ktorúkoľvek časť nehnuteľnosti počas celého žalovaného obdobia od 01.08.2015 do 31.07.2019.

17. Prihliadajúc na ideálny charakter podielového spoluvlastníctva je bez významu, v akej časti spoločnej veci (rodinného domu) žalovaná rodinný dom užívala (užívania alebo neužívania schopnej), keď ak nedôjde k inej dohode, je právom spoluvlastníka (nie povinnosťou) užívať ktorúkoľvek časť spoločnej nehnuteľnosti. Žalobcovia tak v konaní preukázali, že mali záujem na užívaní spoločnej veci, z užívania ktorej boli vylúčení už od smrti matky (min. od r. 2012, podľa výpovede žalobkyne 1/ od 04.06.2011) a ak by im žalovaná vtedy a kedykoľvek neskôr, vrátane doby trvania tohto sporu, v užívaní nebránila, poskytla dobrovoľne kľúče od rodinného domu (čo nespravila počas celého žalovaného obdobia od 01.08.2015 do 31.07.2019), v dôsledku čoho ako jediná zo spoluvlastníkov užívala (a mohla užívať) rodinný dom nad rámec svojho spoluvlastníckeho podielu. Podľa názoru odvolacieho súdu nebolo povinnosťou žalobcov sa užívania domáhať napr. prostredníctvom polície. Rozhodnúť sa dobrovoľne neužívať spoločnú vec je právom podielového spoluvlastníka, v prejednávanej veci však žalobcovia právo užívať rodinný dom (ktorého by sa prípadne mohli vzdať alebo sa dohodnúť inak o rozsahu užívania spoločnej veci) ani nemali. Navyiac, aj keby žalovaná skutočne užívala rodinný dom len v rozsahu jej podielu a po presťahovaní od 01.11.2017 neužívala vôbec, tým, že rodinný dom uzamkla, učinila ho prístupným len pre seba a svoju potrebu a teda pokiaľ žalovaná uvedeným spôsobom ovládala rodinný dom natoľko, že hoci nebola výlučným vlastníkom, bola to iba ona, kto ju mohol prakticky využiť kedykoľvek a podľa svojej vôle (nielen za účelom osobného užívania ale i pre prípadné iné potreby), potom bez ohľadu na to, nakoľko intenzívne rodinný dom skutočne využívala (akú plochu, ako často a kedy sa odsťahovala), vznikol jej prospech, za ktorý je potrebné zaplatiť žalobcom ako vylúčeným spoluvlastníkom náhradu na nimi požadované žalované obdobie; v uvedenom rozsahu tak súd prvej inštancie vec nesprávne právne posúdil podľa ust. § 137 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Nakoľko nie je rozhodujúca veľkosť (výmera) užívanej (časti) veci, ale úžitková hodnota, majú žalobcovia nárok na peňažnú náhradu za takéto užívanie spoločnej veci vo výške obvyklého nájmu v danom mieste a čase.

18. Z uvedených dôvodov je podľa odvolacieho súdu nárok žalobcov na náhradu za neužívanie spoločnej veci – rodinného domu - daný, neužívanie rodinného domu v rozsahu spoluvlastníckeho podielu žalobcov bolo dôsledkom jeho užívania žalovanou nad rozsah jej spoluvlastníckeho podielu. Odvolací súd poukazuje opakovane na to, že je bez významu, prečo žalobcovia spoločnú vec neužívali a ako tento stav vznikol, vrátane toho, že ide o faktický stav, kedy žalovaná rodinný dom užívala (a to aj znemožnením jeho užívania uzamknutím). Odvolacím námietkam žalovanej, že rodinný dom užívala len do 11/2017, a aj to len jeho časť (jednu izbu, kúpeľňu a kuchyňu) a že ostatné tri neužívané izby rodinného domu neužívala vôbec a že veľká časť rodinného domu je stále zaplnená vecami od rodičov žalovanej a žalobkyne 1/ alebo neschopná užívania, a že súd prvej inštancie ako kľúčové pre rozhodnutie zohľadnil to, že žalobcovia nemajú kľúč od rodinného domu a že sa kľúčov ani vstupu do rodinného

domu nedomáhali (jedine výzvou z 29.04.2017), nie je možné priznať úspech. Opakovane odvolací súd poznamenáva, že pri nároku na náhradu uplatnenú podielovým spoluvlastníkom za to, že neužíva spoločnú vec v rozsahu svojho spoluvlastníckeho podielu, zásadne nie sú rozhodujúce dôvody, pre ktoré je spoluvlastník vylúčený z užívania spoločnej veci, ale to, že spoluvlastník vec užíva nad rozsah svojho spoluvlastníckeho podielu a za toto užívanie náhradu vo forme peňažného plnenia z užívania vylúčenému spoluvlastníkovi neposkytuje, čo by však neplatilo len v tom prípade, ak by sa spoluvlastníci dohodli, že náhrada sa poskytovať nemá, čo sa v tomto prípade nepreukázalo (uznesenie NS SR sp. zn. 9Cdo/118/2020 z 29.11.2021).

19. Ohľadne ustálenia výšky žalobou uplatneného nároku vychádzal súd prvej inštancie správne zo Znaleckého posudku č. 43/2019, ktorý určil výšku nájomného rodinného domu za žalované obdobie, zohľadňujúc užívanie kúpeľne, ktorá predstavuje 1,77 % úžitkovej plochy rodinného domu a výšku spoluvlastníckeho podielu každého zo žalobcov o veľkosti 12,215 %. Žalobcovia odvolaním nenapadli ten spôsob výpočtu nároku, kedy súd prvej inštancie použil pre výpočet náhrady podiel 10,445 % z náhrady určenej znalcom za daný rok. S ohľadom na závery odvolacieho súdu, že žalobcom patrí náhrada aj za obdobie od 01.11.2017 do 31.07.2019, ktorý nárok súd prvej inštancie žalobcom zamietol, sumárne predstavuje výška náhrady

- za pomernú časť r. 2015 (01.08.2015 – 31.12.2015) sumu 238,46 eur ( $2.283 \times 10,445 \%$ )

- za r. 2016 sumu 572,18 eur ( $5.478 \text{ eur} \times 10,445 \%$ )

- za r. 2017 sumu 572,18 eur ( $5.478 \text{ eur} \times 10,445 \%$ ), z toho pripadá

(i) na obdobie od 01.01.2017 do 31.07.2017 (podľa pôvodnej žaloby) suma 333,77 eur ( $572,18 \text{ eur} / 12 \times 7$ )

(ii) na obdobie od 01.08.2017 do 31.12.2017 (rozšírené podľa zmeny žaloby) suma 238,41 eur ( $572,18 \text{ eur} / 12 \times 7$ )

- za r. 2018 sumu 620,43 eur ( $5.940 \text{ eur} \times 10,445 \%$ )

- za pomernú časť r. 2019 (01.01.2019 – 31.07.2019) sumu 361,50 eur ( $3.461 \times 10,445 \%$ )

Spolu náhrada za obdobie od 01.08.2015 do 31.07.2019 predstavuje čiastku 2.364,75 eur, z toho za obdobie od 01.08.2015 do 31.07.2017 (podľa pôvodnej žaloby) náhrada vo výške 1.144,42 eur a za obdobie od 01.08.2017 do 31.12.2017 (po zmene žaloby) náhrada vo výške 1.220,34 eur.

20. Na okraj odvolací súd poznamenáva, že pri výpočte nároku žalobcovia v rámci zmeny žaloby (i) zjavnou chybou v počítaní svoj nárok za r. 2015 vypočítali z nájomného za celý rok napriek tomu, že počiatok žalovaného obdobia ohraničili už v žalobe od 01.08.2015 (znalec v Znaleckom posudku č. 46/2019 určil aj nájomné pre túto časť r. 2015 na sumu 2.283 eur, žalobcovia vychádzali zo sumy za celý r. 2015 vo výške 5.478 eur) a (ii) nezohľadnili užívanie kúpeľne výhradne žalobcami (1,77 % úžitkovej plochy rodinného domu) tak, ako učinili v žalobe a bolo preukázané v konaní.

21. Záver o správnosti výpočtu nároku podľa Znaleckého posudku č. 46/2019 nie je spôsobilá spochybniť námietka žalovanej, že znalec uviedol, že rodinný dom nemá zateplenie na novú STN stien a stropu, že je potrebné odstrániť vlhnutie rodinného domu, vymeniť krov a strešnú krytinu, ktoré prípadné náklady na spoločnú vec sa vyporiadávajú samostatne v režime ust. § 137 Občianskeho zákonníka.

22. Odvolací súd sa nestotožnil s námietkami žalovanej, že súd prvej inštancie sa nedostatočne vysporiadal s posúdením aplikácie ustanovenia čl. 5 CSP a že konanie žalobcov sa javilo počas celého konania ako účelové, že žalobcovia nemali a ani nemajú doteraz záujem na reálnom užívaní svojho spoluvlastníckeho podielu. Uplatnenie si práv žalobcov ako spoluvlastníkov vyplývajúcich im z ust. § 137 ods. 1 Občianskeho zákonníka nie je podľa názoru odvolacieho súdu zjavným zneužitím práva. Napriek tomu, že súčasný faktický stav podielového spoluvlastníctva k rodinnému domu a záhrade, nastolený dedením po rodičoch žalobkyne 1/, žalovanej a svedkyne A. K. pociťuje žalovaná ako nespravodlivé (a aj svedkyňa prejavila názor, že morálne právo na rodinný dom má práve žalovaná, ak by boli rešpektované priania rodičov ohľadne dedenia majetku po nich), pri uplatnení práv žalobcov nezhliadol (zhodne so súdom prvej inštancie) ani odvolací súd znaky zjavného zneužitia práva, teda takého konania, ktorého cieľom by nebolo dosiahnutie účelu a zmyslu sledovaného právnomu normou, ale ktoré je v rozpore s ustálenými dobrými mravmi vedené priamym úmyslom spôsobiť inému účastníkovi ujmu. Je potrebné prihliadnuť na to, že žalovanej ako majoritnej podielovej spoluvlastníčke rovnako patria z titulu spoluvlastníctva práva vyplývajúce z ust. § 137 a § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka, vrátane práva domáhať sa vyporiadania podielového spoluvlastníctva súdom podľa ust. § 142 CSP, pri vyporiadaní ktorého súd zohľadňuje viaceré kritériá a okolnosti (násilné správanie spoluvlastníkov

a dôvody hodného osobitného zreteľa). Odvolací súd opakuje, že nemožno považovať za odporujúce ustanoveniam Občianskeho zákonníka, že spoluvlastníci, ktorý svoje právo užívať vec nemohol realizovať (buď vôbec alebo iba čiastočne) náleží peňažné vyrovnanie.

23. Žalovaná v konaní namietala, že súd prvej inštancie nesprávne posúdil ňou uplatnené náklady na započítanie ako protižalobu (vzájomnú žalobu) a že navrhla na započítanie pohľadávky predloženej vo vyjadrení z 14.10.2017, kde uviedla, že ako spoluvlastníčka uhrádza náklady na nehnuteľnosti výlučne sama vo výške 200 eur mesačne (130 eur plyn, 45 eur el. energia, 17 eur stočné 8 eur odpad) a jednorazové náklady na údržbu rodinného domu vo výške 1.304,36 eur. Za obdobie od 01.08.2015 do 01.11.2017 sa malo jednať o započítanie čiastky 658,80 eur pri žalobkyni 1/ a 658,80 eur žalobcovi 2/ (200 eur x 27 mesiacov = 5.400 eur, pričom 12,21% predstavuje 658,80 eur) a pri jednorazových nákladoch, ktoré uhradila žalovaná sama vo výške 1.304,36 eur sa mala započítať žalobkyni 1/ čiastka 159,26 eur a žalobcovi 2/ čiastka 159,26 eur v súlade s ust. § 137 ods. 1 a § 580 Občianskeho zákonníka.

24. Pokiaľ žalovaná namietala, že malo ísť kompenzačnú námietku, teda hmotnoprávnu námietku (§ 152 CSP), tá predstavuje prostriedok procesného útoku a obrany (§ 149 CSP), pričom ide o právny úkon strany spôsobujúci zmenu, zánik alebo oslabenie práva protistrany. Podľa ust. § 124 CSP je hmotnoprávny úkon strany voči súdu účinný okamihom doručenia a voči ostatným subjektom od okamihu, keď sa o ňom v konaní dozvedeli. Započítanie je spôsob zániku záväzku - ak veriteľ a dlžník majú vzájomné pohľadávky, ktorých plnenie je rovnakého druhu, zaniknú započítaním, pokiaľ sa vzájomne kryjú, ak niektorá zo strán urobí voči druhej prejav smerujúci k započítaniu. Zánik nastane okamihom, keď sa stretli pohľadávky spôsobilé na započítanie. K započítaniu nedochádza automaticky, len čo sa pohľadávky stretli. Vyžaduje sa na to jednostranný právny úkon niektorého z účastníkov záväzkového právneho vzťahu, na ktorý sa nevyžaduje súhlas druhého účastníka. Musí ísť o prejav adresovaný druhému účastníkovi, z ktorého je zrejmé, aká pohľadávka a v akej výške sa uplatňuje na započítanie proti pohľadávke veriteľa. Formu tohto prejavu zákon nepredpisuje, ale nesmie odporovať ustanoveniam § 34 a nasl. Občianskeho zákonníka. Pokiaľ dlžník uplatňuje k započítaniu vzájomnú pohľadávku vo výške nepresahujúcej pohľadávku veriteľa (žalobcu), posudzuje sa započítanie ako obrana žalovaného. Posúdenie prejavu žalovaného má význam pre ďalší procesný postup súdu. Posúdenie námietky, ktorá sa považuje len za procesnú obranu proti žalobe, súd rieši ako prejudiciálnu otázku a zaoberá sa ňou len v odôvodnení rozsudku. Ak by však samotný nárok žalobcu súd považoval za nedôvodný, takouto námietkou sa ani nezaobrá.

25. Z obsahu spisu vyplýva, že žalovaná v podaní z 13.10.2017 namietala, že žalobcovia žalobou opomínajú náklady, ktoré je nevyhnutné vynaložiť na spoločné nehnuteľnosti a uviedla, že priemerné mesačné náklady na spoločné nehnuteľnosti sú vo výške 210 eur (plyn 130 eur, električka 415 eur, poisťenie 10 eur, vodné stočné 17 eur, odpad 8 eur), v jarných a letných mesiacoch náklady na údržbu záhrady cca 15 eur a že žalovaná sama do spoločnej nehnuteľnosti investovala opravy a údržbu spolu cca 1.300 eur (kúpa pračky, sporák, vodárnička, kosačka, oprava bojlera a wc, malovka). Uviedla, že vzhľadom na to, že žalobcovia sa nepodielali na nákladoch na spoločné nehnuteľnosti započítava si žalovaná náklady na nehnuteľnosti voči náhrade, ktorú požadujú žalobcovia, a to tak jednorazové náklady ako aj pomernú časť mesačných nákladov vo výške ich spoluvlastníckeho podielu spolu s úrokom z omeškania v zákonnej výške. V záverečnej reči na pojednávaní dňa 30.06.2020 žalovaná uviedla, že od r. 2012 znáša náklady na nehnuteľnosti vo výške dokopy 15.000 eur, čo v konaní preukázala, čo podielom pre žalobcov (24,4 %) predstavuje 4.000 eur, ktoré v prípade vyhovenia žaloby žiadajú započítať. V odvolaní vyčíslila žalovaná náklady na nehnuteľnosti vo výške 200 eur mesačne (130 eur plyn, 45 eur el. energia, 17 eur stočné, 8 eur odpad) a jednorazové náklady na údržbu rodinného domu vo výške 1.304,36 eur; za obdobie od 01.08.2015 do 01.11.2017 sa malo jednať o započítanie čiastky 658,80 eur pri žalobkyni 1/ a 658,80 eur žalobcovi 2/ (200 eur x 27 mesiacov = 5.400 eur, pričom 12,21% predstavuje 658,80 eur) a pri jednorazových nákladoch, ktoré uhradila žalovaná sama vo výške 1.304,36 eur sa mala započítať žalobkyni 1/ čiastka 159,26 eur a žalobcovi 2/ čiastka 159,26 eur.

26. Posúdením vyššie uvedeného má odvolací súd za to, že kompenzačná námietka žalovanej (započítací prejav) nespĺňa náležitosti určitej a zrozumiteľnej, keď nie je jednoznačná výška pohľadávky žalovanej určená na započítanie. Z vyššie uvedeného prehľadu podaní žalovanej je zrejmé, že žalovaná v priebehu konania pred súdom prvej inštancie tento svoj nárok voči každému zo žalobcov presne nevyčíslila (a vyčíslila viackrát rôzne), toto vyčíslenie nie je ani jednoznačne určiteľné (čo ani nie je úlohou súdu) a navyše sama žalovaná uvádza rôzne výšky nákladov v jednotlivých podaniach alebo

úkonoch (náklady 210 eur a cca 1.300 eur v podaní zo dňa 13.10.2017, 4.000 eur (z celkovo 15.000 eur) v záverečnej reči a náklady 5.400 eur (z toho podiel každého zo žalobcov 658,80 eur) a 1.304,36 eur (z toho podiel každého zo žalobcov 159,26 eur) v podanom odvolaní.

27. Súd prvej inštancie tak síce nesprávne vyhodnotil kompenzačnú námietku ako vzájomnú žalobu (je potrebné uviesť, že sama žalovaná vniesla do tejto otázky nejasnosti ak uvádzala celkovú sumu 15.000 eur na započítanie v záverečnej reči), na ktorú neprihliadal (pre nedostatok písomnej formy podania), avšak dôsledkom vyodenia absencie podstatných náležitosti jednostranného právneho úkonu započítania - určitosti a zrozumiteľnosti aká pohľadávka a v akej výške sa uplatňuje na započítanie - je neplatnosť takéhoto započítania, na ktoré rovnako súd v konaní neprihliada (ex offa). Ak by sme aj pripustili, že vyčíslenie v odvolaní spĺňa náležitosti započítacieho právneho úkonu (pohľadávka voči každému zo žalobcov vo výške spolu 818,06 eur), ide o neprípustnú novotu v odvolacom konaní (§ 366 CSP), na ktoré novoty nemôže odvolací súd v odvolacom konaní prihliadať, nakoľko predpoklady ustanovené v ust. § 366 CSP za daných okolností splnené neboli.

28. Odvolaním žalobcov (konkrétnymi odvolacími námietkami) závery súdu prvej inštancie, ktorými odôvodnil priznanie úroku z omeškania vo výške 5 % ročne až od 03.10.2017 do zaplatenia (t.j. odo dňa nasledujúceho od doručenia žaloby žalovanej (02.10.2017) ani spôsob výpočtu priznanej časti nároku (zohľadňujúci užívanie kúpeľne žalobcami, ktorá predstavuje 1,77 % úžitkovej plochy rodinného domu; pozn. odvolacieho súdu – takéto zohľadnenie predpokladali žalobcovia aj pôvodne v žalobe, neskôr pri zmene žaloby túto skutočnosť už nezohľadnili), a teda zamietnutie žaloby vo zvyšku žalobcami uplatneného nároku, rozporované neboli. Z uvedeného dôvodu odvolací súd nepodrobil napadnutý rozsudok prieskumu v tejto časti a konštatovanie uvedeného vedie k záveru o správnosti posúdenia nároku žalobcu v časti úroku z omeškania ako čiastočne dôvodného tak, ako to vyvodil súd prvej inštancie.

29. S ohľadom na všetko zhora uvedené, má odvolací súd za to, že žaloba každého zo žalobcu je dôvodná v časti uplatnenej istiny (2.364,75 eur), čiastočne dôvodná v časti úroku z omeškania v zákonnej výške 5% ročne od 03.10.2017 zo sumy 1.144,42 eur (obdobie od 01.08.2015 do 31.07.2017 uplatnené žalobou) do zaplatenia a zo sumy 1.220,34 eur od 10.09.2019 (obdobie od 01.08.2017 do 31.07.2019 podľa rozšírenia žaloby) do zaplatenia (podľa ust. § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka a § 3 nariadenia č. 87/1995) a čiastočne nedôvodná vo zvyšku istiny 791 eur (6.311,50 /2 – 2.364.75 eur, po zaokrúhlení nahor na sumu deliteľnú 2) a úrokov z omeškania, ktoré žalobca žiadal priznať v žalobe už od 01.08.2017.

30. Na základe uvedeného preto odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie vo vyhovujúcom výroku I. a II. podľa ust. § 387 ods. 1 CSP ako vecne správne potvrdil a v zamietajúcom výroku III. podľa ust. § 388 CSP zmenil tak, že zaviazal žalovanú zaplatiť žalobkyni 1/ aj žalobcovi 2/ sumu 1.077,31 eur (2.364,75 eur – 1.287,44 eur už priznaná suma výrokom I.) spolu s úrokom z omeškania vo výške 5 % p.a. zo sumy 1.144,42 eur (obdobie od 01.08.2015 do 31.07.2017) od 03.10.2017 do zaplatenia a zo sumy 1.220,34 eur (obdobie od 01.08.2017 do 31.07.2019) od 10.09.2019 do zaplatenia, a vo zvyšnej zamietajúcej časti výroku III. (v časti istiny a časti úroku z omeškania) napadnutý rozsudok potvrdil.

31. O trovách konania (celkových) odvolací súd rozhodol v súlade s ust. § 255 ods. 1 CSP v spojení s ust. § 262 ods. 1, 2 CSP a ust. § 396 ods. 1, 2 CSP. Vychádzajúc z toho, že každý zo žalobcov bol v konaní plne úspešný v časti o zaplatenie 2.364,75 eur (75% zo žalovanej sumy 3.155,75 eur; 1/2 zo sumy 6.311,49 eur po zmene žaloby), neúspešný v časti o zaplatenie 791 eur (25% zo žalovanej sumy 3.155,75 eur), čo zároveň predstavuje úspech žalovanej. Čistý úspech žalobcu ako úspešnej strany v konaní tak predstavuje 50 % (75 % - 25 %), v ktorom rozsahu odvolací súd zaviazal žalovanú na náhradu trov konania. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie v lehote do 60 dní po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 CSP).

32. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Bratislave pomerom hlasov 3:0 (§ 393 ods. 2 CSP).

**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 inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

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

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