

Súd: Okresný súd Prievidza  
Spisová značka: 12C/13/2023  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3823201369  
Dátum vydania rozhodnutia: 23. 08. 2023  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Róbert Matulák  
ECLI: ECLI:SK:OSPD:2023:3823201369.5

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prievidza sudcom JUDr. Róbertom Matulákom v právnej veci žalobkyne: A. B. C. D., nar. XX.XX.XXXX, bytom E. F. XXX, zast. Advokátskou kanceláriou Mgr. Vladimíra Ľuptáka, so sídlom v Prievidzi, M. Mišíka I. 2752/4A, IČO: 42 376 149, proti žalovanému: B. C., nar. XX.X.XXXX, bytom G. H. H. F. XXX, o zaplatenie sumy 2.000 eur s príslušenstvom, takto

### rozhodol:

I. Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi sumu 1.625 eur, spolu s úrokom z omeškania vo výške 5% ročne zo sumy 325 eur od 1.12.2022 do zaplatenia, zo sumy 325 eur od 1.1.2023 do zaplatenia, zo sumy 325 eur od 1.2.2023 do zaplatenia, zo sumy 325 eur od 1.3.2023 do zaplatenia a zo sumy 325 eur od 1.4.2023 do zaplatenia, všetko do 3 dní od právoplatnosti tohto rozhodnutia.

II. V prevyšujúcej časti žalobu zamietam.

III. Žalobkyňa má voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 62,50%.

### odôvodnenie:

1. Žalobkyňa sa žalobou, podanou na tunajší súd, dňa 14.4.2023, domáhala voči žalovanému zaplatenia sumy 2.000 eur, spolu s úrokom z omeškania, vo výške 5% ročne z vyššie uvedenej sumy, od 1.11.2022 až do zaplatenia, všetko do 3 dní od právoplatnosti rozsudku. Žalobu zdôvodnila tým, že je podielovou spoluvlastníčkou spolu so žalovaným k nehnuteľnostiam, ktoré sú zapísané na liste vlastníctva (ďalej len „LV“) č. XXXX pre k.ú. G. H. H., CKN parcela č. XXXX/X, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 139 m<sup>2</sup> a rodinného domu I. F. XXX, pozemku CKN parcela č. XXXX/X, orná pôda o výmere 56 m<sup>2</sup>, pozemku CKN parcela č. XXXX/X, záhrada o výmere 210 m<sup>2</sup> a pozemku zapísaného na LV č. XXXX pre k.ú. G. H. H., CKN parcela č. XXXX/X, orná pôda o výmere 247 m<sup>2</sup>, a to v podiele 1. Predmetné nehnuteľnosti boli v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov, ale vzhľadom k tomu, že do troch rokov od zániku bezpodielového spoluvlastníctva manželov (ďalej len „BSM“), ktoré zaniklo 20.11.2014, nedošlo k vyporiadaniu BSM zo zákona, predmetné nehnuteľnosti prešli do podielového spoluvlastníctva strán. Žalovaný sa v novembri 2022 bez súhlasu a vedomia žalobkyne nasťahoval do predmetného rodinného domu spolu so svojou priateľkou a jej deťmi a od 1.11.2022 zamedzil žalobkyňi akékoľvek užívanie a vstup do predmetného rodinného domu, pretože vymenil zámky a predmetné nehnuteľnosti sú od 1.11.2022 užívané výlučne žalovaným a jeho rodinou. Medzi žalobkyňou a žalovaným ako podielovými spoluvlastníkmi neexistovala a neexistuje žiadna dohoda o užívaní nehnuteľností, táto je v súčasnosti užívaná bez súhlasu žalobkyne a takisto nebola medzi nimi uzavretá dohoda o nároku žalobkyne na úhradu náhrady za neužívanie jej podielu na predmetných nehnuteľnostiach. Právo žalobkyne na náhradu za to, že neužíva spoločnú vec v rozsahu zodpovedajúcom jej spoluvlastníckemu podielu, ak nedošlo k dohode o náhrade za neužívanie, je nárokom, vyplývajúcim priamo z ustanovenia § 137 ods. 1 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“). Nevyhnutným predpokladom na uplatnenie tohto nároku je užívanie tejto veci druhým spoluvlastníkom nad rozsah jeho spoluvlastníckeho podielu, a to, aby vec

bola v podielovom spoluvlastníctve. To, že predmetné nehnuteľnosti sú v podielovom spoluvlastníctve, je preukázané výpismi vyššie uvedených listov vlastníctva, pre k.ú. G. H. H.. Skutočnosť, že žalovaný užíva spoločnú vec nad rozsah jeho spoluvlastníckeho podielu je preukázaná výmenou zámku a tým, že užíva celú nehnuteľnosť výlučne on a žalobkyňa má zamedzený akýkoľvek prístup na nehnuteľnosť a v spore žalobkyňa preukáže, že neužívanie nehnuteľností v rozsahu jej podielu, je dôsledkom ich užívania žalovaným, a to nad rozsah jeho podielu. Z právneho hľadiska potom nie je vôbec významné, prečo žalobkyňa spoločné nehnuteľnosti neužívala. Podľa ich názoru, z vyššie uvedených zistení možno vyvodiť, že ak sa podielový spoluvlastník domáha náhrady vo forme peňažného plnenia voči druhému spoluvlastníkovi za to, že neužíva spoločnú vec v rozsahu spoluvlastníckeho podielu, ide o právny vzťah z podielového spoluvlastníctva, a ide o nárok, ktorý vyplýva z ustanovení § 137 ods. 1 OZ, v spojení s ustanovením § 123 OZ. Je nesporné, že žalobkyňa so žalovaným v rozhodnom čase boli a sú podielovými spoluvlastníkmi predmetných nehnuteľností, tieto užíval a užíva žalovaný v celosti a žalobkyňa neposkytol úhradu vo forme peňažného plnenia napriek tomu, že bol k tomu vyzvaný listom jej právneho zástupcu, zo dňa 12.12.2022. Pokiaľ ide o výšku uplatneného nároku, žalobkyňa vychádzala z vyjadrenia realitnej kancelárie PASTOROK REALITY spol. s r.o., zo dňa 30.3.2023, z ktorého vyplýva, že v danej lokalite sa prenájom rodinného domu a nehnuteľností pohybuje v rozpätí od 650 do 1.000 eur. Žalobkyňa vychádzala z danej lokality, ako aj z toho, že ide o rodinný dom postavený v nedávnom období, takže za primeraný prenájom predmetných nehnuteľností považuje sumu 800 eur mesačne, a teda žalovaný by mal žalobkyňu platiť náhradu za užívanie jej spoluvlastníckeho podielu v sume 400 eur mesačne. Nárok žalobkyne teda v čase podania žaloby predstavuje sumu 2.000 eur.

2. Žalovaný bol v spore pasívny. Napriek tomu, že mu žaloba spolu aj s prílohami bola riadne doručená a bol vyzvaný, aby sa k žalobe vyjadril, žalovaný sa do termínu pojednávania k žalobe nevyjadril a bez ospravedlnenia a dôležitého dôvodu sa neustanovil ani na pojednávanie. V súlade s ustanovením § 180 Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“), pojednával súd vo veci v neprítomnosti žalovaného, majúca za to, že tento skutkové tvrdenia žalobkyne nijako nepoprel a preto tieto súd považoval za nesporné (§ 151 ods. 1 CSP).

3. Dokazovaním, vykonaným na pojednávaní, vypočutím žalobkyne, svedkýň, G. J. a K. L. a oboznámením obsahu spisu, osobitne žaloba č.l. 1, vyjadrenie k trhovej cene nehnuteľností č.l. 4, náhľad LV č. XXXX č.l. 5, náhľad LV č. XXXX č.l. 7, list žalobkyne adresovaný žalovanému č.l. 9, mal súd zistený tento skutkový stav veci:

4. Z lustrácie spisov v registri oddelenia „C“ tunajšieho súdu, mal súd zistené, že strany sporu sú bývalí manželia, ktorých manželstvo bolo v konaní vedenom na tunajšom súde, pod sp.zn. 6C/135/2014, dňa 20.11.2014 právoplatne rozvedené. Následne sa na tunajšom súde, pod sp.zn. 14C/157/2015, viedlo aj konanie o vyporiadanie BSM strán, ktoré konanie však bolo uznesením tunajšieho súdu zastavené. V súčasnej dobe, na návrh žalobkyne, sa na tunajšom súde vedie konanie o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k predmetným nehnuteľnostiam (bod 1 odôvodnenia tohto rozhodnutia), a to pod sp.zn. 19C/18/2023. Vo veci nebolo doposiaľ meritórne rozhodnuté.

5. Z k žalobe predložených LV č. XXXX M. XXXX, pre k.ú. G. H. H., mal súd zistené, že strany sporu sú podielovými spoluvlastníkmi predmetných nehnuteľností, každý v podiele jedna polovica.

6. Listom, zo dňa 12.12.2022, adresovaným právnym zástupcom žalobkyne žalovanému, sa žalobkyňa pokúšala vec vyriešiť so žalovaným mimosúdne, avšak z vyjadrenia žalobkyne na pojednávaní vyplynulo, že žalovaný nemal záujem s ňou o vyriešenie celej veci komunikovať a že predmetný list v skutočnosti ani neprevzal.

7. Výšku nároku, v konaní uplatnenom, žalobkyňa preukazovala vyjadrením J. N., realitného experta spoločnosti PASTOROK REALITY, spol. s r.o., k trhovej cene predmetných nehnuteľností, zo dňa 30.3.2023, z ktorého vyjadrenia vyplýva obvyklá predajná cena obdobných nehnuteľností podľa technického stavu a primeraného veku v danej lokalite za predmetné nehnuteľnosti (rodinný dom a pozemky) od 240.000 eur do 260.000 eur, pričom prenájom rodinného domu sa pohybuje od 650 eur do 1.000 eur. Uviedol tiež, že pre presnejšie stanovenie trhovej ceny odporúča vyhotoviť dôslednú cenovú analýzu porovnávaním alebo znalecký posudok znalcom z odboru stavebníctvo.

8. Z výpisu LV č. XXXX, pre k.ú. H. N., ktorú písomnosť do spisu predložila na pojednávaní žalobkyňa, mal súd zistené, že žalovaný je výlučným vlastníkom ďalších nehnuteľností, a to pozemku parcela č. XXX o výmere 448 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie, parcela č. XXX/X o výmere 295 m<sup>2</sup> zastavaná plocha a nádvorie, parcela č. XXX/X o výmere 57 m<sup>2</sup> zastavaná plocha a nádvorie a rodinného domu, súpisné číslo XX, postavenom na pozemku parcela č. 233.

9. Žalobkyňa na pojednávaní okrem iného uviedla, že žalovaný sa do predmetnej nehnuteľnosti - rodinného domu, nasťahoval bez jej súhlasu a vedomia, vôbec jej o tom nedal vedieť, vymenil zámky a tak jej znemožnil do neho prístup. V predmetnom dome býva so svojou terajšou manželkou a jej dvomi synmi, a to aj napriek tomu, že má aj inú nehnuteľnosť a teda iné možnosti zabezpečiť si bývanie. Takisto poukázala na to, že matka žalovaného býva sama v rodinnom dome a takisto aj priateľkina matka žije v rodinnom dome sama. Ide jej o to, aby sa so žalovaným majetkovoprávne vypořádala. Žalovaný však s ňou nijako nekomunikuje, neberie jej telefóny, neodpovedá na SMS správy. O tom, že do predmetného domu sa žalovaný nasťahoval, vedela iba poštová doručovateľka, ktorá jej to následne povedala, s tým, že inkasné lístky ohľadne nákladov na nehnuteľnosť, už bude doručovať žalovanému. Doručovateľke mal žalovaný oznámiť, že od augusta bude v predmetnej nehnuteľnosti bývať. V predmetnej nehnuteľnosti bola naposledy v júni 2022 a následne sa o tieto starala jej matka, až do doby, kým žalovaný nevymenil zámky od bráničky a od rodinného domu vpredu a aj vzadu. Dovtedy mala kľúče od predmetných nehnuteľností len ona. Tak sa so žalovaným dohodli, a to aj na základe toho, že on vlastnil sám inú nehnuteľnosť. Skutočnosť, že žalovaný zámky vymenil, jej nijako neoznámil. So žalovaným sa snažili v minulosti majetkovoprávne vypořadať v konaní o vypořadaní BSM, ktoré konanie však bolo zastavené, pričom v súčasnosti prebieha na súde konanie o zrušení a vypořadaní podielového spoluvlastníctva. Nárok si voči žalovanému v konaní uplatnila od 1.11.2022 z dôvodu, že vie preukázať, že práve od novembra minulého roku žalovaný spolu so svojou rodinou predmetné nehnuteľnosti začal aj fyzicky užívať. Predmetný nárok si uplatňuje za 5 mesiacov a to za obdobie od 1.11.2022 do 31.3.2023, za každý mesiac sumu 400 eur, pričom ide o polovicu zo sumy, ktorá bola stanovená realitnou kanceláriou PASTOROK REALITY spol. s r.o..

10. Z výpovede svedkyne, G. J., mal súd okrem iného zistené, že žalobkyňa je jej dcéra. Hneď po rozvoze jej dcéry, táto začala platiť všetky náklady súvisiace s predmetnou nehnuteľnosťou, teda asi od roku 2014 do roku 2022. Tieto nehnuteľnosti jej dcéra po rozvoze takisto udržiavala. V nehnuteľnosti nebýval nikto po dobu asi 7 rokov. Pozemky zvykla aj ona sama kosiť, chodila do domu, vetrala, umývala okná, kúrila, keď bolo potrebné, volala údržbárov a týmto aj zaplatila. Tiež dcére pomáhala platiť náklady za predmetné nehnuteľnosti. V októbri minulého roku bola spolu so svojou sestrou skontrolovať nehnuteľnosti, pričom sa už do nich nedostala. Zistila, že zámky sú vymenené. Po asi 3 dňoch so sestrou išla znovu k predmetným nehnuteľnostiam, pričom videli, že dom je vysvietený, vpredu boli asi 3 autá a ďalšie 1 alebo 2 pred garážou. Vedela, že niekto je v dome, preto zazvonila, nikto jej však neotvoril. Žalovaný vedel, že sa celá vec rieši cez právnik, preto sa pred ňou zatajoval. O tom, že sa do nehnuteľnosti nemohla dostať, povedala svojej dcére, od ktorej sa zase dozvedela, že nič o tom, že by sa mal do nehnuteľnosti žalovaný nasťahovať, nevie, nedal jej ani kľúče.

11. Z výpovede svedkyne, K. L., mal súd v podstate preukázané tvrdenia svedkyne G. J.. Na pojednávaní uviedla, že žalobkyňa je jej neter a krstná dcéra. Aj so žalovaným bola v minulosti v kontakte, boli v kamarátskom vzťahu, v súčasnosti však už medzi nimi vzťah nie je žiaden. Potvrdila, že v októbri minulého roku, spolu so svojou sestrou, svedkyňou J., boli pozrieť do predmetných nehnuteľností. Pani J. tam chodievala na kontroly domu a v podstate sa starala o jeho údržbu. V októbri minulého roku sa do nehnuteľnosti už nedostali, preto išli preč. Pár dní potom tam opäť prišli a opäť sa opakovalo to isté, nedostali sa dovnútra, pričom videli, keďže už bola tma, že sa v dome svieti a pri dome stáli aj autá. Uvedomili si, že dom je asi obývaný a že žalovaný v ňom býva. Myslí si, že jej sestra vtedy aj zvonila.

12. Právny zástupca žalobkyne na pojednávaní okrem iného uviedol, že do spisu doložili všetky relevantné písomnosti, ktoré majú k veci k dispozícii, pridriavajú sa žalobného návrhu a žiadajú, aby súd v zmysle žaloby aj rozhodol.

13. Podľa § 123 OZ, vlastník je v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním.

14. Podľa § 124 OZ, všetci vlastníci majú rovnaké práva a povinnosti a poskytuje sa im rovnaká právna ochrana.

15. Podľa § 126 ods. 1 OZ, vlastník má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnene zasahuje; najmä sa môže domáhať vydania veci od toho, kto mu ju neprávom zadržuje.

16. Podľa § 137 ods. 1 a 2 OZ, 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.

17. Z vykonaného dokazovania, vypočutím žalobkyne, svedkýň J. a L., ako aj z pripojených listinných dôkazov, mal súd v konaní jednoznačne preukázané, že strany sporu sú bývalí manželia, ktorí doposiaľ sa majetkovoprávne vzájomne nevyporiadali, pričom v podielovom spoluvlastníctve majú doposiaľ predmetné nehnuteľnosti, každý v podiele jedna polovica, pričom v súčasnosti na tunajšom súde prebieha konanie o zrušenie a vyporiadanie tohto ich podielového spoluvlastníctva, ktoré nehnuteľnosti minimálne od 1.11.2022, užíva, bez akejkoľvek dohody so žalobkyňou, výlučne sám žalovaný, a to tak, že bez jej vedomia vymenil na rodinnom dome a bráničke k nehnuteľnostiam kľúče a tým zamedzil žalobkyni akýkoľvek prístup k predmetným nehnuteľnostiam, keď táto dovtedy sama, po dohode so žalovaným, vlastnila kľúče od predmetných nehnuteľností a o tieto sa sama, resp. prostredníctvom svojej matky, starala.

18. V konaní bolo teda jednoznačne preukázané, že od 1.11.2022 žalovaný užíva spoločnú nehnuteľnosť strán nad rozsah svojho spoluvlastníckeho podielu. Možno súhlasiť s právnym názorom právneho zástupcu žalobkyne, a síce, že nárok vlastníka na náhradu za neužívanie spoločnej veci, v rozsahu svojho spoluvlastníckeho podielu, vyplýva z ustanovenia § 137 ods. 1 OZ a jeho nevyhnutným predpokladom je užívanie tejto veci druhým spoluvlastníkom nad rozsah jeho spoluvlastníckeho podielu, skutočnosť ktorá bola preukázaná v priebehu konania vyjadrením žalobkyne a vypočutím svedkýň, ktoré výpovede žalovaný nijako nenamietal, pričom výmenou zámkov od nehnuteľností bol žalobkyni, ako podielovej spoluvlastníčke, znemožnený akýkoľvek prístup k predmetným nehnuteľnostiam, a to bez jej vedomia. Z právneho hľadiska nie je významné, ako to tvrdil aj právny zástupca žalobkyne, prečo žalobkyňa spoločné nehnuteľnosti v predchádzajúcom období neužívala (starala sa však o ne).

19. Pokiaľ sa z vyššie uvedeného dôvodu žalobkyňa v konaní domáhala zaplatenia náhrady vo forme peňažného plnenia od žalovaného, ako druhého podielového spoluvlastníctva, za to, že neužíva spoločnú vec v rozsahu spoluvlastníckeho podielu, ide v danom prípade o vzťah z podielového spoluvlastníctva a o nárok vyplývajúci z ustanovení § 137 ods. 1 OZ, v spojení s ustanovením § 123 OZ, keďže žalovaný žalobkyni doposiaľ neposkytol náhradu vo forme peňažného plnenia za užívanie predmetných nehnuteľností nad rozsah jeho spoluvlastníckeho podielu, a to ani na základe výzvy jej právneho zástupcu, adresovanej žalovanému.

20. Nárok žalobkyni, čo do základu, bol podľa právneho názoru súdu teda daný (body 18 a 19 odôvodnenia tohto rozhodnutia). Pokiaľ ide o výšku samotného nároku, tam súd vychádzal z vyjadrenia realitného experta zo spoločnosti PASTOROK REALITY spol. s r.o., zo dňa 30.3.2023, k trhovej cene predmetných nehnuteľností, ktorú písomnosť predložila do spisu žalobkyňa a ktorú v priebehu konania žalovaný žiadnym spôsobom nenamietal, a teda možno konštatovať, že sa s touto písomnosťou stotožnil. Pretože vyššie uvedený realitný expert v predmetnom vyjadrení takisto uviedol, že pre presnejšie stanovenie trhovej ceny nehnuteľností odporúča vyhotoviť dôslednú cenovú analýzu porovnávaním alebo znaleckým posudkom znalcom z odboru stavebníctvo, vychádzal súd z ceny prenájmu vyššie uvedeným expertom v predmetnom vyjadrení k trhovej cene nehnuteľností uvedenej, zo samej spodnej hranice, teda sumy 650 eur a teda žalobkyni priznal finančnú náhradu za každý zo žalovaných mesiacov, od novembra 2022 do marca 2023 v jednej polovici z tejto ceny, teda v sume 325 eur za jeden mesiac.

21. Z vyššie uvedených dôvodov súd uložil žalovanému povinnosť zaplatiť žalobkyni sumu 1.625 eur (5x325 eur) ako finančnú náhradu za užívanie nehnuteľností žalovaným nad rozsah jeho spoluvlastníckeho podielu na úkor žalobkyne.

22. Pokiaľ žalobkyňa žiadala, aby súd uložil žalovanému povinnosť zaplatiť jej sumu 2.000 eur, súd v prevyšujúcej časti žalovanej istiny (suma 375 eur) žalobný návrh ako nedôvodný zamietol.

23. Súd priznal žalobkyni takisto, v súlade s ustanovením § 517 ods. 2 OZ a § 3 nariadenia vlády č. 87/1995 Zb. v znení noviel, aj ňou uplatnený zákonný úrok z omeškania vo výške 5% ročne, avšak z každej jednotlivej patriacej jej sumy za ten ktorý mesiac zvlášť, a to počnúc prvým dňom po uplynutí príslušného mesiaca, až do zaplatenia predmetnej sumy.

24. Pokiaľ si žalobkyňa v konaní uplatňovala úroky z omeškania z vyššej istiny a zo skoršieho obdobia, než jej rozsudkom bolo priznané, súd v tejto časti sporu v prevyšujúcej časti žalobu takisto zamietol.

25. O náhrade trov konania rozhodol súd podľa § 255 ods. 2 CSP. Žalobkyňa bola v konaní úspešná vo výške 1.625 eur a neúspešná vo výške 375 eur. Bola teda úspešná v rozsahu 81,25% a neúspešná v rozsahu 18,75%. Čistý úspech žalobkyne v spore tak predstavuje 62,50% (81,25 – 18,75) a preto súd priznal žalobkyni voči žalovanému náhradu trov konania v rozsahu 62,50%. O výške náhrady trov konania súd rozhodne samostatným uznesením, po právoplatnosti tohto rozhodnutia, vydaným vyšším súdnym úradníkom (§ 262 ods. 2 CSP).

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Krajský súd v Trenčíne. Odvolanie sa podáva na Okresný súd Prievidza v dvoch vyhotoveniach (§ 357 písm. d/ CSP v spojení s § 362 ods. 1 CSP).

Odvolanie musí obsahovať okrem všeobecných náležitostí (označenie súdu, ktorému je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, spisovú značku konania, podpis) označenie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa toto rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh). Odvolanie môže byť odôvodnené len skutočnosťami uvedenými v § 365 ods. 1, 2 CSP.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.