

Súd: Okresný súd Prešov
Spisová značka: 8C/45/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8122205077
Dátum vydania rozhodnutia: 02. 02. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jozef Jaselský
ECLI: ECLI:SK:OSPO:2023:8122205077.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prešov sudcom, JUDr. Jozefom Jaselským, v spore žalobkyne: Natália F., H. C., A.. XX.XX.XXXX, W. W. XXXX/X, XXX XX L., právne zastúpenej: JUDr. Ernest Vokál, advokát, so sídlom Hlavná 61, 080 01 Prešov IČO: 42238935, proti žalovanej: P. P. C., A.. XX.X.XXXX, W. H. A. Q. XXX, XXX XX H. A. Q., právne zastúpenej: JUDr. Martina Kožárová Jenčová, advokátka so sídlom Slovenská 69, 080 01 Prešov, IČO: 42086698 o zaplatenie 5 196, 36 € s prísl., takto

rozhodol:

I. Žalobu z a m i e t a.

II. Žalobkyňa je p o v i n á nahradiť žalovanej trovy konania v rozsahu 100 % s tým, že o ich výške bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnom skončení veci.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobkyňa sa svojou žalobou doručenou súdu dňa 30.05.2022 domáhala voči žalovanej zaplatenia sumy vo výške X.XXX,XX € s prísl. titulom bezdôvodného obohatenia. Svoj návrh odôvodnila tým, že je podielovou spoluvlastníčkou rodinného domu súp. č. XXX v podiele 1 spolu so žalovanou zapísanom na LV č. XXXX, k.ú. H. A. Q., a znemožňuje jej užívať predmet jej spoluvlastníctva. Predmetný rodinný dom sa prenajíma minimálne za sumu 450 €, z čoho polovica pripadajúca na jej podiel činí sumu 225 € mesačne. Od uvedenej sumy žalobkyňa odpočítala koncesionársky poplatok, vodné a stočné. Svoj podiel na dani z nehnuteľnosti žalobkyňa uhradza.

Žalobkyňa spolu so žalobou predložila doklad o úhrade dane z nehnuteľnosti.

2. Žalovaná vo svojom vyjadrení uznala nárok žalobkyne len čiastočne. Potvrdila, že spoločnú nehnuteľnosť prenajala do 30.11.2020, no v súčasnosti je dom prázdny a žalovaná v ňom nebyva. Žalovaná ďalej uviedla, že žalobkyňa je spoluvlastníčkou domu, nie však pozemku pod domom. Žalovaná vznesla kompenzačnú námietku v podobe bezdôvodného obohatenia za užívanie jej pozemku za obdobie dvoch rokov spätne od podania tohto vyjadrenia.

Žalovaná spolu s vyjadrením predložila nájomnú zmluvu z 30.11.2019; znalecký posudok; doklady o platbách SIPO; faktúry Východoslovenskej vodárenskej spoločnosti, a.s.; faktúru spoločnosti Východoslovenská energetika, a.s.; faktúru Východoslovenskej distribučnej a.s.; daňové priznanie k dani z príjmov fyzickej osoby za rok 2020.

3. Žalobkyňa replike namietala to, aby sa podieľala na zvýšených výdavkoch na zvyšnom odbere vody a taktiež ani platba za elektrinu nemohla presiahnuť 20 €. Nemôže byť zaviazaná na úhradu výdavkov, ktoré spotrebovala rodina nájomcu. Taktiež nepovažuje za dôvodnú položku, ktorú navrhla započítať žalovaná a to daň z nájmu nakoľko rodinný dom neprenajala.

4. Žalovaná v duplike uviedla, že žalobkyňa sa nedomáhala a možnosti užívať spoločnú nehnuteľnosť.

5. Súd vykonal dokazovanie vyjadreniami strán konania, predloženými listinami, obsahom spisu tunajšieho súdu zn. 20C/3/2020 a výsluchom žalovanej, pričom zistil nasledovný skutkový a právny stav:

6. Žalobkyňa a žalovaná sú podielovými spoluvlastníčkami rodinného domu so súp. č. XXX zapísanom na LV č. XXXX, k.ú. H. A. Q., každá v podiele 1. Žalovaná je výlučnou vlastníčkou parcely KN-C č. XXX/X E. výmere 165 m², na ktorej je predmetný rodinný dom postavený.

7. Z nájomnej zmluvy zo dňa 30.11.2020, uzavretej medzi žalovanou ako prenajímateľom a G. L. ako nájomcom vyplýva, že žalovaná vyššie uvedené nehnuteľnosti prenajímala od 01.01.2020 do 30.11.2020, pričom nájomné bolo dohodnuté vo výške 450,- € mesačne, pričom dohodnutej výške nájomného boli zahrnuté pravidelné mesačné platby za služby spojené s bývaním, ako aj smetá a daň, účastníci zmluvy sa dohodli, že nájomca si bude elektrinu uhrádzať sám.

8. Žalovaná v konaní predložila znalecký posudok č. 40/2020, vyhotovenom znalcom z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľnosti, podľa ktorého všeobecná hodnota nájmu za pozemok parc. č. XXX/X predstavuje sumu 2,538 €/m²/rok.

9. Podľa vyjadrenia realitnej kancelárie tvojmakler.sk, s.r.o. je trhovú hodnotu prenájmu rodinného domu v sume 690,- € vrátane energií.

10. Realitná kancelária Tvoja nehnuteľnosť, s.r.o. stanovila trhovú hodnotu prenájmu na sumu 450,- € vrátane energií. Na rovnakú sumu stanovila hodnotu nehnuteľnosti aj realitná kancelária DRAGON REAL, s.r.o..

11. Z platobných dokladov SIPO II. vyplýva, že žalovaná uhrádzala koncesionárske poplatky vo výške 4,64 € mesačne za obdobie 04/2020 - 06/2022.

12. Z faktúry č. 2500052246 vystavenej spoločnosťou Východoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s. dňa 14.02.2020 vyplýva, že žalovanej boli stanovené štyri preddavkové platby vo výške 32,- €, ktoré splatné v mesiacoch marec, jún, september a december 2020.

13. Z faktúry č. 2500258689 vystavenej spoločnosťou Východoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s. dňa 10.02.2021 vyplýva, že žalovanej boli stanovené štyri preddavkové platby vo výške 36,- € splatné v mesiacoch marec, jún, september a december 2021.

14. Spoločnosť Východoslovenská energetika a.s. vystavila žalovanej faktúrou č. 7000015752 sumu vo výške 1.462,77 € za dodávku a distribúciu elektriny v období 16.07.2021 - 31.05.2022.

15. Východoslovenská distribučná, a.s. vyúčtovala žalovanej faktúrou zo dňa 11.03.2020 výmenu hlavného ističa v sume 60,- €.

16. Z výsluchu žalobkyne vyplynulo, že o vstup do nehnuteľnosti neúspešne žiadala prostredníctvom svojho otca. Žalovaná je bývala priateľka jej otca. Žalobkyňa do novembra 2022 bývala u svojich svokrovcov.

17. Z výsluchu žalovanej súd zistil, že žiadna komunikácia medzi ňou a jej otcom žalobkyne neprebehla. O prístup k domu ju žalobkyňa nežiadala.

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

19. Podľa § 136 ods. 1 Občianskeho zákonníka, vec môže byť v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov.

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

21. Podľa § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka, 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.

22. Podľa § 451 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka, kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať. Bezodôvodným 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.

23. Podľa § 458 ods. 1 Občianskeho zákonníka, 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.

24. Podľa § 517 ods. 2 OZ, ak ide o omeškanie s plnením peňažného dlhu, má veriteľ právo požadovať od dlžníka popri plnení úroky z omeškania, ak nie je podľa tohto zákona povinný platiť poplatok z omeškania, výšku úrokov z omeškania a poplatku z omeškania ustanovuje vykonávací predpis.

25. Podľa § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, výška úrokov z omeškania je o päť percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky[^]} platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

26. Podľa § 147 ods. 2 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len ako „CSP“), vzájomnou žalobou je i prejav žalovaného, ktorým proti žalobcovi uplatňuje svoju pohľadávku na započítanie, ale len ak navrhuje, aby bolo prisúdené viac, než čo uplatnil žalobca; inak súd posudzuje taký prejav len ako prostriedok procesnej obrany žalovaného.

27. V predmetnej veci sa žalobkyňa domáhala zaplatenia sumy 5.196,36 €, keďže jej žalovaná podľa jej tvrdenia znemožňuje užívať rodinný dom, ktorý je v spoluvlastníctve strán sporu.

28. Vec môže byť v spoluvlastníctve aj viacerých osôb, pričom spoluvlastnícky podiel vyjadruje mieru účasti spoluvlastníka na vzťahu k spoločnej veci, to znamená, že vyjadruje aj mieru účasti, pokiaľ ide o užívanie spoločnej veci. Každý zo spoluvlastníkov je v zmysle ust. § 137 ods. 1 Občianskeho zákonníka oprávnený spoločnú vec užívať v rozsahu svojho spoluvlastníckeho podielu. V prípade, že spoluvlastníkovi nie je zabezpečené užívanie spoločnej veci v rozsahu jeho spoluvlastníckeho podielu, má právo na poskytnutie tomu zodpovedajúcej náhrady vo forme peňažného plnenia. Tomuto právu potom korešponduje povinnosť spoluvlastníka, ktorý vec užíva, takéto plnenie spoluvlastníkovi vylúčenému z užívania spoločnej veci poskytnúť.

29. Podľa uznesenia Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 6 Cdo 184/2010, zo dňa 27.10.2010 nárok spoluvlastníka na náhradu za neužívanie spoločnej veci v rozsahu svojho spoluvlastníckeho podielu vyplýva z ustanovenia § 137 ods. 1 Obč. zákonníka. Jeho nevyhnutným predpokladom je užívanie tejto veci druhým spoluvlastníkom (ostatnými spoluvlastníkmi) nad rozsah jeho (ich) spoluvlastníckeho podielu. Neužívanie veci v rozsahu spoluvlastníckeho podielu spoluvlastníkom musí byť dôsledkom jej užívania druhým spoluvlastníkom nad rozsah svojho 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 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 užívacom 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.

30. Z vykonaného dokazovania nesporne vyplynulo, že v rozhodujúcom čase, t.j. od 01.06.2020 do 01.06.2022 boli strany podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti (rodinného domu). Taktiež bolo nesporné, že žalovaná v období 01.06.2020 do 30.11.2020 rodinný dom užívala tak, že ho dala do nájmu tretej osobe, G. L., pričom z tohto dôvodu bola žalobkyňa z užívania rodinného vylúčená. Žalobkyni teda nebolo zabezpečená možnosť užívania spoločnej veci v rozsahu jej spoluvlastníckeho podielu, a preto má právo na poskytnutie tomu zodpovedajúcej náhrady vo forme peňažného plnenia za obdobie trvania nájmu.

31. V zmysle judikatúry súdov za ekvivalentnú peňažnú náhradu za neužívanie rodinného domu možno považovať sumu zodpovedajúcu všeobecnej hodnote nájmu, teda obvyklý nájom pri obdobných nehnuteľnostiach v tejto lokalite, ktorý by za užívaný priestor musel takto užívajúci zaplatiť za predpokladu, žeby neužíval plochu zodpovedajúcu spoluvlastníckemu podielu spoluvlastníka. V konaní vedenom pod sp. zn. 20C/3/2020 bola tunajším súdu stanovená výška obvyklého nájomného v sume 450,- €, ktorú súd považoval za primeranú, s prihliadnutím na to, že žalobkyňa nie je vlastníčkou, resp. spoluvlastníčkou pozemku nachádzajúcim sa pod rodinným domom. Navyše je potrebné poukázať na to, že žalovaná prenajala rodinný dom do 30.11.2020 za sumu 450,- €, v ktorej už boli zahrnuté aj platby za služby spojené s bývaním okrem elektriny. Žalobkyňa nenavrhola dôkaz za účelom preukázania inej výšky nájomného a preto má súd za to, že výška nájmu nebola v tomto konaní medzi stranami sporná, a preto vychádzal zo sumy 450,- €/mesiac, pričom podiel žalobkyne vo výške 1 predstavuje sumu 225,- €. Žalobkyni teda vznikol nárok na náhradu za obdobie šiestich mesiacov (06/2020 - 11/2020) vo výške 1.350,- €.

32. Je zrejmé, že spoločná vec nebola spoluvlastníkmi užívaná po 30.11.2020, nakoľko žalobkyňa dlhodobo žije a pracuje v zahraničí. Žalobkyňa síce zaslala žalovanej výzvu na vydanie kľúčov od domu, ale až po rozhodnom období a zároveň po začatí súdneho konania (v r. 2023) prostredníctvom sms správy zaslanej na telefónne číslo, ktoré však žalovaná nepoužíva. Nebolo teda preukázané, že by žalobkyňa bez relevantného dôvodu odopierala žalobkyni právo na užívanie nehnuteľnosti, ktorého by sa domáhala.

33. Žalobkyňa a žalovaná navrhli znížiť nárok úhradu za užívanie rodinného domu započítať 1 platieb za koncesionárske poplatky vo výške 55,68 € [(4,64 €/mes. x 24 mes.) / 2]. Žalobkyňa navrhla započítať vodné a stočné vo výške 174,96 € a žalovaná vo výške 126,- €. Žalovaná navrhla započítať náklady za elektrinu vo výške 731,39 € [1.462,77 € / 2] za obdobie 07/2021 - 05/2022, pomernú časť výdavkov na výmenu ističa v sume 30,- € a daň z nájmu.

34. Súd v danom prípade sa stotožnil so započítaním pokiaľ ide o koncesionárske poplatky vo výške 55,68 €, vodné a stočné vo výške 126,- €, náklady za elektrinu vo výške 731,39 € a náklady na výmenu ističa vo výške 30,- €, spolu teda vo výške 943,07 €. Súd ma za to, že sa jedna o výdavky, ktoré je povinný vlastník uhrádzať. Zo strany žalovanej bola ich výška listinnými dôkazmi jednoznačne preukázaná, pričom žalobkyňa nepreukázala a nakoniec ani netvrdila, že by tieto náklady uhradila. Čo sa týka nákladov za elektrinu súd dodáva, že medzi stranami bolo nesporné, že dom má elektrické vykurovanie z čoho vyplýva, že výdavky na elektrinu museli byť nevyhnutne vo vyššej sume než 20,- €, tak ako to tvrdí žalobkyňa.

35. Žalovaná si v konaní uplatnila nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia vo výške 420,- € v podobe nájomného za užívanie pozemku, a to za dva roky. Žalobkyňa predmetnú sumu nerozporovala. Súd predmetný nárok v zmysle ust. § 147 ods. 2 CSP posúdil ako procesnú obranu s tým, že predmetnú sumu, ktorá v konaní nebola sporná, započítal na náhradu za užívanie.

36. Pokiaľ ide daň z príjmu za prenájom rodinného domu, tak v tejto časti sa súd stotožnil s vyjadrením žalobkyne. Pri dani z príjmu nie je žalobkyňa účastníčkou nájmomného vzťahu, nemá z toho žiaden príjem, a preto ani nie je povinná hradiť polovicu zaplatenej dane.

37. Celková suma, ktorú súd považoval za dôvodné započítať činí sumu vo výške 1.363,07 €. Uvedená suma je teda vyššia než oprávnený nárok žalobkyne vo výške 1.350,- €. Na základe uvedeného preto súd dospel k záveru, že žalobca nie je dôvodná a preto ju zamietol.

38. O trovách konania súd rozhodol podľa § 262 ods. 1 a § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku. Žalobkyňa nemala v konaní úspech, preto ju súd zaviazal na náhradu trov konania v rozsahu 100 %. O výške trov bude rozhodnuté samostatným uznesením vydaným vyšším súdnym úradníkom po právoplatnom skončení veci (§ 262 ods. 2 CSP).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je možné podať písomne odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Krajský súd v Prešove cestou tunajšieho súdu.

Z odvolania musí byť zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a musí byť podpísané. Odvolanie musí ďalej obsahovať, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh). Odvolanie treba predložiť s potrebným počtom rovnopisov tak, aby jeden zostal na súde a aby každý účastník dostal jeden rovnopis.

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

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

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

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, pri ktorom vznikla poplatková povinnosť zaplatiť súdne poplatky, trovy trestného konania, pokuty, svedočné, znalečné a iné náklady súdneho konania, vedie sa výkon rozhodnutia z úradnej

moci (zákon č. 65/2001 Z.z. o správe a vymáhaní súdnych pohľadávok v znení neskorších predpisov).