

Súd: Krajský súd Prešov  
Spisová značka: 7Co/20/2015  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8113203197  
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 04. 2015  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Branislav Breza  
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2015:8113203197.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Branislava Brezu a sudcov JUDr. Martina Fiľakovského a Mgr. Miloša Koleka v právnej veci žalobkyne X. Y., nar. XX.XX.XXXX, bývajúcej v S., na ul. I. č. XX, právne zastúpenej I. Y., nar. XX.X.XXXX, bývajúcou v S., na ul. I. č. XX proti žalovaným: 1/ O. X., nar. XX.XX.XXXX, bývajúcej v K., na ul. P. č. XXXX/XX, 2/ S. Z., nar. XX.XX.XXXX, bývajúcej v K., na ul. D. č. XXXX/XX, 3/ S. X., nar. XX.XX.XXXX, bývajúcej v K., na ul. P. č. XXXX/XX, 4/ M. X., nar. XX.XX.XXXX, bývajúcej v K., na ul. P. č. XXXX/XX, právne zastúpeným JUDr. Rudolf Manik, PhD. - advokát s.r.o. so sídlom v Košiciach, na ul. Jantárovej č. 30, o zaplatenie náhrady za užívanie spoluvlastníckeho podielu s prísl., o odvolaní žalovaných proti rozsudku Okresného súdu Prešov zo dňa 19.02.2014 č.k. 29C 27/2013 - 100 takto jednohlasne

### rozhodol:

P o t v r d z u j e rozsudok s výnimkou výroku o zamietnutí žaloby v prevyšujúcej časti.

O trovách odvolacieho konania r o z h o d n e súd prvého stupňa.

### o d ô v o d n e n i e :

Napadnutým rozsudkom súd prvého stupňa žalovanej v 1. rade uložil povinnosť zaplatiť žalobkyni 614,20 EUR s 5,75 % úrokom z omeškania ročne zo sumy 398,40 EUR od 13.2.2013 do zaplatenia a 5,5 % úrokom z omeškania ročne zo sumy 132,80 EUR od 20.10.2013 do zaplatenia. V prevyšujúcej časti žalobu zamietol. Ďalej vyslovil, že o trovách konania bude rozhodnuté v lehote 30 dní od právoplatnosti rozsudku.

Vykonaným dokazovaním mal za preukázanú skutočnosť, podľa ktorej účastníčky konania sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti, a to bytu, ako aj spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vedeného na LV č. XXXX, k. ú. K.. Byt má výmeru XX m<sup>2</sup> a žalobkyňa spoluvlastnícky podiel X/XX nadobudla titulom dedenia po nebohom otcovi F.. X. v dedičskom konaní vedenom na Okresnom súde Michalovce pod sp. zn. 5D/2480/2004. Výlučnou užívateľkou bytu, vrátane spoluvlastníckeho podielu žalobkyne za obdobie od 01. 01. 2011 do 31. 01. 2014 bola žalovaná v 1.rade. Žalovaná v 2.rade nehnuteľnosť neužíva, nakoľko má vlastný byt, v ktorom aj býva. Žalované v 3. a 4.rade sa zdržiavajú mimo územia Slovenskej republiky a byt užívajú iba počas čerpania dovolenky 1 - 2x ročne.

Nárok spoluvlastníka na náhradu za neužívanie spoločnej veci v rozsahu jeho spoluvlastníckeho podielu vyplýva z ust. § 137 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Jeho nevyhnutným predpokladom je užívanie tejto veci druhým spoluvlastníkom (ostatnými spoluvlastníkmi) nad rozsah jeho (ich) spoluvlastníckeho podielu. Neužívanie veci v rozsahu spoluvlastníckeho podielu spoluvlastníka musí byť dôsledkom jej 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 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 vtedy, 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 užívaní oprávnení v rozsahu svojho podielu, a to užívaním zostávajúcej časti veci. Dôvod, pre ktorý tento spoluvlastník spoločnú vec neužíva, nie je právne významný a rovnako tak nie je významné ani prípadné užívanie časti veci touto osobou. Pri posudzovaní rozsahu užívania spoločnej veci však nemusí byť rozhodujúca len veľkosť užívanej časti veci, ale rozhodujúca môže byť úžitková hodnota užívanej časti veci, ak je táto hodnota vzhľadom na konkrétne okolnosti u jednotlivých častí vecí rozdielna.

Skutočnosť, že žalobkyňa v rozhodnom období nemala ani možnosť predmetnú nehnuteľnosť užívať vyplýva i z konania vedeného pod sp. zn. 29C/75/2010, v ktorom sa domáha zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k tejto nehnuteľnosti. Konanie doposiaľ ukončené nebolo práve pre obštrukcie zo strany žalovaných, ktoré sa opakovane bez právneho dôvodu pojednávajú nezúčastňujú, podávajú žiadosti o odročenie pojednávania, resp. o prerušenie súdneho konania do skončenia iného konania vedeného na Okresnom súde Michalovce. Podľa poznatkov z ďalšieho súdneho konania vedeného proti nebohému otcovi žalobkyne a žalovaných v 2. až 4.rade a manželovi žalovanej v 1.rade bolo práve pre nezhody medzi účastníkmi konania dedičské konanie po nebohom právnom predchodcovi ukončené takmer po 5 rokoch. Uvedené okolnosti vrátane skutočnosti, že žalobkyňa je nemanželskou dcérou nebohého manžela a otca žalovaných potvrdzujú nepriaznivé vzťahy medzi účastníkmi konania vylučujúce možnosť užívania predmetnej nehnuteľnosti zo strany žalobkyne za rozhodné obdobie.

Žalobkyňa sa podanou žalobou domáhala náhrady za užívanie jej spoluvlastníckeho podielu zo strany žalovaných vo výške najnižšieho nájomného 2 Eur/mesačne za 1m<sup>2</sup>, čo pri výmere XX m<sup>2</sup> a výške jej spoluvlastníckeho podielu X/XX zodpovedá sume 16,60 Eur/mesačne. Výška požadovanej náhrady za užívanie spoluvlastníckeho podielu žalobkyne sa považovala za primeranú, keďže podľa zistení v rozhodnom období na internetových stránkach realitných kancelárií sa v lokalite mesta Prešov hodnota nájmu už pri jednom, resp. dvojizbových bytoch pohybovala v sume väčšej ako dvojnásobok sumy požadovanej zo strany žalobkyne.

Vzhľadom na to, že spoluvlastnícky podiel žalobkyne užíva výlučne žalovaná v 1.rade žalobe žalobkyne o zaplatenie náhrady za neužívanie spoločnej veci za obdobie od 01. 01. 2011 do 31. 01. 2014 vo výške 16,60 Eur mesačne bolo vyhovené iba vo vzťahu k žalovanej v 1.rade. Žaloba voči žalovaným v 2. až 4.rade bola zamietnutá, a to preto, lebo nebolo preukázané, aby tieto účastníčky v rozhodnom období užívali byt v rozsahu väčšom, aký zodpovedal ich spoluvlastníckym podielom.

Výrok o trovách bol odôvodnený ust. § 151 ods. 3 O. s. p..

Proti tomuto rozsudku, s výnimkou výroku o zamietnutí žaloby v prevyšujúcej časti, podali v zákonom stanovenej lehote odvolanie žalované. Ako dôvod uviedli, že vo veci sa nedostatočne zistil skutkový stav, resp. právny stav veci nebol posúdený správne. Žalobkyňa v konaní na základe vykonaného dokazovania neunesla dôkazné bremeno spočívajúce v preukázaní existencie jej pohľadávky voči žalovaným. Žalované v 2., 3. a 4.rade v byte nebývajú a žalovaná v 1.rade v ňom obýva len jednu izbu. Žalobkyni nik nebráni v užívaní jej podielu v byte a žalobkyňa nikdy o faktické užívanie bytu nepožiadala. Žalovanej v 1.rade aj vzhľadom na jej dôchodcovský vek by iba vyhovovalo, ak by žalobkyňa užívala svoj spoluvlastnícky podiel a podieľala sa na platbách s tým spojených. Všetky služby spojené s nájmom bytu vrátane SIPO a dane znáša iba žalovaná v 1.rade. Pokiaľ ide o výšku nájmu, táto je nadsadená a realite nezodpovedajúca.

Odvolací súd v zmysle zásad ust. § 212 O. s. p. preskúmal rozsudok v jeho napadnutej časti spolu s konaním, ktoré mu predchádzalo, vec prejednal bez nariadenia pojednávania v súlade s ust. § 214 ods. 2 O. s. p. a zistil, že odvolanie žalovaných nie je opodstatnené.

Vo veci sa v dostatočnom rozsahu zistil skutkový stav a zo zistených skutočností bol vyvodený správny právny záver. Keďže ani v priebehu odvolacieho konania sa na týchto právnych a skutkových zisteniach nič nezmenilo, odvolací súd si osvojil náležité a presvedčivé odôvodnenie rozhodnutia súdom prvého stupňa, na ktoré v plnom rozsahu odkazuje.

Len na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia je potrebné poukázať na ust. § 137 ods. 1 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého podiel vyjadruje mieru, akou sa spoluvlastníci podieľajú na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k spoločnej veci.

Z vyššie uvedeného ustanovenia je zrejmé, že platný právny poriadok nepozná tzv. reálne spoluvlastníctvo, t. j. také, pri ktorom by z titulu spoluvlastníctva patrilo jednotlivým spoluvlastníkom právo výlučne disponovať určitou reálne oddelenou časťou veci. Na to, aby podieloví spoluvlastníci mohli nakladať s jej reálnou časťou sa vyžaduje, aby spoluvlastníctvo k veci bolo zrušené niektorým zo spôsobov uvedených v ust. § 141 a § 142 Občianskeho zákonníka. Dovtedy totiž nie je známe komu zo spoluvlastníkov patrí tá ktorá časť spoločnej veci. Mierou účasti každého spoluvlastníka na právach a povinnostiach k spoločnej veci je spoluvlastnícky podiel určený zlomkom alebo percentom. Vyjadruje mieru, akou sa spoluvlastníci podieľajú na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k spoločnej veci a je číselným vyjadrením právneho postavenia každého spoluvlastníka vo vzťahu k ostatným spoluvlastníkom. Možno teda povedať, že vyjadruje, do akej miery je spoluvlastník zúčastnený na hospodárení so spoločnou vecou, v akom pomere sa podieľa na úžitkoch veci a nesie bremená s vecou spojené, aký diel na jeho pripadne z veci samej alebo z výťažku jej predaja pri zrušení spoluvlastníctva a pod..

V prejednávanej veci účastníčky konania sú podielovými spoluvlastníkmi bytu, pričom žalobkyni patrí k tejto nehnuteľnosti spoluvlastnícky podiel v rozsahu X/XX. Rovnaký spoluvlastnícky podiel X/XX vlastní i žalované v 2., 3.a 4.rade. Väčšinou spoluvlastníčkou v podiele X/XX je žalovaná v 1.rade, ktorá jediná z účastníčok konania v byte býva.

Žalobkyňa, ako to bolo náležitým spôsobom zistené, je nemanželskou dcérou nebohého manžela žalovanej v 1.rade a otca žalovaných v 2. - 4.rade. Vzťahy medzi žalobkyňou a žalovanými sú nepriaznivé, čo znemožňuje užívanie bytu žalobkyňou. Rovnako užívanie bytu žalobkyňou nie je reálne ani s prihliadnutím na veľkosť jej spoluvlastníckeho podielu. Za takejto situácie má táto účastníčka právo na ekvivalentnú peňažnú náhradu za užívanie jej spoluvlastníckeho podielu zo strany žalovanej v 1.rade.

Čo sa týka rozsahu užívania bytu žalovanou v 1.rade, v konaní nebolo ničím právne významným preukázané, aby táto účastníčka neobývala celý byt, ale len jeho časť. Tvrdenie o neužívaní celého bytu žalovanou v 1.rade je tvrdením žalovaných, a preto tieto účastníčky si mali splniť svoju dôkaznú povinnosť vyplývajúcu z ust. § 120 ods. 1 veta prvá O. s. p., podľa ktorého účastníci sú povinní označiť dôkazy na preukázanie svojich tvrdení. Rovnako ničím nepreukázané zostali i tvrdenia spochybňujúce výšku náhrady za užívanie spoluvlastníckeho podielu žalobkyne nedosahujúcu ani zistenú hodnotu nájmu požadovanú v rozhodnom období v lokalite mesta Prešov pri prenajímaní jedno, resp. dvojizbových bytov. Na pojednávaní konanom dňa 19. 02. 2014, na ktorom došlo k vyhláseniu napadnutého rozsudku, právny zástupca žalovaných výslovne uviedol, že zo strany žalovaných nie sú ďalšie návrhy na doplnenie dokazovania.

S prihliadnutím na vyššie uvedené odvolací súd postupom vyplývajúcim z ust. § 219 ods. 1 a 2 O. s. p. rozsudok, s výnimkou nenapadnutého výroku o zamietnutí žaloby v prevyšujúcej časti, ako vecne správny potvrdil.

O trovách odvolacieho konania rozhodol v súlade s ust. § 224 ods. 4 O. s. p., podľa ktorého, ak odvolací súd rozhoduje o odvolaní proti rozhodnutiu vo veci samej, ktorým nebolo rozhodnuté o trovách konania z dôvodu postupu podľa ust. § 151 ods. 3 O. s. p., o trovách odvolacieho konania rozhodne súd prvého stupňa.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.